

## DUE DILIGENCE RAPPORT

Samsøvej 42, 8382 Hinnerup

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING .....	3
2	PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN .....	7
3	TINGBOGSOPLYSNINGER .....	7
4	BBR-MEDDELELSE .....	9
5	EJENDOMSDATARAPPORT .....	10
6	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER .....	10
7	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE .....	11
8	PLANMÆSSIGE FORHOLD .....	11
9	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER .....	12
10	FORSIKRINGSFORHOLD .....	12
11	VERSERENDE SAGER OG TVISTER .....	12
12	ENTREPRISEFORHOLD .....	12
13	LEJEFORHOLD .....	13
14	KØBSAFTALEN .....	16
15	FORRETNINGSBETINGELSER .....	19

## **1 INDLEDNING**

### **1.1 Introduktion**

1.1.1 Blue Capital A/S og K/S Aarhus Detail, Hinnerup under stiftelse ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Bluestone Projekt ApS ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af ejendommen beliggende Samsøvej 42, 8382 Hinnerup, matr.nr. 1eu Hinnerup By, Grundfør ("**Ejendommen**").

1.1.2 I forbindelse med vores gennemførelse af den juridiske due diligence har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder lejekontrakt og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger.

1.1.3 De forhold, som vi har undersøgt fremgår nedenfor under pkt. 1.2.4.

1.1.4 Der henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Gangsted Advokatfirma under rapportens pkt. 15.

### **1.2 Due diligencens omfang og karakter**

1.2.1 Vores undersøgelse af det udleverede materiale er gennemført ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at klarlægge karakteren, omfanget og kvaliteten af de juridiske dokumenter, som relaterer sig til Ejendommen.

1.2.2 Vores gennemgang har således dels haft til formål at kunne give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejendommens juridiske forhold og dels at identificere problemstillinger, der efter vores opfattelse er relevante for BC/Køber.

1.2.3 Det udleverede materiale er gennemgået ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at gøre Køber opmærksom på:

- Forhold, som efter vores vurdering kan medføre at Køber ikke bør erhverve Ejendommen.
- Forhold, som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen.
- Forhold, som i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

1.2.4 Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold omfatter:

- Oplysninger i henhold til tingbogen omfattende adkomst, hæftelser og servitutter.
- BBR-Meddelelse.
- Ejendomsdatarapport.
- Ejendomsvurdering.
- Ejendomsskatter.
- Momsregistrering og momsreguleringsforpligtelse.
- Planmæssige forhold.
- Energimærkning.
- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder.
- Ejendommens forsikringsforhold.
- Verserende sager og tvister.
- Lejeforhold.

1.2.5 Den ovenfor indsatte oplistning er udtømmende. Vi gør opmærksom på, at andre forhold kan være relevante at undersøge nærmere, jf. nedenfor.

1.2.6 Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold omfatter ikke:

- Geotekniske forhold.
- Miljøforhold udover hvad følger af offentligt tilgængelige databaser og registreringer.
- Vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold.
- Kontrol af arealer.
- Skatte- og afgiftsforhold relateret til erhvervelse af Ejendommen.
- Gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse.
- Verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard mv.
- Økonomiske og kommercielle forhold.
- Finansierings- og hæftelsesmæssige forhold.
- Byggelinjer, højde- og afstandsforhold, skelforhold.
- Faktisk anvendelse.

1.2.7 Visse af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af købsaftalen nedenfor under pkt. 14. Derudover anbefaler vi Køber at vurdere, om der er behov for rådgivning fra anden side vedrørende ovenstående forhold.

1.2.8 Bortset fra vores gennemgang af de udleverede dokumenter har vi ikke derudover haft adgang til oplysninger fra Sælger.

### **1.3 Rapportens struktur**

1.3.1 Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af Ejendommens forhold. Sådanne forhold kan omfatte en beskrivelse af væsentlige forhold, herunder kontraktvilkår mv., ligesom forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på, er omfattet. Endelig vil gennemgang af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som kan medføre, at Ejendommen efter vores opfattelse ikke bør erhverves eller forhold, som har væsentlig betydning for Købers vurdering af Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommen.

1.3.2 Vi opfordrer Køber til at gennemlæse den fulde rapport i detaljer samt at nøje gennemgå det af Sælger udleverede materiale vedrørende Ejendommen.

### **1.4 Forudsætninger**

1.4.1 Vores due diligence er baseret på vores erfaringer og vores viden om danske juridiske forhold og regler. Vi har ikke under vores gennemgang identificeret forhold, der efter vores vurdering er omfattet af andre jurisdiktioners retsregler.

