

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Industrivej 1G, 1H og 1K, 3300 Frederiksværk

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING.....	3
2	PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN.....	6
3	EJERLEJLIGHEDSOPDELING.....	6
4	TINGBOGSOPLYSNINGER.....	6
5	BBR-MEDDELELSE.....	9
6	EJENDOMSDATARAPPORT.....	9
7	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER.....	10
8	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE.....	11
9	PLANMÆSSIGE FORHOLD.....	11
10	ENERGIMÆRKNING.....	12
11	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER.....	12
12	FORSIKRINGSFORHOLD.....	12
13	VERSERENDE SAGER OG TVISTER.....	13
14	LEJEFORHOLD.....	13
15	KØBSAFTALE MED TILLÆG.....	20
16	AFTALE OM BYGGERETTER.....	21
17	FORRETNINGSBETINGELSER.....	22

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S og K/S Frederiksværk, Retail Center u/stiftelse ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Frederiksværk Butikstov ApS ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af ejendommen matr.nr. 8h Evetofte By, Melby beliggende Industrivej 1G, 1H og 1K, 3300 Frederiksværk ("**Ejendommen**").

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

De forhold, som vi har undersøgt fremgår nedenfor under pkt. 1.2. Der henvises endvidere 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 Ejendommen.

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.

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.

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.

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 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.

Visse af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af købsaftalen nedenfor under pkt. 15. 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

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.

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

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.

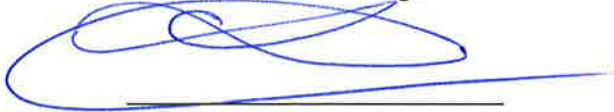
Ved gennemgangen har vi forudsat,

- 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 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.

København, den 28. august 2018



Lasse Stjernholm Detlevsen

2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

Ejendommen udgøres på tidspunktet for udarbejdelse af denne due diligence rapport af matr.nr. 8h, Evetofte By, Melby beliggende Industrivej 1G, 1H og 1K, 3300 Frederiksværk.

Det tinglyste areal for Ejendommen er 15005 m², heraf vej 0 m².

3 EJERLEJLIGHEDSOPDELING

I henhold til tillæg til den indgåede købsaftale skal der inden overtagelsesdagen ske opdeling af Ejendommen i to ejerlejligheder. Køber erhverver således ejerlejlighed nr. 1, der udgøres af Ejendommens bestående bygningsmasse bortset fra en mindre accessorisk bygning beliggende på Ejendommen. Denne bygning udgør ejerlejlighed nr. 2.

Formålet med opdeling af Ejendommen i ejerlejligheder er at sikre Sælger mulighed for at udnytte den på Ejendommen værende restbyggeret og opføre endnu en bygning til udlejning. Der er mellem Køber og Sælger indgået særskilt aftale herom i form af Aftale om byggeretter, og der henvises i denne forbindelse til nedenstående pkt. 16.

I forbindelse med forestående opdeling af Ejendommen i ejerlejligheder er der mellem Køber og Sælger opnået enighed om vedtægter for ejerforeningen. Disse vedtægter er baseret på en standardiseret vedtægt og giver ikke anledning til bemærkninger. Dog er det således, at ejeren af ejerlejlighed nr. 2 (Sælger) kan nedlægge veto mod beslutninger i ejerforeningen, såfremt sådanne beslutninger har negativ indflydelse på Sælgers mulighed for at udnytte restbyggeretten på Ejendommen.

4 TINGBOGSOPLYSNINGER

4.1 Adkomst

Ejendommens adkomsthaver er Frederiksværk Butikstorv ApS.

4.2 Hæftelser

Der er tinglyst følgende hæftelser på Ejendommen:

Hæftelse	Dato	Valuta	Hovedstol
Ejerpantebrev – Handelsbanken	22.04.1976	DKK	23.300.000
Ejerpantebrev – Jyske Bank A/S	26.09.2013	DKK	5.000.000
Ejerpantebrev – Spar Nord Bank A/S	14.05.2014	DKK	2.500.000
Ejerpantebrev – Jyske Bank A/S	16.10.2015	DKK	7.000.000

Sælger indestår i tillæg til købsaftalen for, at køber kan overtage stempelværdi i ejendommen for op til kr. 29.000.000. Hvis Køber mod forventning ikke kan opnå stempelværdi for i alt kr. 29.000.000 godtgør Sælger Køber den del af tinglysningsafgiften der overstiger kr.

