

## JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Trøjborgvej 8D m.fl., 8200 Aarhus N

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING.....	3
2	RAPPORTEN OMFATTER FLERE EJENDOMME.....	6
3	PRÆSENTATION AF EJENDOMMENE.....	6
4	TINGBOGSOPLYSNINGER.....	6
5	BBR-MEDDELELSE.....	8
6	EJENDOMSDATARAPPORT.....	9
7	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER.....	9
8	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE.....	10
9	PLANMÆSSIGE FORHOLD.....	10
10	ENERGIMÆRKNING.....	11
11	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER.....	11
12	FORSIKRINGSFORHOLD.....	12
13	VERSERENDE SAGER OG TVISTER.....	12
14	EJERFORENINGSVEDTÆGTER.....	12
15	LEJEFORHOLD.....	13
16	KØBSAFTALEN.....	19
17	FORRETNINGSBETINGELSER.....	21

## **1 INDLEDNING**

### **1.1 Introduktion**

Blue Capital A/S og K/S Aarhus, Trøjborgvej under stiftelse ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Trøjborgvej ApS ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af ejendommene beliggende Trøjborgvej 8D, 8F, 8G og 8R, 8200 Aarhus N, ejerlejlighed nr. 1, 2, 4 og 56 af matr.nr. 1491a Århus Bygrunde (hver ejerlejlighed kaldes en "**Ejendom**" og sammen "**Ejendommene**").

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

De forhold, som vi har undersøgt fremgår nedenfor under pkt. 1.2. er henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Gangsted Advokatfirma under rapportens pkt. 17.

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

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 Ejendommene.

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

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

Vores gennemgang af Ejendommenes 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.

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

Vores gennemgang af Ejendommens 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 Ejendommene.
- 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 afstandforhold, skelforhold.
- Faktisk anvendelse.

Visse af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af købsaftalen nedenfor under pkt. 16. Derudover anbefaler vi Køber at vurdere, om der er behov for rådgivning fra anden side vedrørende ovenstående forhold.

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

### **1.3 Rapportens struktur**

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 Ejendommene efter vores opfattelse ikke bør erhverves eller forhold, som har væsentlig betydning for Købers vurdering af Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommene.

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

#### **1.4 Forudsætninger**

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.

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**

Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommene. 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.

København, den 5. marts 2018



Lasse Stjernholm Detlevsen



Thomas Ulrik

## 2 **RAPPORTEN OMFATTER FLERE EJENDOMME**

Due diligence rapporten omfatter flere ejendomme i form af fire (4) ejerlejligheder beliggende i samme ejerforening. En lang række forhold vil derfor være fælles for Ejendommene.

I nærværende rapport omfatter vores gennemgang og konklusioner derfor alle Ejendommene medmindre andet specifikt er nævnt.

## 3 **PRÆSENTATION AF EJENDOMMENE**

Ejendommene udgøres af Trøjborgvej 8D, 8F, 8G og 8R, 8200 Aarhus N, ejerlejlighed nr. 1, 2, 4 og 56 af matr.nr. 1491a Århus Bygrunde.

Ejendommene udgør således en del af Ejerforeningen Trøjborgvej/Niels Juels Gade, Aarhus.

Det tinglyste areal for hver af Ejendommene er som følger:

Ejerlejlighed nr. 1 (Supermarked):	1263 m <sup>2</sup>
Ejerlejlighed nr. 2 (Frisør):	74 m <sup>2</sup>
Ejerlejlighed nr. 4 (parkeringskælder):	1454 m <sup>2</sup>
Ejerlejlighed nr. 56 (Pizzeria):	76 m <sup>2</sup>

Hovedejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 3676 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

## 4 **TINGBOGSOPLYSNINGER**

### 4.1 **Adkomst**

Adkomsthaver er Trøjborgvej ApS (Sælger), der fik adkomst på Ejendommen ved skøde tinglyst den 18. august 2009.

