



## Indhold

---

1. Parter .....	3
2. Den overdragne ejendom .....	3
3. Indeståelse og oplysninger .....	3
4. Servitutter .....	5
5. Overtagelsestidspunkt .....	5
6. Købesum og berigtigelse .....	5
7. Miljøforhold m.v. ....	6
8. Ejendomsavancebeskatning .....	7
9. Landbrugsloven .....	7
10. Selskabers erhvervelse af ejendom (sommerhuserklæring) .....	7
11. Omkostninger .....	7
12. Betingelser, fuldmagt og legitimation .....	8
13. Videregivelse af oplysninger .....	8
14. Bilag .....	9
15. Rådgivning .....	9
16. Underskrift .....	9

## 1. Parter

Mellem

Sælger (privatperson)

[Privat adresse  
anonymiseret]

og

### **Hjørring Vandselskab A/S**

Åstrupvej 9

9800 Hjørring

CVR-nr. 29 80 95 77

("Køber")

er der indgået følgende betingede købsaftale vedrørende landbrugsejendommen, matr.nr. 6s, Skibsby By, Skt. Olai.

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. Den overdragne ejendom

- 2.1. Handlen omfatter den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom matr.nr. 6s, Skibsby By, Skt. Olai med et areal i alt på 201.536 m<sup>2</sup>, heraf vej: 1.690 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Ejendommen er noteret som landbrugsejendom uden beboelse. Ejendommen er beliggende i landzone.
- 2.3. Ejendommen er pr. 10. januar 2022 vurderet til ejendomsværdi 2.950.000, heraf grundværdi 781.400 kr.
- 2.4. Ejendommen 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. Indeståelse 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.

3.2. Sælger oplyser,

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

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

at jorderne på ejendommen er bortforpagtet på overtagelsesdagen og køber respekterer den forpagtningsaftale der foreligger for 2025.

at jagtretten på ejendommen er fri fra overtagelsesdagen,

at fiskeretten fra ejendommen 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 ejendommen,

at der sælger bekendt ikke forefindes affaldsdepoter på ejendommen, der overdrages,

at der sælger bekendt ikke findes nedgravede olietanke på ejendommen,

at ejendommen 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 karantæneplanteskadegørere på ejendommen, som f.eks. kartoffelcystenamatoder, ringbakteriose og brunbakteriose,

at der sælger bekendt ikke findes skjulte fortidsminder på ejendommen,

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

#### **4. Servitutter**

4.1. Køber respekterer de på ejendommens blad i tingbogen tinglyste brugsrettigheder, servitutter og andre forpligtelser, jf. vedlagte tingbogsudskrift af 16. august 2024:

1. 07.09.1965 Dok om adgangsbegrænsning mv.
2. 13.10.1989 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 6U
3. 24.09.1990 Dok om naturgas/anlæg mv.
4. 04.01.1994 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
5. 10.02.1998 Samhørighedsdeklaration, Indeholder bestemmelser om salg vedr. 10b, 1a, 24i, 1g, 1h

#### **5. Overtagelsestidspunkt**

5.1. Overtagelsen af ejendommen finder sted den 1. juni 2025, fra hvilken dato risikoen for det overtagne delareal overgår til Køber.

5.2. Parterne kan dog aftale en tidligere overtagelsesdag særskilt, hvis betingelserne i aftalens pkt. 12 er opfyldt på et tidligere tidspunkt end overtagelsesdagen i pkt. 5.1, eller hvis parterne i øvrigt indgår en særskilt skriftlig aftale herom. Med en tilsvarende begrundelse kan parterne aftale en udskydelse af overtagelsesdagen, jf. pkt. 5.1.

5.3. Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag, og der udfærdiges refusionsopgørelse over alle indtægter og udgifter, hvis saldo berigtiges kontant.

#### **6. Købesum og berigtigelse**

6.1. Købesummen er aftalt til kr. 230.000 kr/ha med tillæg af eventuel moms, i alt 4.634.500 kr excl moms.

6.2. 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.

