

*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. 16139

12. januar 2025

# BETINGET KØBSAFTALE

Delareal tilhørende Ejstrupvej 8, Tornby, 9850 Hirtshals

## Indhold

---

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







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

## 5. Servitutter

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

1. 30.06.1834 – Bortfæstet et stk. jord i 200 år, Vedr 4Q, 4R, 4S
2. 07.04.1873 – Dok om færdselsret mv. Vedr 4S
3. 31.12.1925 – Dok om færdselsret mv. Vedr 1A, 1G
4. 24.01.1942 – Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 1A, 1G
5. 25.10.1967 – Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1G
6. 30.07.1968 – Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1G
7. 31.05.1978 – Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Rids i akt J420, Vedr 1A, 1G
8. 04.03.1991– Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1G
9. 13.06.1996 – Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
10. 06.06.2006 – Dok. om erstatningsboring ved gl. vandboring 15, m.m. Vedr 1A
11. 30.07.2010 – Servitut for adgang til boring
12. 11.03.2014 – Deklaration Vand: ledninger og tekniske anlæg

## 6. Overtagelsesdag, dispositionsret og refusion.

- 6.1. Overtagelsen af ejendommen finder sted den 1. januar 2026 fra hvilken dato risikoen for det overdragne delareal overgår til Køber.
- 6.2. Parterne kan dog aftale en tidligere overtagelsesdag særskilt, hvis betingelserne i aftalens pkt. 13 er opfyldt på et tidligere tidspunkt end overtagelsesdagen i pkt. 6.1, eller hvis parterne i øvrigt indgår en særskilt skriftlig aftale herom. Med en tilsvarende begrundelse kan parterne aftale en udskydelse af overtagelsesdagen, jf. pkt. 6.1.
- 6.3. Delarealet, der overtages, er på overtagelsestidspunktet frit for lejemål af enhver art. Gæld, som ikke overtages af Køber i henhold til nærværende aftale, indfries af Sælger i forbindelse med handelens berigtigelse.
- 6.4. Overtagelsesdagen er tillige skæringsdag, og der udfærdiges refusionsopgørelse over alle indtægter og udgifter, hvis saldo berigtiges kontant.

## 7. Købesummen og dens berigtigelse

- 7.1. Købesummen udgør 1.175.820 kr. med tillæg af eventuel moms. Købesummen reguleres ikke i forbindelse med delarealets endelige opmåling ved den matrikulære berigtigelse. Ved siden af købesummen betaler Køber en servituterstatning på 120.428 kr. til Sælger, jf. pkt. 9.1.

- 7.2. Delarealet, der overdrages til Køberen, vil blive endeligt opmålt i forbindelse med den matrikulære berigtigelse. Såfremt det efter opmålingen viser sig, at delarealet, der overdrages, er mere en 10% større end 76.000 m<sup>2</sup>, reguleres købsprisen pr. m<sup>2</sup> op med 15,47 kr./m<sup>2</sup> med tillæg af eventuel moms. Er arealet mindre end 76.000 m<sup>2</sup> reguleres prisen ikke.
- 7.3. 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.
- 7.4. Hvis købesummen eller en del heraf er momsplichtig 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. 7.3.
- 7.5. 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, samt andre beløb, som skal afholdes af Sælger for at sikre Køber tinglyst anmærkningsfrit skøde.
- 7.6. 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.
- 7.7. Når sælger har præsteret endeligt skøde tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, udbetales restbeløbet reguleret med refusionssaldoen.
- 7.8. Ejendommen overdrages fri for pantegæld.
- 7.9. Køber ønsker ikke at overtage ejerpantebrevet (dato/løbenr. 13.11.2020-1012422025) hvorfor Sælgers pengeinstitut sørger for at tinglyse relaxationspåtegning for Sælgers regning og foranledige ejerpantebrevene afløst for så vidt angår det overdragne delareal.
- 7.10. 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.
- 7.11. 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.
- 7.12. Parterne er i den forbindelse opfordret til at søge rådgivning i deres respektive pengeinstitutter eller realkreditinstitutter.
- 7.13. Køber overtager ingen gældsposter uden for købesummen. Sælger indfrier for egen regning pantehæftelserne, der ikke skal overtages af køber.

## **8. Miljøforhold m.v.**

- 8.1. 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.
- 8.2. Sælger henviser i øvrigt til den udleverede ejendomsdatarapport for oversigt over ejendommens registreringer.
- 8.3. 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.
- 8.4. Køber overtager ingen lagre af bekæmpelsesmidler. Sælger oplyser, at der ikke er og ikke har været bekæmpelsesmiddellagre i Sælgers ejertid.

## **9. Deklaration om rådighedsindskrænkninger**

- 9.1. Parterne har aftalt, at der samtidig med indgåelsen af denne købsaftale tinglyses en deklARATION om rådighedsindskrænkninger på en del af Sælgers restareal, ca. 1,4 ha, matr.nr. 1a, Ejstrup Gde., Tornby. Deklarationsteksten og deklARATIONSAREAL fremgår af **bilag 2**.
- 9.2. Køber betaler til Sælger en erstatning på 120.428 kr. for servitutpålægget på restarealet.

## **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. Delarealet er beliggende inden for indsatsplanområde efter vandforsyningsloven § 13.
- 11.2. Købers landinspektør sørger for, at landbrugspligten afløftes i medfør af landbrugslovens §§ 23 og/eller 24.

## **12. Selskabers erhvervelse af ejendom**

- 12.1. I henhold til sommerhuslovens § 8, erklærer Køber, 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. Forud for overtagelsesdagen udleverer Sælger til Køber alt materiale vedrørende det solgte delareal, som ikke i forvejen er offentligt tilgængeligt.
- 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. juli 2025
  - At Køber opnår tilladelse efter landbrugsloven til erhvervelsen af ejendommen senest den 1. marts 2025
  - At der samtidig med indgåelse af denne købsaftale indgås en særskilt forpagtningsaftale, hvor Sælger forpagter del af det solgte areal fra Køber,
  - At der samtidig med indgåelse af denne købsaftale tinglyses en deklaration om rådighedsindskrænkninger på en del af Sælgers restareal matr.nr. 1a, Ejstrup Gde., Tornby, med teksten, der fremgår af bilag 2,
  - At der samtidig med indgåelse af denne købsaftale indgås en særskilt jagtlejeaftale, der giver Sælger en personlig og uoverdragelig ret til jagt på hele det solgte areal i sin levetid,
  - At Købers bestyrelse godkender handlen i sin helhed. Er godkendt pr 18. december 2024.



## 17. Rådgivning

- 17.1. Sælgers pengeinstitut er: Nykredit Bank, hvor ny belåning sker med respekt af nærværende aftale.
- 17.2. Sælgers advokat er: Jens H. Bech, [jb@amtmandstoften.dk](mailto:jb@amtmandstoften.dk)
- 17.3. Købers advokat er: Peter Nymann, [pn@eom.dk](mailto:pn@eom.dk)

## 18. Underskrifter

- 18.1. Nærværende købsaftale er underskrevet digitalt ved hjælp af Penneo.

For Sælger:

Dato / 2025

---

For Køber:

Dato / 2025

---

Jakob Bisgaard, adm. direktør

Daniel Vestergaard, formand

# 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."*

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### **Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.