1.4.2 Ved gennemgangen har vi forudsat,

- at de personer hos Sælgers kontraktparter mv., der har underskrevet aftaler med Sælger, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for de pågældende kontraktparter mv.,
- at de personer hos Sælger, der har underskrevet aftaler med tredjemand, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for Sælger,
- at det udleverede materiale er korrekt og komplet, og
- at alle udleverede fotokopier er kopier af de respektive originale dokumenter.

**1.5 Modtagere**

- 1.5.1 Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Rapporten kan ikke udleveres til tredjemand uden vores forudgående skriftlige samtykke, og tredjemand kan alene støtte ret på Rapportens indhold, såfremt dette særskilt er skriftligt aftalt med os. Vores skriftlige accept af, at Rapporten udleveres til tredjemand berettiger således ikke tredjemand til at støtte ret på Rapporten.

-oOo-

Gangsted Advokatfirma  
København, den 9. Februar 2018



Lasse Stjernholm Detlevsen



Thomas Ulrik

## 2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

Ejendommen udgøres af matr.nr. 1eu Hinnerup By, Grundfør med adresse i henhold til tingbogen på Samsøvej 42, 8382 Hinnerup.

Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 6588 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

## 3 TINGBOGSOPLYSNINGER

### 3.1 Adkomst

Adkomsthaver er SJ2016 ApS, der fik adkomst på Ejendommen ved skøde tinglyst den 19. juni 2017.

### 3.2 Hæftelser

Der er ikke tinglyst hæftelser på Ejendommen

### 3.3 Servitutter

Der er i henhold til Tingbogsattesten tinglyst følgende servitutter på Ejendommen:

<b>Dato</b>	<b>Titel</b>
21.10.1963	Dok om adgangsbe­grænsning
20.12.1974	Dok om byggelinjer mv.
20.05.1975	Dok om forsynings/afløbsledninger, master
12.09.1986	Dok om tæt og ubrudt hegn
12.01.1989	Dok om forsynings/afløbsledninger
20.09.1989	Dok om transformerstation
12.12.1989	Dok om forsynings/afløbsledninger
06.05.1996	Dekl. ang. Spildevandsledning
26.03.2008	Forbud mod salg i ubebygget stand
20.02.2012	Deklaration om vandforsyningsledninger
13.03.2017	Deklaration om fjernelse
13.11.2017	Salgs- og pantsætningsforbud

Vi har gennemgået ovenstående servitutter, og har i den forbindelse følgende bemærkninger:

#### 3.3.1 Servitut tinglyst den 21.10.1963 – Dok om adgangsbe­grænsning

Servituten regulerer adgang til hovedvej fra Ejendommen. Servituten giver ikke anledning til bemærkninger.

3.3.2 Servitut tinglyst den 20.12.1974 - Dok om byggelinjer mv.

Servitutten regulerer bebyggelsens afstand til hovedlandevejen (Aarhusvej). Servitutten giver ikke anledning til bemærkninger.

3.3.3 Servitut tinglyst den 20.05.1975 - Dok om forsynings/afløbsledninger, master

Servitutten vedrører ret til at have en mast placeret på ejendommen matr.nr. 2d Hinnerup By, Grundfør. Matr.nr. 2d eksisterer ikke længere og det er vores vurdering, at ejendommen efterfølgende er blevet udstykket i flere mindre matrikler.

Det er endvidere vores vurdering, at servitutten reelt ikke vedrører Ejendommen.

Servitutten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

3.3.4 Servitut tinglyst den 12.09.1986- Dok om tæt og ubrudt hegn

Servitutten giver ret til, at kommunen kan opsætte hegn mod Aarhusvej, hvilket – såfremt retten udnyttes – skal vedligeholdes af ejeren af Ejendommen.

Servitutten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

3.3.5 Servitut tinglyst den 12.01.1989 - Dok om forsynings/afløbsledninger

Servitutten vedrører matr.nr. 4i og 4dr Søften By, Søften. Servitutten har ingen relevans for Ejendommen og giver ikke anledning til bemærkninger.

3.3.6 Servitut tinglyst den 20.09.1989 - Dok om transformerstation

Servitutten giver ret til elselskab til at have placeret et underjordisk kabel på Ejendommen i tracé langs Aarhusvej. Servitutten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

3.3.7 Servitut tinglyst den 12.12.1989 - Dok om forsynings/afløbsledninger

Servitutten giver ret til Hinnerup Vandværk til at placere vandledning på Ejendommen. Hinnerup Vandværk forpligter sig imidlertid til at omlægge vandledningen for egen regning, såfremt den er til gene for bebyggelse.