217.500 over refusionsopgørelsen. Den godtgørelse Sælger skal betale til Køber, kan dog maksimalt udgøre kr. 217.500.

Det er aftalt, at Køber ikke opnår stempelrefusion ud over kr. 29 mio.

Efter gennemgang af Ejendommens hæftelser er det vores konklusion, at Køber kan opnå stempelrefusion af ejerantebreve for op til kr. 25.800.000.

4.3 Servitutter

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

Dato	Titel
05.09.1952	Dok om vandløbskendelse
27.11.1952	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
16.09.1965	Vedtægt for landvindingslaget Vinderød Enge
22.11.1969	Dok om adgangs begrænsning mv.
12.04.1977	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
28.05.1985	Dok om ekspropriation
06.10.1988	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
14.03.1990	Dok om højspænding mv.
23.05.2008	Dok om benyttelse, hegn mv.
11.06.2008	Lejekontrakt med Skousen Husholdningsmaskiner A/S
10.09.2012	Lejekontrakt med Jem & Fix A/S

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

4.3.1 Servitut tinglyst den 05.09.1952 - dok om vandløbskendelse

Servituten indeholder en vandløbskendelse, herunder regulering vedr. renholdelse og vedligeholdelse af brønde og ledninger hos de respektive ejere.

Det er ikke muligt for os at stedfæste servituten, men henset til servituttens alder, områdets udvikling, og det forhold servituten ikke indeholder væsentlige byrdefulde forpligtelser giver servituten ikke anledning til bemærkninger.

4.3.2 Servitut tinglyst den 27.11.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servituten er svarende til servituten under pkt. 4.3.1, hvortil vi henviser.

4.3.3 Servitut tinglyst den 16.09.1965- Vedtægt for landvindingslaget Vinderød Enge

Servituten indeholder de tinglyste vedtægter for landvindingslaget Vinderød Enge.

Da der siden tinglysning af servituten er sket væsentlig udvikling af området er servituten efter vores vurdering ikke af betydning for Ejendommen.

4.3.4 Servitut tinglyst den 22.11.1969 - Dok om adgangsbe­grænsning mv.

Servitutten oplyser at der er fastsat regulerende foranstaltninger til Frederiksborg Amts landevej, del af hovedlandevej A 21, Hillerød Frederiksværk, fra rundkørslen ved Tranemose i Frederiksværk til havnen i Hundested. Servitutten giver ikke anledning til bemærkninger.

4.3.5 Servitut tinglyst den 12.04.1977 - Dok om forsynings-/af­løbsledninger mv.

Servitutten omhandler placering af kloakledning på ejendommen matr.nr. 8g Evetofte By, Melby. Det er vores vurdering, at servitutten ikke er relevant for Ejendommen.

4.3.6 Servitut tinglyst den 28.05.1985 - Dok om ekspropriation.

Servitutten fastsætter byggelinjer for Ejendommen. Der er senere dispenseret fra servitutten, jf. nedenstående pkt. 4.3.9, hvortil vi henviser.

4.3.7 Servitut tinglyst den 06.10.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Servitutten vedrører Ejendommen og naboejendommen med matr.nr. 8n. Servitutten er bilagt et kort, hvorpå, der er indtegnet et fælles færdselsareal for de to ejendomme. Færdselsarealet må aldrig bebygges eller hegnes. Vedligeholdelsen påhviler ejerne af ejendommene, der også er påtaleberettigede. Servitutten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4.3.8 Servitut tinglyst den 14.03.1990 - Dok om højspænding mv.

Servitutten giver ret for elselskab til at placere 2 stk. højspændingskabler på Ejendommen, herunder uhindret adgang til eftersyn og vedligeholdelse, ret til nedlægning af nye kabler og pligt til respekt af bygningsafstand til anlægget på 0,5 meter i vandret plan. Servitutten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4.3.9 Servitut tinglyst den 23.05.2008 - Dok om benyttelse, hegn mv.

I henhold til servitutten har Vejdirektoratet dispenseret fra byggelinje vedtaget ved ekspropriation, jf. servitut tinglyst den 28.05.1985, se ovenstående pkt. 4.3.6.

I henhold til den oprindelige servitut fra 1985 er der pålagt Ejendommen en byggelinje på 25,25 meter fra vejmidten, og ejeren af Ejendommen skal sørge for, at der ikke er gående færdsel eller kørsel på arealet mellem vejen og bygningerne på Ejendommen.

