

J.nr. 506268/HSN

Registreringsafgift:

Matr.nr.: 4a Den nordlige Del, Astrup m.fl.

Beliggende: Borrisholtvej 12, 9800 Hjørring

BETINGET HANDELSAFTALE

Undertegnede sælger

Palle Joest Andersen
Astrupvej 860
9800 Hjørring

sælger og betinget overdrager herved til medundertegnede køber

Hjørring Vandselskab A/S
CVR-nr.: 29 80 95 77
Åstrupvej 9, st.
9800 Hjørring

den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende landbrugsejendom beliggende Borrisholtvej 12, 9800 Hjørring, matrikuleret under:

Matr.nr	Ejerlav	Areal	Heraf vej
4a	Den nordlige Del, Astrup	af areal 11 ha 5466 m ²	heraf vej 2516 m ²
3a	Den nordlige Del, Astrup	af areal 18 ha 228 m ²	heraf vej 0 m ²
4d	Astrup By, Astrup	af areal 2 ha 4398 m ²	heraf vej 0 m ²
16c	Den nordlige Del, Astrup	af areal 11 ha 4956 m ²	heraf vej 1060 m ²
16b	Den nordlige Del, Astrup	af areal 12 ha 9570 m ²	heraf vej 390 m ²

Areal i alt 56,4618 ha, heraf vej 3966 m²

Ovennævnte matr.nr. er noteret som en landbrugsejendom.

Ejendommens CHR-nr. er 23820.

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til ejendomsværdi 11.100.000,00 kr., heraf grundværdi 1.913.500,00 kr. Stuehusværdien udgør 1.420.300,00 kr.

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. Køber er indforstået med at respektere de på ejendommen tinglyste servitutter og byrder, jf. vedlagte tingbogsudskrift af den 09.05.2023:

1. 13.09.1880 – Dok om vej mv,
2. 24.12.1957 – Dok om oversigt mv,
3. 18.06.1996 – Dok om transformerstation/anlæg mv,
4. 28.11.2000 – Dok om ca. 2,6 ha areal frigives til pelsdyrfarm på visse betingelser mv,
5. 31.08.2006 – Dok om kabelanlæg, signal- og lyslederkabelanlæg mv.

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende nærmere aftalte vilkår:

1. HANDLENS OMFANG

Overdragelsen omfatter de på ovennævnte matr.nr. værende bygninger med disses jord-, mur- og nagel-faste tilbehør, samt i øvrigt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

- 1.1. Der henvises til ejendommens BBR-meddelelse af den 09.05.2023, idet det bemærkes, at de heri anførte oplysninger skal betragtes som vejledende, hvorfor sælger er uden ansvar for disses rigtighed, idet bygningerne ikke er opmålt i forbindelse med handlen.
- 1.2. Der medfølger de i ejendommens stuehus værende hårde hvidevarer, alle faste gulvtæpper, tv-antenne, renovationsstativer eller -beholdere, postkasse, centralvarmeanlæg (rørsystem og radiatorer, varmeveksler mv.), men dog ikke halmfyret, der er placeret på ejendommen på overtagelsesdagen).
- 1.3. Ejendommens stuehus er udlejet. Køber indtræder i lejeforholdet og er bekendt med den indgåede lejekontrakt. Indbetalt depositum fra lejerne afregnes over refusionsopgørelsen.
- 1.4. Løsøre, der medfølger i overdragelsen, overdrages i brugbar stand pr. overtagelsesdagen. Køber er opfordret til at foretage nærmere undersøgelse af det medfølgende løsøre.
- 1.5. Det er aftalt, at følgende ikke medfølger i handlen: Besætning, beholdninger, maskiner og staldinventar, siloer (anlægsnr. 4-5 i BBR meddelelsen) og halmfyr (anlægsnr. 6-7 i BBR meddelelsen).
- 1.6. Køber overtager ejendommen i den stand, hvori den er og forefindes og overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.
- 1.7. Køber er gjort bekendt med, at der er uoverensstemmelser mellem det fysiske areal og de matrikulære grænser.
- 1.8. Der forefindes én olietank på ejendommen. Tanken er ikke omfattet af denne handel. Sælger er ansvarlig for overholdelsen af alle regler, forskrifter og myndighedstilladelser, -påbud og -forbud i forpagtningsperioden, hvor tanken forbliver på ejendommen, ligesom sælger for egen regning sørger for forskriftsmæssig afmontering og sløjfning af tanken.
- 1.9. Anlæg der forefindes på ejendommen iflg. BBR:
 - Anlægsnr. 4 iflg. BBR: 30 m³ fodersilo fra 2009
 - Anlægsnr. 5 iflg. BBR: 30 m³ fodersilo fra 2009
 - Anlægsnr. 6 iflg. BBR: Halmfyr fra 2009
 - Anlægsnr. 7 iflg. BBR: 30 m³ vandtank til halmfyr

