

Energinet Eltransmission A/S

cvr.nr. 39314878
Tonne Kjærsvvej 65
7000 Fredericia

(i det følgende benævnt "Sælger")

og

[...]

cvr.nr. / cpr.nr.
(i det følgende benævnt "Køber")

ENERGINET
Eltransmission

Energinet
Tonne Kjærsvvej 65
DK-7000 Fredericia

+45 70 10 22 44
info@energinet.dk
CVR-nr. 39 31 48 78

Har indgået følgende:

**KØBSAFTALE VEDR. EJENDOMMEN
TØSTRUPVEJ 50, 6880 TARM**

Køber og Sælger har dags dato indgået købsaftale ("Købsaftalen") vedrørende den af Sælger tilhørende ejendom matr.nr. 2b Tøstrup By, Ådum, beliggende Tøstrupvej 50, 6880 Tarm (i det følgende benævnt "Ejendommen").

Køber gøres særligt opmærksom på, at nærværende Købsaftale ikke er en standardkøbsaftale, jf. lovbekendtgørelse 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v.

Ejendommen overdrages på følgende vilkår:

1. Ejendommen

- 1.1 Ejendommen har et areal ifølge tingbogen på 3.503 m², heraf vej 635 m². Kopi af tingbogsoplysning er udleveret til Køber.
- 1.2 Ejendommen er ifølge tingbogen registreret som beboelsesejendom.
- 1.3 Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som beset af Køber med de på grunden værende bygninger med mur-, grund- og nagelfast tilbehør, herunder varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer, som tilhører Sælger, hegn, træer, buske og anden beplantning samt alt Ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende. Se punkt 6.
- 1.4 I det omfang, det findes på Ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehuse, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr og køkkenelementer, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse, brændeovne, postkasse, renovationsstativer og beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere.
- 1.5 Køber er bekendt med Ejendommens stand. Ejendommen afleveres ryddeliggjort.
- 1.6 Køber har modtaget BBR-ejermeddelelse. Oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen er vejledende. Der er ikke foretaget særskilt opmåling i forbindelse med handlen. Såfremt det er af afgørende betydning for Køber, at kende de præcise kvm. opfordres Køber til at opmåle Ejendommen, forinden afgivelse af købstilbud.
- 1.7 Ejendommen forsynes med vand fra Alment vandforsyningsanlæg. Vandaflledning sker ved mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet). Evt. fremtidigt påbud/krav fra kommunen angående ændringer af kloakforhold med dertil kommende udgifter, er derfor Sælger og den medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.
- 1.8 Forsyning af el til Ejendommen sker fra Norlys. Installationsnr. 34424823.
- 1.9 Ejendommen er pr. 2019 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 730.000,00 kr. og en grundværdi på 83.600,00 kr. Køber har fået udleveret meddelelse om ejendomsvurdering.

2. Ny boligskattereform

- 2.1 Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Vedrørende nærværende Ejendom henvises til salgsopstillingen herom.
- 2.2 Eventuelle ændringer af Ejendommen eller grunden kan udløse nye beskatningsgrundlag, og kan have betydning for Købers boligskattebetaling, herunder for indeværende og kommende år.
- 2.3 Indtil den endelige grundværdi indgår i ejendomsskatteberegningen, og ejendomsskattebilletten afspejler dette, kan ejendomsskattebetalingen for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, hvilket forventeligt vil ske overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen vedrører en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat hæfter på Ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.
- 2.4 En ejer af en ejendom der i 2011-2020 har betalt boligskat af en for høj ejendomsvurdering kan blive omfattet af "Tilbagebetalingsordningen". Måtte Køber mod forventning blive tilbagebetalt tidligere ejeres boligskattebetaling, er Køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere. Tilsvarende gælder, hvis en Køber mod forventning måtte blive tilbagebetalt tidligere ejeres boligskattebetaling for perioden 2021 og frem.
- 2.5 Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring er Sælger uvedkommende. Der henvises til www.vurderingsportalen.dk.