### 4.2 **Hæftelser**

Der er tinglyst følgende hæftelser på Ejendommene:

<b>Hæftelse</b>	<b>Dato</b>	<b>Valuta</b>	<b>Hovedstol</b>
E/F vedtægter tinglyst pantstiftende	20.12.2011	DKK	20.000
Realkreditpantebrev – DLR	19.09.2014	DKK	56.515.000
Skadesløsbrev – Jutlander Bank A/S	24.05.1996	DKK	800.000
Skadesløsbrev – Jutlander Bank A/S	19.08.1997	DKK	2.000.000
Ejerpantebrev - Jutlander Bank A/S	13.10.2010	DKK	91.203.444
Afgiftspantebrev	31.10.2012	DKK	11.192.760
I alt		DKK	161.731.204

Vi har noteret, at samtlige hæftelser er tinglyst på flere andre ejendomme udover Ejendommene. Det er derfor tvivlsomt, om der vil kunne ske udnyttelse af den af Sælger betalte variable tinglysningsafgift på realkreditpantebrevet (DKK 56.515.000), ejerpantebrevet (DKK 91.203.444) eller afgiftspantebrevet (DKK 11.192.760), medmindre disse pantebreve i forbindelse med handlens gennemførelse skal aflyses fra andre ejendomme ejet af Sælger.

### 4.3 Servitutter

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

Dato	Titel
24.09.1896	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
21.06.1985	Dok om isolering mv
05.04.1988	Lokalplan nr. 328
29.07.2011	Deklaration om spuns
07.12.2011	Vedtægter for ejerforening
30.01.2012	Meddelelse i henhold til byggelovens § 27
08.06.2015	Tillæg til vedtægter (ej tinglyst på ejerlejlighed nr. 1)

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

#### 4.3.1 Servitut tinglyst den 24.09.1896 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Servituten vedrører bl.a. forhold omkring anlæggelse af gangsti, diverse forpligtelser til vedligeholdelse mv. Da de faktiske forhold på Ejendommene er forandret siden servitutens tinglysning, og da Ejendommens anvendelse er forandret indtil flere gange er det vores vurdering, at servituten ikke længere er af relevans for Ejendommene, hvorfor servituten ikke giver anledning til forbehold.

#### 4.3.2 Servitut tinglyst den 21.06.1985 - Dok om isolering mv

Servituten giver ret til for ejeren af naboejendommen, matr.nr. 1490e at efterisolere i gavlen mod Ejendommene, herunder overskride skel med ca. 15 centimeter.

Servituten giver ikke anledning til bemærkninger.

#### 4.3.3 Servitut tinglyst den 05.04.1988 - Lokalplan nr. 328

Vi henviser til rapportens pkt. 9.2 nedenfor.

#### 4.3.4 Servitut tinglyst den 29.07.2011 - Deklaration om spuns

Det fremgår af servituten, at Aarhus kommune, som vejmyndighed har meddelt tilladelse til etablering af spuns og jordankre i det offentlige vejareal langs skel mod Niels Juels Gade. Spunsen er markeret på rids vedhæftet deklARATIONEN.

I henhold til servitutten har den til enhver tid værende ejer af Ejendommene sammen med den øvrige del af ejerforeningen pligt til at udbedre og erstatte fuldt ud eventuelle skader på det offentlige vejanlæg, som er forårsaget af placeringen af spuns og jordankre for bebyggelsen på matr.nr. 1491a, herunder honorere eventuelle meromkostninger i forbindelse med ledningsanlæg grundet spunsens og ankrenes tilstedeværelse.

Servitutten er efter vores vurdering sædvanlig i byggesager, hvor der spundes udenfor ejendommen med henblik på at sikre byggegruben under byggeriet.

Det er vores vurdering, at de med servitutten forbundne risici er begrænset, idet der ved byggeriets opførelse er taget højde for forsyningsledninger mv.

4.3.5 Servitut tinglyst den 07.12.2011 - Vedtægter for ejerforening

Vi henviser til rapportens pkt. 14 nedenfor.

4.3.6 Servitut tinglyst den 30.01.2012 - Meddelelse i henhold til byggelovens § 27

Servitutten bestemmer, at den maksimale personbelastning i REMA 1000 butikken ikke må overstige 149.