I henhold til dispensationen har Vejdirektoratet accepteret, at der anlægges en kørevej på 5 meters bredde på Ejendommen langs Hundestedvej samt op til 41 parkeringspladser.

Servitutten pålægger Ejendommens ejer, at både kørevej og parkeringspladser skal fjernes, såfremt der skal ske vejudvidelse af Hundestedvej.

Ved gennemgang af Ejendommens forhold i form af luftfoto er det vores opfattelse, at der ikke er sket etablering af parkeringspladser indenfor byggelinjearealet. Dog synes der at være et asfalteret areal indenfor byggelinjen.

Det er således vores vurdering, at en vejudvidelse af Hundestedvej kan pålægge Ejendommens ejer at fjerne det asfalterede areal, men der går efter vores vurdering ikke parkeringspladser tabt i denne forbindelse.

Servitutten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4.3.10 Servitut tinglyst den 11.06.2008 - Lejekontrakt med Skousen Husholdningsmaskiner A/S

Vi bemærker, at Sælger ikke har fremlagt kopi af denne servitut. Det følger dog af oplysningerne i tingbogen, at der er tale om en lejekontrakt med Skousen Husholdningsmaskiner A/S. Idet Skousen Husholdningsmaskiner A/S ikke er lejere på Ejendommen, er det vores anbefaling, at denne søges aflyst fra tingbogen.

Handlen er fra Købers side betinget af, at der sker aflysning af lejekontrakten inden overtagelesdagen.

4.3.11 Servitut tinglyst den 10.09.2012 - Lejekontrakt med Jem & Fix A/S

Vi henviser til gennemgang af lejekontrakt med Jem & Fix A/S, jf. pkt. 14.1 herunder.

5 BBR-MEDDELELSE

Vi har trukket BBR-Meddelelse for Ejendommen, dateret den 22. juni 2018, og det fremgår heraf, at bygningen er opført i 2011.

Vi bemærker at der er noteret en byggesag i BBR-Meddelelsen. Vi har anmodet Sælger oplyse, hvad denne vedrører.

Ejendommen har et samlet bygningsareal på 3339 m² og et samlet erhvervsareal på 3386 m². Det bemærkes, at der er en indskudt etage på 47 m² til Industrivej 1K (Ejendommens nordøstlige del).

Ejendommens BBR-Meddelelser giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

6 EJENDOMSDATARAPPORT

Vi har trukket Ejendomsdatarapporter for Ejendommen dateret den 22. juni 2018. Følgende fremgår af rapporten:

- Der er ikke forfalden gæld til kommunen vedrørende Ejendommen.
- Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 03.7 – Butiksområde nord for Hundestedvej.

- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2013 for Halsnæs Kommune
- Ejendommen er beliggende i et område med tilslutningspligt til fjernvarme.
- Ejendommen er beliggende i et område, som er separat kloakeret. Vi har anmodet Sælger bekræfte, at Ejendommen har separatkloakering.
- Ejendommen er beliggende i et område, der er klassificeret som lettere forurenede.
- Ejendommen er beliggende i et område, hvor der er kortlagt jordforurening på vidensniveau 2.
- Der er ikke for Ejendommen registreret påbud iht. Jordforureningsloven.
- Ejendommen er beliggende inden for en åbeskyttelseslinje. Det følger af lokalplanen for Ejendommen, at der må ikke bygges nærmere Arrenakke Å end 10,0 meter, jf. pkt. 9.2. herunder.

Ejendomsdatarapportens indhold, pålægger efter vores vurdering ikke Ejendommens ejer usædvanlige forpligtelser.

7 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

7.1 Ejendomsvurdering

Ejendommens seneste offentlige vurdering er fra 2016. Ejendommen har en ejendomsværdi på DKK 28.000.000 og en grundværdi på DKK 1.350.300. Den dækningsafgiftspligtige forsøksværdi udgør derfor DKK 26.649.700.

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

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

7.2 Ejendomsskatter

I henhold til ejendomsskattebillet for 2018 udskrevet den 14. marts 2018 udgør grundskylden DKK 22.678, dækningsafgiften DKK 132.998,50 og rottebekæmpelsesgebyr DKK 198,80. Der betales således en samlet ejendomsskat på DKK 155.875,30 for Ejendommen.

8 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

8.1 Momsreguleringsforpligtelse

Sælger har oplyst, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret. Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse. Vi har anmodet Sælger om at fremlægge kopi af momsregistreringsbevis for Ejendommens frivillige momsregistrering.