Anlæg nr. 8 iflg. BBR: 1530 m³ gyllebeholder fra 1999

Anlæg nr. 9 iflg. BBR: 10 m³ nedgravet fortank til gylletank fra 1999

2. ERKLÆRING I HENHOLD TIL BRÆNDEOVNSBEKENDTGØRELSEN OG LOV OM BRÆNDEOVNE

2.1. Der findes ingen brændeovn eller pejseindsats.

Det på ejendommen værende halmfyr er ikke omfattet af denne handel. Sælger er ansvarlig for overholdelsen af alle regler, forskrifter og myndighedstilladelser, -påbud og -forbud i forpagtningsperioden, hvor halmfyret forbliver på ejendommen, ligesom sælger for egen regning sørger for forskriftsmæssig afmontering af fyret inklusive vandtank.

3. INDESTÅELSER OG OPLYSNINGER

3.1. Sælger indestår for, at Sælger har lovlig adkomst til ejendommen, idet ejendommen overdrages frit og ubehæftet, og at der ikke er givet tredjemand rettigheder over denne, herunder leje- eller brugsrettigheder, som er gældende pr. aftalens overtagelsesdag, jf. dog ovenstående § 1.4.

3.2. Sælger indestår for, at alle forpligtelser i henhold til deklaration af 28.11.2000 er opfyldt for den overtagne ejendom, og at deklarationen kan aflyses fra ejendommen i sin helhed.

3.3. Sælger oplyser,

at de på ejendommen værende bygninger med installationer samt tekniske anlæg sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,

at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler,

at der kan være punkterede termoruder i stuehuset, hvilket køber accepterer uden at kunne gøre krav gældende mod sælger i anledning heraf,

at der sælger bekendt ikke er rejst eller verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedr. ejendommen,

at al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, fællesantenne, el, gas, varme, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning,

at der sælger bekendt ikke er planer om/truffet beslutning om at udføre arbejde eller afsagt kendelser af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,

at sælger ikke har påklaget en eventuel omvurdering af ejendommen eller har anmodet om genoptagelse af vurderingen,

at der sælger bekendt ikke i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpnet skader forårsaget ved angreb af svamp og/eller insekter i ejendommens bolig/stuehus,