Servitutten giver ikke anledning til bemærkninger eller forbehold.

4.3.7 Servitut tinglyst den 08.06.2015 - Tillæg til vedtægter (ej tinglyst på ejerlejlighed nr. 1)

Vi henviser til rapportens pkt. 14 nedenfor.

## 5 **BBR-MEDDELELSE**

Ejendommene er alle beliggende i den del af hovedejendommen, som på BBR-Meddelelsen benævnes bygning nr. 1.

Ejendommenes BBR-Meddelelser er dateret den 16. februar 2018, og det fremgår heraf, at bygningen er opført i 2011, at ydervægge udgøres af mursten og at tagdækning udgøres af teglsten.

Der er ikke igangværende byggesager på Ejendommene.

Følgende arealer fremgår af Ejendommenes BBR-Meddelelser:

Ejerlejlighed nr. 1 (Supermarked):	1263 m <sup>2</sup>
Ejerlejlighed nr. 2 (Frisør):	74 m <sup>2</sup>
Ejerlejlighed nr. 4 (parkeringskælder):	1454 m <sup>2</sup>
Ejerlejlighed nr. 56 (Pizzeria):	76 m <sup>2</sup>



## 6 EJENDOMSDATARAPPORT

Ejendomsdatabaserne for Ejendommene er dateret den 9. november 2017 (ejerlejlighed nr. 1 og 4) og den 2. november 2017 (ejerlejlighed nr. 2 og 56). Ejendomsdatabaserne er i al væsentlighed ens. Følgende fremgår af databaserne:

- Der er ikke forfalden gæld til kommunen vedrørende Ejendommene.
- Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 328 – Boligområde ved Trøjborg.
- Ejendommene er omfattet af Kommuneplan 2017.
- Ejendommene er beliggende i et område, hvor der er mulighed for kollektiv varmeforsyning.
- Ejendommene er beliggende i et område, som er fælleskloakeret.
- Ejendommene er beliggende i et område, hvor der er drikkevandsinteresser.
- Ejendommene er beliggende i et område, der er klassificeret som lettere forurenede.
- Der er registreret afsluttede huslejenævnsager på Ejendommene.

Ejendomsdatabaserens 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.

Vi bemærker, at huslejenævnsagerne er afsluttet i 2013 og vedrører boliglejemål, som udgør en anden del af ejerforeningen. Sagerne er registreret på Ejendommene som følge af, at huslejenævnsager registreres på hovedejendommen, men sagerne vedrører ikke Ejendommene.

## 7 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

### 7.1 Ejendomsvurdering

Ejendommens seneste offentlige vurdering er, grundet suspension af ejendomsvurderinger indtil nu vurderingslov er på plads, fra 2012 (ejerlejlighed nr. 1 og 4) samt 2014 (omvurderinger af ejerlejlighed nr. 2 og 56).

Ejendommene er vurderet som følger.

- Ejerlejlighed nr. 1 (supermarked) er vurderet til kr. 19.400.000, heraf grundværdi med kr. 5.120.600.
- Ejerlejlighed nr. 2 (frisør) er vurderet til kr. 1.200.000, heraf grundværdi med kr. 300.400.
- Ejerlejlighed nr. 4 (parkeringskælder) er vurderet til kr. 5.200.000, heraf grundværdi med kr. 590.100.
- Ejerlejlighed nr. 56 (pizzeria) er vurderet til kr. 1.250.000, heraf grundværdi med kr. 311.300.

Vi gør opmærksom på, at Ejendommenes vurdering, og dermed de på Ejendommene hvilende skatter og afgifter kan stige, når suspensionen af ejendomsvurderinger ophæves, hvilket forventeligt sker i 2019.

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

## **7.2 Ejendomsskatter**

I henhold til ejendomsskattebillet for 2018 udgør de på Ejendommene hvilende skatter og afgifter følgende.