Servitutten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

3.3.8 Servitut tinglyst den 06.05.1996 - Dekl. ang. Spildevandsledning

Servitutten vedrører placering af spildevandsledning på Ejendommen og andre ejendomme. Servitutten regulerer, hvorledes, der kan bebygges på Ejendommen, men giver



derudover ikke anledning til bemærkninger, idet der ved opførelse af bygninger på Ejendommen indsendes kloakplan.

3.3.9 Servitut tinglyst den 26.03.2008 - Forbud mod salg i ubebygget stand

I henhold til servituten er der forbud mod at sælge Ejendommen i ubebygget stand. Servituten kan efter sit indhold aflyses uden videre, når Ejendommen er bebygget, hvorfor den ikke giver anledning til bemærkninger i forhold til tiden efter Købers overtagelse.

Vi bemærker, at Sælger på tidspunktet for købsaftalens underskrift ikke er den tinglyste adkomsthaver til Ejendommen. Dette er efter vores vurdering ikke en udfordring forudsat, at Sælger får adkomst på Ejendommen efter denne er bebygget, men inden videresalg til Køber.

3.3.10 Servitut tinglyst den 20.02.2012 - Deklaration om vandforsyningsledninger

Servituten giver ret til Hinnerup Vandværk til at placere vandledning på Ejendommen. Vandledningens placering fremgår af deklarationsrids.

Servituten giver ikke anledning til bemærkninger.

3.3.11 Servitut tinglyst den 13.03.2017 - Deklaration om fjernelse

Servituten bestemmer, at der ved udvidelse af Aarhusvej skal ske fjernelse af alle bygningsdele, støttemure og belægnings, der overskrider den med servituten tinglyste byggegrænse.

Servituten kan medføre fremtidige udgifter for Køber. Vi bemærker, at forholdene omkring servituten efter vores vurdering er korrekt beskrevet i prospektet.

3.3.12 Servitut tinglyst den 13.11.2017 - Salgs- og pantsætningsforbud

Servituten vedrører pantsætningsforbud med Danske Bank A/S som påtaleberettiget. Servituten skal ikke respekteres ved tinglysning af skøde, og Sælger skal foranledige servituten afløst samtidig med overdragelse af Ejendommen.

Servituten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

#### **4 BBR-MEDDELELSE**

Ejendommens BBR-meddelelse indeholder alene data om byggesager, idet Ejendommen på nuværende tidspunkt ikke er færdigopført.

Når Ejendommen er færdigopført, og der udstedes ibrugtagningstilladelse vil BBR-Meddelelsen blive opdateret.

Der er som forventet registreret byggesager på Ejendommen vedrørende nybyggeri.

## **5 EJENDOMSDATARAPPORT**

Ejendomsdatarapporten er dateret den 8. august 2017 og heraf fremgår følgende:

- Grundskyld for Ejendommen er opgjort til kr. 16.734,43 for 2017. Ejendommens offentlige vurdering udgør kr. 717.600 heraf grundværdi med kr. 717.600.
- Der ses ikke at være forfalden gæld til kommunen.
- Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 116.
- Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2013-2025 for Favrskov Kommune.
- Ejendommen er beliggende i et område, hvor der er mulighed for kollektiv varmforsyning.
- Ejendommen er beliggende i et område, som er separat kloakeret.
- Ejendommen er beliggende i et område, hvor der er drikkevandsinteresser.
- Ejendommen er beliggende i et område, der er klassificeret som lettere forurenet.

Ejendomsdatarapportens indhold, pålægger ikke Ejendommens ejer usædvanlige forpligtelser, og har efter vores vurdering ikke betydning for Købers udnyttelse af ejendommen som udlejningsejendom til det nuværende formål.

## **6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER**

### **6.1 Ejendomsvurdering**

Ejendommen er i henhold til ejendomsvurderingen fra 1. oktober 2016 (ingen 2017 vurdering) vurderet til kr. 717.600, heraf grundværdi med kr. 717.600.

Ejendommen vil efter færdigmelding af byggeriet blive omvurderet, hvorfor der må påregnes en væsentlig stigning i de på Ejendommen hvilende skatter og afgifter.

I samme forbindelse bemærker vi, at lejer i henhold til lejekontrakten afholder de på Ejendommen hvilende skatter og afgifter, og således også en eventuel fremtidig stigning heri.

