

Kaupsamningur

Seljandi Dalagisting ehf	Kennitala 460396-2399	Símanúmer -	Hlutfall 100.0%
Kaupandi Laugar Fasteignir ehf	Kennitala 480218-2130	Símanúmer 6864085	Hlutfall 100.0%

Dags. kaupsamnings Aflýsingardagur 25.5.2018	Aflýsingardagur 01.06.2018	Útgáfudag afsals 31.12.2019
--	--------------------------------------	---------------------------------------

Afhendingardagur eignar: 25.5.2018	Vátr.fél. seljanda VÍS	Vátr.fél. kaupanda VÍS
--	----------------------------------	----------------------------------

FRÓN
Fasteignamiðlun

Finnbogi Kristjánsson

Lögg. fasteigna-, skipta- og fyrirtækjasali,
lögg. leigumíðari
finnbogi@fron.is | Sími 897 1212

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
211-7491	01 01 01	1956	677.6	229.400.000	37.600.000	4.950.000	42.550.000	7	7	Atvinnuhúsnæði
211-7491	02 01 01	1963	398.0	97.400.000	15.800.000	0	15.800.000	7	7	Skóli
Samtals			1075.6	326.800.000	53.400.000	4.950.000	58.350.000			

Lýsing eignar

Laugar Hótel. Um er að ræða allan eignarhluta 01 0101 og 02 0101, sem er á tveimur hæðum, með 22 hótélherbergjum í húsinu **Laugar Hótel**. Á neðrihæðinni er aðalandyri, gestamóttaka, fundarherbergi, böð og skrifstofa móttökuritar. **Bygging frá 1963**, er fyrir „**aftan lobbýið**“ eða hótélbyggingu, sem er á tveimur hæðum, byggt út steini. Á efri hæðinni eru fundarsalir, setustofa og tvennar snyrtingar. Þar má ganga út á stóra timburbyggða **verönd** í suður. Þar er **eldhús** með borðaðstöðu.

Neðri hæð er **þvottahús**, innaf því er **tækniherbergi** fyrir veitulagnir og geymslur. Húsin þarfnast skoðunar með tilliti til viðhalds, sérstaklega aftari bygging, eins og gluggar þar og múr ásamt málngu.

Miðjubygging tengir saman byggingar, þannig að samgangur er á „sama gólfi“ innanhúss í aðrar álmur.

Fastanúmer eignar: **211-7491**, sem er í eigu Dalagistingar ehf, ásamt öllu er téðum eignarhluta fylgir og fylgja þar með engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum. Eigninni fylgir allt innbú til hótélrekstrar. Öll listaverk sem finna má í hinum seldu eignum eru undanskilin.

Um kvaðir og eignarbönd: Samningur um lóð sjá, afsal frá 4.11.1966. Afsal með þinglýsingarnúmer 415-A-000038/2002.

Kaupverð í tölustöfum

81.600.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

Áttatíuogeinmilljónsexhundruðþúsund kr.

Greiðslutilhöggun sbr. sundurliðun A

81.600.000

Yfirteknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

A. Greiðslutilhöggun útborgunar

1. Við undirritun kaupsamnings og afsals, skv. uppgjöri við seljanda kr.

Greiðslustaður útborgunar FRÓN fasteignamiðlun

Vextir skv. A-lið reiknast ekki. Þó reiknast dráttarvextir ef ekki er greitt á gjalddaga.

kr. 81.600.000

D. Veðheimild seljanda til handa kaupanda á undan/eftir veðbréfi/um útgefnum samkv.C-lið.

Fjárhæð og væntanlegur lánveitandi.

