

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Kaj Munks Vej 2, 8260 Viby J

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING.....	3
2	PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN.....	6
3	TINGBOGSOPLYSNINGER.....	6
4	BBR-MEDDELELSE.....	9
5	EJENDOMSDATARAPPORT.....	9
6	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER.....	9
7	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE.....	10
8	PLANMÆSSIGE FORHOLD.....	10
9	ENERGIMÆRKNING.....	11
10	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER.....	12
11	FORSIKRINGSFORHOLD.....	12
12	VERSERENDE SAGER OG TVISTER.....	12
13	GRUNDEJERFORENINGSVEDTÆGTER.....	12
14	LEJEFORHOLD.....	14
15	KØBSAFTALEN.....	19
16	FORRETNINGSBETINGELSER.....	20

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S og K/S Aarhus Detail, Netto Viby ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Innovater A/S ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af ejerlejlighed nr. 1 af matr. nr. 1 gm, Viby By, Fredens, beliggende Kaj Munks Vej 2 (den forventede kommende adresse er Vilhelm Becks Vej 79), 8260 Viby J ("**Ejendommen**").

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

De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under pkt. 1.2. Der henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Gangsted Advokatfirma under rapportens pkt. 0.

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 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 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 20. marts 2019



Frederik Pelch Barfod

2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

Ejendommen udgøres af en ejerlejlighed under følgende matrikel, der skal opdeles i to ejerlejligheder:

Matr.nr. 1gm, Viby By, Fredens beliggende Kaj Munks Vej 2, 8260 Viby. Den fremtidige adresse bliver formentlig Vilhelm Becks Vej 79, 8270 Viby).

Ejerlejlighedens tinglyste areal forventes at udgøre ca. 1.198 m².

Handlen er betinget af den pågældende endelige opdeling i ejerlejligheder, hvilket der er taget hensyn til i købsaftalen.

Ejendommens grundareal vil i henhold til tingbogsattesten udgøre:

<u>Matrikel</u>	<u>Grundareal</u>	<u>Vejareal</u>
1 gm, Viby By, Fredens	4.308 m ²	0 m ²

Ejendommens fremtidige etageareal udgør i henhold myndighedsprojektet fra Link Arkitekter:

<u>Matrikel</u>	<u>Totalt areal</u>	<u>Salgsområde, velfærd og lager</u>	<u>Varegård/-Indlevering</u>
Ejerlejlighed nr. 1 af Matr. Nr. 1 gm, Viby By, Fredens	1.198m ²	998,1m ²	199,9m ²

Hertil kommer fællesarealer, der deles med den anden ejerlejlighed i bebyggelsen med i alt ca. 3.110 m².

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Adkomst

Adkomsthaver i henhold til tingbogsattester dateret den 13. december 2018 er Boligforeningen Aarhus Omegn, CVR nr. 45861317.

Købsaftalen er betinget af, at Sælger opnår adkomst til ejendommen.

3.2 Hæftelser

Der er tinglyst følgende hæftelser på Ejendommen:

Hæftelse	Dato	Valuta	Hovedstol
Afgiftspantebrev	11.01.2010	DKK	1.343.000
Afgiftspantebrev	09.06.2015	DKK	288.000

3.3 Servitutter

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

Dato	Titel
20.04.1956	Dok m forsynings-/afløbsledninger mv samt fælles varmecentral kanaler overkørsler mv.
06.10.1960	Dokument om fælles varmecentral.
02.05.2002	Deklaration om administration.
28.05.2018	Deklaration om nedklassificering af Kaj Munks Vej til privat fælles vej.

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

- 3.3.1 Servitut tinglyst den 20.04.1956 – Dok med forsynings-/afløbsledninger mv. samt fælles varmecentral, kanaler, overkørsler mv.

Servitутten vedrører etablering af fælles varmecentral og giver tilladelse til opgravning for to fjernvarmeledninger. Servitутten er efter vores vurdering ikke af betydning for Ejendommen eller Købers benyttelse heraf.

- 3.3.2 Servitut tinglyst den 06.10.1960 – Dokument om fælles varmecentral.

Servitутten kan ikke findes og må antages at have begrænset betydning henset til, at ejendommen nedrives og forventes tilsluttet fjernvarme fremadrettet. Servitутten er efter vores vurdering ikke af betydning for Ejendommen eller Købers benyttelse heraf.

- 3.3.3 Servitut tinglyst den 02.05.2002 – Deklaration om administration.