at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder,

at ejendommen i sælgers ejertid ikke har været oversvømmet,

at ejendommens jorder ikke er bortforpagtet,

at ejendommens stuehus er udlejet,

- at jagtretten er fri fra overtagelsesdagen,
- at fiskeretten er fri fra overtagelsesdagen,
- at der ikke er truffet aftaler om opbevaring af afgasset affald for biogas, og opbevaring eller overførsel af husdyrgødning, slam, andre organiske affaldsprodukter og/eller aske,
- at der ikke tidligere er udkørt slam, andre organiske affaldsprodukter og aske på ejendommens arealer,
- at der sælger bekendt ikke forefindes affaldsdepoter på ejendommen,
- at ejendommen ikke er registreret som jordforurenet, og at der heller ikke Sælger bekendt forekommer forurening, der hidrører fra Sælgers ejertid
- at sælger ikke er bekendt med jordforurening på ejendommen,
- at der ikke er truffet aftale om deltagelse i et fælles gødningsopbevaringsanlæg,
- at eventuelle dræningskort udleveres til køber,
- at der sælger bekendt ikke er eller har været karantæne-planteskadegørere på ejendommens jorder, som f.eks. kartoffelcystenamatoder, ringbakteriose og brunbakteriose,
- at der sælger bekendt ikke findes skjulte fortidsminder på den solgte ejendom,
- at der sælger bekendt ikke er fredede og bevaringsværdige bygninger på ejendommen,
- at der sælger bekendt ikke er 25 meter beskyttelseszoner omkring boringer, hvorfra der indvindes grundvand til almene vandforsyningsanlæg,
- at der sælger bekendt ikke er arealer på ejendommen, som er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3 uden at være registrerede,
- at der ifølge ejendomsdatarapport og konfliktsøgning er registreret følgende restriktioner: Landzonestatus, kommuneplaner, spildevandsplaner, drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder, beskyttede naturtyper i form af overdrev, mose, beskyttede sten- og jorddiger, skovbyggelinier, beskyttede vandløb, fredede fortidsminder, HNV-områder.

3.4. Køber er gjort bekendt med, at ejendommen kan blive omvurderet i forbindelse med den nye vurderingslov. Dette kan få betydning for købers fremtidige beskatning, herunder ejendomsskat og ejendomsværdiskat, og køber er opfordret til at søge egen rådgivning herom. Enhver ændring som følge heraf er sælger samt medvirkende ejendomsrådgiver uvedkommende, og køber kan på intet tidspunkt gøre nogen form for krav gældende.

3.5. For så vidt angår adgangsforhold til ejendommen, ejendommens varmeinstallation og kloakforhold samt ejendommens forhold i øvrigt henvises til den udleverede ejendomsdatarapport.

4. FLYVEHAVRE OG KÆMPEBJØRNEKLO

4.1. Sælger oplyser, at der kan forekomme flyvehavre og kæmpebjørneklo på ejendommen, hvilket køber er gjort bekendt med.

4.2. Køber er ligeledes bekendt med forpligtelsen til at bekæmpe disse forekomster.

5. SKOV

- 5.1. Sælger oplyser, at der ikke på ejendommen findes skov eller fredsskovpligtigt areal.

6. ENERGIMÆRKNING

- 6.1. Ejendommens stuehus er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
- 6.2. Parterne er gjort bekendte med, at sælgers pligt til at lade udarbejde energimærkning og energiplan, og køber er gjort bekendt med muligheden for at lade udarbejde energimærkning og energiplan for sælgers regning iht. loven. Sælger er ligeledes gjort bekendt med, at sælger kan ifalde bødestraf, hvis sælger ikke udleverer en gyldig energimærkning. Parterne er enige om, at der ikke udarbejdes energimærkning.

7. BYGGETEKNISK RAPPORT/FORBRUGERBESKYTTELSE

- 7.1. Køber og sælger er gjort bekendte med, at der kan indhentes en byggeteknisk rapport. Køber og sælger deler udgifterne til en byggeteknisk rapport ligeligt, såfremt en af parterne ønsker en sådan indhentet.
- 7.2. Parterne er gjort bekendte med, at handlen ikke er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse, herunder at køber ikke har fortrydelsesret, jf. lovbekendtgørelse om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

8. FORSIKRINGSFORHOLD

- 8.1. Ejendommen er ifølge sælger bygningsbrandforsikret hos TopDanmark
- 8.2. Køber har modtaget kopi af sælgers forsikringspolice.
- 8.3. Sælger oplyser, at bygningsforsikringen ikke omfatter angreb af råd, svamp og insekter samt skjulte rør og udvidet rørskade.
- 8.4. Parterne har aftalt, at det påhviler sælger, der efter overtagelsesdagen fortsætter anvendelsen af ejendommens bebyggelse i henhold til en særskilt forpagtningsaftale, at tegne/opretholde nødvendige forsikringer med virkning fra overtagelsesdagen.

