

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Langebros 38, 6200 Aabenraa

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING.....	3
2	PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN.....	6
3	TINGBOGSOPLYSNINGER.....	6
4	BBR-MEDDELELSE.....	7
5	EJENDOMSDATARAPPORT.....	8
6	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER.....	8
7	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE.....	9
8	PLANMÆSSIGE FORHOLD.....	9
9	ENERGIMÆRKNING.....	11
10	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER.....	11
11	FORSIKRINGSFORHOLD.....	11
12	VERSERENDE SAGER OG TVISTER.....	12
13	EJERFORENINGSVEDTÆGTER.....	12
14	LEJEFORHOLD.....	13
15	KØBSAFTALEN.....	16
16	FORRETNINGSBETINGELSER.....	18

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S og K/S Aabenraa, Langebro ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med TKD Projekt A/S ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 1576 Aabenraa, beliggende Langebro 38, 6200 Aabenraa ("**Ejendommen**").

I forbindelse med vores gennemførelse af den juridiske due diligence har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder lejekontrakt med Jem & Fix A/S 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. 16.

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.
- 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 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 5. oktober 2018



Lasse Stjernholm Detlevsen

2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

Ejendommen udgøres af ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 1576 Aabenraa med postadresse Langebro 38, 6200 Aabenraa.

Ejendommens tinglyste areal udgør 1.003 m².

Hovedejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 10.893 m² heraf vej med 0 m².

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Adkomst

Adkomsthaver i henhold til tingbogsattest dateret den 14. august 2018 er TKD Projekt A/S, CVR-nr. 18260476 (Sælger).

3.2 Hæftelser

Der er tinglyst følgende hæftelser på Ejendommen:

Hæftelse	Dato	Valuta	Hovedstol
Ejerpantebrev (Spar Nord Bank)	07.02.1994	DKK	36.800.000
Ejerpantebrev (intet underpant)	04.10.2012	DKK	5.000.000
Pantstiftende vedtægter for E/F	28.10.2015	DKK	40.120

Det er aftalt i købsaftalen, at Køber overtager ejerpantebrev stort DKK 5.000.000 svarende til en stempelværdi på DKK 76.660.

Ejerpantebrev stort DKK 36.800.000 aflyses fra Ejendommen i forbindelse med handlens gennemførelse.

Pantstiftende tinglysning af vedtægter for ejerforeningen ændres ikke som følge af overdragelse af Ejendommen til Køber.

3.3 Servitutter

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

Dato	Titel
23.08.1952	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
03.12.2003	Lokalplan M 110
10.07.2015	Vedtægter for Ejerforeningen Langebro 38-42, Aabenraa
13.03.2017	Deklaration om overkørsel
23.10.2017	Lejekontrakt med allonge I og II

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

3.3.1 Servitut tinglyst den 23.08.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Servitutten vedrører en dispensation til bibeholdelse af en træbygning på naboejendommen. Servitutten er efter vores vurdering ikke af betydning for Ejendommen eller Købers benyttelse heraf.

3.3.2 Servitut tinglyst den 03.12.2003 – Lokalplan M 110

Vi henviser til vores gennemgang af Ejendommens planmæssige forhold, jf. pkt. 8 nedenfor.

3.3.3 Servitut tinglyst den 10.07.2015 - Vedtægter for Ejerforeningen Langebro 38-42, Aabenraa

Vi henviser til vores gennemgang af ejerforeningens forhold, jf. pkt. 13 nedenfor.

3.3.4 Servitut tinglyst den 13.03.2017 – Deklaration om overkørsel

Servitutten vedrører et areal mellem hovedejendommen (matr.nr. 1576 Aabenraa) og nabo-ejendommen, matr.nr. 3456 Aabenraa. I medfør af servitutten meddeler de pågældende ejendomsjere hinanden gensidig overkørselsret som vist på det til servitutten hørende tinglysningsrids.

Alle omkostninger til etablering, vedligeholdelse og renholdelse m.v. af overkørslen påhviler ejerne af de to ejendomme med 50% hver.