## **6.2 Ejendomsskatter**

I henhold til ejendomsskattebillet fra 2018 udgør grundskylden kr. 16.734,43.

## **6.3 Dækningsafgift**

Favrskov Kommune opkræver på nuværende tidspunkt ikke dækningsafgift af private ejendomme.

## **7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE**

Sælger har oplyst, at Ejendommen vil blive frivilligt momsregistreret for udlejning. I henhold til købsaftalen overtager Køber den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse. Momsreguleringsforpligtelsen nedskrives lineært over 10 år.

Ophører den momsmæssige anvendelse inden en eventuel reguleringsforpligtelse er nedskrevet forfalder en resterende forpligtelse til betaling til SKAT.

## **8 PLANMÆSSIGE FORHOLD**

### **8.1 Kommuneplan**

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2013-2025 for Favrskov Kommune. Ejendommen er beliggende i rammeområde 2.ER.5.

Området er udlagt til erhvervsområde og retter sig særligt mod virksomheder med megen persontrafik og godstransport.

Området er således et erhvervsområde til let industri, lager og værkstedsvirksomhed, engroshandel herunder service- og forretningsvirksomhed med behov for udstilling.

Bebyggelsesprocent: Højest 40 % af den enkelte grund må bebygges.

Vi bemærker, at der foreligger forslag til ny kommuneplan (Kommuneplan 2017-2029). Denne ændrer dog ikke ved gældende bestemmelser for Ejendommen.

### **8.2 Lokalplan**

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 116, Erhvervsområde ved Samsøvej i Hinnerup og er vedtaget den 25. august 2004.

Ejendommen er beliggende i delområde A.

Vedrørende anvendelse bestemmer lokalplanen, at lokalplanområdet kun må anvendes til erhvervsformål i form af (lettere) industri, værksteder, engros, trykkerier, tankstationer, mindre transportvirksomhed, kontor- og administrationsvirksomhed samt visse former for udvalgswarebutikker (særligt pladskrævende varegrupper).

I lokalplanområdet kan ikke opføres eller indrettes boliger.

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal der etableres parkeringspladser på den enkelte ejendom efter følgende fordeling:

1 p-pladser pr. 50 m<sup>2</sup> ved butikker.

Der skal således etableres mindst 20 p-pladser på Ejendommen. Af tegningsmateriale fremgår, at der etableres mindst 20 p-pladser, hvorfor lokalplanens parkeringskrav vurderes at være opfyldt.

## **9 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER**

I henhold til jordforureningsattest dateret den 8. august 2017, er Ejendommen ikke kortlagt som forurennet.

Dog er ejendommen registreret som lettere forurennet, da den er beliggende i byzone, hvilket følger af bestemmelserne i jordforureningsloven.

## **10 FORSIKRINGSFORHOLD**

Ejendommen er endnu ikke færdigopført, og der foreligger således ikke en sædvanlig ejendoms-/bygningsforsikring.

## **11 VERSERENDE SAGER OG TVISTER**

Sælger har ikke fremlagt oplysninger om, at der er verserende sager og tvister med private parter, myndigheder eller andre.

## **12 ENTREPRISEFORHOLD**

Ejendommen opføres i henhold til standard totalentreprisekontrakt indgået mellem SJ2016 ApS og Kaj Ove Madsen A/S Aarhus.

Totalentreprisekontrakten er reguleret af standardvilkårene aftalt i ABT93.

Totalentreprenøren har stillet garanti overfor bygherren i henhold til ABT93 § 6. Denne garanti skal transporteres til Køber sammen med bygherrens øvrige rettigheder i henhold til totalentrepriseføtalen.

## **13 LEJEFORHOLD**

Sælger har fremlagt lejekontrakt indgået mellem SJ2016 ApS og jem & fix A/S samt tillæg 1 hertil.

Lejekontrakten er underskrevet af lejer den 7. december 2016 og af udlejer den 20. december 2016.

### **13.1 Det lejede**

Det lejede udgøres af Ejendommen, der på tidspunktet for lejekontraktens underskrivelse ikke er opført.

Det fremgår af bilagene til lejekontrakten (bilag 1, 2, 4 og 5) hvorledes lejemålets udformning skal være.

Lejemålets areal er i henhold til kontrakten foreløbigt fastsat til 1000 m<sup>2</sup> fordelt med 970 m<sup>2</sup> i stueplan og 30 m<sup>2</sup> på 1. sal/indskudt dæk.