9. OVERTAGELSESTIDSPUNKT

- 9.1. Overtagelsen af ejendommen finder sted **den 1. december 2023**, og fra denne dato henligger ejendommen med alt dens tilbehør for købers regning og risiko i enhver henseende.
- 9.2. Sælger vedligeholder ejendommen og medfølgende løsøre forsvarligt i sin helhed indtil overtagelsesdagen.
- 9.3. Sælger forpagter pr. overtagelsesdagen driftsbygninger, anlæg og stipladser frem til maksimalt 1. september 2028 i henhold til vilkår i særskilt udarbejdet forpagtningsaftale.

10. KØBESUMMEN OG DENS BERIGTIGELSE

- 10.1. Købesummen er aftalt til **kr. 14.500.000,00 kr.** Parterne anser overdragelsen for at udgøre en virksomhedsoverdragelse, hvorfor købesummen ikke pålægges moms i overensstemmelse med momslovens § 4, stk. 5. Købesummen berigtiges således:

A. Kontant købesum erlægges således:

Købesummen	kr.	14.500.000,00
deponeres i sælgers pengeinstitut - Ringkøbing Landbobank		
A/S - pr. overtagelsesdagen		

KØBESUM I ALT

kr. 14.500.000,00

Vilkår for deponering:

- 10.2. Købesummen deponeres kontant i sælgers pengeinstitut, indtil der foreligger et endeligt, anmærkningsfrit skøde til køber. Rente af deponeringskontoen tilfalder sælger fra overtagelsesdagen. Sælger afholder eventuelt gebyr og negativ rente til pengeinstituttet vedrørende deponeringskontoen.
- 10.3. Når alle forhold i aftalen er opfyldte, er sælgers pengeinstitut berettiget og forpligtet til af det deponerede beløb at foretage betaling af eventuelle restancer og prioriteter, der ikke skal overtages af køber, salær til den medvirkende ejendomskonsulent samt andre beløb, som skal afholdes af sælger for at sikre køber tinglyst anmærkningsfrit skøde.
- 10.4. Anvendelse af deponerede midler må dog først ske, når der foreligger endeligt, anmærkningsfrit tinglyst skøde, eller hvis der foreligger en indeståelse for, at retsanmærkningerne slettes. Indeståelsen kan tidligst gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger.
- 10.5. Når sælger har præsteret endeligt skøde tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, udbetales restbeløbet reguleret med refusionssaldoen.

Relaksation af pantegæld:

- 10.6. Ejendommen overdrages fri for pantegæld.
- 10.7. I det omfang der ikke sker fuld indfrielse af pantehæftelserne i forbindelse med handlen, er sælger forpligtet til at foranledige påtegning om relaksation tinglyst for så vidt angår den solgte ejendom. Omkostningerne forbundet hermed afholdes af sælger. Når alle forhold i aftalen er opfyldt, er sælgers pengeinstitut berettiget til af det deponerede beløb at foretage betaling af eventuelle ekstraordinær afdrag på pantegælden, hvis det er en betingelse for kreditors relaksation af pantegæld.
- 10.8. I det omfang pantehæftelser indfries fuldt ud af sælger i forbindelse med handlen, er sælger forpligtet til at foranledige, at indfrie pantebrev omdannes til afgiftspantebrev, der alene er registreret på ejendommen med henblik på købers fremtidige udnyttelse heraf. Sælger afholder omkostningerne forbundet med tinglysning af fornødne relaksationspåtegninger for så vidt angår øvrige ejendomme omfattet af pantet.
- 10.9. Ejerpantebrev store kr. 800.000 og kr. 22.500.000

Køber er berettiget – men ikke forpligtet – til, i det omfang det er muligt, at overtage ejerpantebrevene store kr. 800.000 og kr. 22.500.000 vederlagsfrit mod at betale de med tinglysning af påtegning om relaksation for så vidt angår øvrige ejendomme omfattet af pantet. Sælger er forpligtet til at foranledige underpantet afløst, ligesom sælger er forpligtet til at tiltræde påtegning om relaksation og omdannelse til afgiftspantebrev.

