

Gagntilboð

Seljandi	Kennitala	Simanúmer	Hlutféll
Dalagisting ehf.	460396-2399	-	76.0%
Dalabyggð ehf.	510694-2019	-	24.0%
Kaupandi	Kennitala	Simanúmer	Hlutféll
Karl B. Örvarsson	090654-2769	6992270	0.0%
f. hönd einkahlutafélags		-	100.0%

DOMUSNOVA
Fasteignisala

Haukur Halldarsson
Hafi Lögfræðingur Fasteignamat
DN ehf. kt. 670312-1890

Hlíðasmári 4, 201 Kópavogur
Sími: 527 1717
domusnova@domusnova.is
www.domusnova.is

Fastanúmer	Númer íbúðar	Eignarhlutur í húsi	Eignarhlutur í lóð	Dags söluþirlitis
211-7491	01 01	100%	100%	21.7.2022
Fasteignamat	Brunabótamat	Vátr.fél. seljanda	Vátr.fél. kaupanda	Yfirlýsing húsfélags
70.070.000	386.850.000	VIS	Sjóvá	

Dags. kaupþilboðs	Dags. þinglýs.vottorð		Útgáfud. afsals	Afhýsingardagur				Afhendingardagur eignar við kaupsamning			
26.7.2022	21.7.2022										
Fastanúmer	Landnúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
211-7491	224630	01 01 01	1956	677.6	271.150.000	45.050.000	5.970.000	51.020.000	7	7	Atvinnuhúsnæði
211-7491		02 01 01	1963	398.0	115.700.000	19.050.000	0	19.050.000	7	7	Skóli
Samtals				1075.6	386.850.000	64.100.000	5.970.000	70.070.000			

Lýsing eignar

Tilboðshafi gerir hér með eftirfarandi gagnboð í neðangreint KAUPLEIGUTILBOÐ tilboðsgjafa og eru breytingar merktar með rauðu:

Tilboðsgjafi skv. tilboði þessu gerir hér með KAUPLEIGUTILBOÐ í eftirfarandi eignir:

Laugar í Sælingsdal, hótél í Dalabyggð, skólahús, íþróttamannvirki og þrjú einbýlishús, Annað land, ásamt fasteignum og búnaði á núverandi tjaldsvæði, þjónustuhús og mannvirki á tjaldsvæði sem er séreign seljanda og skal fylgja með í tilboði þessu.

Hér fyrir neðan er nánari útlitun á hverri eign fyrir sig ásamt tilvísun í eignarhluta og fasteignanúmer.

Um er að ræða:

Laugar Hótél, Dalabyggð, eignir merktar 010101 og 020101 með fasteignanúmerinu F2117491 ásamt öllu er teðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum, samtals flatarmál 677,6 m2, eigandi Dalagisting ehf. kt. 460396-2399.

Laugar Skóli, Dalabyggð, eignir merktar 010101 og 020101 með fasteignanúmerinu F2117490 ásamt öllu er teðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum, eigandi Dalabyggð ehf. kt. 510694-2019.

Laugar íþróttamiðstöð, Dalabyggð, eignir merktar 010101 (íþróttahús) og 020101 (sundlaug) með fasteignanúmerinu F2117501 ásamt öllu er teðum eignarhluta fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóðarréttindum, samtals flatarmál 1356,5 m2, eigandi Dalabyggð ehf. kt. 510694-2019.

Einbýlishúsið Laugavellir, Dalabyggð, eign merkt 01-0101 með fasteignanúmerinu 211-7497.

Einbýlishúsið Laugaland, Dalabyggð, eign merkt 01-0101 með fasteignanúmerinu 211-7496.

Einbýlishúsið Laugasel, Dalabyggð, eign merkt 01-0101 með fasteignanúmerinu 211-7500.

Ennfremur gerir tilboðsgjafi tilboð í fasteignina Laugarfell, fastanúmer F2117493 og skulu bæði tilboðin skoðast sem ein heild.

Eigandi er Dalabyggð ehf. kt. 510694-2019.

Annað land 13,1ha. fastanúmer 236-0631

Allt lausafé, búnaður, tæki og töl sem til staðar var við sýningu fylgir sem hefur verið nýtt við rekstur hótels, tjaldsvæðis, sundlaugar og íþróttahúss, þó að undanskilum málverkum og listverkum sem eru í eigu Dalabyggðar. Skúlptúr af Ásmundi Sveinssyni í eigu Dalabyggðar en verður ekki fjarlægð strax.