Hertil kommer 700 m<sup>2</sup> varegård, hvoraf 150 m<sup>2</sup> overdækkes samt 50 m<sup>2</sup> udstillingsareal og 100 m<sup>2</sup> affaldsgård.

Der etableres mindst 50 parkeringspladser på Ejendommen. Lejer er bekendt med fjernsesdeklaration og accepterer, at areal omfattet heraf kan udgå uden, at lejer kan rette noget krav mod udlejer som følge heraf.

Såfremt en landinspektørøpmåling foretaget efter byggeriets færdiggørelse viser, at arealet afviger mindre end 2 % fra det i lejekontrakten anførte sker der ingen regulering af lejen.

Udgør afvigelsen mere end 2 % i nedadgående retning reguleres lejen tilsvarende. Vi bemærker, at som lejekontrakten er formuleret er det uklart, om der skal ske regulering for den fulde afvigelse eller kun den del, der overstiger 2 %. Denne usikkerhed er afdækket i købsaftalen.

Udgør afvigelsen mere end 3 % er lejer berettiget til at hæve lejeaftalen.

### **13.2 Anvendelse**

Det lejede skal anvendes til tømmerhandel med tilhørende byggemarked og må ikke anvendes til anden virksomhed uden udlejers samtykke.

Vi bemærker, at lejemålet efter vores vurdering er erhvervsbeskyttet, hvilket medfører, at lejer vil have krav på erstatning, såfremt lejemålet opsiges af udlejer, jf. § 62 i lov om leje af erhvervslokaler.

### **13.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør**

Lejekontrakten træder i kraft den 1. marts 2018 (jf. tillæg 1). Der foreligger dog mailkorrespondance mellem udlejer og lejer, hvorefter ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. april 2018.

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges 20 år efter ikrafttrædelse med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. oktober 2038.

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges 10 år efter ikrafttrædelse med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. oktober 2028.

### **13.4 Fremleje og afståelse**

Lejer har i den periode, hvor lejemålet er uopsigeligt fra lejers side ret til hel eller delvis fremleje. Dog kan udearealer og parkeringspladser ikke fremlejes særskilt.

Lejer har ret til at afstå lejemålet i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejeloven § 55. Udlejer kan således kun modsætte sig en afståelse til en virksomhed indenfor samme branche som lejer, såfremt udlejer har berettigede indsigelser mod den indtrædende lejer (fx branchekendskab eller økonomiske forhold).

Såfremt afståelse sker indenfor lejers uopsigelighedsperiode skal jem & fix A/S indtræde som selvskyldnerkautionist til sikkerhed for den indtrædende lejers opfyldelse af sine forpligtelse til at betale leje indtil udløbet af uopsigelighedsperioden.

### **13.5 Årlig leje og aftalt regulering af lejen**

Den årlige leje udgør ekskl. moms kr. 900.000 der erlægges månedsvist forud hver den 1. i måneden, første gang ved lejemålets ikrafttræden.

Lejen forhøjes hvert år pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned to år før til oktober måned året før.

Reguleringen foretages af den på reguleringstidspunktet gældende årlige leje, første gang 1. januar 2019.

Vi bemærker, at den første regulering sker forholdsmæssigt, idet der er forløbet mindre end 12 måneder fra ikrafttrædelse til reguleringstidspunktet. Regulering 1. januar 2019 sker således i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset fra ikrafttrædelsestidspunktet og frem til oktober 2018.

Det er aftalt, at retten til at kræve lejen reguleret til markedslejen ikke kan anvendes af hverken lejer eller udlejer i lejers uopsigelsesperiode. Herefter kan hver af parterne kræve lejen reguleret til markedsleje efter de til enhver tid gældende regler herom.

### **13.6 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter**

Lejer skal være registreret som direkte aftager hos forsyningsværkerne, og betaler således forbrugsudgifter direkte til forsyningsværkerne.

Lejer betaler i tillæg til lejen driftsudgifter vedrørende Ejendommen. Driftsudgifterne er specificeret i lejekontraktens bilag 6 og omfatter følgende poster:

- Grundskyld (kr. 30.316)
- Dækningsafgift (pt. ingen)
- Ejendomsforsikring (kr. 12.000)
- Administrationsomkostninger (kr. 15.000)

For så vidt angår ovenstående omkostninger er erhvervslejelovens specificationskrav opfyldt, og omkostningerne kan lovligt opkræves i tillæg til lejen.

Vi gør opmærksom på, at såfremt der er andre driftsomkostninger, som udlejer ønsker refunderet af lejer skal dette aftales særskilt med lejer.