Sjá bakhlið

- Seljandi skuldbindur sig til að selja og kaupandi til að kaupa fasteign þá sem lýst er í samningi þessum með þeim skilmálum og kjörum sem í honum greinir eða af lögum leiðir.
- Um kaupin og réttarsamband aðila gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup að því leyti sem ekki er samið um frávik í einstökum atriðum.
- Sé ekki um annað samið eða það augljóst skal eignin standast þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup og kaupsamningi.
- Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.
- Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búnað eða réttindi sem VAR FYRIR HENDI VIÐ SKOÐUN og/eða á að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Eigninni skulu fylgja allar múr- og naglfastar innréttingar.
- Seljandi skal gefa kaupanda þær upplýsingar um eign, sem hann vissi eða mátti vita um og sem kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
- Kaupandi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandi skoðað eign fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
- Eignin skal vera laus til afnota fyrir kaupanda á þeim tíma sem að framan greinir. Kaupandi hirðir frá þeim tíma arð af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, vexti af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirtekinnna lána svo og verðbætur, en seljandi til sama tíma. Uppgjör vegna þessa fer fram við undirritun afsals.
- Eign skal afhenda hreingerða á hádegi umsamins afhendingardags nema um annað sé samið. Þá skal seljandi haf rýmt eignina þ.e. fjarlægð hvers konar hluti og tilfæringar, sem ekki eiga að fylgja eigninni, svo og skal seljandi þá hafa greitt alla gjaldfallna reikninga vegna rafmagns og hita og látið lesa af mælum. Öll áhætta af því að fasteign skemmist eða eyðileggist af tilviljun t.d. bruna, flóði, jarðskjálfta eða þess háttar hvílir á seljanda fram að afhendingu. Eftir það hvílir áhætta á kaupanda. Skemmdir, sem verða á íbúð fyrir afhendingu, en eftir að íbúð er sýnd eða kaupsamningur gerður, skal seljandi lagfæra á sinn kostnað.
- Þegar seljandi hefur afhent fasteign, skal kaupandi svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er. Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni getur hann glatað rétti, sem hann hefði ella haft, til þess að hafa uppi kröfur vegna galla. Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna ástands hins selda eftir afhendingu, skal hann strax beina umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasöluinni afrít.
- Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar. Hvílir á honum sönnunarbyrðin um tilvist galla og að hann sé á ábyrgð seljanda og einnig um fjárhæð gallakröfu. Þegar kaupandi heldur eftir hluta kaupverðs sbr. framanritað, skal hann gæta þess að ganga ekki lengra en nauðsyn krefur til að tryggja réttmæta hagsmuni sína.
- Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum degi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
- Veðbréf samkv. C-lið er gefið út við undirritun kaupsamnings, fjármálfyrirtæki greiðir andvirði lánsins, þegar þinglýst frumrit lánsins hefur borist því beint til seljanda nema annað sé ákveðið í kaupsamningi þessum og á veðbréfinu sjálfu.
- Sé svo umsamið að kaupandi skuli yfirtaka áhvílandi veðskuldir skal seljandi tilkynna skuldareigendum um það og afla samþykki þeirra. Við undirritun kaupsamnings liggur fyrir samþykki um yfirtöku á áhvílandi láni og 50% óskiptur hlutur seljanda í jörðinni Laugum.
- Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda.
- Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sé gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósriti. a) veðbandayfirlit, dags. 25.5.2018, b) matsvottorð, dags. 20.4.2018, c) söluyfirlit, dags. 8.12.2017, d) eignahemild seljanda, eldra afsal, e) húsaleigusamningar, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.