Vi gør opmærksom på, at Sælger i medfør af bestemmelse herom i købsaftalen overfor Køber garanterer, at Sælger friholder Køber for etableringsomkostninger, som Køber måtte blive opkrævet i medfør af servitutten.

Servitutten er efter vores vurdering ikke af betydning for Ejendommen eller Købers benyttelse heraf.

3.3.5 Servitut tinglyst den 23.10.2017 – Lejekontrakt med Allonge I og II

Vi henviser til vores gennemgang af lejeforholdene, jf. pkt. 14 nedenfor.

4 BBR-MEDDELELSE

Ejendommens BBR-Meddelelse er dateret den 14. august 2018. Vi har trukket en BBR-Meddelelse dateret den 26. september 2018 for hovedejendommen.

Oplysningerne på de to BBR-Meddelelser stemmer overens. Oplysningerne på BBR-Meddelelsen for hovedejendommen er mere detaljerede end oplysningerne på BBR-Meddelelsen for Ejendommen.

Det fremgår af BBR-Meddelelse for hovedejendommen, at bygningerne er opført i 2009 og har et samlet bebygget areal på 4.182 m².

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-Meddelelse for hovedejendommen 1.003 m², hvilket er i overensstemmelse med både det tinglyste areal og opmåling fra landinspektør i forbindelse med aflevering af Ejendommen til lejer.

Varmeinstallation er oplyst som værende fjernvarme.

BBR-Meddelelserne for hovedejendommen og Ejendommen giver derudover ikke anledning til bemærkninger.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

Ejendomsdatarapporten er dateret den 27. september 2018.

Vi har gennemgået ejendomsdatarapportens indhold, som udgør et samlet overblik over offentlige registreringer vedrørende Ejendommen.

Ejendomsdatarapportens indhold giver ikke anledning til forbehold eller bemærkninger i forhold til Købers fremtidige anvendelse af Ejendommen til udlejning til Jem & Fix (eller andre lejere, der i overensstemmelse med gældende planforhold lovligt kan drive erhverv fra Ejendommen).

Vi bemærker for en ordens skyld, at det fremgår af Ejendomsdatarapporten, at Ejendommen er fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Det er vores vurdering, at der kan være risiko for, at Ejendommen på et tidspunkt kan blive pålagt at etablere separat kloakering (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning), hvilket kan medføre omkostninger for Ejendommens ejer.

Det fremgår dog af ejendomsdatarapporten, at der ikke er aktuelle planer fra Aabenraa Kommune om at der skal ske ændring af Ejendommens afløbsforhold.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

6.1 Ejendomsvurdering

Ejendommens seneste offentlige vurdering er fra 2016.

Ejendommen er vurderet til DKK 8.450.000 heraf grundværdi med DKK 983.200.

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 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 for 2018 udgør de på Ejendommen hvilende skatter og afgifter DKK 18.999,08.

Aabenraa Kommunes sats for dækningsafgift på erhvervsjendomme udgør 0 promille.

7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

7.1 Momsreguleringsforpligtelse

I henhold til købsaftalen overtager Køber den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse.

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.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

8.1 Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Aabenraa Kommunes kommuneplan 2015-2026.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.1.041.C, som fastlægger følgende regulering gældende for Ejendommen samt den øvrige del af rammeområde 1.1.041.C. (uddrag fra kommuneplanrammen indsat nedenfor).

Indholdet af Kommuneplan 2015-2026 giver ikke anledning til bemærkninger og nedenstående er alene indsat af informative hensyn.

Uddrag af rammebestemmelse fra Kommuneplan 1.1.041.C:

Nuværende anvendelse

Byhuse mod Sønderport. Forskellige erhvervstyper og boliger.

Områdets anvendelse

Centerområde.

Specifik anvendelse

Bycenter. Dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Offentlige formål, kulturelle formål, boliger, erhverv og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig eller kun ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Maks. butiksstørrelse for dagligvarer/udvalgsvarer: 3500/2000m²

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 65. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 10 m.