Såfremt køber ikke ønsker at overtage ejerpantebrevene, sørger sælgers pengeinstitut for at tinglyse relaksationspåtegning for sælgers regning og foranledige ejerpantebrevene afløst for så vidt angår den solgte ejendom.

Information om Garantiformuen:

- 10.10. Parterne er informerede om dækningen under Garantiformuen i tilfælde af f.eks. et pengeinstituts eller realkreditinstituts konkurs, jf. bekendtgørelse nr. 917 af 8. juli 2015 samt bekendtgørelse nr. 1483 af 2. december 2016.

- 10.11. Parterne er herunder informeret om, at deponerede købesummer samt indskud af provenu og lån med pant i fast ejendom i erhvervsmæssige handler alene er dækket med et beløb på 100.000 € i tilfælde af f.eks. pengeinstituttets konkurs.
- 10.12. Parterne er i den forbindelse opfordret til at søge rådgivning i deres respektive pengeinstitutter eller realkreditinstitutter.

Gæld udenfor købesummen:

- 10.13. Køber overtager ingen gældsposter uden for købesummen. Sælger indfrier for egen regning pantehæftelserne, der ikke skal overtages af køber.

11. KØBESUMMENS FORDELING

- 11.1. Købesummen specificeres således:

Fast ejendom:

Stuehus inkl. grundværdi
Driftsbygningernes værdi
Jordværdi

kr. 1.000.000
kr. 3.000.000
kr. 10.500.000

KØBESUM I ALT

kr. 14.500.000

- 11.2. Parterne i nærværende handel har, jf. ejendomsavancebeskatningsloven og afskrivningsloven, fordelt købesummen som ovenfor angivet.

Såfremt den skatteansættende myndighed/klageinstans - i forbindelse med eller efter indgåelse af handlen - ændrer den aftalte fordeling, kan ingen af parterne gøre krav mod hinanden eller mod den medvirkende ejendomsrådgiver eller andre rådgivere.

Parterne forpligter sig til ikke selv at kræve fordelingen ændret til egen skattemæssig fordel.

Såfremt SKAT af egen drift foretager en ændring af fordelingen, kan enhver af parterne påklage ændringen, dog ikke med en påstand til egen fordel udover konsekvensen af den aftalte fordeling.

12. REFUSION

- 12.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres kontant.
- 12.2. Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Saldo i sælgers favør forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter efter rentelovens bestemmelser.
- 12.3. Beløb, der forfalder til betaling før overtagelsesdagen, betales af sælger, og beløb, der forfalder fra og med overtagelsesdagen, betales af køber.
- 12.4. Parterne foretager i fællesskab aflæsning af ejendommens forsyningsmålere pr. overtagelsesdagen, og sælger giver besked til de respektive forsyningselskaber om aflæsningen samtidigt med meddelelse om ejerskiftet i det tilfælde sælger ikke forbliver forpagter af ejendommen. Køber er forpligtet til straks at lade sig registrere som forbruger hos forsyningselskabet.
- 12.5. Sælger sørger for eventuel afmelding af PBS i nødvendigt omfang.

13. VAND- OG VARMEFORSYNING

- 13.1. Sælger oplyser, at ejendommen er tilsluttet privat alment vandforsyningsanlæg / Sindal Vandværk.
- 13.2. Stuehuset er pr. overtagelsesdagen tilsluttet varmforsyning i form af sælgers halmfyr. Parterne har aftalt, at sælgeren må afmontere og medtage halmfyret, når parternes forpagtningsaftale udløber/ophører.

14. MILJØFORHOLD M.V.

Kloak- og afløbsforhold:

- 14.1. Sælger oplyser, at stuehuset er tilsluttet mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.
- 14.2. Køber er gjort bekendt med gældende tømningsordning.
- 14.3. Sælger er uden ansvar for eventuelle senere myndighedskrav i relation til ejendommens kloak- og afløbsforhold.
- 14.4. Køber er bekendt med, at der ved kommunens gennemgang af ejendomme på landet kan blive stillet krav om ændringer af ejendommens kloak- og afløbsforhold. Eventuelle krav til ændringer er sælger uvedkommende.