Servitутten fastslår, at fremtidig administration af ejendommen skal ske ved Boligforeningen Aarhus Omegn.

Det er i Tillæg til Købsaftalen aftalt, at det er en betingelse for handlen, at køber selv kan vælge administrator for ejerlejligheden, hvilket indebærer, at Boligforeningens Aarhus skal samtykke eller relaksere ejerlejlighed nr. 1 fra servitутten.

3.3.4 Servitut lyst d. 28.05.2018 – Deklaration om nedklassificering af Kaj Munks Vej til privat fælles vej.

Servitutten vedrører det forhold, at Kaj Munks Vej fremadrettet skal være privat fællesvej. Det medfører omkostninger i forbindelse med nyanlæg af vejen i henhold til lokalplanen for området, ligesom der vil blive løbende driftsomkostninger, som en køber vil skulle deltage i afholdelsen af.

Sælger har i Tillæg til Købsaftalen garanteret for opfyldelse af kravene vedrørende etablering af privat fællesvej, herunder afholdelse af anlægsomkostninger i fem år fra overtagesdagen.

3.3.5 Der er i Databanken fremlagt udkast til en servitut om løbende udvidelse af ejerlejligheder, forhåndsrelaksation af fællesarealer samt byggerettigheder, der tildeles ejerlejlighed 1 og 2.

Deklarationen har primært til formål at sikre, at panthavere med pant i ejerlejligheder opdelt af matr.nr. 1gm Viby By, Fredens, respekterer, at fællesareal i takt med byggeriets opførelse løbende konverteres til ejerlejlighedsareal (særejendom) og i den forbindelse automatisk og uden panthavers samtykke frigives/relakseres fra pantet.

Endvidere har deklARATIONEN til formål at sikre, at hver af ejerlejlighederne tildeles en eksklusiv byggeret til arealer, hvor der kan opføres bebyggelse indtil en grænse på op til 1200 m² f.s.v.a. ejerlejlighed 1 og 550 m² f.s.v.a. ejerlejlighed 2 opgjort i henhold til reglerne herom i Lov om ejerlejligheder.

Deklarationen foreslår endvidere følgende fordelingstal mellem de to ejerlejligheder.

Ejerlejlighed 1: 1052/1548

Ejerlejlighed 2: 496/1548

Servitutten er efter vores vurdering ikke af betydning for Ejendommen eller Købers benyttelse heraf. Der er i Tillæg til Købsaftalen indført som en betingelse for handlen, at opdelingen af matr, nr. 1 gm, Viby By, Fredens i ejerlejligheder gennemføres som skitseret i bilag 1 og jf. pkt. 2.2, idet Køber dog accepterer, at varegården evt. indgår i Ejerlejlighedens areal. Hvis der sker ændringer i projektet, der har økonomisk betydning for lejekontrakten, skal dette varsles til Køber straks Sælger er bekendt med den potentielle ændring og Køber skal have adgang til at tilbageholde et beløb svarende til den økonomiske konsekvens jf. pkt. 2.2. og 11. i Aftalen, ligesom købesummen i tilfælde af forhold med negativ økonomisk konsekvens for lejekontrakten skal reguleres som følge heraf, jf. pkt. 11.4 i Aftalen.

4 BBR-MEDDELELSE

Ejendommens BBR meddelelse kan p.t. ikke tillægges betydning, da der sker nyopførelse af bygninger på ejendommen.

Sælger er forpligtet til at fremlægge opdateret BBR meddelelse ved byggeriets afslutning.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

Ejendomsdatarapporten indeholder alle væsentlige oplysninger om offentlige registreringer vedr. Ejendommen. Ejendomsdatarapporten er dateret d. 17. december 2018.

Det fremgår også, at Ejendommen ligger i et område, der er planlagt separatkloakeret senest i 2040. Sælger har bekræftet, at der er taget højde herfor i det forestående byggeprojekt.

Ejendomsdatarapporten indeholder i øvrigt ikke forhold, der har væsentlig betydning for Købers anvendelse af Ejendommen til udlejning.

Der er iflg. ejendomsdatarapporten:

- ingen olietanke på Ejendommen.
- ingen kortlagt forurening på Ejendommen.
- ingen fredninger.
- ingen bygge- og beskyttelseslinjer.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

6.1 Ejendomsvurdering

Ejendomsvurderingsattest foreligger for 2017, men er ikke opdateret, da den vedrører flere ejendomme og der skal opføres nybyggeri i forbindelse med opdeling i ejerlejligheder.