8.2 Lokalplaner

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplaner. Ejendommen var indtil vedtagelse af den nu ophævede lokalplan nr. 13 omfattet af lokalplan M 110. Lokalplan M 110 blev ophævet i forbindelse med vedtagelse af lokalplan nr. 13.

Lokalplan nr. 13 blev ophævet ved Aabenraa Kommunes forslag herom dateret den 3. november 2015. I forslaget er bl.a. anført følgende begrundelse:

"Baggrund for forslag til ophævelse

Et konkret ønske fra ejer om at udnytte ejendommen til en anvendelse der ikke er mulighed for gennem lokalplanen har givet anledning til at Aabenraa Kommune fremsætter forslag om at ophæve lokalplan nr. 13.

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes udvalgsvarebutikker og nogle få andre anvendelser. Der er løbende forespørgsler om andre anvendelser i centeret, da der er ledige butiksljemål. Det har ikke kunnet lade sig gøre at imødekomme disse, også selv om de kun er midlertidige. Dette ville være en afvigelse fra lokalplanens principper, hvorfra det ikke er muligt at dispensere. De øvrige lokalplaner i centerområdet ved Tøndervej giver alle mulighed for udvalgs- og dagligvarebutikker og en række andre anvendelser.

Langebroscenteret, der er omfattet af lokalplan nr. 13, er fuldt udbygget efter lokalplanen. Det vil sige, at der ikke kan opføres mere byggeri på grunden og de resterende friarealer er udnyttet til varegårde og parkeringspladser. Hvis lokalplan nr. 13 ophæves, vil der ikke umiddelbart kunne opføres mere byggeri på grunden.

Hvis der fremkommer byggeønsker i området, der vurderes at være lokalplanpligtige, kan kommunen forlange udarbejdet en ny lokalplan."

Ejendommen er således ikke reguleret af lokalplan, hvorfor det er kommuneplanens rammebestemmelser, der afgør anvendelsesmuligheder.

9 ENERGIMÆRKNING

Ejendommens energimærke er dateret den 7. november 2016 og er gyldig indtil den 7. november 2026.

Ejendommen er energimærket i kategori B.

Energimærket indeholder derudover oplysninger af teknisk karakter og vil ikke blive kommenteret yderligere.

10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

I henhold til jordforureningsattest dateret den 14. august 2018, er Ejendommen (matr.nr. 1576 Aabenraa) udgået efter kortlægning, hvilket betyder, at grunden tidligere har været V1- eller V2-kortlagt, men at mistanken enten er afkræftet eller forureningen fjernet.

I Ejendommens tilfælde er dog fortsat et mindre areal beliggende på grundens nordlige del, der er registreret som forurenet på vidensniveau 2.

Ejendommen er beliggende i byzone og er som følge heraf kortlagt som lettere forurenet efter bestemmelser herom i jordforureningsloven, hvilket omfatter alle arealer beliggende i byzone.

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

11 FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er forsikret under police indgået af ejerforeningen hos Codan Forsikring A/S under policenr. 900 645 089 7-7.

Ejendommen er forsikret til nyværdi og forsikringen omfatter:

- Brand inkl. el-skade
- Bygningskasko
- Glas og Sanitet
- Insekt og svamp
- Udvidet rørskade og Stikledning
- Restværdi - 30%
- Hus og grundejeransvar

Ejendommens forsikringsforhold giver ikke anledning til bemærkninger.

12 **VERSERENDE SAGER OG TVISTER**

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

13 **EJERFORENINGSVEDTÆGTER**

13.1 **Indledning**

Vi har gennemgået vedtægterne for Ejerforeningen Langebro 38-42, Aabenraa ("**Ejerforeningen**").

Ejendommens fordelingstal er 1003/4182.

Ejerforeningens vedtægter er baseret på en standardvedtægt. Den del af vedtægterne, som udgør standardbestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger.

Ejerforeningens vedtægter indeholder derudover en række bestemmelser, som vi fremhæver i det følgende:

13.1.1 Vedtægtsændringer

Beslutning om ændring af vedtægterne træffes på generalforsamlingen og er kun gyldig, såfremt der er enstemmighed.