3. Byrder og servitutter

- 3.1 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder og servitutter, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere. Køber respekterer de på Ejendommen tinglyste servitutter, idet der henvises til Ejendommens blad i tingbogen. Køber opfordres til at indhente den fulde ordlyd af samtlige tinglyste servitutter.
- 3.2 Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder efter købsaftalen underskrift.
- 3.3 Jf. Ejendomsdatarapporten er der på Ejendommen registreret flg.: Kommuneplaner, drikkevandsinteresser, skovbyggelinjer.
- 3.4 Køber er bekendt med og accepterer, at der påhviler Ejendommen utinglyst rettighed og forpligtelse vedrørende Sælgers uopsigelige ret til at etablere 400 kV højspændingsforbindelsen Endrup-Idomlund. Sælger foranlediger deklaration vedrørende højspændingsforbindelsen tinglyst på Ejendommen. Køber er indforstået med at medvirke til tinglysning heraf, såfremt dette sker efter Overtagelsesdagen, og giver

ved sin underskrift af nærværende Købsaftale fuldmagt til Sælger til tinglysning af deklarationen. Kopi af deklaration vedlægges som bilag.

4. Lejeforhold

4.1 Køber overtager Ejendommen uden lejeforhold.

5. Sælgers oplysninger

5.1 Sælger oplyser:

- at Ejendommen med deri værende installationer er Sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,
 - at der Sælger bekendt ikke inden for de seneste ti år - dog højst i Sælgers ejertid – er konstateret eller afhjulpet skader forårsaget af svampeangreb,
 - at der Sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen,
 - at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
 - at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser udover, hvad der fremgår af nærværende købsaftale,
 - at al forfalden gæld inden eller på overtagelsen vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning.
 - at der Sælger bekendt ikke på tidspunktet for underskrift på nærværende Købsaftale er udført arbejde, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.
 - at der Sælger bekendt ikke er skjulte fejl eller mangler ved Ejendommen.
 - at Ejendommen Sælger bekendt ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer.
 - at eventuelle olietank(e) er lovligt installeret og opfylder gældende krav.
 - at eventuelle dræningskort er udleveret til Køber.
 - at Sælger ikke er vidende om forurening på Ejendommen.
- 5.2 Sælger har rekvireret kommunale ejendomsoplysninger. Indholdet heraf giver ikke Køber anledning til bemærkninger.
- 5.3 Der ses oplysninger om 0 olietanke i BBR.
- 5.4 Udestue + værelse på 1.sal fremgår ikke af BBR. Sælger er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf samt evt. omkostninger hermed. Ændring af BBR kan påvirke ejendomsvurderingen. Køber kan ikke rejse krav mod Sælger i anledning heraf. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.
- 5.5 Det fremgår af indhentet ejendomsdatarapport, at der er gæld til kommunen. Sælger sørger for at fremvise kvittering for betalingen af denne inden overtagelsesdagen. Såfremt at der ikke fremvises kvittering for betaling heraf, tilbageholdes der kr. 10.000 indtil kvitteringen foreligger.

- 5.6 Køber gøres opmærksom på, at Ejendommen er beliggende ud til en privat fællesvej, hvorfor ejer i fællesskab med de øvrige beboere på vejen, selv skal afholde udgifter til drift, vejvedligehold, snerydning, evt. vejbelysning m.v. Køber gøres opmærksom på, at udgifterne hertil ikke er kendte eller faste og derfor ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor Køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for Købers fremtidige brutto-/netto udgifter. Køber kan ikke som følge heraf, gøre krav gældende, mod hverken medvirkende ejendomsmægler eller Sælger.
- 5.7 Sælger er blevet oplyst om, at der er et ønske fra VE-udviklere om at opføre en solcellepark nær Ejendommen. Køber opfordres til at undersøge forholdet nærmere hos kommunen.