Der kan således være en risiko for, at ejendomsvurderingen ændres, hvilket vil medføre forhøjede dækningsafgifter, men i så fald kan de som udgangspunkt opkræves af lejer, idet det er skønnede i lejekontrakten p.t., hvilket skyldes, at oplysningerne ikke var tilgængelige på ikrafttrædelsestidspunktet. Såfremt der mod forventning måtte være foretaget et markant fejlskøn, så ansættelsen er helt urealistisk, vil Køber kunne rejse krav mod Sælger i anledning af, at, at udgiften ikke kan pålægges lejerne.

6.2 Ejendomsskatter

Ejendomsskattebilletten for 2018 er fremlagt med ejendomsdatarapporten, og ejendomsskatten udgør iflg. denne kr. 2.014.467,94. Beløbet vedrører flere matrikelnumre og er der-

for ikke retvisende for ejendomsskatten for ejerlejligheden. I driftsbudgettet for ejerforeningen regnes der med en grundskyld på kr. 82.270,00 for ejerlejligheden (som lejer skal betale) og en dækningsafgift på kr. 111.280,00. Det endelige tal for Ejendommen når den er færdig-opdelt foreligger ikke p.t., og der kan være en risiko for, at ejendomsskatterne ændres, når den samlede opdeltede ejendom står færdig, men i så fald kan de som udgangspunkt opkræves af lejer, idet de er skønnede i lejekontrakten p.t., hvilket skyldes, at oplysningerne ikke var tilgængelige på ikrafttrædelsestidspunktet. Såfremt der mod forventning måtte være foretaget et markant fejlskøn, så ansættelsen er helt urealistisk, vil Køber kunne rejse krav mod Sælger i anledning af , at udgiften ikke kan pålægges lejerne.

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 Aarhus Kommunes Kommuneplan 2017, rammeområde 120301BO. Indholdet af Kommuneplan 2016 giver ikke anledning til bemærkninger, og nedenstående er alene indsat af informative hensyn.

Rammebestemmelserne fastslår følgende:

"Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af etagebebyggelse. I tilknytning til boligerne og på friarealer kan opføres og indrettes lokaler til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som hovedregel kan der etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, mindre fremstillings- og servicevirksomheder og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Når disse former for anvendelser etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og der skal derfor ske en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold. Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m² og enkelte udvalgte varebutikker på op til 200 m², hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning. Konkrete bestemmelser for rammeområdet

Max. etageantal: 5

Max. bebyggelsesprocent: 60 for området under et

Kældre i eksisterende bebyggelse kan, hvor terrænet tillader det, udnyttes til boligformål, således at dele af bebyggelsen kan fremstå med 6 etager."

8.2 Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1003 (Februar 2017).

Lokalplanen giver ikke anledning til væsentlige bemærkninger, så nedenstående er af informativ karakter.

§ 1 fastslår, at der kan etableres dagligvarebutik og kvarterhus med tilhørende parkeringspladser og opholdsarealer.

Ejendommen er beliggende i delområde II, hvorom det hedder i § 3,

"Delområde II

Stk. 5 Delområde II er udlagt til kvartertorv med én enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning med tilhørende parkeringspladser. Dagligvarebutikken må ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 1.000 m², dog kan der tillægges personalefaciliteter på op til 200 m² jf. Planlovens bestemmelser.

Stk. 6 Området må desuden anvendes til kvarterhus med tilhørende opholds-, sti- og parkeringsarealer. Kvarterhuset kan bl.a. anvendes til fællesfaciliteter som f.eks. foreningslokaler, klublokaler, café og selskabslokaler."

Det fremgår af § 5, stk. 9, at der skal etableres max. 50 parkeringspladser i område II.

Det følgende fremgår af § 8:

"I delområde II må der, ud over kvarterhuset, kun opføres én enkelt dagligvarebutik med et samlet butiksareal på maksimalt 1.000 m² bruttoetageareal, hertil kan der tillægges personalefaciliteter på op til 200 m² jf. Planlovens bestemmelser."

Byggetilladelsen er givet med afsæt i lokalplanen og indeholder relevante dispensationer herfra, bl.a. for så vidt angår arealet af dagligvarebutikken, hvorfor lokalplanens indhold i øvrigt ikke giver anledning til bemærkninger.

9 ENERGIMÆRKNING

Der foreligger endnu ikke energimærke.