Denne bestemmelse udgør en afvigelse fra standardvedtægter, som typisk indeholder en bestemmelse om, at vedtægterne kan ændres ved kvalificeret flertal.

13.1.2 Udvendig vedligeholdelse

Hvert medlem af ejerforeningen har den udvendige vedligeholdelses- og fornyelsespligt vedrørende installationer mv., der kun betjenes eller benyttes af det pågældende medlems ejerlejlighed, eksempelvis interne og eksterne adgangsveje, tekniske installationer, klimaskærm membran/fundament, vinduer, døre, porte, ruder, altaner, facader mv.

Ovenstående bestemmelse udgør en afvigelse fra udgangspunktet om, at samtlige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder vedrørende fællesanlæg- og arealer (fx klimaskærm) fordeles i overensstemmelse med ejerforeningens fordelingstal.

13.1.3 Parkeringspladser

De på ejendommen etablerede parkeringspladser er til fælles benyttelse for alle medlemmer af ejerforeningen, disses lejere og øvrige brugere.

Ejerforeningen fastsætter vilkår for brug af parkeringspladserne, herunder tidsbegrænsning og anden parkeringskontrol. Beslutning om indførelse heraf, ændring eller ophævelse af indførte forhold skal ske i enstemmighed.

Ejer/lejer af ejerlejlighed nr. 1 (dvs. Ejendommen) har ret til midlertidig opbevaring af kortere varighed af varer mv. på parkeringsarealet i umiddelbar tilknytning til ejerlejlighed nr. 1.

Ejer/lejer af ejerlejlighed nr. 1 har desuden i salgsperioden for fyrværkeri ret til opstilling af containere til fyrværkeri i henhold til gældende regler fastsat af relevante myndigheder. Ejer af ejerlejlighed nr. 1 drager omsorg for de nødvendige myndighedsgodkendelser til opstilling af containere til fyrværkeri.

13.1.4 Skiltning

Den enkelte ejer af en ejerlejlighed er berettiget til at foretage skiltning på den del af facaden, indvendig facade mv., der er omfattet af denne ejerlejligheds vedligeholdelsesforpligtelse, idet skiltning skal ske i henhold til myndighedstilladelse. De enkelte ejere sørger for indhentelse af fornødne godkendelser og tilladelser.

Enhver udgift i relation til skiltning afholdes af den ejerlejlighedsejer, der forestår skiltningen, herunder udgift til opsætning, nedtagning, vedligeholdelse, reparation, el mv.

Den enkelte ejer af en ejerlejlighed er endvidere berettiget til at foretage skiltning på fælles pylon opsat mod Langebro. Fordeling af skilteplads varetages af ejerforeningens bestyrelse. Udgifterne til vedligeholdelse, fornyelse, renholdelse samt el mv. til pylonen afholdes af ejerforeningen og fordeles efter fordelingstal.

13.1.5 Varegård/eksklusiv brugsret

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 (dvs. Ejendommen) har eksklusiv brugsret til den varegård og affaldsgård, der er vist med rødt på bilag 19.1 (svarende til varegården til Jem & Fix).

13.1.6 Forbud mod udlejning til visse aktiviteter - dyrehandel

Alle ejerlejlighedsejerne accepterer, at udlejning/brug af ejerlejligheder i ejendommen, bortset fra ejerlejlighed nr. 3, ikke kan ske til virksomheder med hovedsortiment inden for dyrehandel, mens udlejning/brug af ejerlejlighederne kan ske til forretninger, der fører et bisortiment der svarer til de varer, der føres i en dyrehandel.

14 LEJEFORHOLD

14.1 Generelt

Vi har gennemgået lejeaftale indgået mellem TKD Projekt A/S og Jem & Fix A/S inklusiv allonge I til Allonge IV.