### **13.7 Sikkerhed**

Til sikkerhed for lejers forpligtelser stiller Harald Nyborg A/S koncerngaranti. Garantien er beløbsbegrænset til 6 måneders leje beregnet på det tidspunkt, hvor kautionen måtte blive gjort gældende.

### **13.8 Vedligeholdelse og fornyelse**

Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet påhviler lejer.

Vi gør dog opmærksom på, at lejers pligt til vedligeholdelse ikke omfatter skjulte/ikke-synlige bygningsdele samt skjulte/ikke-synlige installationer til afløb/kloak, el, varme, vand og ventilation.

Al vedligeholdelse, som ikke påhviler lejer skal forestås og bekostes af udlejer.

### **13.9 Renholdelse**

Enhver udvendig renholdelse omfattende fejning, snerydning og saltning samt renholdelse af grønne arealer påhviler lejer.

### **13.10 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede**

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af almindeligt slid og ælde, som må forventes i lejeperioden, ligesom lejemålet skal være fejret samt ryddet for lejers ejendele og effekter.

Vi gør særskilt opmærksom på, at lejer således ikke skal aflevere lejemålet nystandsatsat.

Det fremhæves, at det af denne bestemmelse følger, at udlejer/ejer ikke kan forvente at modtage en nystandsatsat ejendom pr. ophørstidspunktet, men tværtimod en ejendom, der i et vist omfang henstår med behov for istandsættelse, og således ikke umiddelbart må kunne forventes at kunne lejes ud i den tilstand den afleveres i fra lejer.

## **14 KØBSAFTALEN**

Købsaftalen vedrørende matr.nr. 1eu Hinnerup By, Grundfør, beliggende Samsøvej 42, 8382 Hinnerup er underskrevet af parterne den 8. februar 2018.

### **14.1 Betingelser**

Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af:

- At Sælger får endelig adkomst til Ejendommen.

Købsaftalen er fra Købers side betinget af:

- Køber erhverver ejendommen til brug for udbud af K/S projekt, og købsaftalen er derfor i sin helhed fra Købers side betinget af, at købers K/S udbud fuldtægnes senest den 1. juli 2018.



## **14.2 Ejendommen**

Ejendommen er på tidspunktet for underskrift af købsaftalen under opførelse. Ejendommen opføres af sælger som bygherre i overensstemmelse med byggetilladelse af 7. juni 2017 med tilhørende forudgående byggeandragende.

Sælger indestår overfor køber for, at opførelse af Ejendommen sker således, at Ejendommens ejer kan opfylde lejeaftalen indgået med Jem & Fix A/S.

Sælger er ansvarlig for samtlige nødvendige ydelser og arbejder med henblik på Ejendommens opførelse samt anlæg af arealer udenfor bygningen mv. til og med aflevering af ejendommen som et nøglefærdigt byggeri til brug for Køber og lejer.

Sælger indestår for, at der udstedes endelig ibrugtagningstilladelse til Ejendommen.

## **14.3 Sælgers ansvar for fejl og mangler**

Sælgers ansvar for fejl og mangler ved Ejendommen er subsidiært i forhold til totalentreprenørens forudsat, (i) at køber kan rette krav mod totalentreprenøren og (ii) at totalentreprenøren kan honorere eventuelle berettigede krav.

Køber får transport i sælgers rettigheder overfor totalentreprenøren til at gøre mangler gældende. Køber opnår tillige transport i den af totalentreprenøren stillede ABT93 garanti.

Sælger er ansvarlig for indkaldelse af samtlige relevante parter til 1 års gennemgang og 5 års gennemgang, ligesom sælger er berettiget til at deltage på disse gennemgange.

## **14.4 Fjernelsesdeklaration**

I henhold til deklaration tinglyst 13. marts 2017, er den til enhver tid værende ejer af Ejendommen forpligtet til – i tilfælde af eventuel vejudvidelse af Aarhusvej - uden udgift for det offentlige, at fjerne alle bygningsdele, støttemur og belægnings, der overskrider den på Ejendommen tinglyste byggelinie.

Sælger afholder udgifterne til de anlægsarbejder, der er en direkte følge af, at Faurskov Kommune helt eller delvist gør fjernelsesdeklarationen gældende vedrørende Ejendommen. Anlægsarbejderne skal udføres således at området fremtræder præsentabelt og at de kan godkendes af lejeren – jem & fix A/S.

