

SAMNINGUR

Sveitarfélagið Austur-Hérað, kt. 510169-6199, hér eftir nefnt seljandi og Sigurjón Sighvatsson, fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags, hér eftir nefnt kaupandi, hafa gert með sér svofellt samkomulag sem byggir á því sameiginlega markmiði aðila að tryggja endurreisn hins fornfræga Eiðastaðar og rekstur mennta- og menningarseturs þar:

1. gr.

Seljandi selur og kaupandi kaupir neðangreindar eignir seljanda á Eiðastað:

1. *Verknámshús*, FMR 217-6410, 6395. Panelklætt timburhús með bárujárnspaki á steiptum kjallara undir hluta hússins, byggt 1957-1960. Heildargrunnflötur er 250 m².
2. *Útgarður*, FMR 217-6411, 6397, 6398, 6399, 6400, 6401, 6402. Steinsteipt hús á þremur hæðum, byggt 1947-1949. Gamla heimavistarhúsið, mótuneyti, þjár íbúðir, þvottahús o.fl. Heildargrunnflötur 1140 m².
3. *Miðgarður*, FMR 217-6396. Steinsteipt hús, þar á meðal íþróttahús og sundlaug byggð á árunum 1939-1943, hátíðarsalur og kennsluhúsnæði byggt á árunum 1964-1968, heimavistarhúsnæði og íbúð byggt á árunum 1961-1962. Heildargrunnflötur .. m².
4. *Mikligarður*, FMR 217-6429. Heimavistarhús byggt 1980-1982, endurnýjað 1996. Heildargrunnflötur .. m².
5. *Þórarinshús*, FMR 217-6406, 6408, 6409. Steinsteipt íbúðarhús á tveimur hæðum með tveimur íbúðum á efri hæð en geymslum í kjallara, byggt 1939 með viðbyggingu 1950. Heildargrunnflötur .. m².
6. *Skólastjórabústaður*, FMR 217-6403. Steinsteipt íbúðarhús á einni hæð, byggt 1964. Heildargrunnflötur .. m².
7. *Hermannshús*, FMR 217-6427. Steinsteipt einbýlishús á einni hæð, byggt árið 1976. Heildargrunnflötur .. m².
8. *Land úr landi Eiðajarðar*, landnr. FMR 158058, FMR 217-6384, 6386 og *hluta Stóra-Haga*, landnr. FMR 158080. Um er að ræða allt land Eiða og Stóra-Haga, vestan þjóðvegarins er liggur um Eiðastað. Landið afmarkast svo: Frá landamerkjum Eiða í suðri að Lagarfljóti í vestri, að landamerkjum Eiða og Grafar í norðri og að þjóðvegi nr. 94 í austri. Um er að ræða alls c.a. 600 hektara land ásamt Eiðavatni sem er c.a. 200 hektarar. Kaupanda er kunnugt um að í gildi er leigusamningur við eiganda íbúðarhússins að Eiðum (bóndabæjar) um afnot af beutilandi, túnnum og fjósi að Eiðum, samningur við Skógrækt ríkisins um afnot af landi og samningur við kirkjumíðstöð Austurlands um land undir kirkjumíðstöð.
9. *Lóð undir íbúðarhúsið að Garði*, Landnr. 158064.
10. *Lóð undir prestsbústað á Eiðum*. Landnr. 158070.
11. *Lóð undir „Kristjánshúsi“*. Landnr. 217-6425.
12. *Fjós og hlaða*. Útihús frá bóndabæ. Húsin eru í fremur lélegu ástandi og eru leigð af eiganda bóndabæjar og fylgir kvöð um viðhald, snyrtilega umgengni og bann við lausagöngu búfjár.

Bim

BJ

2. gr.

Land það sem samningurinn nær til er fyrrgreindur hluti lands Eiða vestan við Þjóðveg sem liggur um land Eiða, að frátöldum eftirtöldum eignum:

1. Eiðakirkja ásamt lóð og kirkjugarði, samkvæmt samningi (í vinnslu).
2. Íbúðarhús (bóndabær) að Eiðum á leigulóð.
3. Prestsbústaður á leigulóð.
4. Íbúðarhús („Kristjánshús“) að Eiðum á leigulóð.
5. Íbúðarhúsið Garður, FMR 217-6405, að Eiðum á leigulóð.
6. Kirkjumiðstöð á leigulóð.

Aðgengi um ofangreindar eignir skal vera óheft.