- 6.3. 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. 6.2.
- 6.4. 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, samt andre beløb, som skal afholdes af Sælger for at sikre Køber tinglyst anmærkningsfrit skøde.
- 6.5. 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.
- 6.6. Når sælger har præsteret endeligt skøde tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, udbetales restbeløbet reguleret med refusionssaldoen.
- 6.7. Ejendommen overdrages fri for pantegæld.
- 6.8. Køber ønsker ikke at overtage ejerpantebrevet (dato/løbenr. 09.02.1998-5484-81), hvorfor Sælgers pengeinstitut sørger for at tinglyse relaxationspåtegning for Sælgers regning og foranledige ejerpantebrevet afløst.
- 6.9. 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.
- 6.10. 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.
- 6.11. Parterne er i den forbindelse opfordret til at søge rådgivning i deres respektive pengeinstitutter eller realkreditinstitutter.
- 6.12. Køber overtager ingen gældsposter uden for købesummen. Sælger indfrier for egen regning pantehæftelserne, der ikke skal overtages af køber.

## **7. Miljøforhold m.v.**

- 7.1. Sælger oplyser, at der ikke er og aldrig har været indrettet en vaskeplads til fyldning og rengøring af sprøjter i Sælgers ejertid på ejendommen. Sælger oplyser endvidere, at der ikke i Sælgers ejertid er sket påfyldning eller rengøring af sprøjter, maskiner eller andet materiel på ejendommen.
- 7.2. Sælger henviser i øvrigt til den udleverede ejendomsdatarapport for oversigt over ejendommens registreringer.
- 7.3. 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.

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

## **8. Ejendomsavancebeskatning**

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

## **9. Landbrugsloven**

- 9.1. Ejendommen er beliggende inden for indsatsplanområde efter vandforsyningsloven, men der er på ejendommen tinglyst en deklaration om samdrift med matr.nr. 1a, Sakstrup By, Bjergby m.fl, hvorefter afhændelsen af ejendommen kræver samtykke fra Jordbrugskommissionen.
- 9.2. Køber ansøger om nødvendige dispensationer til erhvervelsen af ejendommen.

## **10. Selskabers erhvervelse af ejendom (sommerhuserklæring)**

- 10.1. 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.

## **11. Omkostninger**

- 11.1. Handlen berigtiges af Købers repræsentant, herunder udarbejdelse af denne købsaftale, refusionsopgørelse samt skøde. Mægler har ikke medvirket.
- 11.2. Registrerings- og tinglysningsafgift til skødets tinglysning betales af parterne med halvdelen til hver.
- 11.3. Sælger betaler omkostninger ved indfrielse af ikke-overtagne pantehæftelser.
- 11.4. Sælger betaler alle omkostninger til indhentelse af dokumentation vedrørende ejendommen, som f.eks. tingbogs- og servitutattester, kortmateriale, ejendomsdatarapport m.v.
- 11.5. Hver part betaler i øvrigt egen advokat/rådgiver.

## 12. Betingelser, fuldmagt og legitimation

### 12.1. Nærværende handel er betinget af:

- 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. februar 2025.
- At sælger opnår bindende tilsagn fra skat om fritagelse for avancebeskatning.
- At Købers bestyrelse godkender handlen i sin helhed senest den 1. december 2024
- At Hjørring Kommune og Forsyningssekretariatet godkender handlen senest den 1. februar 2025.
- At Køber og Sælgers advokater godkender handlen i sin helhed senest den 1. maj 2025.

12.2. 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.

12.3. Denne aftale underskrives digitalt af Parterne. Parterne forpligter sig til at underskrive det digitale skøde på tinglysning.dk med MitID, når betingelserne herfor er opfyldte. Underskrift skal ske senest 3 dage efter parternes modtagelse af mail herom.

12.4. 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.

## 13. Videregivelse af oplysninger

### 13.1.

§ 13 udeladt i offentlig version af hensyn til databeskyttelse



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

Denne dokumentnr.: 7C8E1LH780M.KMMWML5101C.3C82CJ11K2W1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredje part. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**