Hvis der ikke inden 1. september 2022 af Faurskov Kommune er truffet en endelig beslutning om fjernelse og omfanget af fjernelsen og den bindende forvaltningsakt inden for samme frist er kommet frem til Sælger, bortfalder Sælgers forpligtelse og der kan ikke fremsættes krav overfor Sælger i anledning heraf.

Til sikkerhed for Sælgers forpligtelse får Køber transport i Sælgers rettigheder overfor de to selskaber, som Sælger har erhvervet Ejendommen fra. Køber er herefter forpligtet til at rejse kravene overfor de disse to selskaber, hvis fjernelsesdeklarationen aktiveres. Såfremt de to selskaber ikke opfylder deres forpligtelser hæfter Sælger stadig for forpligtelserne.

#### **14.5 Indeståelser i relation til lejekontrakten**

I forhold til lejekontrakten indestår Sælger for, at lejekontrakten er gyldig og i kraft pr. overtagelsesdagen, at Sælger har opfyldt sine forpligtelser som udlejer, at hverken Sælger eller lejer er i misligholdelse, at aftalt lejeregulering, drift og forbrugsafgifter samt skatter og afgifter lovligt kan opkræves hos lejer.

#### **14.6 Forudsætninger for overtagelse**

Det er en forudsætning for Købers overtagelse af ejendommen

- at der foreligger en af Sælger og lejer godkendt landinspektørømåling af Ejendommens bygninger/de lejede arealer;
- at der er udstedt ibrugtagningstilladelse til Ejendommen;
- at lejekontrakten med Jem & Fix A/S er i kraft på overtagelsesdagen;
- at Ejendommen er taget i brug af lejer;
- at Ejendommen er afleveret til lejer uden væsentlige mangler; og
- at lejer har betalt første leje uden indsigelser.

## **15 FORRETNINGSBETINGELSER**

Forretningsbetingelserne gælder for alle advokatopgaver, som Gangsted Advokatfirma, ("Gangsted") udfører for klienten, i det omfang de ikke måtte være fraveget ved anden aftale.

### **15.1 Opdraget**

Gangsteds opdrag omfatter juridisk rådgivning og afgrænses i samarbejde med klienten.

### **15.2 Instrukser**

Gangsted rådgiver i overensstemmelse med klientens instrukser. Gangsted er imidlertid berettiget til at nægte at efterkomme en instruks, såfremt dette ville krænke lovgivningen eller andre regler, f.eks. om "god advokatskik".

### **15.3 Konflikter**

Gangsted undersøger forud for opstarten af et opdrag, om der foreligger interessekonflikter, som medfører, at Gangsted er afskåret fra at repræsentere klienten.

### **15.4 Kreditoplysninger**

Gangsted er berettiget til at undersøge klientens kreditværdighed. Dette sker ved indhentelse af oplysninger fra eksempelvis kreditoplysningsbureauer eller kreditratings.

### **15.5 Fortrolighed**

Gangsted er underlagt fortrolighedsforpligtelse i forhold til de oplysninger, som Gangsted modtager. Denne fortrolighedsforpligtelse gælder også efter opdragets afslutning.

Fortrolighedsforpligtelsen gælder med respekt af regler, som pålægger Gangsted oplysningspligt i forhold til offentlige myndigheder eller andre, herunder "hvidvaskningsregler".

### **15.6 Honorar**

Med udgangspunkt i omfanget af den konkrete rådgivnings omfang og karakter fastsætter Gangsted honoraret på baggrund af sagens økonomiske og principielle betydning for klienten, det ansvar, der er forbundet med sagen, sagens kompleksitet, det anvendte tidsforbrug, graden af specialistviden og det opnåede resultat. Gangsted henleder særligt opmærksomheden på, at honorar i retssager som regel vil overstige de sagsomkostninger, retten tilkender ved en vundet sag.

Gangsted afregner som udgangspunkt a conto ved udgangen af hver måned og endeligt i forbindelse med sagens afslutning. Betalingsbetingelser er 8 dage, hvorefter der kan beregnes morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser.

### **15.7 Opdragets varighed**

Såvel klienten som Gangsted kan til enhver tid ophæve samarbejdet. I det tilfælde hvor Gangsted ophæver samarbejdet, vil det ske med respekt for de Advokatetiske Regler, som bestemmer, "at en advokat ikke må udtræde af en sag på en sådan måde og under sådanne omstændigheder, at klienten afskæres fra rettidigt og uden anden skadevirkning at søge anden juridisk bistand.

### **15.8 Ansvarsbegrænsning**

Gangsted er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre klienten, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Gangsteds ansvar omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende indirekte tab.