Vaskeplads:

- 14.5. Sælger oplyser, at der ikke er og aldrig har været indrettet en vaskeplads til fyldning og rengøring af sprøjter i sælgers ejertid. Sælger oplyser endvidere, at der ikke i Sælgers ejertid er sket påfyldning eller rengøring af sprøjter, maskiner eller andet materiel på ejendommen.

Natur- og miljøudpegninger:

- 14.6. Køber har modtaget kopi af de vejledende registreringer om bl.a.:
- § 3-områder, jf. naturbeskyttelsesloven – Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev m.v.,
 - Fortidsminder, sten- og jorddiger, jf. museumsloven,
 - Natura 2000-områder (Habitat-, Ramsar- og fuglebeskyttelsesområder),
 - Særligt følsomme landbrugsområder (SFL-områder),
 - Nitratfølsomme indvindingsområder og indsatsområder for drikkevand,
 - Lokal- og kommuneplaner samt forslag hertil.
- 14.7. Sælger oplyser, at ejendommen er delvist omfattet af en indsatsplan i medfør af lov om vandforsyning.
- 14.8. Sælger henviser i øvrigt til den udleverede ejendomsdatarapport for oversigt over ejendommens registreringer.
- 14.9. Det skal påpeges, at de omhandlede registreringer og udpegninger ikke giver en sikker beskrivelse af forholdene. Der kan således godt efter en nærmere konkret vurdering konstateres naturtyper som de ovenfor beskrevne, uden at de fremgår af omhandlede registreringer eller udpegninger. Sælger har informeret herom, i det omfang sælger er bekendt med, at der er sådanne naturarealer på ejendommen, jf. § 10.

Husdyrgødning:

- 14.10. Sælger oplyser, at ejendommens miljøforhold er i orden med den nuværende produktion, for så vidt angår opbevaring og anvendelse af husdyrgødning, og at der ikke er meddelt påbud om at gennemføre miljøforanstaltninger. Sælger viderefører ejendommens landbrugsdrift i henhold til parternes særskilte forpagtningsaftale, i hvilken forbindelse sælger også efter overtagelsesdagen

har ansvaret for at efterkomme alle normer og regler samt vilkår fastsat af myndighederne og herunder skadesløsholde køber for enhver udgift, køber måtte pålægges i til ejendommens miljøforhold forbundet med ejendommens landbrugsdrift. Køber har fået kopi af miljørapporten fra kommunen.

- 14.11. Køber overtager ingen lagre af bekæmpelsesmidler. Sælger oplyser, at der ikke er og ikke har været bekæmpelsesmiddellagre i sælgers ejertid.

Gyllebeholderkontrol:

- 14.12. Sælger oplyser, at der forefindes en gyllebeholder fra 1999 på 1530 m³, der er kontrolleret i 2018, jf. bkg. om kontrol af beholdere for flydende husdyrgødning, ensilagesaft eller spildevand. Sælger viderefører ejendommens landbrugsdrift i henhold til parternes særskilte forpagtningsaftale, i hvilken forbindelse sælger også efter overtagelsesdagen har ansvaret for at efterkomme alle normer og regler samt vilkår fastsat af myndighederne og herunder skadesløsholde køber for enhver udgift, køber måtte pålægges i relation til driften og anvendelsen af gyllebeholderen.

Miljøgodkendelser/-tilladelser:

- 14.13. Køber er gjort bekendt med det tilladte dyrehold på 102,56 DE, jfr. mail af 16.06.2022 fra Hjørring Kommune. Sælger viderefører ejendommens landbrugsdrift i henhold til parternes særskilte forpagtningsaftale, i hvilken forbindelse sælger også efter overtagelsesdagen har ansvaret for at efterkomme alle normer og regler samt vilkår fastsat af myndighederne og herunder skadesløsholde køber for enhver udgift, køber måtte pålægges i relation til det tilladte dyrehold på ejendommen.