Hitaveita og rafmagn: Tilboðsgjafi greiðir fyrir notkun heits vatns og rafmagns skv. notkun. Mælaalestur skal fara fram við afhendingu framangreindra eigna og tilkynnt til veitustofnana um breyttan notanda.

Byggingasafn: Tilboðshafi skal afhenda nými undir byggingasafn sveitarfélagsins á sama tíma og kaupréttarsamningur breytist úr leigusamningi í kaupsamning.

Tilboð þetta er hluti af öðru tilboði sem tilboðsgjafi hefur gert í dag um einbýlishúsið Laugarfell, Dalabyggð, eign merkt 01-0101 með fasteignanúmerinu 211-7493 og skal skoðast sem ein heild.

Tilboð þetta er jafnframt hluti af fylgiskjali seljanda um samantekt á stærðum einstakra eigna og lóða og skal aritað ásamt kaupþilboðinu og skal skoðast sem ein heild.

KAUPRÉTTARSMNINGUR:

Leigutími skal hefjast þann 01.01.2023 og gildir til 15.01.2025. Leigutaki skal nota rétt til undirbúa starfsemi sína í eignum leigusala frá og með 01.10.2022 að telja, enda greiði hann kostnað vegna reksturs og viðhalds þeirra frá sama tíma þrátt fyrir að leigugreiðsiur hefjist ekki fyrir en 01.01.2023. Fasteignirnar Laugaland, Laugavellir og Laugasel afhendast þegar leigusamningur á þeim eignum renna út á tímabilinu nóvember 2022 til febrúar 2023.

Grunnleigufjárhæð kr. 1.100.000,- bundin vísitölu neysluverðs, grunnvísitala janúar 2023. Verði ekki af kaupum leigutaka í lok leigutímabils skv.

kaupréttarsamningi aðila, þá skal leigutaki greiða lokaupphæð sem namur kr. 200.000,- á mánuði fyrir kaupleigutímabilið 1/1/23 - 15/1/25, bundið við neyslurísktölu í janúar 2023.

Gert verði sérstakt samkomulag á milli Dalabyggðar og leigutaka/kaupanda um endurgjaldslaus afnot af íþróttamannvirkjum á meðan á kaupleigutíma

stendur. Afnot Dalabyggðar af íþróttahúsi verði u.þ.b. 15 tímar á viku í samræði við leigutaka. Leigutaki skal taka við rekstri íþróttamannvirkja þann 01.10.2022. Einnig verði sundlaugin opin fyrir almenning á miðvikudaginn. Hæfur leigutakinn ekki endurgjaldslausni nokkun fyrir skólasund vor og haust. Húsnæði byggðasafnsins verði án endurgjalds fyrir Dalabyggð á kaupleigutímanum.

Við lok leigutíma hefur tilboðsgjafi heimild til að kaupa hinar leigðu eignir fyrir kr. 265.000.000,- og skulu uppsafnaðar leigugreiðslur á tímabilinu skoðast sem innborgun á kaupsamningsfjárhæðina.

Oski tilboðsgjafi eftir því að nýta sér framangreindan kauprétt þá skal hann tilkynna seljanda um slíkt með sannanlegum hætti eigi síðar en þann 31.10.2024, en að öðrum kosti fellur kaupréttur niður.

Kjósi tilboðsgjafi að nýta sér ofangreindan kauprétt þá skulu greiðslur vera með eftirfarandi hætti:

- 1) Kaupverð kr. 265.000.000,- sem greiðist á eftirfarandi hátt:
- 2) innborgaðar og uppsafnaðar leigugreiðslur skv. leigusamningi
- 3) Greitt við undirritun kaupsamnings með láni frá lánastofnun kr. 190.000.000,-
- 4) Eftirstöðvar kaupverðs greiðist tveimur mánuðum eftir undirritun kaupsamnings og samhliða útgáfu afsals

Fyrirvari kaupanda:

- 1) Um nánari skoðun og úttekt hinna leigðu eigna með fagaðila og þær standist væntingar kaupanda.
- 2) um að samkomulag náist um gjaldtöku heita vatnsins

Verði kaupréttartilboð þetta samþykkt þá skulu báðir aðilar tilboðsins koma saman til að fara yfir allar eignir sem tilgreindar eru í kaupréttartilboðinu í þeim tilgangi að skilgreina ástand þeirra og með hvaða hætti þær verða afhentar. Skal það liggja fyrir með skriflegum hætti eigi síðar en lok ágúst 2022.