Kaupandi öðlast kauprétt á landi Eiða og Stóra-Hofs austan Þjóðvegar 94 frá landamerkjum Eiða og Hleinargarðs í norðri að afleggjara að Gilsárteigi í suðri og öllu landi Grafar að tilteknum skilyrðum uppfylltum, sem nánar eru greind í 7. gr. Kaupendur fá forkaupsrétt að öðru landi Eiða austan Þjóðvegar 94 við sölu á spildum sem eru 2 hektarar að stærð eða stærri.

3. gr.

Kaupanda er kunnugt um að í gildi eru leigusamningar um einstaka hluta Eiða og Grafar:

1. Sumarhúsaland BSRB í Stóra-Haga samkvæmt samningi frá 10. júlí 1980.
2. Sumabústaðarlóð í landi Grafar, samkvæmt samningi frá 19. júlí 2001.
3. Leigusamningur um land undir Kirkjumiðstöð, dags. 31. júlí 2001.
4. Samningur við Skógrækt ríkisins um afnot af landi Eiða og Grafar til skógræktar, frá 17. júní 1978.
5. Leigusamningur við Héraðsskjalasafn Austurlands um afnot af hluta kjallara Verknámshúss sem skjalageymslu, dags. 1. apríl 2000.
6. Leigusamningur við Flugleiðahótel um tímabundin afnot af fasteignum að Eiðum, nema Þórarinshúsi, Garði, Skólastjórabústað og Hermannshúsi, dags. 7. október 1999.
7. Leigusamningar við Áskel Einarsson um afnot af fjósi á Eiðum og um afnot af slægjum og beit í landi Eiða vegna hestaleigu hans, dags. 31. júlí 2001.
8. Leigusamningur við eiganda Garðs um 1802 m² leigulóð undir húsið, frá 19. júlí 2001.
9. Óskráður samningur við RARIK um staðsetningu spennis í kjallara Verknámshúss.
10. Óskráður samningur við RARIK um hús undir spennistöð rétt utan við Prestsbústaðinn.
11. Lóðarleigusamningur um prestsbústað á grunni samkomulags fulltrúa leigutaka og umboðsmanns Eiðastólsjarða, dags. 13. júní 1960, (í vinnslu).

Aðgengi leigutaka samkvæmt ofangreindum samningum að því landi sem samningarnir taka til verður með sama hætti og verið hefur og leigutakar hafa heimild til nauðsynlegrar umgengni um land Eiðastaðar, með sama hætti og hingað til.





4. gr.

Eignunum fylgir allt eðlilegt fylgifé og öll mannvirki á eignunum, sem ekki eru sérstaklega undanskilin samkvæmt ákvæðum samnings þessa eða áskilin öðrum samkvæmt niðurstöðu nefndar um eignaskráningu Alþýðuskólans á Eiðum, dags. 31. júlí 2001. Eignirnar seljast í því ástandi sem þær eru nú í og kaupandi hefur kynnt sér og sættir sig við. Kaupandi hefur skoðað húseignir þær sem hér um ræðir og kynnt sér opinberar matsgerðir er lágu til grundvallar kaupum seljanda á eignunum af hendi ríkisins. Kaupanda er kunnugt um að seljandi hefur ekki rekið starfsemi í eignunum og er því ekki kunnugt um galla á þeim. Kaupandi mun því ekki gera kröfur á hendur seljanda vegna slíkra galla, ef fram kunna að koma.

5. gr.

Fyrir framangreindar eignir greiðir kaupandi kr. 33.000.000,-, - þrjátíuogþjármilljónir- og greiðast kr. 5.000.000,-, -fimmilljónir- við undirritun samnings en fyrir eftirstöðvunum gefur kaupandi út skuldabréf, sem tryggt verði með tryggu fasteignaveði og veði í hinum seldu eignum, það skal greiðast með árlegri afborgun á næstu 30 árum í fyrsta sinn tveimur árum eftir undirskrift kaupsamnings. Höfuðstóll skuldarinnar skal taka breytingum í réttu hlutfalli við breytingar þær sem kunna að verða á vísitölu neysluverðs frá undirritunardegi kaupsamnings til hvers einstaks gjalddaga og bera 4% fasta vexti. Greiðslustaður kaupverðs verði hjá Árna Páli Árnasyni hdl., Lækjargötu 4, Reykjavík.

6. gr.

Við afhendingu eignanna verði þær veðbanda- og kvaðalausar að öðru leyti en greinir í samningi þessum og að þinglýst er friðlýsingu á fornleifum á Smiðjuhóli, frá 30. september 1985.