- Kaupandi skal láta þinglýsa kaupsamningi/afsali svo fljótt sem verða má. Skal kaupandi greiða við undirritun kaupsamnings þessa, stimplun og þinglýsingu kaupsamnings, skuldabréfa og annarra veðskjala, svo og lántökugjald veðbréfa. Sjá meðfylgjandi kostnaðarkvittun.
- Aðilum er skylt að virða hagsmuni hvors annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Komi hindrun í veg fyrir réttar efndir eða einhver önnur þau atvik sem varða hagsmuni gagnaðila skal viðsejandi upplýsa hann og fasteignasöluna það um
- Séu aðilar sammála um að víkja frá fyrirmælum laga um fasteignakaup og standi lög því ekki í vegi, skulu frávik tilgreind hér að neðan með skýrum og ótvíræðum hætti. Sama er að segja um fyrirvara og sérstaka forsendur aðila ef því er að skipta.
- Kaupandi lýsir því yfir að seljandi muni eiga forkaupsrétt af hinu selda og að öllum öðrum seldum eignum að Laugum, sem veðsettar eru samkvæmt veðskuldabréfum, þar til veðskuldabréf, útgefin af Dalabyggð, eru uppgreidd að fullu.
- Aflýsing veða, greitt upp við útborgun frá Byggðastofnun: **Á 1. veðrétti er lán frá Ferðamálasjóði, upphaflega 140.350,88 EUR, dags. 7/4 2000 og Ferðamálasjóður, 136.332,65 USD dags. 7/4 2000 og Ferðamálasjóður 63.163,21 EUR dags. 15/3 2001. Á 2. Veðrétti er lán frá Byggðastofnun, upphaflega kr. 15.000.000, vstt. 235,7, dags. 20/8 2004. Lán þessi greiðast upp með andvirði láns frá Byggðastofnun sem fer á 1. veðrétt, sem seljandi ávísar, með því að draga andvirði útborgunar frá fyrir eftirstöðum til lúkningar tilgreindum veðskuldum.**
- Að öðru leyti en því sem í samningi þessu greinir er eignin seld án kvaða og veðbanda.
- Þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þessum á hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda.
- Þessar seldu eignir verða veðsettar í heild með eftirfarandi lánnum, **með láni á 1. veðrétti frá Byggðastofnun að upphæð kr. 200.000.000, vtr. Á 2ja veðrétti lán frá Dalabyggð kr. 150.000.000, vtr. Allar eignirnar eru veðsettar, þ.e. á Hótel/Skóli, Skóli heimavist, mótuneyti og Íþróttamannvirki með sundlaug með tilheyrandi 13,6 ha lóð með jarðhitaréttindum. Einnig eru einbýlishús veðsett að Laugum, sömu tilgreindu veðsskuldabréfum, þ.e. Laugavellir, Laugaland, Laugasel og Laugafell með lóðaréttindum og 50% hlutur seljanda í jörðinni Laugar.**
- Kaupandi yfirtaki frá afhendingardegi Húsaleigusamning milli Dalagistinar og Flugleiðahótel hf. Einning Húsaleigusamning við Ungmenna- og tómsundabúða, dags 30. maí 2011.
- Kaup þessi eru hluti af stærri viðskiptum seljanda við Arnarlón ehf., og dótturfélag þess Sælingsdalstungu ehf. og Laugar fasteignir ehf. Samhliða undirritun á kaupsamning þennan rita aðilar undir samkomulag um nánar tilgreind atriði er lúta að fasteignaviðskiptunum. Samkomulag á milli aðila er þessum kaupsamningi til fyllingar og ber að túlka ákvæði kaupsamningsins með hliðsjón af samkomulaginu þar sem aðilar hafa samið um nánar tilgreind réttindi og skyldur.

Eftirtaldir áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og elgi síðar en þann 01.06.2018.

Veðr.	Veðhafi	Dags. veðskbr.	Grunnvísitala	Upphafleg fjárhæð	Eftirst. m/vb. mv. skil
1.	Ferðamálasjóður	11.2000		7.000.000	
1.	Ferðamálasjóður	11.2000		7.000.000	
1.	Ferðamálasjóður	12.2000		2.000.000	
2.	Byggðastofun	12.2004		15.000.000	

Til staðfestu undirrita kaupandi og seljandi skjal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta og lýsa yfir fjárhæði sínu. Jafnframt lýsa þeir því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við 1. mg. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði til atvinnurekstrar.

Reykjavík, 25. maí 2018

Staður og dagsetning

Undirskrift seljanda og samþykki maka	Undirskrift kaupanda
Vottar að rétttri dags. undirskrift og fjárhæði:	
Nafn	Kennitala
Nafn	Kennitala