Gødningsregler:

- 14.14. Der overtages ingen beholdning af husdyrgødning.
- 14.15. Sælger forpagter jorden efter overtagelsesdagen, og det er derfor sælger, der skal overholde gødningsreglerne. Sælger skadesløsholde køber for enhver udgift, køber pålægges i den forbindelse.

15. BETALINGSRETTIGHEDER IHT. GRUNDBETALINGSORDNINGEN

- 15.1. Der følger ikke betalingsrettigheder med i handlen.
- 15.2. Den søgte grundbetalingsstøtte og betaling for grønne krav tilfalder sælger.

16. STØTTEORDNINGER

Læplantning:

- 16.1. Sælger oplyser, at der ikke er modtaget tilskud til plantning af læhegn.

Øvrige støtteordninger:

- 16.2. Sælger oplyser, at der ikke er indgået aftaler om andre støtteordninger, eksempelvis ældre MVJ-ordninger, økologiordninger, miljøordninger, naturprojekter, slagtepræmier, ekstensivt landbrug, skovrejsning, målrettede efterafgrøder, pleje af græs og naturarealer, teknologistøtte, mini vådområder m.v.

17. KONTRAKTER OG MEDLEMSSKABER

- 17.1. Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor elværk og vandværk.
- 17.2. Sælger fortsætter som forpagter af ejendommen med at være registreret som forbruger overfor elværk og vandværk.

18. MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

- 18.1. Køber erklærer, at han opfylder betingelserne for at overtage reguleringsforpligtelsen for investeringsgoder, der er købt i forbindelse med hel eller delvis overtagelse af ovennævnte virksomhed. Sælger indsender blanket om overtagelse af reguleringsforpligtelse til Skat.
- 18.2. Køber er indforstået med udenfor købesummen at overtage forpligtelsen og hæfter for eventuelle reguleringer i den resterende del af reguleringsperioden for de enkelte investeringsgoder.
- 18.3. Køber er momsregistreret.

19. EJENDOMSAVANCEBESKATNING

- 19.1. Sælger er blevet opfordret til at søge revisorbistand med hensyn til beregning af eventuel avance ved salg af ejendommen.
- 19.2. Sælger er ligeledes gjort opmærksom på, at avanceberegningen skal indsendes til Skat. Sælger kontakter straks sin revisor herom.

20. LANDBRUGSLOVEN

- 20.1. Køber opfylder ikke erhvervelsesbetingelserne i landbrugsloven, idet dele af ejendommen er beliggende uden for indsatsplanområde efter vandforsyningsloven.
- 20.2. Køber ansøger om dispensation fra landbrugslovens regler til erhvervelsen af ejendommen hos Landbrugsstyrelsen.

21. SELSKABERS ERHVERVELSE AF EJENDOM

- 21.1. I henhold til § 8 i LBK. nr. 785 af 21. juni 2007, om sommerhuse og camping m.v., erklærer erhverver, at den købte ejendom er anskaffet i erhvervsøjemed til vandforsyningsvirksomhed således, at betingelserne for at erhverve ejendommen uden tilladelse er opfyldt.

22. OMKOSTNINGER

- 22.1. Registrerings- og tinglysningsafgift til skødets tinglysning betales af parterne med halvdelen til hver.
- 22.2. Omkostningerne ved nærværende handelsaftales oprettelse og berigtigelse af handlen, herunder digital tinglysning og ekspedition i øvrigt betales af parterne med halvdelen til hver.
- 22.3. Mægler har ikke medvirket.
- 22.4. Sælger betaler omkostninger ved indfrielse af ikke-overtagne pantehæftelser.
- 22.5. Køber betaler eventuelle omkostninger ved oprettelse, stempling og tinglysning af ejerskiftelån.
- 22.6. Sælger betaler alle omkostninger til indhentelse af dokumentation vedrørende ejendommen, som f.eks. tingbogs- og servitutattester, kortmateriale, ejendomsdatarapport m.v.
- 22.7. Hver part betaler i øvrigt egen advokat/rådgiver.

