

Sagsansvarlig
Peter Nymann
Partner, advokat

Sagsbehandler
Peter Nymann
Partner, advokat

Advokatpartnerselskabet Energi & Miljø
Borggade 1, 2. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 41460830

+45 86 18 00 60
+45 25 29 08 42

pn@eom.dk
www.eom.dk

Sagsnr. 15957

21. juni 2024

BETINGET KØBSAFTALE

Delareal af matr.nr. 4a m.fl.

Version 26. juni 2024

Indhold

1. Parter	3
2. Ejendommen	3
3. Overdragelsens omfang	4
4. Erklæring i henhold til brændeovnsbekendtgørelsen og lov om brændeovne	4
5. Indeståelser og oplysninger	4
6. Servitutter	6
7. Overtagelsesdag, dispositionsret og refusion	6
8. Købesummen og dens berigtigelse	6
9. Miljøforhold m.v.	8
10. Ejendomsavancebeskatning	8
11. Landbrugsloven	9
12. Selskabers erhvervelse af ejendom	9
13. Berigtigelse og omkostninger	9
14. Betingelser, fuldmagt og legitimation	9
15. Videregivelse af oplysninger	10
16. Bilag	11
17. Rådgivning	11
18. Underskrifter	11

1. Parter

Imellem

Hjørring Vandselskab A/S

Åstrupvej 9, st.
9800 Hjørring
CVR-nr. 29 80 95 77
(herefter: Køber)

og

Sælger (privatperson)

(herefter: Sælger)

er der indgået følgende betingede købsaftale vedrørende køb af en del af landbrugsejendom beliggende Astrupvej 652, 9800 Hjørring. Aftalen er indgået til udmøntningen af parternes forhåndsftale af august 2020. Aftalen er vedlagt som bilag til denne købsaftale som bilag 2.

Køber erhverver delarealet med henblik på at gennemføre tiltag til beskyttelse af grundvandsressourcen.

Købsaftalen er ikke en standardaftale efter bekendtgørelse nr. 1413 af 30. november 2023 om formidling mv. ved salg af fast ejendom.

Arealet overdrages på følgende vilkår:

2. Ejendommen

Hovedejendommen, Astrupvej 652, 9800 Hjørring, er matrikuleret under:

Matr. Nr.	Ejerlav	Areal	Heraf vej
4a	Astrup By, Astrup	112.366 m ²	1.390 m ²
10d	Astrup By, Astrup	26.490 m ²	260 m ²
4ac	Astrup By, Astrup	28.255 m ²	165 m ²

Areal i alt 167.111 m², heraf vej 1.815 m².

Ovennævnte matr. Nr. er noteret som en landbrugsejendom beliggende i landzone.

Forud for indgåelsen af denne aftale er der indhentet en uvildig ejendomsvurdering af 5. april 2024 v/Home/Hjørring. Vurderingen er en samlet pris på 4,380 mio kr.

3. Overdragelsens omfang

- 3.1. Overdragelsen omfatter et delareal af hovedejendommen, beliggende Astrupvej 652, 9800 Hjørring, som angivet på vedlagte oversigt (**bilag 1**).

Overdragelsen omfatter ikke bygningerne på hovedejendommen, der forbliver i Sælgers eje som en del af restarealet efter udstykning.

- 3.2. Delarealet forventes efter udstykning at udgøre 165.000 m², jf. bilag 1. I forbindelse med den matrikulære berigtigelse vil der med henblik på tinglysning af ejerskiftet endvidere blive udarbejdet et rids fra Købers landinspektør, hvorved arealet, der overdrages, opgøres endeligt. Købers landinspektør påser endvidere forhold vedrørende landbrugspligt på arealerne.

- 3.3. Delarealet overdrages, som det er og forefindes, og overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

- 3.3.1. Uanset pkt. 3.3 rydder Sælgeren den del af delarealet, der er hugstmodent inden overtagelsesdagen, for at afværge stormfald. Arealet gentilplantes ikke efter rydningen.