Det fremgår af vilkår nr. 39 i byggetilladelsen, at der skal fremsendes energimærkning i forbindelse med byggeriets afslutning.

10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

Der er fremlagt en såkaldt risikovurdering for forurening, der ikke giver anledning til bemærkninger.

Sælger erklærer og indestår pr. overtagelsesdagen for, at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurennet udover det i risikovurderingen af 24. september 2018 fra Ejlskov A/S anførte.

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

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

11 FORSIKRINGSFORHOLD

Der er fremlagt forsikringstilbud på den færdigbyggede ejerlejlighed, der ikke giver 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. Sælger har i et tillæg til købsaftalen garanteret, at der ikke sælger bekendt er nogen verserende tvister eller sager.

13 EJERFORENINGSVEDTÆGTER

13.1 Indledning

De endelige vedtægter for grundejerforeningen er ikke vedtaget, og der er drøftelser mellem parterne om et foreliggende udkast til grundejerforeningens vedtægter.

Der er i vidt omfang tale om standardvedtægter, hvorfor det alene er afvigelser herfra og særligt væsentlige bestemmelser, der gennemgås nedenfor.

Der er pligtmæssigt medlemskab af Ejerforeningen Præstevangen.

13.2 Hæftelse

Der er solidarisk hæftelse blandt medlemmerne for foreningens forpligtelser udadtil og pro rata hæftelse (efter fordelingstal) i det indbyrdes forhold.

13.3 Generalforsamling og stemmeret

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal, bortset fra beslutninger vedrørende vedtægtsændringer, ændring af fordelingstal eller andre forhold af væsentlig betydning, hvor der kræves enstemmighed mellem medlemmerne.

13.4 Bestyrelsen og tegningsret.

Bestyrelsen består af en repræsentant for hvert medlem af ejerforeningen.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig når begge ejerlejligheder er repræsenteret.

Ejerforeningen tegnes af medlemmerne i forening.

13.5 Brugsrettigheder

Den til enhver tid værende ejer, lejer og brugere af ejerlejlighed nr. 1 har en vederlagsfri og eksklusiv brugsret til 40 stk. af de på ejendommen etablerede parkeringspladser samt til pylon, som etableres på ejendommen. *[Såfremt butikken ønsker areal til udstillingsområde foran butikken, skal dette areal ligeledes indgå som eksklusivareal].*

Ejer/lejer af ejerlejlighed nr. 1 er berettiget til at indføre tidsbegrænsning på de 40 parkeringspladser.

Herudover har den til enhver tid værende ejer, lejer og brugere af ejerlejlighed nr. 1 vederlagsfri og eksklusiv brugsret til rampe og varegård i tilknytning til butikken. Sælger har erklæret, at Sælger bestræber sig på, at Varegården og rampen bliver en del af ejerlejlighed nr. 1, når opdelingen i ejerlejligheder er færdig.

13.6 VEDLIGEHOLDELSE MV.

Indvendig og udvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte ejerlejlighed, herunder dennes ydre vægge, vinduer, døre, porte mv., i sin helhed samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de arealer, hvortil den pågældende ejerlejlighedsejer har eksklusiv brugsret, forestås og bekostes af den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejerlejlighed. Tage/tagflader på ejerlejlighed nr. 1 og 2 anses dog som fælles ejendom.

Ejerforeningen forestår og bekoster den indvendige og udvendige renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens fællesarealer. Ejendommens fællesarealer er indtegnet med grøn farve på bilag 1 til vedtægterne.

Ejerforeningen forestår og bekoster desuden renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af tag/tagflader på ejerlejlighed nr. 1 og 2, ligesom ejerforeningen forestår og bekoster renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fælles bygningsadskillelse samt fællesledninger og -installationer.

Det er aftalt i Tillægget til Købsaftalen, at lejer pr. mail skal tilkendegive, at Lejer er enig i, at vedligeholdelsesudgifter til parkeringsarealer og andre arealer, som lejer i medfør af lejekontrakten, herunder bilag 5 til lejekontrakten skal betale, skal betales af Lejer uanset, om det er Ejerforeningen eller Udlejer, der opkræver beløbet. Mailen fra Lejer vedlægges Aftalen med Tillæg som bilag 15

Vedtægterne giver ikke udover de markerede steder anledning til bemærkninger.

14 LEJEFORHOLD

14.1 Generelt

Vi har gennemgået lejeaftale indgået mellem Innovater A/S og Salling Group Ejendomme A/S.