Derudover gælder følgende begrænsninger i Gangsteds ansvar:

- Gangsteds ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 20 mio.
- Klienten kan alene rejse krav mod Gangsted og således ikke mod den enkelte partner eller andre juridiske medarbejdere.

Som danske advokater rådgiver Gangsted alene om danske juridiske forhold. Såfremt opdraget involverer udenlandsk lovgivning, anbefaler Gangsted, at klienten engagerer lokale advokater. Gangsteds involvering i sådanne dele af opdraget skal ikke anses for rådgivning om udenlandske retsforhold.

Gangsted er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af klientens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Gangsteds bistand.

### **15.9 Arkivering**

Sagsakter opbevares på arkiv i fem år regnet fra opdragets afslutning, hvorefter de makuleres.

#### **15.10 Markedsføring**

Gangsted kan ved sin markedsføring henvise til, at Gangsted har fungeret som advokat for klienten i relation til opdraget, når dette er afsluttet og offentlig kendt.

#### **15.11 Gældende ret og klager**

I tilfælde af utilfredshed med Gangsteds rådgivning eller behandling af sagen i øvrigt, kan klienten til enhver tid kontakte enten den ansvarlige advokat eller Gangsteds bestyrelsesformand.

Gangsted er underlagt de Advokatetiske Regler, som udstedes af Advokatsamfundet. Klienten kan indbringe klager over advokatens adfærd og/eller det beregnede salær for Advokatnævnet. De Advokatetiske Regler kan findes på [www.advokatsamfundet.dk](http://www.advokatsamfundet.dk), og Advokatnævnet har følgende adresse:

Advokatnævnet  
Kronprinsessegade 28  
1306 København K  
[www.advokatsamfundet.dk/advokatnaevnet.aspx](http://www.advokatsamfundet.dk/advokatnaevnet.aspx)

Den europæiske platform for online tvistbilæggelse (OTB-plattformen) har følgende link:

<https://webgate.ec.europa.eu/odr/main/index.cfm?event=main.home.show&lng=DA>

Ovenstående oplysninger om klageadgang fremgår ligeledes af Gangsteds hjemmeside [www.gangsted.dk](http://www.gangsted.dk).

Eventuelle tvister om Gangsteds rådgivning er undergivet dansk ret og danske domstoles enekompetence.

#### **15.12 Særligt om dækning af indskud på advokaters klientbankkonti**

Pr. 1. juni 2015 trådte regler i kraft, som begrænser dækning af klienters indskud på klientkonti til EUR 100.000 pr. klient pr. pengeinstitut.

Indskud, der er indsat på en klientkonto inden den 1. juni 2015 bevarer deres nuværende dækning, indtil indskuddene kan udbetales til den berettigede. Det er en betingelse, at indskuddene er indbetalt før tidspunktet for lovens ikrafttræden. Bestemmelsen er kun relevant i de tilfælde, hvor indskuddene ikke kan udbetales eller overføres til den endeligt berettigede.

Indskud, der indskydes på en klientbankkonto den 1. juni 2015 eller senere, er således ikke fuldt ud dækket, men alene dækket efter de almindelige regler om dækning op til EUR 100.000 pr. klient pr. pengeinstitut.

Derudover vil en række særlige indskud være dækket:

- i. Indskud i forbindelse med transaktioner vedrørende fast ejendom (privates boliger) med indtil EUR 10 mio. i indtil 12 måneder fra indsættelse af beløbet.
- ii. Indskud med et særligt socialt formål i henhold til lov med indtil EUR 150.000 pr. indskyder i indtil 6 måneder fra indsættelse af beløbet.
- iii. Indskud som følge af erstatning eller godtgørelse i henhold til lov for skader forvoldt ved kriminalitet eller fejlagtig domsfældelse med indtil EUR 150.000 pr. indskyder i indtil 6 måneder fra indsættelse af beløbet.
- iv. Pensionsopsparingskonti i henhold til lov dækkes fuldt ud.

En klient (både juridiske og ikke-juridiske personer) med indskud i samme pengeinstitut som Gangsteds klientbankkonti (Jyske Bank A/S) vil ikke opnå dobbeltdækning.

Det er vigtigt, at klienten er opmærksom på, om Gangsted og klienten benytter samme pengeinstitut (Jyske Bank A/S).

Gangsted beder klienten oplyse, hvis denne benytter samme pengeinstitut som Gangsted og i givet fald, hvor stort et indestående klienten har i pengeinstituttet for at klarlægge dækningsomfanget i henhold til ovenstående regler.