6. Ansvarsfraskrivelse

- 6.1 Køber er bekendt med, at Sælger har erhvervet Ejendommen med henblik på etablering af 400 kV højspændingsforbindelsen Endrup-Idomlund og videresalg. Sælger har derfor ikke kendskab til Ejendommen, hvorfor Ejendommen overdrages uden ansvar af nogen art for Sælger for faktiske og retlige mangler af enhver art, herunder jordbundsforhold, forurening og miljøforhold, med undtagelse af ansvar for vanhjemmel. Køber kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor Sælger, herunder kræve forholdsmæssigt afslag i købesummen, ophævelse eller erstatning.
- 6.2 Køber er bekendt med, at nærværende ansvarsfraskrivelse omfatter eventuelle olietanke på Ejendommen, herunder lovligheden heraf.
- 6.3 Køber er af Sælger opfordret til at gennemgå Ejendommen grundigt, evt. med teknisk rådgiver. Køber erklærer at have gennemgået Ejendommen, herunder dokumenter vedrørende Ejendommen.
- 6.4 Parterne er enige om, at der ved fastsættelse af købesummen, jf. punkt 8, er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelsesklausul.

7. Overtagelse og forsikring

- 7.1 Overtagelsesdagen fastsættes til: 1. november 2023 (herefter benævnt "Overtagelsesdagen").
- 7.2 Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommen for Købers regning og risiko. Hvis Ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen herfor dog allerede til Køber ved købsaftalens underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade afholdes af Sælger. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel.

Sælger har pligt til at vedligeholde Ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil Overtagelsesdagen.

- 7.3 Det påhviler Køber at tegne de nødvendige forsikringer med virkning fra Overtagelsesdagen. Sælger oplyser, at Sælger er selvforsikret. Køber foranlediger selv nytegnning med ikrafttræden pr. Overtagelsesdagen, og fremtidige forsikringsforhold er Sælger uvedkommende.
- 7.4 Sælger afleverer Ejendommen i ryddeliggjort stand på Overtagelsesdagen, hvor forbrugsmålere og evt. oliebeholdning aflæses. Sælger afleverer samtidig samtlige nøgler samt brugsanvisninger til hvidevarer m.v. i det omfang disse forefindes og medfølger.
- 7.5 Sælger har desuden pligt til at afmelde eventuelle ekstra renoveringsordning (fx haveaffaldsbeholder) og betale eventuelt afmeldingsgebyr i forbindelse med salg af Ejendommen.
- 7.6 Efter Overtagelsesdagen har Sælger ret til, men ikke pligt til, at fælde al beplantning indenfor deklarationsarealet, jf. matrikelkortbilag. Uden for deklarationsarealet har Sælger ligeledes ret til at fælde evt. anden nødvendig beplantning i sidearealer og adgangsarealer i forbindelse med etablering af 400 kV højspændingsforbindelsen Endrup-Idomlund og demontering af tidligere anlæg. Fældning både indenfor og udenfor deklarationsarealer sker uden kompensation til Køber. Køber accepterer dette uden betingelser.
- 7.7 Ved Købers underskrift på nærværende Købsaftale erklærer Køber sig indforstået med, at Sælger og dennes entreprenører til enhver tid har ret til efter Overtagelsesdagen at foretage etablering af 400 kV højspændingsforbindelsen Endrup-Idomlund, herunder trådtrækning og opsætning af master, samt demontering af tidligere anlæg på Ejendommen, uden forudgående varsel. Etablering af anlægget forventes påbegyndt i 2024 og forventes afsluttet i 2025. Sælger tager dog forbehold for ændringer i tidsplanen.
- 7.8 I perioden hvor anlægsarbejdet pågår udlægges køreplader. Parterne er enige om, at evt. strukturskade og afgrødetab ikke erstattes af Sælger. Øvrige tab, herunder ændringer i dyrehold/hegn, tab af jagt, uhensigtsmæssig landbrugsdrift-, transport og lignende erstattes ikke af Sælger. Køber accepterer ved sin underskrift dette uden betingelser.

8. Købesummen

- 8.1 Købesummen udgør kontant [...], skriver kroner [...] 00/100.
- 8.2 I forbindelse med afgivelse af bud på Ejendommen, erlægger Køber senest en uge efter Sælgers accept af bud, 10 % af købesummen, svarende til [...]
- 8.3 Restkøbesummen, [...] berigtiges ved kontant deponering senest på Overtagelsesdagen under forudsætning af, at Købsaftalen er underskrevet af både Køber og Sælger på dette tidspunkt. Deponeringen sker i Sælgers pengeinstitut, reg. nr. 2149 konto nr. 9033997083 i Nordea med angivelse af Ejendommens adresse.