Kaupanda er kunnugt um að meginhluti jarðanna Eiða og Grafar er innan friðaðrar skógræktargirðingar í umsjá Skógræktar ríkisins samkvæmt sérstökum samningi og hefur landið verið friðað fyrir beit um margra ára skeið. Samkvæmt þeim samningi sinnir Skógrækt ríkisins umhirðu skógar, girðingum og viðhaldi þeirra og hefur þann afnotarétt af landinu sem nauðsynlegur er til að græða upp skóg og nytja hann. Af þeim ástæðum hefur tekist að endurheimta náttúrlegt birkiskóglendi á Eiðalandinu. Fyrir liggur vilji Skógræktar ríkisins til áframhalds á þessu samstarfi.

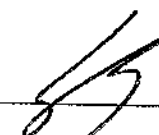
Kaupanda er kunnugt um að eignirnar eru háðar forkaupsrétti ríkisins við sölu frá seljanda til kaupanda.

7. gr.

Kaupandi stefnir að því að tryggja endurreisn hins fornfræga Eiðastaðar í samvinnu við seljanda og að þar verði starfsemi eins stóran hluta ársins og kostur er. Kaupandi hyggst reka mennta- og menningarsetur að Eiðum, þar sem sú aðstaða sem fyrir hendi er verði nýtt. Í því skyni hyggst kaupandi leggja fram nægilegt fé til endurbyggingar húsakosts á Eiðum og til rekstrar og starfsemi á svæðinu og mun gefa út sérstaka yfirlýsingu um það í tengslum við kaupin.

Kaupandi stefnir að því að rekstraráætlun fyrir Eiðastað, er greini framtíðaráætlanir um nýtingu staðarins, liggja fyrir innan 12 mánaða frá undirritun kaupsamnings og að samhliða verði hafist handa um uppbyggingu og markaðssetningu





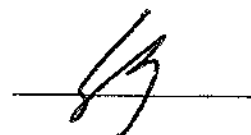
Eiðastaðar sem mennta- og menningarseturs. Kaupandi hefur áhuga á að vinna greinda rekstraráætlun í nánú samstarfi við seljanda eftir því sem seljandi óskar.

Kaupandi mun kynna seljanda sérstaklega endanlega rekstraráætlun sína í síðasta lagi 15 mánuðum frá undirritun kaupsamningsins. Seljandi skal þá innan mánaðar frá því honum er kynnt rekstraráætlunin, bera hana upp til samþykktar eða synjunar. Verði áætluninni hafnað ganga kaupin til baka og seljandi endurgreiðir kaupanda móttakið fé ásamt hlutfallslegri hækkun sem orðið hefur á vísitölu neysluverðs frá greiðsludegi ásamt 4% vöxtum.

Til frekari tryggingar markmiðum kaupanda um uppbyggingu Eiðastaðar er kaupandi reiðubúinn til að undirgangast eftirfarandi skilmála:

1. Seljandi gefi þá fyrst út afsal fyrir eignunum þegar greiðslur skv. 5. gr. hafa verið inntar af hendi og rekstraráætlun, skv. 2. mgr. 7. gr. hefur verið samþykkt af seljanda, skv. 3. mgr. 7. gr.
2. Hinn 1. september 2005, sem ákveðst viðmiðunardagur í kaupunum, mun kaupandi kynna seljanda bókhald sitt vegna rekstrar mennta- og menningarsetursins, frá undirritun kaupsamnings fram til þess dags. Á þeim degi skal kaupandi og/eða væntanlegir samstarfsaðilar hans, hafa lagt a.m.k. kr. 50.000.000 -fimmtíu milljónir króna- af eigin fé til uppbyggingar Eiðastaðar, umfram þær tekjur sem hann kann að hafa haft af eignunum. Til uppbyggingar í þessum skilningi teljast ekki útlagt kaupverð eignanna eða fastur rekstrarkostnaður þeirra, svo sem opinber gjöld, kyndingarkostnaður og laun staðarhaldara.
3. Ef kaupandi hefur ekki náð viðmiði skv. 2. tölul. á viðmiðunardegi er seljanda heimilt að rifta kaupunum eigi síðar en 1. nóvember 2005. Verði af riftun endurgreiðist kaupverð vaxtalaust en með verðbótum. Ekki verði þá greitt fyrir endurbætur þær sem kaupandi kann að hafa lagt kostnað í nema þær endurbætur nýtist seljanda. Skulu endurbætur þá metnar af dómkvöddum matsmönnum og þær endurgreiddar kaupanda við því verði sem matsmenn telja þær til auðgunar hjá seljanda.
4. Uppfylli kaupandi skilyrði 2. tölul. á viðmiðunardegi, öðlast hann fram til 1. nóvember kauprétt á öllu landi Grafar, með þeim takmörkunum sem greinir í 2. gr., sem áætlað er um 650 hektarar að stærð. Verð þess lands ákveðist kr. 10.000.000,-, -tíu milljónir króna-, sem taki hækkunum samkvæmt vísitölu neysluverðs frá undirritun samnings þessa til greiðsludags. Nýti kaupandi sér kauprétt þennan greiði hann kaupverðið með einni greiðslu 1. desember 2005.
5. Hafi kaupandi og/eða væntanlegir samstarfsaðilar hans, hinn 1. september 2008, lagt a.m.k. kr. 75.000.000 -sjötíu og fimm milljónir króna- af eigin fé, til uppbyggingar Eiðastaðar, með sömu skilmálum og greinir í 2. og 4. tölulíð, öðlast hann kauprétt á því landi Eiða austan Þjóðveggar 94, sem afmarkast af landamerkjum Eiða og Hleinargarðs í norðri og afleggjara að Gilsárteigi í suðri og er áætlað um 70 hektarar að stærð. Undanskilin sölunni eru öll kaldavatnsréttindi sem fylgja landinu, sem vatnsveita Eiðahrepps hefur nýtt að hluta. Verð þess lands ákveðist kr. 3.000.000 -þrjár milljónir króna-, sem taki