Nedenfor er indsat en oversigt over de væsentligste lejevilkår, som disse fremgår af det samlede aftalegrundlag i form af lejekontrakten

14.2 Stamoplysninger om ejendommen, kontrakten og parterne.

Lejemålets forventede adresse: Vilhelm Beck Vej 79 2, 8260 Viby J. Endelig adresse oplyses, når opdeling i ejerlejligheder er gennemført.

Udlejer: Innovater A/S, Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C, CVR-nr. 30517075.

Lejer: Salling Group Ejendomme A/S, Rosbjergvej 33, Årslev, 8220 Brabrand, CVR-nr. 21503894.

Lejekontrakt og tillæg: Lejekontrakt underskrevet af Udlejer d. 13. december 2018. Lejers underskrift er ikke dateret.

Ikrafttræden: 23. oktober 2019 (forventet). Kan udskydes (i 6 måneder én gang) og fremrykkes med tre måneders varsel. Lejer er berettiget til at ophæve lejekontrakten, såfremt ikrafttrædelse ikke er sket senest d. 1. september 2020. Køber er ifølge et tillæg til købsaftalen givet ret til at træde vederlagsfrit tilbage fra handlen, såfremt lejemålet ikke er trådt i kraft 1. marts 2020.

Købsaftalen er betinget af, at lejemålet er trådt i kraft og at Lejer har bekræftet landinspektørømåling, samt at Lejer har bekræftet, at lejemålet er overtaget uden væsentlige mangler.

Dagbod ved mangler på overtagelsesdagen: Kan Lejer ikke overtage det lejede uden væsentlige mangler på overtagelsesdagen, skal Udlejer til Lejer betale dagbod med kr. 10.000,00 pr. åbningsdag frem til overtagelse kan ske uden væsentlige mangler.

Det er som nævnt en betingelse i købsaftalen, at Lejer bekræfter, at der ikke er væsentlige mangler ved overtagelsen, hvorfor risikoen for en dagbod er afdækket.

Anvendelse: Det lejede skal anvendes til handel med dagligvarer med ubegrænset varesortiment indenfor føde- og/eller kolonialvarer inklusive tilberedning af ferskvarer og/eller daglige forbrugsvarer samt non-food og dertil knyttet detailhandel.

Det er ikke Udlejer tilladt i Ejendommen eller i tilstødende ejendomme, der direkte eller indirekte måtte ejes af Udlejer eller med Udlejer koncernforbundne selskaber, at udleje lokaler til virksomhed eller selv at drive virksomhed, der konkurrerer med den virksomhed, der drives af Lejer.

Eftersom der er tale om erhvervelse af en ejendom, der ikke ligger i et centerområde, men i et beboelseskvarter, bør bestemmelsen ikke give anledning til problemer for køber.

Lejemålet er erhvervsbeskyttet.

Areal: minimum 1.000 m²

14.3 Areal, udenomsarealer, parkering, varegård m.v.

Lejer har vederlagsfri og eksklusiv brugsret til minimum 39 parkeringspladser af det samlede antal parkeringspladser, som vil blive etableret på ejendommen. Hvis disponering af parkeringspladserne ændres indenfor situationsplanområdet, skal Lejer kunne godkende ændringerne.

Eftersom parkeringspladserne skal være etableret ved lejemålets ikrafttræden, vil det være en mangel ved lejemålet, såfremt de ikke er etableret, og i så fald er en betingelse i Købsaftalen ikke overholdt, hvorfor risikoen for manglende etablering af parkeringspladserne er afdækket. Hvis lejer accepterer at overtage lejemålet uden parkeringspladserne, har lejer samtidig fraskrevet sig retten til at gøre det gældende som misligholdelse, at de ikke foreligger, hvis lejer underskriver den i Købsaftalen nævnte erklæring om, at lejemålet er overtaget uden væsentlige mangler. Endvidere er endelig ibrugtagningstilladelse iflg. lokalplanen betinget af etablering af parkeringspladser (max 50).

Lejer har ret til at indføre tidsbegrænsning m.v. på parkeringspladserne og forestår i så fald selv håndhævelse af tidsbegrænsningen eller overgiver opgaven til et parkeringsfirma.

Udlejer er - uanset at der foretages arbejder på det planlagte beboerhus ovenpå lejemålet efter overtagelsen af lejemålet - forpligtet til at sikre, at der er minimum 39 p-pladser tilgængelige for Lejers kunder, ligesom der skal sikres adgang for varelevering og uhindret adgang til butikken.