- For ejerlejlighed nr. 1 (supermarked) udgør ejendomsskatterne i alt kr. 161.524,90 fordelt på grundskyld med kr. 79.329,49, dækningsafgift med kr. 81.819,05 og rottebekæmpelsesgebyr med kr. 376,36.
- For ejerlejlighed nr. 2 (frisør) udgør ejendomsskatterne i alt kr. 9.561,47 fordelt på grundskyld med kr. 4.652,99, dækningsafgift med kr. 4.885,20 og rottebekæmpelsesgebyr med kr. 23,28.
- For ejerlejlighed nr. 4 (parkeringskælder) udgør ejendomsskatterne i alt kr. 9.244,64 fordelt på grundskyld med kr. 9.143,76 og rottebekæmpelsesgebyr med kr. 100,88.
- For ejerlejlighed nr. 56 (pizzeria) udgør ejendomsskatterne 9.959,33 fordelt på grundskyld med kr. 4.825,05, dækningsafgift med kr. 5.110,03 og rottebekæmpelsesgebyr med kr. 24,25.

## **8 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE**

### **8.1 Momsreguleringsforpligtelse**

Sælger har oplyst, at Ejendommene er frivilligt momsregistreret. Køber overtager den på Ejendommene hvilende momsreguleringsforpligtelse, som er opgjort til kr. 2.408.564.

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

Det bemærkes, at momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over en 10-årig periode fra tidspunktet for momsfradraget.

## **9 PLANMÆSSIGE FORHOLD**

### **9.1 Kommuneplan**

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune. Ejendommen er beliggende i rammeområde 040112CE (Bydelscenter).

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan der etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bydelscenter. Såfremt intet andet er nævnt særskilt i rammerne kan der - inden for den angivne samlede ramme for tilvækst af butiksarealet i bydelscentret - opføres eller indrettes dagligvarebutikker på indtil 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på indtil 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i området.

Området kan desuden anvendes til offentlige formål og til boliger. Ved planlægning for placering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er der mulighed for at der kan planlægges for butikker med et større maksimalt bruttoetageareal.

## **9.2 Lokalplan**

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 328 vedtaget den 20. januar 1988. Lokalplanen blev udarbejdet med henblik på at sikre, at området anvendtes til boligformål samt mindre erhverv.

Ejendommene er beliggende i lokalplanens rammeområde 2, hvor der i henhold til lokalplanen må etableres boliger, offentlige institutioner og butikker.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre mindre erhverv i området, hvor Ejendommene er beliggende. Aarhus Kommune har set bort fra disse bestemmelser i forbindelse med etablering af Ejendommene. Dette giver ikke anledning til bemærkninger, idet kommunen som den relevante og kompetente myndighed kan vælge af afvige fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dette ikke er i strid med lokalplanens formål.

Lokalplanens indhold giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

## **10 ENERGIMÆRKNING**

Sælger har udleveret energimærke, hvoraf fremgår, at Ejendommene sammen med boligdelen opfylder energiklasse A2. Energimærket indeholder ikke oplysninger af juridisk karakter og vil således ikke blive gennemgået nærmere.

## **11 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER**

I henhold til jordforureningsattest dateret den 9. november 2017, er Ejendommens hovedejendom, dvs. matriklen, registreret som forurenat på vidensniveau 1.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet.

Det fremgår af jordforureningsattesten, at der siden 1925 har været bl.a. autoværksted og servicestation på matriklen.

Ejendommens forureningsmæssige status giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, da denne ikke er af betydning for Købers udnyttelse af Ejendommene til erhvervsformål.

## **12 FORSIKRINGSFORHOLD**

Ejendommene er forsikret gennem ejerforeningen ved Alm. Brand under policenr. 102 091 655.

Ejendommene er forsikret til nyværdi uden særlige forbehold.

Følgende dækninger er ikke omfattet af forsikringsdækningen:

- Glas.
- Sanitet.
- Insekt og svamp.
- Udvidet rørskade.

## **13 VERSERENDE SAGER OG TVISTER**

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

## **14 EJERFORENINGSVEDTÆGTER**

Vi har gennemgået vedtægterne for Ejerforeningen Trøjborgvej / Niels Juels Gade, Århus ("**Ejerforeningen**").

Ejerforeningens vedtægter er tinglyst den 7. december 2011 med tillæg tinglyst den 8. juni 2015.