- 3.4. Køber er bekendt med, at delarealet ikke på nuværende tidspunkt er selvstændigt vurderet.

3.5. Vejret

- 3.5.1. Med henblik på at sikre vejadgang for den til enhver tid værende ejer af hovedejendommen (bygningssparcellen), tinglyses en vejret i en bredde på 4,5 m, på delarealet, der overdrages til Køberen. Deklarationsarealet er vist på **bilag 1**.

- 3.5.2. Køberen forestår vejadgangens fulde ren- og vedligeholdelse og foretager herunder alle nødvendige reparationer og istandsættelse heraf.

- 3.5.3. Køberen sørger for eventuelle myndighedsgodkendelser af vejadgang i medfør af pkt. 3.5.

4. Erklæring i henhold til brændeovnsbekendtgørelsen og lov om brændeovne

- 4.1. Der findes ingen brændeovn eller pejseindsats i det overdragne.

5. Indeståelser og oplysninger

- 5.1. Sælger indestår for, at Sælger har lovlig adkomst til delarealet, der udstykkes, idet delarealet overdrages frit og ubehæftet, og at der ikke er givet tredjemand rettigheder over disse, herunder leje- eller brugsrettigheder, som er gældende pr. aftalens overtagelsesdag.
- 5.1.1. Uanset pkt. 5.1 har Sælgeren oplyst, at den del af del delarealet, der overdrages, er bortforpagtet (markareal). Forpagtningsaftalen vedlægges denne aftale som **bilag 3**. Parterne har aftalt, at Køberen indtræder i forpagtningsaftalen.
- 5.2. Sælger oplyser,
- at der sælger bekendt ikke er rejst eller verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende delarealet, der overdrages,
- 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 delarealet, der overdrages,
- at sælger ikke har påklaget en eventuel omvurdering af ejendommen, herunder delarealet, eller har anmodet om genoptagelse af vurderingen,
- at der sælger bekendt ikke påhviler delarealet utinglyste rettigheder eller byrder,
- at jagtretten på delarealet er fri fra overtagelsesdagen,
- at fiskeretten fra delarealet 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 delarealet,
- at der sælger bekendt ikke forefindes affaldsdepoter på delarealet, men at der på delarealet findes en nedlagt gylle-/ajlebeholder. Placering er ikke kendt præcist. På hovedejendommen findes der en opsamlingsstank i forbindelse med mødding.
- At der sælger bekendt ikke findes nedgravede olietanke på delarealet, men at der på hovedejendommen forefindes to nedgravede tanke – henholdsvis én olietank én benzintank. Efter det Sælgeren bekendte, er tankene afblændet (BBR)
- at ejendommen, herunder delarealet, ikke er registreret som jordforurennet, og at der heller ikke Sælger bekendt forekommer forurening, der hidrører fra Sælgers ejertid,

at sælger ikke er bekendt med jordforurening på delarealet,

at eventuelle dræningskort udleveres til køber,

at der sælger bekendt ikke er eller har været karantæne-planteskadegørere på delarealet, som f.eks. kartoffelcystenamatoder, ringbakteriose og brunbakteriose,

at der sælger bekendt ikke findes skjulte fortidsminder på delarealet, der overdrages,

at der sælger bekendt ikke er arealer, som er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3 uden at være registrerede,

at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved delarealet,

6. Servitutter

Køber respekterer de på ejendommens blad i tingbogen tinglyste brugsrettigheder, servitutter og andre forpligtelser jf. vedlagte tingbogsudskrift af den 6. maj 2024:

1. 24.12.1957 – Dok om oversigt mv. vedr 4AC
2. 11.09.1965 – Dok om adgangsbegrænsning mv
3. 06.02.2004 – Dok om færdselsret som riderute mv