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.

Sælger har fremlagt opgørelse af reguleringsforpligtelse for investeringsgoder med en samlet forpligtelse til overtagelse på DKK 1.118.803.

9 PLANMÆSSIGE FORHOLD

9.1 Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2013 for Halsnæs Kommune. Ejendommen er beliggende i rammeområde 3.E2 -Industriområde Syd.

Rammeområde 3.E2 - Industriområde Syd kan anvendes til Erhvervsformål og butikker til særligt pladskrævende varer.

Bebyggelsesprocenten er 35.

Bruttoetagearealet for de enkelte butikker ikke må være større end 1.500 m². Der skal etableres et beplantningsbælte mod det åbne land. De enkelte ejendommers facade mod Hundestedvej og Industrivej skal være en indbydende forretnings- eller erhvervsfacade eller et beplantningsbælte.

9.2 Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 03.7 For Større udvalgswarebutikker ved Industrivej, der er trådt i kraft 17. oktober 2007.

Områdets anvendelse fastlægges til butiksformål som: Særligt pladskrævende butikker, større udvalgswarebutikker (som ikke praktisk kan placeres i bymidten (det kan være på grund af behov for store butiksarealer, mange kunder med trailere eller lignende, mindre erhvervsvirksomhed som en naturligt tilknyttet del af butikkerne, vej og parkeringsarealer, grønne arealer og plads til affaldscontainere.

Der må ikke være boliger i området.

Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 2000 m², heri ikke medregnet vejareal. Mindste facadelængde er 20 meter

Der skal anlægges en parkeringsplads for hver 25 m² butiksareal (brutto). Ved et eventuelt byggemarked skal der anlægges to parkeringspladser for hver 25 m² butiksareal (brutto). Af det samlede krav om parkeringspladser skal 2/3 anlægges, mens 1/3 skal udlægges. De udlagte pladser skal anlægges, hvis der bliver behov herfor, eller kommunen kræver det. Der skal etableres handicapparkeringspladser efter DS 3028. De skal placeres i umiddelbar tilknytning til indgangspartierne. Det svarer til f.eks. 4 pladser ved 41-60 p-pladser totalt. Der må ikke bygges nærmere Arrenakke Å end 10,0 meter.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 40.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage uden udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Der må dog etableres indskudte dæk til personalefaciliteter og lignende mindre rum i et omfang svarende til op til 30% af den enkelte butiks bruttoareal, dog maksimalt 100 m².

10 ENERGIMÆRKNING

Sælger har udleveret energimærke, hvoraf fremgår, at Ejendommen har energimærke C. Energimærket indeholder ikke oplysninger af juridisk karakter og vil således ikke blive gennemgået nærmere.

Energimærkets gyldighedsperiode er fra 3. marts 2017 til 3. marts 2024.

11 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

I henhold til jordforureningsattest dateret den 30. maj 2018 er Ejendommen kortlagt som forurenat på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Der er på Ejendommen fundet C24-C35 kulbrintefraktion i jorden, og det er noteret at der tidligere har været autoreparationsværksted på Ejendommen.

Ejendommens forureningsmæssige status giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, da denne ikke er af betydning for Købers udnyttelse af Ejendommen til udlejning til erhverv.

12 FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er forsikret ved Alm Brand Forsikring under policenr. 055 342 202.

Ejendommen er forsikret til nyværdi uden særlige forbehold.

Forsikringen omfatter dækning af

- Brand inklusiv el-skade
- Bygningskasko
- Insekt og svamp
- Udvidet rørskade
- Retsværdi
- Udvidet huslejetab, forsikringssum DKK 2.044.590
- Hus- og grundejeransvar
- Stikledning
- Jordskade, forsikringssum DKK 3.120.259

Forsikringen dækker ikke

- Udvidet vandskade – alene beboelse
- Glas
- Sanitet

Ejendommens forsikringsforhold giver ikke anledning til bemærkninger.

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 LEJEFORHOLD

14.1 Lejekontrakt med Jem & Fix A/S

14.1.1 Det lejede

Det lejede bygningsareal udgør 1000 m², samt 600 m² varegård og 50 m² affaldsgård.

Lejer har andel i de til Ejendommen hørende fælles parkeringspladser.