Ejerforeningen bestod oprindeligt af 49 ejerlejligheder, hvoraf ejerlejlighederne nr. 1, 2 og 4 udgjorde erhversejerlejligheder ("**Erhvervsdelen**") og ejerlejlighederne 3 samt 5-49 udgjorde boligejerlejligheder ("**Beboelsesdelen**").

I 2014 skete der en videreopdeling af ejerlejlighed nr. 2 og Ejerforeningen bestod herefter af i alt 56 ejerlejligheder, idet ejerlejlighed nr. 56 blev tilføjet Erhvervsdelen og ejerlejlighederne nr. 50-55 blev tilføjet Beboelsesdelen.

Ejerforeningens vedtægter er baseret på en standardvedtægt og tager i sin fordeling af Ejerforeningens omkostninger højde for, at der er en Erhvervsdel og en Beboelsesdel. Erhvervsdelen og Beboelsesdelen hæfter i det interne forhold mellem ejerne ikke for udgifter, der alene vedrører den anden del.

Ejerforeningens bestyrelse består af 5 medlemmer, hvoraf 2 medlemmer vælges af Erhvervsdelen og 3 medlemmer vælges af Beboelsesdelen.

Det er uklart, om det er Beboelsesdelen eller Erhvervsdelen, der er berettiget til at vælge formanden for bestyrelsen.

Det er vores vurdering, at Ejerforeningens vedtægter ikke indeholder vilkår, som afviger fra, hvad der må anses for sædvanligt.

## **15 LEJEFORHOLD**

### **15.1 Lejekontrakt med REMA 1000 Danmark A/S**

#### 15.1.1 Det lejede

Lejemålet udgøres af ejerlejlighed nr. 1 med et areal på 1.263 m<sup>2</sup>. Arealet er bindende opmålt af udlejer efter opførelse af ejendommen. Efterfølgende ændringer i m<sup>2</sup> giver således ikke lejer eller udlejer ret til at ændre lejen.

#### 15.1.2 Anvendelse

Det lejede må udelukkende anvendes til forretning med dagligvarer.

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

#### 15.1.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Lejekontrakten trådte i kraft den 1. november 2011, hvor lejemålet blev overtaget af lejer i nyopført stand.

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 15 år og 6 måneder efter ikrafttrædelse (dvs. tidligste ophør er den 1. maj 2027).

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 20 år og 6 måneder efter ikrafttrædelse (dvs. tidligste ophør er den 1. maj 2032).

#### 15.1.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til seneste reguleringsbrev til lejer kr. 2.057.498,78 + moms, der erlægges kvartalsvist forud (1/1, 1/4, 1/7, 1/10).

Lejen forhøjes hvert år pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober to år før reguleringsåret til oktober året forud for reguleringsåret, dog minimum 2% og max 3% p.a.

Det er aftalt, at retten til at kræve lejen reguleret til markedslejen ikke kan anvendes af hverken lejer eller udlejer i en periode på 15 år efter ikrafttrædelse. Herefter kan hver af parterne kræve lejen reguleret til markedsleje efter de til enhver tid gældende regler herom, idet lejen dog aldrig kan blive mindre end startlejen.

#### 15.1.5 Depositum

Til sikkerhed for lejers forpligtelser efter lejekontrakten har Danske Bank stillet en bankgaranti svarende til 6 måneders leje.

#### 15.1.6 Fremleje og afståelse

Lejer kan fremleje til en anden lejer indenfor samme branche forudsat, at udlejer ikke har berettigede indvendinger imod fremlejetagers forretningsmæssige, faglige eller økonomiske kvalifikationer.

Lejer har ret til at afstå det lejede til en ny lejer til samme anvendelse i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55. Dog er det en forudsætning for afståelse, at udtrædende lejer indestår som selvskyldner for indtrædende lejer, såfremt afståelse sker i lejers uopsigelighedsperiode.

#### 15.1.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet. Vedligeholdelsespligten omfatter dog ikke fornyelse af ruder.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse.

#### 15.1.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

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

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende ejendomsskatter/dækningsafgift, renovation, bygningsforsikring, elforbrug fællesarealer, snerydning, renholdelse, administration af ejerforening og vandregnskab.