Lejer har endvidere eksklusiv vederlagsfri brugsret til 2 kundevognsskure, tillukket/overdækket, isoleret vare-/emballagegård på ca. 50 m² samt plads til opstilling af vare- og affaldscontainere på særskilt markerede arealer.

Manglende etablering af kundevognsskure kan håndteres på samme måde som manglende etablering af parkeringspladser, jf. ovenfor herom.

Lejemålet er ikke opmålt i overensstemmelse med arealbekendtgørelsen fra By- og Boligministeriet. Såfremt ejendommen eller det lejede senere måtte blive opmålt, og opmålingen måtte udvise en afvigelse til det i lejekontrakten angivne areal på minimum 1000 m², foretages der regulering af lejers betalinger til drifts-/fællesudgifter m.v. En evt. merbetaling vil således påhvile lejer.

Lejen reguleres ikke ved arealafvigelser, medmindre der er tale om krav fra Lejer om ændret størrelse.

14.4 Opsigelse, varsler m.v.

Opsigelsesvarsel: 6 mdr. gensidigt.

Uopsigelighedsperiode: Udlejer: tidligst til fraflytning 30 år efter lejemålets ikrafttrædelse.
Lejer: tidligst til fraflytning 15 år fra ikrafttrædelsen.

14.5 Lejen, depositum og lejeregulering

Årlig leje: kr. 1.625.000 ekskl. moms. Betales månedligt forud, første gang på overtagedesdagen for perioden frem til udgangen af måneden.

Aftalt Lejeregulering: Regulering årligt første gang et år efter overtagelsen og herefter årligt pr. samme dato. Regulering sker med udviklingen i nettoprisindekset for juli måned det foregående år til juli måned i samme år som reguleringstidspunktet. Der reguleres ikke nedad, og der er ingen minimumsreguleringsbestemmelse.

Lejeregulering iht. Erhvervslejelovens § 13: Fredningsperiode indtil 15 år efter lejeforholdets ikrafttrædelse, hvorefter begge parter kan kræve regulering til markedslejen.

Depositum og regulering: Selskabsgaranti fra Salling Group A/S senest 1 måned før overtagedesdagen svarende til 6 måneder af den til enhver tid værende husleje.

14.6 Skatter afgifter, driftsomkostninger m.v.

Skatter og afgifter: Skatter og afgifter betales særskilt i tillæg til lejen i henhold til lejekontraktens bilag 4. Vurdering af skatter og afgifter er skønnet indtil offentlig vurdering og skatteansættelse foreligger.

Betaling af driftsudgifter: Betales i tillæg til lejen. Der er en henvisning til pkt. 5 om lejebetalingen, og udgiften skal derfor betales sammen med lejen hver måned. Specifikationskravet er opfyldt, jf. Erhvervslejeloven.

Der skal følges op med et præcist budget, når de faktiske forhold omkring nybygningen er kendt.

Varme/vand/elektricitet: Betales efter målerudgifterne direkte til leverandører med lejer som selvstændig bruger.

Det skal dokumenteres, at Lejer er tilmeldt som selvstændig bruger.

Henlæggelser til udvendig vedligeholdelse: Ja. Er medtaget i bilag 4.

14.7 Afståelse, fremleje og forkøbsret.

Afståelsesret: Ja.

Afståelse til samme anvendelse og Lejer har genindtrædelsesret, jf. erhvervslejelovens § 55. Ny lejer skal godkendes af udlejer.

Der er aftalt selvskyldnerkaution fra Lejer for kontraktens opfyldelse i uopsigelsesperioden for. Godkendelse af ny lejer kan nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en Udlejer ved foretagelse af udlejning, herunder bl.a. vedkommendes økonomiske og faglige kvalifikationer. Ved afståelse til en juridisk person vil blandt andet selskabets økonomiske forhold, virksomhedens renommé, den daglige ledelses personlige og faglige kvalifikationer og dennes varige tilknytning til selskabet også blive taget i betragtning.

Det vurderes, at bestemmelsen kan følge administrationen af erhvervslejelovens § 55 da der er henvist til erhvervslejelovens § 55.

Der kan altid afstås til Salling Group A/S eller et hermed koncernforbundet selskab. Denne bestemmelse skal læses i lyset af bestemmelsen i pkt. 14.5 om, at indtrædende lejer anvender lejemålet til dagligvarebutik, hvilket er relevant at være opmærksom på, efterhånden som Salling Group A/S breder forretningen ud.