hækkunum samkvæmt vísitölu neysluverðs frá undirritun sammings þessa til greiðsludags. Nýti kaupandi sér kauprétt þennan greiði hann kaupverðið með einni greiðslu 1. desember 2008.

Kaupandi mun skila seljanda árlegri skýrslu um framgang uppbyggingar og markaðssetningar starfseminnar að Eiðum. Hann mun einnig hafa reglulegt samráð við bæjaryfirvöld Austur-Héraðs og kynna þeim áætlanir sínar, til að auðvelda skipulagningu og hámarka samlegðaráhrif og þá þjónustu sem sveitarfélagið og íbúar þess geta veitt starfsemi að Eiðum.

Seljandi mun hafa forkaupsrétt að hinu selda hyggist kaupandi selja eignirnar að nýju. Á það jafnt við um eignirnar í heild og einstakar húseignir eða einstaka hluta lands. Undanþegin forkaupsrétti verði sala einstakra landspildna, allt að 2 hekturum að stærð.

8. gr.

Kaupandi stefnir að því að tryggja myndarlega ásýnd Eiðastaðar. Í því skyni hyggst hann haga uppbyggingunni með það að markmiði að framkvæmdir hans falli að heildarmynd svæðisins. Kaupandi hyggst stuðla að því sem kostur er, að vöxtur og viðgangur mennta- og menningarseturs leiði til uppbyggingar á Eiðastað og í nágrenni hans.

9. gr.

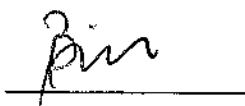
Kaupandi gerir sér grein fyrir mikilvægi lands Eiðastaðar sem almenns útivistarsvæðis og tengingu þess við mennta- og menningarsetur að Eiðum. Land Eiðastaðar verður því áfram opið til umferðar sem almennt útivistarsvæði svo sem verið hefur, innan þeirra marka að ekki hamli eðlilegri nýtingu landsins fyrir kaupanda og að svo verði kveðið á um í deiliskipulagi. Kaupandi skuldbindur sig sérstaklega til að tryggja óhefta umferð um helstu gönguleiðir um svæðið frá Eiðum og í kringum Eiðavatn og Húsatjörn og um Húsatjarnarás og Bæjarholt. Kaupandi tekur að sér viðhald þeirra göngustíga sem liggja um hið selda land. Kaupandi hefur kynnt sér samning skólastjóra Alþýðuskólans á Eiðum og Skógræktar ríkisins um skógrækt á landi Eiða og Grafar, frá 17. júní 1978 og er samþykktur því að Skógrækt ríkisins sinni skógræktarstarfi sínu á jörðunum með sama hætti og verið hefur.

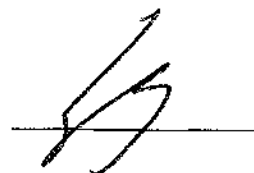
10. gr.

Kaupandi skuldbindur sig til að haga nýtingu landsins með þeim hætti að ekki raski þeirri starfsemi sem Kirkjumiðstöð Austurlands og BSRB reka í landi Eiðastaðar.

Kaupandi samþykkir að veita Óperustúdíói Austurlands aðstöðu til æfinga og sýninga að Eiðum án endurgjalds, með sama hætti og verið hefur svo framarlega sem það fari ekki á svig við starfsemi kaupanda eftir því sem ráð verður gert fyrir í rekstraráætlun hans skv. 2. mgr. 7. gr. og er tilbúinn til að laga starfsemi sína og breytingar á mannvirkjum að þörfum þessara aðila.