Kvaðir og önnur eignarbönd

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjál/skjöl með þinglýsingarnúmeri sbr. veðbokaþvottorð.

Eignarheimild seljanda /seljanda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri sbr. veðbokaþvottorð.

Fylgiskjöl

Aðilar kauppilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasöluunnar og skoðast það sem hluti af kauppilboði þessu. Ennfremur hefur kaupandi kynnt sér gildandi deiliskipulag fyrir hið selða og gerir ekki athugasemdir við það.

Kaupverð í lölustöfum

265.000.000 kr.

Heildarverð í bókstöfum

Tvöhundruðsextíuogfimmilljónir kr.

Greiðslutílhögun sbr. sundurliðun A

265.000.000

Yfirtæknar skuldir sbr. sundurliðun B

0

Veðbréf sbr. sundurliðun C

0

A. Greiðslutílhögun útborgunar

1. Greitt við undirritun kaupsamnings með uppsöfnuðum leigugreiðslum á leigutíma auk greiðslu gegn skilyrtu veðleyfi fyrir nýju láni kaupanda sem þinglýst verður á hinar keyptu eignir við kaupsamningsgerð að loknum leigutíma, samtals ca*** kr. 215.000.000
2. Eftirstöðvar kaupverðs greiddar tveimur mánuðum eftir undirritun kaupsamnings og samhliða útgáfu afsals ca kr. 50.000.000
3. ***ATHS. Reyntist uppsafnaðar leigugreiðslur á leigutíma og/öðra fyrirgreiðsla skv. væntanlegu láni hæftri öðra lögri en tilgreint er, þá mun greiðsla skv. tl. 2 (afsalsgreiðsla) hækka öðra lækka að sama skapi kr.

Greiðslustaður útborgunar Fasteignasalan Domusnova

Vextir skv. A-kl. reiknast ekki. Þá reiknast dráttarvextir ef öðra er greitt á gjaldþaga.

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

Samkvæmt almennum venjum í fasteignaviðskiptum.