Change of control:

Ingen klausuler om at ejerskifte af bestemmende kapital i lejer anses som afståelse.

Fremleje: Ja.

Lejer har ret til fremleje.

Forkøbsret:

Lejer har forkøbsret til samme pris og vilkår, som dokumenteret kan opnås hos tredjemand. Forkøbsretten gælder ved enhver overgang af lejligheden uanset årsag, dog undtaget første gang lejligheden sælges efter lejekontraktens ikrafttrædelse og i tilfælde af salg på tvangsauktion og ved en evt. ufyldestgjort pantavers salg første gang derefter.

Overdragelse af bestemmende indflydelse (over 50 pct. af stemmerettighederne) i udlejer-selskabet udløser også forkøbsret, hvilket K/S Aarhus, Netto Viby skal være opmærksomme på. Som nævnt gælder forkøbsretten ikke første gang lejligheden sælges efter ikrafttræden.

14.8 Vedligeholdelse og forsikring.

Vedligeholdelse/fornyelse: Lejer har ansvaret for indvendig vedligeholdelse, herunder fornyelse.

Udlejer er ansvarlig for udvendig vedligeholdelse af klimaskærm m.v. Lejer har pligt til udvendig vedligeholdelse af udenomsarealer m.v. efter fordelingstal, mens fornyelse heraf påhviler Udlejer. Det er Udlejer, der udfører dette, og omkostningen indgår i bilag 4 til lejekontrakten.

Lejekontraktens bilag 5 indeholder en mere præcis fordeling af vedligeholdelsesforpligtelserne mellem Lejer og Udlejer fordelt på arbejder og bygningsdele. Det er aftalt, at bilag 5 går forud for Lejekontrakten, såfremt der er uoverensstemmelser.

Forsikring: Udlejer tegner sædvanlig bygnings- og brandforsikring, ekskl. glas og kummedækning for Ejendommen. Lejer deltager i omkostningerne jf. bilag 4 til lejekontrakten. Lejer tegner herudover selv de forsikringer, som Lejer måtte finde hensigtsmæssige.

14.9 Ændringer og fraflytning, herunder retablering.

Ændringer i det lejede:

Udlejer kan foretage ændringer i det lejede med lejers skriftlige tiltræden, jf. herved erhvervslejelovens § 26.

For så vidt angår lejers ændringer er erhvervslejelovens kapitel 7 gældende for lejemålet, hvilket det i vidt omfang også skal være, da reglerne heri for en stor dels vedkommende er ufravigelige.

Fraflytningsforpligtelse inkl. retablering:

Der er henvist til erhvervslejelovens § 13 i lejekontrakten.

Der er i pkt. 13.2. indsat en adgang til at kræve retablering af ændringer fra udlejers side, hvis det er særskilt aftalt, eller der er taget forbehold herom i forbindelse med accept af ændringen. Dette svarer til erhvervslejelovens regel.

Der gennemføres en afleveringsforretning en uge før fraflytningen efter indkaldelse fra udlejer. Der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvoraf det bl.a. skal fremgå, såfremt der er uenighed om det lejedes stand. Værdien af konstaterede mangler skal konverteres til et kontantbeløb. Lejer kan vælge at betale, lade manglerne udbedre eller iværksætte en procedure med udmeldelse af skønsmand udpeget af Danske Arkitekters Landsforbund til dokumentation for de konstaterede forhold og prissætning af udbedringsomkostningerne. I sidste ende afgøres tvister af retten, jf. pkt. 20 og erhvervslejelovens § 76, idet parterne kan vælge at benytte voldgift efter pkt. 20.2 i lejekontrakten.

14.10 Tinglysning af lejekontrakten

Lejer er berettiget til for egen regning at tinglyse lejekontrakten på ejendommen.

Det er i Tillæg til Købsaftalen aftalt, at bestemmelsen om tinglysning af lejekontrakten ændres af hensyn til mulighederne for at kunne finansiere erhvervelsen af ejendommen tilstrækkeligt, således at tinglysningsbestemmelsen i stedet vil lyde som følger, hvilket lejer er anmode om at tiltræde:

”Nærværende lejekontrakt kan af Lejer kræves tinglyst på ejendommen. Lejekontrakten skal respektere de på tidspunktet for aftalens indgåelse tinglyste panterettigheder og servitutter. Herudover skal lejekontrakten til enhver tid alene respektere prioritering indenfor realkreditlovens grænser.