14.1.2 Anvendelse

Det lejede skal anvendes til salg af produkter som indgår i lejers til enhver tid gældende vareresortiment og i øvrigt jf. Lokalplan samt myndighedsgodkendelse og må ikke anvendes til andet formål uden udlejers samtykke. Det er en forudsætning, at lejeforholdet, - herunder evt. fremlejemål, er afskrivningsberettiget for ejendommens ejer, baseret på gældende regler på overtagelsestidspunktet.

14.1.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Ved allonge 1 til lejekontrakten har lejer og udlejer aftalt, at lejemålet er trådt i kraft den 1. marts 2011.

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

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. juli 2033.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. juli 2028.

14.1.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til lejeregulering, dateret 11. december 2017, DKK 975.234,12 + moms, der erlægges månedsvist forud.

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 1,5% og max 3% p.a.

Det er endvidere aftalt, at parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13. Parterne har aftalt at en lejeregulering efter erhvervslejelovens § 13 tidligst kan træde i kraft ved udløbet af den periode, hvor lejer har påtaget sig uopsigelighed, dvs. den 1. juli 2028.

14.1.5 Depositum

Til sikkerhed for lejers forpligtelser efter lejekontrakten skal lejer, jf. lejekontrakten stille en koncerngaranti svarende til 6 måneders basisleje tillagt moms. Depositum kan kræves reguleret hvert 5. år således, at dette er svarende til 6 måneders basisleje tillagt moms.

14.1.6 Fremleje og afståelse

Lejer kan fremleje til fremlejetager mod hvis fagkundskab eller personlige forhold, udlejer ikke kan fremsætte vægtige indsigelser. Fremleje kan også under visse betingelser ske til anden branche.

Lejer har ret til at afstå og genindtræde efter erhvervslejelovens § 55, herunder til et koncernrelateret selskab, blot udlejer ikke stilles ringere.

Ved afståelse i lejers uopsigelighedsperiode skal lejer indestå som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers opfyldelse af lejekontrakten indtil udløb af lejers uopsigelighedsperiode.

14.1.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet indenfor lejemålets fysiske rammer. Lejers vedligeholdelsesforpligtelse er dog undtaget ikke-synlige tekniske anlæg og installationer, der betjener såvel den samlede ejendom som det enkelte lejemål.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommens klimaskærm. Udlejer er endvidere ansvarlig for vedligeholdelse og renholdelse af udvendige arealer. Udgifterne hertil indgår i driftsregnskabet.

14.1.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

Lejer betaler varme og varmt vand direkte over for forsyningselskab. Lejer betaler endvidere for den løbende reparation og service vedrørende disse installationer og anlæg. Hvis betaling heraf ikke sker direkte, sker betalingen over varmeregnskab eller driftsregnskab. Lejekontrakten er vedlagt budget for varmeregnskab indeholdende følgende poster: Løn til varmemester, reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg, el/vandforbrug og vandafledningsafgift, energimærkning, målerpasning, udfærdigelse og administration af forbrugsregnskab.

Lejer betaler el direkte over for forsyningselskab.

Lejer betaler vand direkte over for forsyningselskab.

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende, ejendomsskatter/dækningsafgift, grundejerforening, reparations, vedligeholdelse og fornyelse, renovation, vicevært/renholdelse/el fællesareal, bygningsforsikring.

14.1.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet nyistandsat, således at det lejede i det hele fremtræder som ved overtagelsen og klar til genudlejning. Ved vurdering skal der tages hensyn til almindeligt slid og ælde.

14.2 Lejekontrakt med Jysk A/S

14.2.1 Det lejede

Det lejede bygningsareal udgør 1600 m², samt 200 m² varegård.

Lejer har andel i de til Ejendommen hørende ca. 120 fælles parkeringspladser.

14.2.2 Anvendelse

Det lejede skal anvendes til salg af produkter som indgår i Jysks til enhver tid gældende vareresortiment og i øvrigt jf. Lokalplan samt myndighedsgodkendelse og må ikke anvendes til andet formål uden udlejers samtykke. Det er en forudsætning, at lejeforholdet, - herunder evt. fremlejemål, er afskrivningsberettiget for ejendommens ejer, baseret på gældende regler på overtagelsestidspunktet.

14.2.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Ved allonge 2 til lejekontrakten har lejer og udlejer aftalt, at lejemålet er trådt i kraft den 1. marts 2011.

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

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. juni 2033.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. juni 2028.

14.2.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til lejeregulering, dateret 11. december 2017, DKK 1.087.687,49 + moms, der erlægges månedsvist forud.

