

CLEMENS

ADVOKATFIRMA

Advokatpartnerselskab
Skt. Clemens Stræde 7
Postboks 623
8000 Aarhus C

info@clemenslaw.dk
www.clemenslaw.dk

Tlf. 87 32 12 50
Fax 86 12 50 12
CVR-nr. 32 67 65 61

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Tempovej 23, 2750 Ballerup

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S og K/S Ballerup Boulevard-Tempovej, (**'BC'/'Køber'**) har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandlinger med Ejendomsselskabet af 9/9-2015 ApS (**'Sælger'**) om BC/Købers erhvervelse af ejendommen matr.nr. 18dp Ballerup By, Ballerup, beliggende Tempovej 23, 2750 Ballerup (**'Ejendommen'**). I den forbindelse har vi udarbejdet betinget købsaftale og gennemført en juridisk due diligence vedrørende Ejendommen. Resultatet af vores juridiske due diligence fremgår af nærværende due diligence rapport (**'Rapporten'**).

I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder lejekontrakt, totalentreprisekontrakt og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger. Desuden har vi på eget initiativ indhentet en række offentligt tilgængelige oplysninger om Ejendommen, der er lagt datarum, jf. bilag 1 til købsaftalen med indeksliste.

De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under pkt. 1.2.

Der henvises i øvrigt til de gældende forretningsbetingelser for Clemens Advokatfirma [generelle forretningsbetingelser](#).

1.2 Juridisk due diligence - omfang og karakter samt overordnet konklusion

1.2.1 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 haft til formål at give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejendommens juridiske forhold og 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 har omfattet:

- 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.
- Totalentrepriseforhold.

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

Vores gennemgang af Ejendommens forhold har ikke omfattet:

- 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 og lovlig anvendelse.

Nogle 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.

1.2.2 Hovedkonklusion

Der er ikke i forbindelse med gennemgangen af materialet fundet nogen forhold:

- som efter vores vurdering kan medføre at Køber ikke bør erhverve Ejendommen,
- 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, og
- som i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

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. samt forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på. 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 må 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.

Ved tredjemand forstås ikke de enkelte investorer i K/S Ballerup Boulevard-Tempovej.

2 EJENDOMMENS JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE

- 2.1 Ejendommen består af matr.nr. 18dp Ballerup By, Ballerup, beliggende Tempovej 23, 2750 Ballerup.

- 2.2 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 7.046 m², heraf vej 0 m². Der er for nyligt arealoverført 245 m² grundareal fra naboejendommen matr.nr. 18 ak, Ballerup By, Ballerup, til Ejendommen.
- 2.3 Der foreligger byggetilladelse af 17.12.2018 og dispensation fra lokalplan 69 af 30.8.2018 vedrørende overdækket varegård og udstilling, tilladelse til udlæg og anlæg parkeringspladser med krav om tinglysning af parkeringsdeklaration samt skilte-dispensation. Dette er ikke i sig selv udtryk for at Ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet, eller at dette vil være tilfældet efter ombygningen. Sælger indestår dog herfor i købsaftalen, herunder at der udstedes af endelig ibrugtagningstilladelse.
- 2.4 Sælger har indgået aftale med Ballerup Kommune om frikøb af en hjemfaldsforpligtelse på det ovenfor anførte delareal, hvorefter der skal afregnes et frikøbsbeløb på 44.601 kr. for 2018 eller 45.939 kr. i 2019. Sælger har fremlagt dokumentation for, at der er sket betaling i 2019.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

- 3.1 Tinglyst adkomsthaver ifølge tingbogen er identisk med Sælger.
- 3.2 Der er på Ejendommen tinglyst følgende servitutter:
- 25.03.1966 Deklaration om industriområde.
(Indeholder bebyggelsesregulerende vilkår. Ingen bemærkninger).
 - 15.04.1966 Dokument om bebyggelse.
(Indeholder vilkår om anlæg af veje mv. og afgivelse af areal hertil. Skønnes udført ifbm. oprindelig byggemodning og derfor ingen bemærkninger).
 - 25.01.1980 Dokument om tankanlæg samt forbud mod forhandling eller reklamering mod Dansk Esso A/S.
(Vedrører ret til drift af tankanlæg og forbud mod lignende drift. Skønnes uaktuel efter sit indhold og bør aflyses. Det er aftalt i købsaftalen, at Sælger så vidt muligt uden ophold søger deklARATIONEN AFLYST).
 - 08.02.1983 Dokument om fjernvarme/anlæg mv.
(Indeholder vilkår om placering og drift. Ingen bemærkninger).
 - 12.03.1987 Dokument om fjernvarme/anlæg mv.