7. Overtagelsesdag, dispositionsret og refusion.

- 7.1. Overtagelsen af delarealet finder sted den 1. januar 2025, fra hvilken datoen for det overdragne delareal overgår til Køber.
- 7.2. Parterne kan dog aftale en tidligere overtagelsesdag særskilt, hvis betingelserne i aftalens pkt. 13 er opfyldt på et tidligere tidspunkt end overtagelsesdagen i pkt. 7.1, eller hvis parterne i øvrigt indgår en særskilt skriftlig aftale herom. Med en tilsvarende begrundelse kan parterne aftale en udskydelse af overtagelsesdagen, jf. pkt. 7.1.
- 7.3. Delarealet, der overtages, er på overtagelsestidspunktet frit for lejemaal af enhver art – foruden det i punkt 5.1.1. nævnte forpagtningsforhold. Gæld, som ikke overtages af Køber i henhold til nærværende aftale, indfries af Sælger i forbindelse med handelens berigtigelse.
- 7.4. Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag, og der udfærdiges refusionsopgørelse over alle indtægter og udgifter, hvis saldo berigtiges kontant.

8. Købesummen og dens berigtigelse

- 8.1. Købesummen udgør 200.000 kr./ha. svarende til i alt 3.300.000kr (16,5 ha), med tillæg af evt moms.
- 8.2. Delarealet, der overdrages til Køberen, vil blive endeligt opmålt i forbindelse med den matrikulære berigtigelse. Såfremt det efter opmålingen viser sig, at der overdrages et større areal end 165.000 m², reguleres købsprisen for de ekstra m² med 20 kr./m² med tillæg af eventuel moms. Købesummen reguleres ikke, hvis det efter opmåling viser sig, at delarealet er mindre end 165.000 m².
- 8.3. 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.
- 8.4. Hvis købesummen eller en del heraf er momspligtig i henhold til momslovgivningen, fremsender Sælger faktura til Køber i overensstemmelse hermed inden overtagelsesdagen. Et eventuelt momsbeløb indbetales i givet fald til Sælgers pengeinstitut i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. Når sælger har præsteret endeligt skøde tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, udbetales restbeløbet reguleret med refusionssaldoen.
- 8.8. Ejendommen overdrages fri for pantegæld.
- 8.9. 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 ekstraordinære afdrag på pantegælden, hvis det er en betingelse for kreditors relaksation af pantegæld.
- 8.10. I det omfang pantehæftelser indfries fuldt ud af Sælger i forbindelse med handlen, er Sælger forpligtet til at foranledige, at indfrie pantebreve omdannes til afgiftspantebreve, 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.

- 8.11. Køber er berettiget – men ikke forpligtet – til, i det omfang det er muligt, at overtage ejerpantebrevet (dato/løbenr. 31.07.1981-17683-81) 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 aflyst, ligesom sælger er forpligtet til at tiltræde påtegning om relaksation og omdannelse til afgiftspantebrev.

Såfremt Køber ikke ønsker at overtage ejerpantebrevet, sørger Sælgers pengeinstitut for at tinglyse relaksationspåtegning for Sælgers regning og foranledige ejerpantebrevene aflyst for så vidt angår den solgte ejendom. Sælger har igangsat aflysning ejerpantebrev ved egen advokat.

- 8.12. 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.
- 8.13. 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. pengeinstitutts konkurs.
- 8.14. Parterne er i den forbindelse opfordret til at søge rådgivning i deres respektive pengeinstitutter eller realkreditinstitutter.
- 8.15. Køber overtager ingen gældsposter uden for købesummen. Sælger indfrieder for egen regning pantehæftelserne, der ikke skal overtages af køber.