1. Tilboðsgjafi (kaupandi), sem lýsir sig fjárráða, býðst til að kaupa þá eign sem lýst er í tilboði þessu á því verði og með þeim kjörum, skilmálum og fyrirvarum sem í því greinir.
2. Er tilboð þetta skuldbindandi fyrir hann til loka þess frests sem settur er nema því sé höfnað innan tilboðsfrestisins. Með höfnun tilboðs ferur það niður og er tilboðsgjafi (kaupandi) þá ekki lengur við það bundinn. Það er sömuleiðis höfnun á tilboði af gagnþilboð kemur fram innan tilboðsfrestis.
3. Bindandi kaupsamningar er kominn á þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af mottakanda með undirskrift. Enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar.
4. Um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gilda lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboði geymir fravik um einstök atviki.
5. Þegar sala eignar er liður í atvinnustarfssemi tilboðsmottakanda (seljanda) og hún ætluð til persónulegra afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) er um neyrendakaup að ræða og er þá óheimil að víkja frá ofangreindum lögum ef það yrði ónægðuðara fyrir tilboðsgjafa (kaupanda).
6. Seu til staðar takmarkanir eða hindranir hvað snérist heimildir og eignarrétt tilboðsmottakanda (seljanda) skal þess getið í söluyfirliti.
7. Sé ekki annað upplýst öðra þá augljóst skal eignin standa þær kröfur sem leiðir af lögum um fasteignakaup. Skal hún henta til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til og/öðra þeirra sérstöku afnota tilboðsgjafa (kaupandi) sem tilboðsmottakanda (seljanda) mátt vera kunnugt um.
8. Notuð fasteign telst ekki gölluð, nema ógallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru verði öðra tilboðsmottakandi (seljandi) hafi sýnt af sér salnæma hattsami.
9. Tilboðsmottakandi (seljandi) skal gefa tilboðsgjafa (kaupanda) þær upplýsingar um eign, sem hann vissi öðra mátti vita um og sem tilboðsgjafi (kaupandi) hafði réttmæta ástæðu til að þetta að hann fengi. Eign skal vera í samræmi við veittar upplýsingar.
10. Tilboðsgjafi (kaupandi) getur ekki borið fyrir sig neitt verðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til öðra átti að þekkja til þegar tilboði var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin öðra látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.
11. Sé ekki um annað samið skal eign hafa þann búað öðra réttindi sem var fyrir hendi við skoðun og/öðra að hylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum öðra venju.
12. Vextir reiknast ekki á útborgunargreiðslur sem greiðast á umsömdum dægi en dráttarvextir reiknast við greiðsludrátt.
13. Leiði tilboði til kaupsamnings og eigi tilboðsgjafi (kaupandi) að yfirlitka áhvalandi veðskuldir, skal tilboðsmottakandi (seljandi) strax tilkynna skulderæigendum um það. Ef tilboðsgjafi (kaupandi) hyggst yfirlitka áhvalandi veðskuldir þarf í öllum tilfellum samþykki viðkomandi skulderæiganda. Vextakjör eru háð samkomulagi lanveitanda og lanlaka en allan kostnað vegna skuldsreytingar ber tilboðsgjafi (kaupandi).
14. Eign skal afhenda á næðegi umsams afhendingardags nema annað sé um samið. Afhentan af eign lýst frá tilboðsmottakanda (seljanda) til tilboðsgjafa (kaupanda) við afhendingu.
15. Eignin skal vera laus til afnota fyrir tilboðsgjafa (kaupanda) á þeim degi sem að framan greinir. Tilboðsgjafi (kaupandi) hirur frá þeim tíma að af henni og greiðir af henni skatta og skyldur, verði af uppreiknuðum eftirstöðvum yfirlitkinnna léna svo og verðbætur, en tilboðsmottakandi (seljandi) til sama tíma. Í uppgjafi vegna yfirlitkinnna léna er miðað við stöðu þeirra í skilum á afhendingardegi eignarinnar. Greiðslur í hússjóð, vextir og afborganir af yfirlitkunum lánnum, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu, fasteigna-, vaxna- og fraveitugjöldum, skal tilboðsmottakandi (seljandi) gera upp við tilboðsgjafa (kaupanda) miðað við afhendingardag og greiða við undirritun afsals öðra gjalddögum lánanna, ef þeir eru fyr. Heimil er tilboðsgjafa (kaupanda) að draga gjaldafnar afborganir, vextir og kostnað, fasteigna-, vaxna- og fraveitugjöldum, lögjöld af lögboðinni brunatryggingu og greiðslur í hússjóð, sem seljanda bar að greiða, frá þeirri útborgunargreiðslu, sem fellur næst á eftir gjalddögum. Skemmdir, sem verða á eign fyrir afhendingu, en eftir að eignin er sýnd öðra kaupsamningur gerður, skal tilboðsmottakandi (seljandi) lagfæra á sinn kostnað.
16. Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að tilboðsmottakandi (seljandi) skal greiða vöruleg rekstrargjöld af fasteigninni um hann afhendir hana tilboðsgjafa (kaupanda).
17. Gangi kaup eftir, skal tilboðsgjafi (kaupandi) svo fljót sem verða má eftir afhendingu, skóða eignina á þann hátt sem góð venja er. Hafi tilboðsgjafi (kaupandi) einhver umvortunarefni fram að færa vegna ástands hins selða eftir afhendingu, skal hann strax þetta umkvortun sanni skriflega til tilboðshafa (seljanda) og senda fasteignasöluinni afrit.
18. Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar se gaumgæflega eftirlitin gogn sem eru tilbodinu til fylingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samnings/orsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; tilboðsgjafa (kaupanda) hefur verið afhent náðangreind skjöl í) forriti, a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) seluyfirliti, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvottuð þinglýst skjöl sbr. ýsingu eignar.
19. Kauppilboð þetta byggir á því að eftirlitardr áhvandi veðskuldir séu tilboðsgjafa (kaupanda) óvæðkomandi og að þeim skuli afhýst svo fljót sem verða má. Ef flytja á lán yfir á öðra eign skal tilboðshafi (seljandi) sækja um veðflutning til veðigandi aðila án tafar.