23. BETINGELSER / FULDMAGT / LEGITIMATION

23.1. Nærværende handel er betinget af:

- Købesummens betaling, som ovenfor anført,
- At parternes pengeinstitutter godkender nærværende handelsaftale for så vidt angår den finansielle del senest den 1. december 2023 kl. 12.00,
- At Køber opnår tilladelse efter landbrugsloven til erhvervelsen af ejendommen senest den 1. december 2023,
- At der samtidig med indgåelsen af denne handel indgås en forpagtningsaftale mellem Sælger og Køber, hvorved Sælger pr. overtagelsesdagen, indtræder i et forpagtningsforhold vedrørende bygningerne på ejendommen,
- At Købers bestyrelse godkender handlen i sin helhed senest den 1. december 2023,
- At Hjørring Kommune og Forsyningssekretariatet godkender handlen senest den 1. december 2023,
- At Købers og Sælgers advokat godkender handlen i sin helhed senest den 1. december 2023,

23.2. Såfremt betingelserne ikke måtte blive opfyldte inden de anførte frister, er hver af parterne berettiget til ved skriftlig meddelelse til den anden part at træde tilbage fra handlen, uden at parterne i den anledning har noget krav mod hinanden. De af køber deponerede beløb tilbagebetales straks til køber.

23.3. Parterne forpligter sig til at underskrive det endelige digitale skøde på tinglysning.dk med NemID, når betingelserne herfor er opfyldte. Underskrift skal ske senest 3 dage efter parternes modtagelse af mail herom.

23.4. Parterne er gjort opmærksom på, at Norden Advokatfirma i henhold til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme har pligt til at kræve, at kunder legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, og at opbevare disse oplysninger i mindst 5 år.

24. VIDEREGIVELSE AF OPLYSNINGER

24.1. Undertegnede sælger og køber meddeler herved tilladelse til, at Norden Advokatfirma må udlevere alle relevante og nødvendige personlige oplysninger om mig til parterne og tredjemand, herunder til rådgivere, pengeinstitutter, realkreditinstitutter, landinspektører, myndigheder m.v., i det omfang det måtte være nødvendigt for handlens gennemførelse og for efterlevelse af kravene i tinglysningsloven.

24.2. Tilladelsen omfatter oplysning om cpr.nr., nærværende handelsaftale og andre dokumenter fra handlen samt alle øvrige oplysninger, som indhentes om sagens parter.

25. BILAG

25.1. Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret følgende bilag:

- Ejendomsdatarapport med bilag
- Udskrift af tingbogsoplysning vedr. ejendommens servitutter
- Forureningsattest
- Udskrift fra Kulturarvsstyrelsen
- Kort fra arealinformation
- Konfliktsøgning med restriktioner
- Mail af 16.06.2022 vedr. tilladte dyrehold
- Beholderkontrol
- Lejekontrakt for stuehuset
- Kopi af forsikringspolice
- Oplysninger i henhold til ovennævnte § 14.6
- Kopi af miljørapport

25.2. Køber og sælger er opfordret til at opbevare handlens dokumenter og bilag i 10 år.

26. RÅDGIVNING

- 26.1. Parterne er gjort opmærksomme på, at rådgiver ikke må være repræsentant for både køber og sælger i samme handel.
- 26.2. Sælger er derfor blevet rådgivet om mulighed for at søge egen bistand.
- 26.3. Samtidig opfordres sælger til at lade sig repræsentere af egen rådgiver i forbindelse med handlens gennemførelse.

27. UNDERSKRIFT

- 27.1. Nærværende handelsaftale er underskrevet digitalt ved hjælp af Penneo.

SOM SÆLGER:

SOM SÆLGERS ÆGTEFÆLLE:



Palle Joest Andersen

SOM KØBER, for Hjørring Vandselskab A/S:



Jakob Bisgaard, Adm. Direktør



Daniel Vilsbæk Vestergaard, Formand