9. Miljøforhold m.v.

- 9.1. Sælger oplyser, at der ikke er og aldrig har været indrettet en vaskeplads til fyldning og rengøring af sprøjter i Sælgers ejertid på det overdragne delareal. Sælger oplyser endvidere, at der ikke i Sælgers ejertid er sket påfyldning eller rengøring af sprøjter, maskiner eller andet materiel på delarealet.
- 9.2. Sælger henviser i øvrigt til BBR for oversigt over ejendommens registreringer.
- 9.3. 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.
- 9.4. Køber overtager ingen lagre af bekæmpelsesmidler. Sælger oplyser, at der ikke er og ikke har været bekæmpelsesmiddellagre i Sælgers ejertid.

10. Ejendomsavancebeskatning

- 10.1. Sælger er blevet opfordret til at søge revisorbistand med hensyn til beregning af eventuel avance ved salg af ejendommen.

- 10.2. Sælger er ligeledes gjort opmærksom på, at avanceberegningen skal indsendes til Skat. Sælger kontakter straks sin revisor herom.

11. Landbrugsloven

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

12. Selskabers erhvervelse af ejendom

- 12.1. 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.

13. Berigtigelse og omkostninger

- 13.1. Handlen berigtiges af Købers repræsentant, herunder udarbejdelse af denne købsaftale, refusionsopgørelse samt skøde. Mægler har ikke medvirket.
- 13.2. Omkostninger til udstykning betales af Køber. Omkostningerne til tinglysningsafgift til skødets tinglysning betales af parterne med halvdelen til hver.
- 13.3. Sælger betaler omkostninger ved indfrielse af ikke-overtagne pantehæftelser.
- 13.4. Køber betaler eventuelle omkostninger ved oprettelse, stempling og tinglysning af ejerskiftelån.
- 13.5. Sælger betaler alle omkostninger til indhentelse af dokumentation vedrørende ejendommen, som f.eks. tingbogs- og servitutattester, kortmateriale, ejendomsdatarapport m.v.
- 13.6. Hver part betaler i øvrigt egen advokat/rådgiver.

14. Betingelser, fuldmagt og legitimation

- 14.1. Nærværende handel er betinget af:
- At udstykningen approberes af Geodatastyrelsen,
 - Købesummens betaling,
 - At parternes pengeinstitutter godkender nærværende købsaftale for så vidt angår den finansielle del senest den 1. december 2024

- At Køber opnår tilladelse efter landbrugsloven til erhvervelsen af ejendommen senest den 1. december 2024
- At der samtidig med indgåelse af denne købsaftale indgås en optionsaftale om Købers køb af restarealet inklusive bygningerne på ejendommen,
- At Købers bestyrelse godkender handlen i sin helhed senest den 1. oktober 2024
- At Hjørring Kommune og Forsyningssekretariatet godkender handlen senest den 1. november 2024.
- At Køber og sælgers advokat godkender handlen i sin helhed senest den 1. december 2024.

14.2. Handlen er fra Sælgers side tillige betinget af, at Sælger får meddelt bindende svar fra SKAT om, at købesummen er fritaget for ejendomsavanceskat ("skattefri") efter ejendomsavancebeskatningslovens § 11, jf. pkt. 10 ovenfor. Sælger forpligter sig til at fremsende begæring om bindende svar til SKAT inden 1. august 2024.

14.3. 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.

14.4. 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.

14.5. Parterne er gjort opmærksom på, at Advokatfirmaet Energi & Miljø 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.

15. Videregivelse af oplysninger

15.1.

§ 15 udeladt i offentlig version af hensyn til databeskyttelse

15.2.

16. Bilag

16.1. Denne aftale er vedlagt følgende bilag:

- Bilag 1: oversigtskort over delareal og hovedejendom med vejadgang.
- Bilag 2: Forhåndsftale af august 2020.
- Bilag 3: Forpagtningsaftale.

Bilag jf. § 16 udleveres ikke i den offentlige version

17. Rådgivning

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

18. Underskrifter


18.1.

For Sælger:


Underskrift anonymiseret –
privatperson

For Køber:

Dato: 15/7 , [sted]


Daniel Vestergaard
Bestyrelsesformand

Dato: , [sted]


Jakob Bisgaard
Direktør