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 1% og max 3% p.a.

Det er endvidere aftalt, at parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13. Parterne har aftalt at en lejeregulering efter erhvervslejelovens § 13 tidligst kan træde i kraft 1. juni 2028.

14.2.5 Depositum

Der er ikke stillet sikkerhed.

14.2.6 Fremleje og afståelse

Lejer kan fremleje til fremlejetager mod hvis fagkundskab eller personlige forhold, udlejer ikke kan fremsætte vægtige indsigelser. Fremleje kan også under visse betingelser ske til anden branche.

Lejer har ret til at afstå og genindtræde efter erhvervslejelovens § 55. Det er en forudsætning at udlejer skriftligt godkender afståelsen og, at lejeforholdene fortsat er afskrivningsberettiget for ejendommens ejer.

Ved afståelse i lejers uopsigelighedsperiode skal lejer indestå som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers opfyldelse af lejekontrakten indtil udløb af lejers uopsigelighedsperiode.

14.2.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet indenfor lejemålets fysiske rammer. Lejers vedligeholdelsesforpligtelse er dog undtaget ikke-synlige tekniske anlæg og installationer, der betjener såvel den samlede ejendom som det enkelte lejemål, idet der via varme- eller driftsregnskab henlægges til fornyelse af disse.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommens klimaskærm. Ved skader på porte og døre påhviler vedligeholdelsesforpligtelsen/udbedringsomkostninger dog lejer.

Udlejer udfører endvidere al anden udvendig vedligeholdelse og renholdelse. Udgifterne hertil indgår i driftsregnskabet.

14.2.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

Lejer betaler varme og varmt vand direkte over for forsyningsselskab. Lejer betaler endvidere for den løbende reparation og service vedrørende disse installationer og anlæg. Hvis betaling heraf ikke sker direkte, sker betalingen over varmeregnskab eller driftsregnskab. Lejekontrakten er vedlagt budget for varmeregnskab indeholdende følgende poster: Løn til varmemester, reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg, el/vandforbrug og vandafledningsafgift, energimærkning, målerpasning, udfærdigelse og administration af forbrugsregnskab.

Lejer betaler el direkte over for forsyningsselskab.

Lejer betaler vand direkte over for forsyningsselskab.

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende, ejendomsskatter/dækningsafgift, grundejerforening, reparations, vedligeholdelse og fornyelse, renovation, vicevært/renholdelse/el fællesareal, bygningsforsikring.

14.2.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet nyistandsat, således at det lejede i det hele fremtræder som ved overtagelsen og klar til genudlejning. Ved vurdering skal der tages hensyn til almindeligt slid og ælde.

14.3 Lejekontrakt med T. Hansen Gruppen A/S

14.3.1 Det lejede

Det lejede bygningsareal udgør 700 m².

Lejer har andel i de til Ejendommen hørende ca. 120 fælles parkeringspladser.

14.3.2 Anvendelse

Det lejede skal anvendes til Detailhandel, jf. lokalplan for området og må ikke anvendes til andet formål uden udlejers samtykke. Det er en forudsætning, at lejeforholdet, - herunder evt. fremlejemål, er afskrivningsberettiget for ejendommens ejer, baseret på gældende regler på overtagelsestidspunktet.

14.3.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Ved allonge 2 til lejekontrakten har lejer og udlejer aftalt, at lejemålet træder i kraft senest den 15. november 2010. Sælger har oplyst, at lejekontrakten er trådt i kraft den 15. november 2010, jf. første lejeopkrævning.

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

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. juli 2033.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. juli 2028.

14.3.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til lejeregulering, dateret 11. december 2017, DKK 545.308,12 + moms, der erlægges kvartalsvist forud.

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 1% og max 3% p.a.

Det er endvidere aftalt, at parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13. Parterne har aftalt at en lejeregulering efter erhvervslejelovens § 13 tidligst kan træde i kraft 1. juli 2028.

14.3.5 Depositum

Der er ikke stillet sikkerhed.

14.3.6 Fremleje og afståelse

Lejer har ret til afståelse og fremleje til en af udlejerens godkendte lejer/fremlejetager. Lejeren kan endvidere fremleje til anden branche og til højere leje.

Lejeren har ret til at genindtræde og afståelse kan altid ske til samme anvendelse, ligesom afståelse til selskab i egen koncern kan ske uden begrænsninger.

Ved afståelse i lejers uopsigelighedsperiode skal lejer indestå som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers opfyldelse af lejekontrakten indtil udløb af lejers uopsigelighedsperiode.