Kaupandi skuldbindur sig ennfremur til að veita íbúum Austur-Héraðs og sveitarstjórn þess aðstöðu til mennta- og menningarstarfsemi að Eiðum, að því marki og í þeim mæli sem slík nýting samrýmist þeim rekstri kaupanda sem hann kemur til með að hafa á staðnum.





11. gr.

Seljandi tekur við öllum réttindum og skyldum af eigninni, hirðir af þeim arð og greiðir af þeim skatta og skyldur hinn 1. janúar 2002.

Uppgjör vegna áhvilandi gjalda af fasteignunum, sem skiptast milli kaupanda og seljanda fari fram á afhendingardegi.

12. gr.

Veðbókarvottorð vegna hinna seldu eigna liggja frammi við kaupsamningsgerð og hefur kaupandi kynnt sér þau. Þá liggja frammi vottorð Fasteignamats ríkisins vegna hinna seldu eigna.

Kaupanda er kunnugt um að fasteignir á jörðunum hafa ekki allar sérstakar skilgreindar lóðir. Þær fasteignir á landinu sem ekki fylgja með í kaupunum munu fá lóðir sem skilgreindar verða sérstaklega og samningum um þær verður þinglýst af eigendum þeirra.

Kaupandi gerir ráð fyrir að landamerki jarðanna Eiða og Grafar við aðrar jarðir séu ágreiningslaus og er ekki vitað betur en að svo sé. Landamerkjalyásingar og uppdráttur byggður á þeim liggur frammi við undirritun kaupsamnings.


13. gr.

Kaupandi greiðir stimpil- og þinglýsingargjöld af öllum skjölum er kaupin varða. Rísi mál út af kaupunum, skulu þau rekin fyrir Héraðsdómi Austurlands.

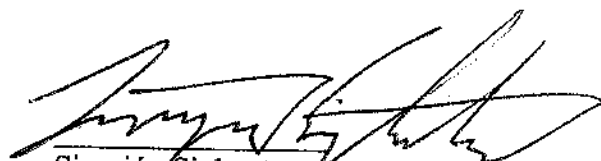
Gjört að Eiðum, 31. júlí 2001.

Fyrir hönd seljanda:

Bæjarstjóri Austur-Héraðs
Lyngási 12 • Egilsstöðum
Kt. 510169-6119 • Sími 471-1166


Bj. Hafþór Guðmundsson,
bæjarstjóri.

Fyrir hönd kaupanda:


Sigurjón Sighvatsson.

Vottar:


Jon Þor Þorvaldsson hdl.

Skjal þetta hefur samið:
Kristinn Bjarnason hrl.
Lágmúla 7,
Reykjavík

VIÐAUKI

við samning sveitarfélagsins Austur Héraðs (nú Fljótshérað) og Sigurjóns Sighvatssonar fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags um Eiðastað dags. 31. júlí 2001.

Núverandi aðilar tilgreinds samnings, sveitarfélagið Fljótshérað, kt. 481004-3220 og Eiðar ehf., kt. 611201-2730 lýsa því yfir að samkomulag sé um að gera eftirfarandi breytingu á samningnum:

1. gr.

Ákvæði 4. og 5. tl. 5. mgr. 7. gr. samningsins sem kveða á um rétt Eiða ehf. til kaupa á tilteknum landspildum, falla niður.

2. gr.

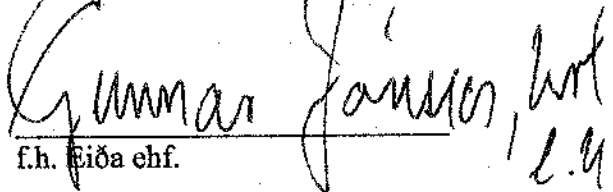
Að öðru leyti en greinir í 1. gr. viðauka skal samningur aðila um Eiðastað standa óhaggaður.

Með viðauka þessum er lokið ágreiningi aðila um túlkun á 2. tl. 5. mgr. 7. gr. tilgreinds samnings.

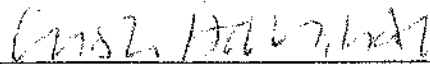
Viðauki þessi er undirritaður í tveimur eintökum í viðurvist vitundarvotta og fær hvor samningsaðila eitt eintak.

Reykjavík, 31. október 2005


f.h. Fljótshéraðs


f.h. Eiða ehf.

Vottar að réttri dagsetningu og undirritun:

 kt. 05037255701

kt.