#### 15.1.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet i samme stand som det blev overtaget, dog med undtagelse af almindeligt slid og ælde, som må forventes i lejeperioden. Eventuelle særindretninger skal reableres medmindre udlejer frafalder dette krav.

Uanset det ovenfor anførte skal lejer dog aflevere lejemålet med nymalede overflader.

Vi gør opmærksom på, at lejer således ikke skal aflevere lejemålet nystandsatsat, og udlejer/ejer kan dermed ikke forvente at modtage en nystandsatsat ejendom pr. ophørstidspunktet, men derimod må påregne et vist behov for istandsættelse inden genudlejning.

## **15.2 Lejekontrakt med Frisør Shakespeare I/S**

### 15.2.1 Det lejede

Lejemålet udgøres af ejerlejlighed nr. 2 med et areal på 74 m<sup>2</sup>. Arealet er bindende opmålt af udlejer efter opførelse af ejendommen. Efterfølgende ændringer i m<sup>2</sup> giver således ikke lejer eller udlejer ret til at ændre lejen.

### 15.2.2 Anvendelse

Det lejede må udelukkende anvendes til frisør.

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

### 15.2.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Lejekontrakten trådte i kraft den 1. november 2013, hvor lejemålet blev overtaget af lejer i nyopført stand.

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 5 år og 6 måneder efter ikrafttrædelse (dvs. tidligste ophør er den 1. maj 2019).

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 10 år og 6 måneder efter ikrafttrædelse (dvs. tidligste ophør er den 1. maj 2024).

### 15.2.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til seneste reguleringsbrev til lejer kr. 123.017,60 + moms, der erlægges kvartalsvist forud (1/1, 1/4, 1/7, 1/10).

Lejen forhøjes hvert år pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober to år før reguleringsåret til oktober året forud for reguleringsåret, dog minimum 3% p.a.

Hver af parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje efter de til enhver tid gældende regler herom, idet lejen dog aldrig kan blive mindre end startlejen.

15.2.5 Depositum

Til sikkerhed for lejers forpligtelser efter lejekontrakten skal lejer i henhold til lejekontrakten indbetale kontant depositum svarende til 6 måneders leje med tillæg af driftsomkostninger.

15.2.6 Fremleje og afståelse

Lejer kan fremleje til en anden lejer indenfor samme branche forudsat, at udlejer ikke har berettigede indvendinger imod fremlejetagers forretningsmæssige, faglige eller økonomiske kvalifikationer.

Lejer har ret til at afstå det lejede til en ny lejer til samme anvendelse i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55. Dog er det en forudsætning for afståelse, at udtrædende lejer indestår som selvskyldner for indtrædende lejer, såfremt afståelse sker i lejers uopsigelighedsperiode. Dette gælder dog ikke såfremt indtrædende lejers egenkapital udgør en faktor 3 af årslejen.

15.2.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet inkl. ruder og installationer mv.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse.

15.2.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

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

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende ejendomsskatter/dækningsafgift, renovation, bygningsforsikring, elforbrug fællesarealer, snerydning, renholdelse, vandregnskab, henlæggelser til fornyelse af driftsmateriel samt administrationsomkostninger.

15.2.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet i samme stand som det blev overtaget, dvs. nyistandsat. Eventuelle særindretninger skal reableres medmindre udlejer frafalder dette krav.

**15.3 Lejekontrakt med De Martino Pizza ApS**

Det bemærkes, at lejekontrakten er indgået med Ristorante/Pizzeria De Martino v/Lene De Martino, som ved allonge dateret den 24. november 2014 overdrog lejemålet til Delizioso Trøjborg ApS, hvilket selskab nu hedder De Martino Pizza ApS.



#### 15.3.1 Det lejede

Lejemålet udgøres af ejerlejlighed nr. 56 med et areal på 76 m<sup>2</sup>. Arealet er bindende opmålt af udlejer efter opførelse af ejendommen. Efterfølgende ændringer i m<sup>2</sup> giver således ikke lejer eller udlejer ret til at ændre lejen.