20. Verði af kaupsamningi skal honum þingið svo fljótt sem verða má og í öllu falli innan viku frá undirritun hans. Tilboðsgjafi (kaupandi) greiðir stimpfun og þingið sögu kaupsamnings (eða eftir atvikum kaupilboðs), áfsalts og annarra veðskjala svo og lántökugjald veðbréfa og annarra veðskjala. Þingið ngargjald er kr. 2.500,- af hverju skjali. Kostnað við skuldaraskipti greiðir tilboðsgjafi (kaupandi) samkvæmt gjaldskrá viðkomandi lánastofnunar.
21. Stimpur, þingið og lántökugjald greiðast við undirritun kaupsamnings svo og umsýsluþönnun til fasteignasöluunnar, samanber aðeins kostnaðaruppgjöf og þjónustusamning við fasteignasölu þar um.
22. Í kaupilboði þessu skal með skýrum og ótvíðum hætti segja um fróvik frá ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda standi ófróvikandi lagafyrirmæði sínum fróvikum ekki í vegi. Sama gildir um öll aðrir, fyrirvara og sérstakar forsendur aðla ef því er að skipta.
23. Tilboð þyggir á því að elginn sé án frekari kvæð og veðbænda en í því segir.
24. Verði af kaupum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skýtur sínar á hann rétt á afsali fyrir eigninni.
25. Séu um áhvalandi veðskuld r að ræða, sam tilboðsmóttakanda (sejanda) þar að eflysa af eigninni og dugi útborgun skv. 1. tölubúð A þar frammanftað ekki til uppgreiðslu þeirra eða að tilboðsmóttakandi (sejandi) geti ekki sýnt fram á aflyslu þeirra með öðrum hætti, skulu útgefna veðskuldbréf tryggð með fyrsta lausa veðbréfi og uppfærsluretti, næst á eftir annað veðskuldum og tekur þá viðkomandi lánstofnun að sér að greiða upp áhvalandi veðskuldir með því sem til þarf af andvirði útgefna veðskuldbréfa, auk kostnaðar sem til kemur við uppgreiðslu þeirra. Kostnað við uppgreiðslu lán greiðir sejandi og er hann skv. gjaldskrá hverrar lánastofnunar. Eftirstöðvar af andvirði útgefna veðskuldbréfa verður lagt inn á bankareikning sejanda eða þess sem hann vísar til.
26. Veðbréf tilboðsgjafa (kaupanda) eru gefin úr við undirritun kaupsamnings, nema annað sé tekið fram í kaupilboði þessu. Fjármálastofnun greiðir andvirði bréfsins og eftir atvikum keypta vexti og veðbætur, að frádregnum lántökukostnaði, þegar þingið frumir þess hefur þenst henni. Mámun á hófuðstól lán og frádregnum lántökukostnaði skal tilboðsgjafi (kaupandi) gera upp við tilboðshafa (sejanda) við undirritun kaupsamnings. Veðbréf fjármálastofnana þera að jafnaði vexti frá útborgunardegi þeirra. Vaxtabyrgði og annar kostnaður vegna veðbréfa tilboðsgjafa (kaupanda) er tilboðshafa (sejanda) viðkomandi.
27. Aðilar gera og samþykkja tilboð/gagnilboð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá lánastofnunum/fjármálafrumirskjum og að tilboðsgjafi (kaupandi) standist greiðslumat. Tilboðsgjafi (kaupandi) skal en tatar og innan þess frests sem tilgreindur er í tilboði, framvísa á fasteignasöluunni nauðsynlegum gögnum um brottfall fyrirvara.
28. Þegar alir fyrirvarar kaupilboðs hafa fallið niður skal boða til undirritunar kaupsamnings og annara gagna s.s. veðskuldbréfa, veðleyfa og ræðstólunar, svo fljótt sem verða má.

Kaupilboð þetta er blindandi og stendur til kl. 12:00 þann 28.7.2022 og telst löglega samþykkt með ártun á skrifstofu fasteignasöluunnar eða á annan sannanlegan hátt fyrir þann tíma.

Til staðfestu undirrita kaupandi og sejandi skjal þetta í viðunnið tveggja víðundarvotta og hysa fyrir fjárræði sínu. Jafnframt lýsa þar því hér með yfir að undirritanir af þeirra eru í fullu samræmi við l. ng. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparsöðu, bústað fjúleklytu og húsnæði til óvennuræðstúr.

Kópavogur, _____		Staður og dagsetning
Vottar að rétti dags. undirskrift og fjárræði:		
Agnar Agnarsson Nafn löggiltur fasteigna- og skipasali KFI 280561-3399 Nafn Domusnova Fasteignasala		Undirskrift kaupanda F.h. ektf

Kópavogur, 26. júlí 2022		Staður og dagsetning
Vottar að rétti dags. undirskrift og fjárræði:		
Nafn Andriður Guðnason Kennitala 230774-4129 Nafn Blendi Guðnason Kennitala 240165-3179		Undirskrift sejanda og samþykki meka 