Lejeren kan lade franchisetager benytte lokalerne. Franchisedrift anses ikke som fremleje eller afståelse.

14.3.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet indenfor lejemålets fysiske rammer. Lejers vedligeholdelsesforpligtelse er dog undtaget ikke-synlige tekniske anlæg og installationer, der betjener såvel den samlede ejendom som det enkelte lejemål, idet der via varme- eller driftsregnskab henlægges til fornyelse af disse.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommens klimaskærm.

Udlejer udfører endvidere al anden udvendig vedligeholdelse og renholdelse. Udgifterne hertil indgår i driftsregnskabet.

14.3.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

Lejer betaler varme og varmt vand direkte over for forsyningsselskab. Lejer betaler endvidere for den løbende reparation og service vedrørende disse installationer og anlæg. Hvis betaling heraf ikke sker direkte, sker betalingen over varmeregnskab eller driftsregnskab. Lejekontrakten er vedlagt budget for varmeregnskab indeholdende følgende poster: Løn til varmemester, reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg, el/vandforbrug og vandafledningsafgift, energimærkning, målerpasning, udfærdigelse og administration af forbrugsregnskab.

Lejer betaler el direkte over for forsyningsselskab.

Lejer betaler vand direkte over for forsyningsselskab.

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende, ejendomsskatter/dækningsafgift, grundejerforening, reparations, vedligeholdelse og fornyelse, renovation, vicevært/renholdelse/el fællesareal, bygningsforsikring.

14.3.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet nystandsatsat, således at det lejede i det hele fremtræder som ved overtagelsen og klar til genudlejning. Ved vurdering skal der tages hensyn til almindeligt slid og ælde.

15 KØBSAFTALE MED TILLÆG

15.1 Indledning

Købsaftalen vedrørende Ejendommen er underskrevet af Sælger den 5. juli 2018 og af Køber den 4. juli 2018. Der er den 27. august 2018 underskrevet tillæg til købsaftalen.

Handlen er fra parternes side betinget af følgende forhold:

Fra Købers side:

- 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 fuldtegnes.
- At Sælger foranlediger lejekontrakt med Skousen Husholdningsmaskiner A/S aflyst senest på overtagelsesdagen.

Fra begge parters side

- At Ejendommen er ejerlejlighedsopdelt pr. overtagelsesdagen som forudsat.

15.2 Sælgers oplysninger og indeståelser

Sælger har i købsaftalen afgivet sædvanlige oplysninger og indeståelser vedrørende Ejendommens forhold.

Derudover indestår Sælger for så vidt angår lejekontrakterne for

- at den årlige lejeindtægt pr. 1. juli 2018 udgør kr. 2.608.229,73.
- at samtlige forbrugs- og driftsudgifter afholdes af lejerne og lovligt kan opkræves hos disse således, at ejendommens ejer alene afholder (ikke refunderbare) omkostninger til administration og udvendig vedligeholdelse (der dog refunderes delvist).
- at der ikke er indgået andre aftaler med lejerne end hvad fremgår af de fremlagte lejeaftaler med tilhørende allonger.
- at der ikke er uafsluttede regnskabsår (drift og varme), samt at der ikke er udestående forhold i forbindelse med afsluttede regnskabsår omfattende bl.a. afregning mellem lejere/sælger.

15.3 Overtagelse

Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. november 2018.

15.4 Købesum

Købesummen er aftalt til kr. 35.401.500.

16 AFTALE OM BYGGERETTER

Der er mellem Køber og Sælger indgået aftale vedrørende Sælgers udnyttelse af den på Ejendommen værende restbyggeret på ca. 1.400 m².

I henhold til aftalen har Sælger ret til at udvide sin ejerlejlighed (ejerlejlighed nr. 2) ved nybyggeri således, at denne ejerlejlighed udgør op til 1.400 m².

Aftalen giver Sælger ret til at udnytte byggeretten successivt.

Det er en betingelse for Sælgers udnyttelse af byggeretten, at Sælger forinden byggeriet igangsættes stiller en sikkerhed på kr. 500.000 overfor Køber i form af enten kontant depotering eller bankgaranti.

Sikkerheden kan overdrages til ejerforeningen.