Lejer bemyndiges herved af Udlejer til at lade kontrakten tinglyse på ejendommen/ejendommene helt eller delvist. Omkostningerne ved tinglysning betales af Lejer.

Aflysning kan ske mod forevisning af lejers eller Udlejers skriftlige opsigelse i henhold til denne aftale.”

15 KØBSAFTALEN

Der er indgået en betinget købsaftale mellem Innovater A/S og K/S Aarhus Detail, Netto Viby (under stiftelse) d. 28. december 2018.

Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af, at lejeforholdet med Netto (Salling Group Ejendomme A/S) er trådt i kraft og lejbærende i henhold til Lejekontrakten.

Købsaftalen er fra Købers side betinget af, at Købers advokat kan godkende handlen i sin helhed senest 3 hverdage efter, at Købers advokat har modtaget alt materiale efterspurgt senest d. 1. marts 2019. Købsaftalen er endvidere betinget af, at Køber senest d. 1. maj 2019 har opnået salg af samtlige andele i Køber, og at lejeforholdet med Netto er trådt i kraft og lejbærende, at Lejer har bekræftet landinspektørmåling udleveret af Sælger, samt at Lejer har bekræftet, at lejemålet er overtaget uden væsentlige mangler.

Handlen er ved Tillæg til Købsaftalen endvidere gjort betinget af endelig opdeling i ejerlejligheder.

15.1 Købesummen

Købesummen er aftalt til kr. 30.480.769,00.

15.2 Garantier

Sælger garanterer bl.a. i medfør af tillæg til Købsaftalen:

- At alle nødvendige tilladelser til Ejendommens lovlige opførelse og brug foreligger på overtagelsesdagen;

- At Sælger afleverer Ejendommen i nøglefærdig stand til Køber i overensstemmelse med byggetilladelsen og i overensstemmelse med lejekontrakten;
- At Sælger etablerer udenomsarealer, således at området, hvor Ejendommen er beliggende, leveres færdigt uden yderligere udgifter for Køber og i overensstemmelse med Lejekontrakten, gældende Lokalplan, vilkår i byggetilladelsen og evt. privatretlige servitutter, der måtte være lyst på ejendommen;
- At de på Ejendommen værende bygninger med de deri værende installationer, er lovligt opført, indrettet og benyttet, og Ejerlejligheden lovligt kan anvendes til udlejning til dagligvarebutik;
- At der Sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved Ejerlejligheden eller Ejendommen;
- At installationer og medfølgende løsøre er gældfri og afleveres i lovlig og brugbar stand pr. Overtagelsesdagen;
- At der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen eller Ejerlejligheden utinglyste rettigheder eller forpligtelser udover deklaration om brugsrettigheder og deklaration om åbningstid for stiforbindelse, som går gennem beboerhuset på 1. sal via opgang og tagterrasse;
- At Ejendommen eller Ejerlejligheden ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer;
- At der ikke verserer retssager eller andre sager med offentlige eller private parter eller er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen eller Ejerlejligheden;
- At Ejendommen og Ejerlejligheden er brandsikret i henhold til gældende regler;
- At Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurenset udover det i risikovurderingen af 24. september 2018 fra Ejlskov A/S anførte;
- At der ikke på Ejendommen findes skov, fredskovspligtigt areal eller fredede bygninger.

15.3 Ejendommen

Ejendommen består af ejerlejlighed nr. 1 af matr. nr. 1gm, Viby By, Fredens. Der skal i ejerlejligheden opføres en dagligvarebutik med et areal på 1052 m². Det endelige areal er under afklaring i due diligence processen, idet en varegård med tilhørende rampe muligvis bliver en del af ejerlejligheden i stedet for et eksklusivt areal til brug for ejerlejligheden. Entreprenøren stiller sædvanlig ABT garanti, som Køber får transport i fra Sælgers side i henhold til særskilt transporterklæring

15.4 Lejeforhold

Handlen er betinget af, at det med Salling Group Ejendomme A/S indgåede lejeforhold er i kraft og lejbærende m.v., jf. sælgers garantier herfor.

Den årlige leje udgør kr. 1.625.000 ekskl. moms. Betales månedligt forud, første gang på overtagelsesdagen for perioden frem til udgangen af måneden.

Lejer skal underskrive et tillæg til lejekontrakten, hvori Lejer respekterer belåning af ejendommen indenfor realkreditlovens rammer.

Afsnittet om købsaftalen skal opdateres, når den foreligger i endelig form.

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-platformen) 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.