#### 15.3.2 Anvendelse

Det lejede må udelukkende anvendes til pizzeria uden servering. Dog er lejer berettiget til, såfremt myndighedsgodkendelse hertil kan opnås, at etablere op til 10 siddepladser til indendørs servering.

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

#### 15.3.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Lejekontrakten trådte i kraft den 1. november 2013, hvor lejemålet blev overtaget af lejer i nyopført stand.

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 7 år og 6 måneder efter ikrafttrædelse (dvs. tidligste ophør er den 1. maj 2021).

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 14 år og 6 måneder efter ikrafttrædelse (dvs. tidligste ophør er den 1. maj 2028).

#### 15.3.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til seneste reguleringsbrev til lejer kr. 150.130,64 + moms, der erlægges kvartalsvist forud (1/1, 1/4, 1/7, 1/10).

Lejen forhøjes hvert år pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober to år før reguleringsåret til oktober året forud for reguleringsåret, dog minimum 3% p.a.

Hver af parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje efter de til enhver tid gældende regler herom, idet lejen dog aldrig kan blive mindre end startlejen.

#### 15.3.5 Depositum

Til sikkerhed for lejers forpligtelser efter lejekontrakten skal lejer efter lejekontrakten indbetale kontant depositum svarende til 6 måneders leje med tillæg af driftsomkostninger.

Endvidere indestår Lene De Martino for lejers opfyldelse af lejekontrakten.

#### 15.3.6 Fremleje og afståelse

Lejer kan fremleje til en anden lejer indenfor samme branche forudsat, at udlejer ikke har berettigede indvendinger imod fremlejetagers forretningsmæssige, faglige eller økonomiske kvalifikationer.

Lejer har ret til at afstå det lejede til en ny lejer til samme anvendelse i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55. Dog er det en forudsætning for afståelse, at udtrædende lejer indestår som selvskyldner for indtrædende lejer, såfremt afståelse sker i lejers uopsigelighedsperiode. Dette gælder dog ikke såfremt indtrædende lejers egenkapital udgør en faktor 3 af årslejen.

#### 15.3.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet inkl. ruder og installationer mv.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse.

#### 15.3.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

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

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende ejendomsskatter/dækningsafgift, renovation, bygningsforsikring, elforbrug fællesarealer, snerydning, renholdelse, vandregnskab, henlæggelser til fornyelse af driftsmateriel samt administrationsomkostninger.

#### 15.3.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet i samme stand som det blev overtaget, dvs. nyistandsat. Eventuelle særindretninger skal retableres medmindre udlejer frafalder dette krav.

### **15.4 Parkeringskontrakter**

Ejerlejlighed nr. 4, parkeringskælderens er delvist udlejet på enkeltpladsniveau. Vi har modtaget og gennemgået lejekontrakterne og kan konstatere, at vilkårene heri i al væsentlighed er enslydende, hvorfor nedenstående vilkår er repræsentative for disse kontrakter.

#### 15.4.1 Det lejede

Det lejede udgøres af en nummereret parkeringsplads beliggende i ejerlejlighed nr. 4 med ubegrænset brugsret for lejer alle ugens dage.

#### 15.4.2 Opsigelsesvarsel

Såvel udlejer som lejer er berettiget til at opsiges lejemålet med 1 måneds varsel.

Vi gør opmærksom på, at en enkelt lejer, Futon House, som lejer plads 22 har en kontrakt, hvor udlejers opsigelsesvarsel er 6 måneder.

#### 15.4.3 Lejens størrelse og regulering

Lejen udgør kr. 625 inkl. moms pr. parkeringsplads.

I henhold til lejekontrakten kan udlejer kræve lejen reguleret, men der står dog intet om, hvornår sådan regulering kan ske eller, hvori regulering kan bestå. I praksis må udlejer derfor kunne regulere efter ønske men med varsel svarende til opsigelsesvarsel, hvorefter lejer kan opsiges aftalen, såfremt lejer ikke ønsker at acceptere reguleringen.