Aftalen pålægger ligeledes Sælger en række forpligtelser i forbindelse med gennemførelse af byggeri på Ejendommen (uddrag fra aftalen):

- Byggeriet skal gennemføres med mindst mulig gene for ejeren af ejerlejlighed nr. 1 samt lejere af denne ejerlejlighed og aldrig således, at det i væsentlig grad er forstyrrende for adgang til eller brug af de øvrige lejemål, adgang til ejendommen eller anvendelse af parkeringspladsen på ejendommen.
- Det påhviler sælger at opføre byggeriet således, at dette fremtræder mindst muligt skæmmende for den samlede ejendom.
- Etablering af byggeplads skal ske efter samråd med ejeren af ejerlejlighed nr. 1.
- Sælger er ansvarlig for, at der forinden iværksættelse af arbejder på ejendommen er sket fyldestgørende orientering af lejerne af ejerlejlighed nr. 1, hvilken orientering i det hele skal opfylde kravene i erhvervslejelovens kapitel 5.
- Sælger skal endvidere, inden iværksættelse af arbejder på ejendommen, dokumentere overfor køber, at lejerne af ejerlejlighed nr. 1 er behørigt skriftligt orienteret om forstående byggearbejder på ejendommen, herunder konsekvenserne heraf i forhold til brug af ejendommen, samt at lejerne af ejerlejlighed nr. 1 skriftligt har accepteret iværksættelse af byggearbejderne.

- Sælger er ansvarlig efter dansk rets almindelige regler i anledning af byggearbejder på ejendommen, ligesom sælger er forpligtet til at erstatte køber ethvert berettiget krav, som køber måtte blive mødt med fra lejerne af ejerlejlighed nr. 1 som følge af byggearbejder på ejendommen.

Når byggeretten er udnyttet af Sælger skal Køber og ejerforeningen i det hele acceptere, at der sker tilretning af fordelingstal mv. i ejerforeningen.

17 FORRETNINGSBETINGELSER

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

Opdraget:

Gangsted Advokatfirmas opdrag omfatter juridisk rådgivning og afgrænses i samarbejde med klienten.

Instrukser:

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

Konflikter:

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

Kreditoplysninger:

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

Fortrolighed:

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

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

Honorar:

Med udgangspunkt i omfanget af den konkrete rådgivnings omfang og karakter fastsætter Gangsted Advokatfirma 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 Advokatfirma henleder særligt opmærksomheden på, at honorar i retssager som regel vil overstige de sagsomkostninger, retten tilkender ved en vundet sag.

Gangsted Advokatfirma 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.

Opdragets varighed:

Såvel klienten som Gangsted Advokatfirma kan til enhver tid ophæve samarbejdet. I det tilfælde hvor Gangsted Advokatfirma 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.

Ansvarsbegrænsning:

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

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

Derudover gælder følgende begrænsninger i Gangsted Advokatfirmas ansvar:

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

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

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

Arkivering:

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

Markedsføring:

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

Gældende ret og klager:

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

Gangsted Advokatfirma 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, og Advokatnævnet har følgende adresse:

Advokatnævnet Kronprinsessegade 28
1306 København K
www.advokatsamfundet.dk/Advokatnaevnet.aspx

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

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

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

Særligt om dækning af indskud på advokaters klientbankkonti:

Begrænsning af dækning af indskud.

- Dækning af klienters indskud på klientkonti er pr. 1. juni 2015 begrænset 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 er indskudt 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.

Uanset ovenstående er en række særlige indskud 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 (Jyske Bank A/S) som Gangsteds klientbankkonti vil ikke opnå dobbeltdækning.
- Det er vigtigt, at klienten er opmærksom på, om Gangsteds 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 de nye regler.

Særligt om forrentning af indskud på advokaters klientbankkonti, herunder negative renter:

Gangsted Advokatfirma forrenter indskud på klientbankkonti i overensstemmelse med klientkontovedtægten § 7, der kan læses her:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=170451>

Ovenstående gælder alene såfremt der sker positiv rentetilskrivning på klientbankkonti. Såfremt der på klientbankkonti sker negativ rentetilskrivning er Gangsted Advokatfirma ikke forpligtet til at afholde de med klientbankkonti forbundne udgifter i form af negative renter, og sådanne udgifter vil blive opgjort og omkostningen viderefaktureret til klienten.

Negative renter opgøres på tilsvarende måde som positive renter: Dvs. et samlet tilsvarende på over 10.000 kr., der indestår i mere end 14 dage tilskrives den til enhver tid værende negative rente. Renterne tilskrives løbende hver den sidste hverdag i måneden.