Det er vores vurdering, at lejekontrakten i vidt omfang er baseret på en standard erhvervslejekontrakt, der ikke indeholder væsentlige afvigelser fra lejekontrakter vedrørende lignende erhvervslejeforhold.

Nedenfor er indsat en oversigt over de væsentligste lejevilkår, som disse fremgår af det samlede aftalegrundlag i form af lejekontrakten med tilhørende allonge I-IV.

14.2 Det lejede

Det lejede areal består af 1003 m² butik samt ca. 750 m² varegård og ca. 50 m² affaldsgård.

Det lejede er for så vidt angår butiksarealer opmålt af landinspektør i forbindelse med lejemålets ikrafttrædelse.

14.3 Anvendelse

Det lejede kan af lejer anvendes til byggemarked og hermed forbundet virksomhed.

Lejer kan således ikke uden udlejers samtykke ændre anvendelsen af det lejede.

14.4 Ikrafttrædelse og opsigelse

Lejemålet trådte i kraft den 1. september 2009 på hvilket tidspunkt det nyopførte lejemål blev afleveret til lejer indrettet i overensstemmelse med lejers byggeprogram, som udgør bilag til lejeaftalen.

Lejemålet kan af lejer opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned. Det lejede kan af lejer tidligt opsiges til ophør den 1. oktober 2028.

Lejemålet kan af udlejer opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned. Det lejede kan af udlejer tidligt opsiges til ophør den 1. oktober 2033.

14.5 Lejens størrelse og regulering

Den årlige leje udgør kr. 971.241,49 + moms.

Lejen forhøjes hver den 1. januar på baggrund af udviklingen i nettoprisindekset fra oktober måned to år før reguleringsåret til oktober måned året før reguleringsåret. Lejen kan dog maksimalt forhøjes med 3%.

Udover ovenstående regulering af lejen kan hver af parterne kræve lejen reguleret til markedsleje i overensstemmelse med erhvervslejelovens regler herom. Ingen af parterne kan dog kræve lejen reguleret til markedsleje indenfor lejers uopsigelighedsperiode.

14.6 Sikkerhedsstillelse

Lejer har stillet moderselskabsgaranti fra Harald Nyborg A/S, begrænset til et beløb svarende til 6 måneders leje + moms, til sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser efter lejeaftalen.

14.7 Forbrugs- og driftsregnskaber

I tillæg til lejen betaler lejereren de med Ejendommen forbundne forbrugs- og driftsomkostninger.

14.7.1 Forbrugsomkostninger

Forbrugsomkostninger omfatter fjernvarme, varmemester, henlæggelse til fornyelse af varmeanlæg, ELO (energimærkning) og udarbejdelse af varmeregnskab.

Udgiftsarterne er specificeret i bilag 4 til lejekontrakten og specifikationen opfylder erhvervslejelovens krav.

Vi har dog konstateret, at det alene er posterne henlæggelse til fornyelse af varmeanlæg, ELO (energimærkning) og udarbejdelse af varmeregnskab, der opkræves over forbrugsregnskabet.

Henset til Ejendommens forsyning med fjernvarme direkte til lejer som aftager er det vores vurdering, at det er tvivlsomt, om der retmæssigt kan opkræves henlæggelser ved lejer. Vi bemærker dog i denne forbindelse, at Sælger af Ejendommen i medfør af købsaftalen indestår overfor Køber for, at omkostningen kan opkræves hos lejer i uopsigelighedsperioden samt, at eventuelle tilbagebetalingskrav fra lejer – såfremt posten ikke lovligt er opkrævet før Købers overtagelse af Ejendommen – afholdes af Sælger.

14.7.2 Driftsomkostninger

Driftsomkostningerne som opkræves hos lejereren omfatter ejendomsskat, forsikring, elforbrug på fællesarealer, udvendig renhold/snerydning og administrationsomkostninger.

Udgiftsarterne er specificeret i bilag 3 til lejekontrakten og specifikationen opfylder erhvervslejelovens krav.

14.8 Vedligehold af det lejede og Ejendommen

Lejeren har den indvendige vedligeholdelses- og fornyelsespligt af lejemålet, hvilket tillige omfatter alle synlige installationer samt ruder.

