

SAMANTEKT VEGNA SÖLU Á FASTEIGNUM AÐ LAUGUM OG KAUPRÉTT Á SÆLINGSDALSTUNGU

Samantekt og helstu samningsskilmálar vegna kaupa Arnarlóns ehf., kt. 410616-1220 (hér eftir „**Arnarlón**“) eða félögum í eigu Arnarlóns ehf. þ.e. Laugar fasteignir ehf., og Sælingsdalstunga ehf., (hér eftir nefndur „**kaupandi**“), á nánar tilgreindum fasteignum að Laugum í Sælingsdal af Dalabyggð og Dalagistingu ehf. (hér eftir „**seljandi**“).

Á 140. fundi sveitastjórnar Dalabyggðar, sbr. 152. og 156. fundur, var kauptilboðið Arnarlóns samþykkt. Í kauptilboði fá finna nánari sundurliðun á hinum seldu fasteignum. Með tölvupósti, dags. 30. desember 2017, voru frekari atriði er tengjast skilmálum kauptilboðsins samþykkt á milli Arnarlóns og Dalabyggðar sem seljanda.

Af hálfu Arnarlóns var gerður fyrirvari í kauptilboðinu um fjármögnun og að ástandskoðun hins selda myndi ekki leiða í ljós alvarlega galla sem rýrt gæti verðmæti hins selda. Með tilkynningu, dags. 5. apríl 2018, var seljanda tilkynnt að af hálfu Arnarlóns væri fallið frá fyrirvörum kauptilboðsins, m.a. í ljósi þess að náðst hafði samkomulag við fjármögnunaraðila varðandi fjármögnun kaupanna og að athugun af hálfu Arnarlóns hefði ekki leitt í ljós atriði varðandi hið selda sem gáfu tilefni til að falla frá kauptilboðinu. Jafnframt var tilkynnt af hálfu Arnarlóns að réttindi og skyldur skv. kauptilboðinu, þ.m.t. til að ganga til kaupsamningsgerðar varðandi hið selda, hefðu verið framseld til kaupanda, í samræmi við framsalsheimild kauptilboðsins.

Fram er komin breytingatillaga felur í sér að;

1. Sælingsdalstunga (áætlað um 2.830 ha. að stærð) í heild sinni verði undanskilin í viðskiptunum að sinni en samkvæmt samþykktu kauptilboði var jörðin seld á kr. 55 millj. og myndi heildar kaupverð viðskiptana lækka sem því nemur í kaupsamningum um heildar kaupin.
2. Dalabyggð hefji vinnu við að skipta jörðinni þannig að undanskilið er efri hluti jarðarinnar, fyrir ofan Tungumúla, þar sem að landamerki beygja til vesturs og þaðan beinalínu í austur átt, yfir í þar sem að Seljalandsá og Svínadal á mætast að landamerkjum. Hið selda er þar fyrir neðan, eða „neðri hluti“ Sælingsdalstungu um 365 ha að stærð. Sjá meðfylgjandi kort þar um. Seljandinn láti gera kort með skiptalýsingu með nýjum landamerkjum sem tilgreind eru hér að ofan.
3. Eftir útskiptingu og til 31.12.2022 hafi Arnarlón ehf., rétt til að kaupa „neðri hlutan“ á kr. 55 millj. og eigi auk þess ótímabundinn forkaupsrétt að þessum tilgreinda hluta.
4. Dalabyggð haldi eftir landsvæði sem undanskilið verður, „efri hluta“ Sælingsdalstungu sem er áætlað um 2.465 ha. að stærð

Nánar tiltekið þá verður kaupréttur „neðri hluta“ Sælingsdalstungu, á sama verði og öll jörðin var keypt á kr. 55 millj., sem er á í hinu samþykktu kauptilboði. Önnur samþykkt ákvæði tilboðsins haldast óbreytt eftir eðli máls.

Kaupandinn óska eftir að þetta verði lagt fyrir næsta sveitastjórnarfund, til afgreiðslu svo hægt verði að stefna að því að ljúka kaupsamningum í lok næstu viku, þannig að skrifað verði undir kaupsamninga 25. maí n.k.