- 8.4 Senest 10 hverdage efter begge parter underskrift af nærværende købsaftale stiller Køber anfordringsbankgaranti for deponering af restkøbesummen, [...], gennem anerkendt dansk pengeinstitut på sædvanlige vilkår.
- 8.5 Kopi af original bankgaranti skal fremsendes pr. mail til Sælger via mail MRY@energinet.dk. Bankgarantien erstattes af kontant deponering i Sælgers pengeinstitut (Nordea) med angivelse af Ejendommens adresse senest på Overtagelsesdagen.
- 8.6 I tilfælde af forsinkelse med berigtigelse af nogen del af købesummen i nærværende handel, godskrives Sælger over refusionsopgørelsen rente af det relevante beløb fra den aftalte berigtigelsesdag med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 3 % p.a.
- 8.7 Beløb, der deponeres af Køber, forrentes med den rente, der godskrives deponeringskontoen. Renter af deponerede købesum tilfalder Sælger.
- 8.8 Købesummen frigives, når der er tinglyst endelig adkomst for Køber uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst pr. Overtagelsesdagen.
- 8.9 Den, der berigtiger handlen, har ret til af de deponerede midler at foranledige betaling af i) pantegæld, der ikke skal overtages jf. dog punkt 8.10, ii) forfaldne restancer samt renter og gebyrer på realkreditlån, iii) forfalden refusionssaldo i Købers favør, iv) beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af Sælger samt Sælgers andel af handlens omkostninger. Disse betalinger kan dog først ske, når Købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar indestår for, at retsanmærkningerne slettes, idet en sådan indeståelse tidligst kan gives, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger.
- 8.10 Sælger sørger selv for indfrielse af pantegæld i Ejendommen.
- 8.11 Sælger sørger selv for betaling af eventuel indefrosset grundskyld og fremsendelse af behørig dokumentation herfor til berigtiger. Berigtiger er berettiget til af de deponerede midler at tilbageholde et passende beløb til dækning af eventuel manglende betaling af skyldige beløb.
- 8.12 Køber er ikke uden Sælgers samtykke berettiget til at foretage yderligere modregning af nogen art i den deponerede købesum.
- 8.13 Ejendommen overdrages fri for gæld og pantehæftelser.
- 9. Gæld uden for købesummen**
- 9.1 Køber overtager ingen gæld udenfor købesummen.
- 9.2 Køber har pligt til inden Overtagelsesdagen at sørge for, at evt. gæld til samtlige offentlige myndigheder, herunder Ringkøbing Skjern Kommune, er betalt. Skulle der

efter Overtagelsesdagen fortsat bestå ubetalt gæld, som offentlige myndigheder, herunder Ringkøbing Skjern Kommune, opkræver hos Køber, kan Køber rette efterfølgende krav mod Sælger for hele gældens størrelse.

10. Refusion

- 10.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger Køber sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommenes indtægter og udgifter, hvis saldo berigtiges kontant.
- 10.2 Køber sørger for betaling af ejendomsskat fra Overtagelsesdagen, uanset om registrering af overdragelsen er sket hos SKAT.
- 10.3 Sælger foranlediger forbrugsmålere aflæst pr. Overtagelsesdagen og meddeler ejerskiftet til forsyningsselskaberne. Det registrerede forbrug afregnes direkte mellem Sælger og forsyningsselskaberne. Køber tilmelder sig som ny forbruger hos forsyningsselskaberne.
- 10.4 Eventuel oliebeholdning medtages i refusionsopgørelsen til dagsværdi.
- 10.5 Køber indtræder fra Overtagelsesdagen i Sælgers rettigheder og forpligtelser overfor Ejendommens forsyningsselskaber.

11. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

- 11.1 Køber bekræfter ved sin underskrift på nærværende købsaftale at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kapitel 1, og har fået forklaret retsvirkningen heraf.
- 11.2 Køber har forud for afgivelse af sin underskrift på nærværende købsaftale modtaget kopi af tilstandsrapport, kopi af elinstallationsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring samt Sælgers tilbud om at ville betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det af Sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring.
- 11.3 Køber er informeret om muligheden for i forbindelse med handlen at tegne en ejerskifteforsikring, som efter Købers frie valg enten tegnes i det forsikringsselskab, hvorfra tilbuddet stammer eller i et andet forsikringsselskab. Uanset hvilket selskab Køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden Køber disponerer over Ejendommen. Det er Købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen.
- 11.4 Køber er gjort bekendt med og accepterer, at Køber ikke overfor Sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld eller at bygningernes el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentlige forskrifter, ligesom Køber ikke overfor Sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.
- 11.5 Køber kan ikke overfor Sælger påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen af henholdsvis tilstands- og elinstallationsrapporten.

11.6 Køber kan i øvrigt rejse krav imod Sælger for de forhold, som Sælger ikke frigøres for i henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. I tilfælde af konstatering af fejl ved bygningerne, der burde have været omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, kan Køber overfor den bygningssagkyndige eller autoriserede elinstallatørvirksomhed, som har udarbejdet elinstallationsrapporten fremsætte krav om skadeserstatning. Kravet skal være fremsat af Køber senest 5 år fra Overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering.

11.7 Ejendommen er omfattet af reglerne om fortrydelsesret, idet Køber underskriver særskilt erklæring herom.

12. Energimærke

12.1 Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, Køber har således modtaget energimærke i forbindelse med nærværende Købsaftale. Energimærke vedlægges som bilag.

13. Erklæring under henvisning til Lov om sommerhuse

13.1 Under henvisning til lov om sommerhuse og camping m.v. erklærer Køber herved, at Ejendommen skal anvendes i erhvervsøjemed [...], hvilket ikke er omfattet af lov-bekendtgørelsen.

14. Brændeovn

14.1 Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i Ejendommen eller ej. Sælger oplyser, at der ikke er brændeovn/pejseindsats.

15. Handlens berigtigelse og omkostninger

15.1 Køber forestår berigtigelse af handlen, herunder tinglysning af skøde og udarbejdelse af refusionsopgørelse. Al korrespondance vedr. berigtigelsen skal fremsendes til Mie Strandby Christensen (MRY@energinet.dk).

15.2 Tinglysningsafgift forbundet med tinglysning af skødet betales af Køber.

15.3 Sælger afholder omkostninger forbundet med tinglysning af deklaration vedrørende højspændingsforbindelsen 400 kV højspændingsforbindelsen Endrup-Idomlund.

15.4 Parterne betaler omkostninger til egne rådgivere.

15.5 Sælger er forpligtet til at underskrive fuldmagt til brug for digital tinglysning til Køber eller til at underskrive digitalt skøde med NemID/MitID.

- 15.6 Ved indgåelse af Købsaftalen har der ikke medvirket formidler i henhold til omsætning af fast ejendom. Ejendommen er alene markedsført og fremvist af EDC Mæglergruppen, Assentoft, 8960 Randers SØ.
- 15.7 Køber og Sælger bemyndiger ved underskrift på nærværende Købsaftale Køber til at tinglyse endeligt skøde, når betingelserne i Købsaftalen er opfyldt.

16. Bilag

- 16.1 Køber har modtaget kopi af følgende dokumenter:

Cirkulære om salg af statens faste ejendomme
Deklaration vedrørende højspændingsforbindelsen
Ejendomsdatarapport inkl. BBR-meddelelse, vurderingsmeddelelse, kort over vejfor-
syning og forureningsattest
Ejendomsskattebillet
Ejendomsvurdering 2021
Elinstallationsrapport 31-03-2023
Energimærke 24-04-2023
Kopi af servitutter og bygningstegninger/tilladelser (hvis disse foreligger)
Matrikelkort
Masteprofiltegning
Oplysning om fortrydelsesret
Persondatabehandling Energinet Eltransmission A/S
Tilstandsrapport 18-04-2023
Tingbogsoplysning
Tilbud på ejerskifteforsikring
Sælgers tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikring
Visualiseringbillede af luftledningsanlægget

17. Underskrifter

Sted:

Dato:

Sted: Fredericia

Dato:

[...]

Energinet Eltransmission A/S
Marian Kaagh