Lejeren har derudover sammen med de øvrige lejere på hovedejendommen pligt til ren- og vedligehold af udearealer, hvilket kan udføres af ejerforeningen og derefter opkræves lejereren over Ejendommens driftsregnskab.

Udlejer har vedligeholdelses- og fornyelsespligt for så vidt angår Ejendommens klimaskærm.

14.9 Fremleje og afståelse

Lejer har ret til at fremleje lejemålet helt eller delvist til tredjemand, idet tredjemands anvendelse dog skal være til samme formål, som anført i anvendelsesbestemmelsen (byggemarked).

Udlejer kan modsætte sig fremleje, såfremt udlejer har saglig indsigelse mod fremlejetagers økonomiske forhold eller faglige kvalifikationer.

Lejer er ikke berettiget til at fremleje ejendommens parkeringspladser.

Lejer har ret til at afstå lejemålet til tredjemand, idet tredjemands anvendelse dog skal være til samme formål, som anført i anvendelsesbestemmelsen (byggemarked).

Udlejer kan modsætte sig afståelse, såfremt udlejer har saglig indsigelse mod indtrædende lejers økonomiske forhold eller faglige kvalifikationer.

Såfremt lejer afstår lejemålet indenfor lejers uopsigelighedsperiode skal lejer indestå som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers lejebetaling indtil udløbet af lejers uopsigelighedsperiode.

Afståelse indenfor lejers concern anses i henhold til aftalegrundlaget ikke som afståelse, idet lejer uanset dette dog indestår for indtrædende lejers lejebetaling indtil udløbet af lejers uopsigelighedsperiode.

14.10 Fraflytning og aflevering af lejemålet

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere det lejede i velvedligeholdt stand og uden mangler og som ved overtagelsen, dog bortset fra almindeligt slid og ælde.

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

15 KØBSAFTALEN

Købsaftalen er i vidt omfang udarbejdet på grundlag af en markedsstandard, idet der nedenfor dog særligt fremhæves følgende:

15.1 Betingelser

Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af købesummens betaling.

Købsaftalen er fra Købers side betinget af, at Køber senest den 15. november 2018 har opnået salg af samtlige ejerandele i Køber.

15.2 Købesummen

Købesummen for Ejendommen er aftalt til kr. 13.300.000.

15.3 Sælgers indeståelser og erklæringer

Sælger indestår for,

- at Ejendommen på overtagelsesdagen kan anvendes til udlejning til lejer, som Sælger har foretaget udlejning til, jf. lejekontrakten,
- at der ikke består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen,
- at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
- at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- at der ikke foreligger brugsretsaftaler med tredjemand om Ejendommen.

15.4 Overtagelsesdagen

Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. december 2018, idet Køber er berettiget til at fremrykke overtagelsesdagen, hvis Købers betingelser er opfyldt forinden. Overtagelsesdagen skal dog altid være den 1. i en måned.

15.5 Lejeforhold

Køber overtager Ejendommen udlejet til Jem & Fix.

Sælger oplyser, at den samlede årlige lejeindtægt pr. 8. august 2018 for Ejendommen udgør kr. 971.241,49 + moms.

Sælger indestår overfor Køber for lejers betaling af henlæggelsesbeløb med årligt kr. 20.146,00 + moms i lejers uopsigelsesperiode og derudover indestår Sælger overfor Køber for betaling af eventuelle tilbagebetalingskrav fra lejeren relateret til henlæggelsesbeløb opkrævet forud for overtagelsesdagen.

16 FORRETNINGSBETINGELSER

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

16.1 Opdraget

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

16.2 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".

16.3 Konflikter

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

16.4 Kreditoplysninger

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

16.5 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".

16.6 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.

16.7 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.

16.8 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.

16.9 Arkivering

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

16.10 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.

16.11 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, og Advokatnævnet har følgende adresse:

Advokatnævnet
Kronprinsessegade 28
1306 København K
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.

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

16.12 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.