Aðilar eru sammála um eftirfarandi:

- 1) Kaupverð fasteignanna Laugum eru samtals kr. 405.000.000 og verður greitt kr. 355.000.000 við undirritun kaupsamnings til seljanda, þar af kr. 200.000.000 með útgreiðslu frá Byggðastofnun tryggt með 1. veðrétti. Og með veðskuldabréfi, útgefið af seljanda, kr. 150.000.000 sem ber 2,5% ársvexti, er verðtryggt vísitölu neysliverðs og hefur einn gjalddaga þann 31.12.2022, tryggt á 2. veðrétti. Og kr. 5.000.000 í reiðufé við undirskrift kaupsamnings og kr. 50.000.000 í reiðfé við afsal hinn 31.12.2019, skv. kaupsamningi. Seljandi mun afhenda kaupanda fasteignirnar við undirritun kaupsamnings. Afsöl verða því gefin út samhliða síðari greiðslu kaupsamnings á næsta ári.
- 2) Kaupandi lýsir yfir vilja til að leggja til lóð fyrir framtíðarhúsnæði Byggðasafns Dalamanna á Laugum, sem hæfileg getur talist miðað við umfang og starfsemi Byggðasafns Dalamanna eins og hún er nú, komi til þess að sveitarstjórn telji fýsilegt að ráðast í slíka framkvæmd.
- 3) Kaupandi og seljandi munu ganga frá samningi um leigu á húsnæði undir Byggðasafn Dalamanna, í samræmi við það sem aðilar hafa áður samþykkt. Leigusamningur vegna leigu á húsnæði undir Byggðasafn Dalamanna verður undirritaður samhliða undirritun kaupsamnings.
- 4) Kaupandi lýsir því yfir að seljandi muni eiga forkaupsrétt að öllum eignum, þar til veðskuldabréf, útgefið af seljanda, eru uppgreidd að fullu.
- 5) Seljandi muni, í samræmi við ákvæði kautilboðs, standa straum af kostnaði vegna endurbóta fyrir skátamót sumarið 2018, sem var komið til fyrir kaupin.
- 6) Dalabyggð mun, að fenginni beiðni frá kaupanda, tengja núverandi vatnsveitu Lauga við Svínadalsveitu og skal slíkri tengingu lokið fyrir 31. desember 2019. Seljandi mun enn fremur, að fenginni beiðni frá kaupanda, leggja vatnsveitu á sumarhúsasvæði Sælingsdalstungu, en hvert hús. Hver lóð mun greiða stofngjald skv. gjaldskrá við tengingu og greiða fyrir vatnsnotkun skv. gjaldskrá seljanda.
- 7) Seljandi mun leggja fjölþráða ljósleiðara að Laugum á árinu 2018 og tengja hótél að Laugum án endurgjalds, eigi síðar en 1. júlí 2018. Aðrar byggingar, íbúðar- og frístundahús á Laugum og Sælingsdalstungu, verða tengdar ljósleiðarakerfi seljanda (Dalaveitna) samkvæmt umsóknum og gegn greiðslu stofngjalds. Mánaðarlegt línugjald mun greiðast samkvæmt gjaldskrá.
- 8) Seljandi mun ljúka við tengingu á nýjum heitum potti sem komið hefur verið fyrir á sundlaugarsvæði sundlaugar að Laugum.
- 9) Seljandi afhendir þann búnað sem er skv. lista við Hótél Eddu og sem er í eigu Dalagistingar ehf. eða seljanda, fylgir með kaupum kaupanda á hinu selda, eftir því sem við á. Listaverk sem finna má í hinum seldu eignum fylgja þó ekki með í kaupum, nema um annað sé samið, enda eru listaverkin í eigu þriðja aðila.
- 10) Seljandi lýsir því yfir að honum er kunnugt um að kaupandi hyggst reka í hinu selda hótél, veitingastaði og kaffihús ásamt annarri afþreyingu, sem grundvallast á opinberri leyfisveitingu.

Ef eitthvað þarfnast skýringa, fyrir fund, er hægt að hafa samband við Finnboga Kr. lögg. fasts., á tölvupóstfangi finnbogi@fron.is eða í síma 897-1212.

Greiðsluflæði viðskiptin myndu þá líta svona út á eftir:

Eignir	
Húseignir að Laugum með lóðarréttindum	340.000.000
Jörðin Laugar (50%) ásamt sumarhúsalóðum	20.000.000
Skólalóðin ásamt jarðhitaréttindum og hitaveitu	45.000.000
Keyptar eignir Samtals	405.000.000
Greiðslur	
Kaupsamningsgreiðsla – lán Byggðast. á 1. veðr kr.	200.000.000
Greiðsla í pen við kaupsam kr.	5.000.000
Greiðsla við afsal skv. kaupsam. í pen. - 31.12.2019	50.000.000
Greiðsla veðskuldabréf, við kaupsam. - 31.12.2022, 2.veðr	150.000.000
Greiðslur Alls	405.000.000
Kaupréttur (og forkaupsréttur)	
Sælingsdalstunga „neðri hluti“- eftir skiptingu kr.	55.000.000
Kaupréttur Alls	55.000.000