#### 15.4.4 Driftsomkostninger

Lejerne betaler kr. 100 inkl. moms i tillæg til lejen hver måned til dækning af driftsomkostningerne forbundet med parkeringskælderens.

#### 15.4.5 Depositum

Lejerne har betalt depositum svarende til 1 måneds leje.

#### 15.4.6 Overladelse af brugsret til tredjemand

Lejer er ikke berettiget til at fremleje eller afstå lejemålet.

### 16 **KØBSAFTALEN**

Købsaftalen vedrørende ejerlejlighed nr. 1, 2, 4 og 56 af matr.nr. 1491a Århus Bygrunde, beliggende Trøjborgvej 8D, 8F, 8G og 8R er underskrevet af Køber den 22. februar 2018 og Sælger den 23. februar 2018.

Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af:

- Betaling af købesummen.

Købsaftalen er fra Købers side betinget af:

- Køber erhverver Ejendommene 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. oktober 2018.

Købsaftalen angår Ejendommene som er opført i 2011. Ifølge købsaftalen overdrages Ejendommene i enhver henseende i den stand, hvori de er og forefindes for tidspunktet for købsaftalens underskrift.

Købsaftalen svarer i al væsentlighed til en standardkøbsaftale, der indeholder bestemmelser om identifikation af Ejendommene, beskrivelse af regulering af Ejendommene (servitutter mv.), oplysninger fra Sælger, overtagelsesdag, købesum, lejeforhold mv.

Det er vores vurdering, at købsaftalen i det hele er oprettet på vilkår, der er svarende til gældende markedsvilkår, idet vi dog gør opmærksom på, at vi ikke har forholdt os til købesummens størrelse.

Vi noterer, at Sælger overfor Køber i relation til lejekontrakterne indestår for:

- at den som bilag 3 vedlagte oversigt over Ejendommenes lejere er korrekt og fyldestgørende,
- at de som bilag 3 vedlagte lejekontrakter med tillæg og bilag mv. udgør det fuldstændige aftalegrundlag med Ejendommenes lejere,
- at de 3 vedlagte parkeringslejekontrakter er retvisende udtryk for de standardlejekontrakter, som er indgået i forbindelse med lejere af parkeringspladser,
- at lejekontrakterne er gyldige og i kraft pr. overtagelsesdagen, og Sælger har opfyldt sine forpligtelser som udlejer,
- at hverken Sælger eller lejerne er i misligholdelse pr. underskriftsdagen eller overtagelsesdagen,
- at den opkrævede leje samt samtlige andre betalinger fra lejerne til udlejer i henhold til lejekontrakterne omfattende, men ikke begrænset til, driftsomkostninger, forbrugsafgifter, skatter og afgifter lovligt kan opkræves,
- at Ejendommenes lejere frem til og pr. overtagelsesdagen har betalt leje samt samtlige andre omkostninger i henhold til lejekontrakterne uden indsigelser,
- at ingen lejere inden overtagelsesdagen har varslet indsigelser imod den opkrævede leje eller de omkostninger, som skal betales i henhold til lejekontrakterne, herunder at ingen lejere har fremsat ønske om reduktion af lejen eller de omkostninger, som i henhold til lejekontrakterne betales i tillæg til lejen,
- at der ikke er uoplyste drifts- eller forbrugsudgifter vedrørende Ejendommene, som ikke kan opkræves hos lejerne i tillæg til lejen,
- at Sælger pr. overtagelsesdagen foranlediger eventuelle garantier stillet af lejerne overfor Sælger i Sælgers egenskab af udlejer transporteret til Køber.

## **17 FORRETNINGSBETINGELSER**

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

### **17.1 Opdraget**

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

### **17.2 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".

### **17.3 Konflikter**

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

### **17.4 Kreditoplysninger**

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

### **17.5 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".

### **17.6 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.

### **17.7 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.

### **17.8 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.

### **17.9 Arkivering**

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

### **17.10 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.

### **17.11 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.

#### **17.12 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:

- Indskud i forbindelse med transaktioner vedrørende fast ejendom (privates boliger) med indtil EUR 10 mio. i indtil 12 måneder fra indsættelse af beløbet.
- 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.
- 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.
- 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.