

## SAMANTEKT VEGNA SÖLU Á FASTEIGNUM AÐ LAUGUM OG SÆLINGSDALSTUNGU

Samantekt og helstu samningskilmálar vegna kaupa Arnarlóns ehf., kt. 410616-1220 (hér eftir „**Arnarlón**“) eða félögum í eigu Arnarlóns 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.

Aðilar eru sammála um eftirfarandi:

- 1) Kaupverð fasteignanna er kr. 460.000.000 og verður kaupverð greitt að fullu við undirritun kaupsamnings. Greiðsla kaupverðs er þrískipt. Í fyrsta lagi verða kr. 260.000.000 greiddar út til seljanda við undirritun, þar af kr. 250.000.000 með útgreiðslu frá lánastofnun/fyrirtæki, einni eða fleiri, og kr. 10.000.000 í reiðufé. Í öðru lagi eru kr. 50.000.000 greiddar með veðskuldabréfi sem ber ekki vexti og hefur einn gjalddaga þann 31.12.2019. Í þriðja lagi eru kr. 150.000.000 greiddar með veðskuldabréfi sem ber 2,5% ársvexti, er verðtryggt vísitölu neysluverðs og hefur einn gjalddaga þann 31.12.2022.
- 2) Seljandi mun afhenda kaupanda fasteignirnar við undirritun kaupsamnings. Afsöl vegna hinna seldu fasteigna verða gefin út samhliða undirritun kaupsamninga og afhendingu fasteigna.
- 3) 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.
- 4) 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 afsala.
- 5) Kaupandi lýsir því yfir að seljandi muni eiga forkaupsrétt að öllum eignum sem veðsettar eru samkvæmt veðskuldabréfum, þar til veðskuldabréf, útgefin af seljanda, eru uppgreidd að fullu.
- 6) Seljandi muni, í samræmi við ákvæði kauptilboðs, standa straum af kostnaði vegna endurbóta fyrir skátamót sumarið 2018.
- 7) Dalabyggð mun, að fenginni beiðni frá kaupanda, tengja núverandi vatnsveitu Lauga við Svínadalsveitu og skal slíkri tengingu lokið fyrir 31. desember 2019. Tengigjald vegna þessa fellur niður og verður því ekki innheimt af kaupanda. Seljandi mun enn fremur, að fenginni beiðni frá kaupanda, leggja vatnsveitu á sumarhúsvæði Sælingsdalstungu án endurgjalds eigi síðar en 31. desember 2019 en hvert hús mun greiða stofngjald skv. gjaldskrá við tengingu og greiða fyrir vatnsnotkun skv. gjaldskrá seljanda.

- 8) Seljandi mun leggja fjölþráða ljósleiðara að Laugum á árinu 2018 og tengja hótél að Laugum án endurgjalds, eigi síðar en 1. júní 2018. Aðrar byggingar, íbúðar- og frístundahús á Laugum og Sælingsdalstungu, verða tengdar ljósleiðarakerfi seljanda (Dalaveitna) samkvæmt umsóknnum og gegn greiðslu stofngjalds. Mánaðarlegt línugjald mun greiðast samkvæmt gjaldskrá.
- 9) Seljandi mun ljúka við tengingu á nýjum heitum potti sem komið hefur verið fyrir á sundlaugarsvæði sundlaugar að Laugum.
- 10) [Nánar um samkomulag seljanda og kaupanda um ástand eigna við afhendingu, sbr. skýrsla frá Mannvit, borhola og skil til Edduhótela fyrir sumarið 2018.] [Seljandi mun afhenda hið selda í þannig ástandi að kaupandi geti þá þegar hafið starfsemi í hinu selda í samræmi við það sem fyrirhugað er.]
- 11) Seljandi ábyrgist að allur búnaður og allt innbú til hótélrekstrar, sem var til staðar við gerð kauptilboðsins og sem er í eigu Dalagistingar ehf. eða seljanda fylgir með kaupum kaupanda á hinu selda. Seljandi mun ná samkomulagi um kaup á búnaði í eigu Flugleiðahótela ehf. og Ungmenna- og tómstundabúða, eftir því sem við á, og fylgir sá búnaður einnig með hinu selda. 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.
- 12) Seljandi ábyrgist að seljandi hafi staðið við skyldur sínar samkvæmt leigusamningum, svo sem að leggja a.m.k. 10 m.kr. í viðhald utanhúss á hótélrými og tjaldsvæði, sbr. leigusamning dags. 30. maí 2011 á milli Dalagistingar ehf. og Ungmenna- og tómstundabúða.
- 13) Seljandi lýsir því yfir að seljanda sé ekki kunnugt um að kvaðir vegna virðisaukaskatts (VSK) hvíli á hinum seldu fasteignum né heldur að frjáls skráning sé fyrir hendi vegna þeirra fasteigna sem nú þegar eru í útleigu.
- 14) 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. Seljandi mun verða kaupanda innan handar og greiða leið kaupanda að því að tilskilin leyfi verði veitt, eftir því sem fremstur er kostur, til þess að slík starfsemi geti farið fram í hinu selda svo fljótt sem auðið er og eigi síðar en 1. júní 2018.