- (Indeholder vilkår om placering og drift. Ingen bemærkninger).
- 12.03.1987 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. (Indeholder vilkår om placering og drift. Ingen bemærkninger).
- 20.03.1987 Dokument om transformerstation/anlæg mv. (Indeholder vilkår om placering og drift. Ingen bemærkninger).
- 01.08.2001 Lokalplan nr. 069.1. (Vedrører retningslinjer for skiltning og reklamer. Der er udstedt dispensation den 30.8.2018 vedrørende overdækket varegård og udstilling, tilladelse til udlæg og anlæg parkeringspladser med krav om tinglysning af parkeringsdeklaration samt skiltedispensation).
- 25.08.2003 Lokalplan nr. 069. (Ejendommen er beliggende i planområde A (større virksomheder). Anvendelsen er fastlagt til større erhvervsformål, større fremstillingsvirksomhed. Der kan opføres og indrettes bebyggelse til industri, transport, engroshandel mv. og i tilknytning til disse virksomheder handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses i området uden at ændre dettes karakter).
- 08.05.2019 Deklaration om parkeringspladser (Vedrører tilladelse til etablering af færre p-pladser end påkrævet ifølge lokalplan 69. Der udlægges 74 p-pladser som vist på kortbilaget. De p-pladser, der udlægges ifbm. vare- og udstillingsgård, vil først blive krævet anlagt af kommunen, hvis udvalgsvarebutikken på Ejendommen ophører eller hvis bygningen på Ejendommen senere tænkes anvendt til andre erhvervsformål. Kravet vurderes på trods af ordvalget 'udvalgsvarebutikken ophører' først som aktualiseret, hvis Ejendommen ikke længere skal anvendes til (ophører som) udvalgsvarebutik eller Ejendommen tænkes anvendt til andet erhvervsformål. Kommunen har påtaleret.
- 08.05.2019 Deklaration om el-ledning (stikledning) (Vedrører Cirkle K's ret til som ledningsejer at have den på tinglysningsridset viste el-ledning liggende på Ejendommen. Det bemærkes, at deklARATIONEN foreskriver, at 'gæsteprincippet' ikke er gældende, dvs. ejeren af Ejendommen skal selv afholde udgifter ved evt. ledningsflyt-

ning, som ejendomsejeren er årsag til. Circle K har påtaleret).

Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4 BBR-MEDDELELSE

4.1 Der henvises fsva. de aktuelle bygningsarealer inden ombygningen af Ejendommen til BBR-meddelelsen, bilag 1, og udlejningsarealerne til lejeaftalen med bilag. Ejendommen opmåles efter endt ombygning ved en af Sælger valgt landinspektør.

4.2 Ejendommen, hvorpå der er opført én bygning, er ifølge BBR-Meddelelsen anvendt til industri uden produktionsapparat. BBR-Meddelelsen ajourføres af Sælger ifbm. aflevering af den aftalte ombygning af Ejendommen.

4.3 Der er på Ejendommen angivelse af verserende byggesag identisk med sælgers ombygning.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

5.1 Ejendomsdatarapporten for ejendommen indeholder angivelse af verserende byggesag identisk med sælgers ombygning.

5.2 Ejendommen er separatkloakeret for spildevand, tag- og overfladevand.

5.3 Der er registeret V2 forurening på Ejendommen (regionen som myndighed).

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

6.1 Ejendomsvurdering

6.1.1 Hovedejendommen er i henhold til seneste ejendomsvurdering vurderet til kr. 15.900.000 heraf grundværdi med kr. 4.284.600.

6.1.2 Ejendommen er under væsentlig ombygning og skal derfor omvurderes.

6.1.3 Ejendommens værdi på tidspunktet for anmeldelse af skødet til tinglysning svarer derfor til Købesummen.

6.2 Ejendomsskatter

- 6.2.1 Ejendomsskattebillet for 2019 indeholder udover grundskyld, opkrævning for dækningsafgift og rottebekæmpelse.

7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

- 7.1 I købsaftalen og lejekontrakten fremgår, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret. Køber overtager 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.

Sælger opgør momsreguleringsforpligtelsen og indberetter denne til SKAT.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

8.1 Kommuneplan

- 8.1.1 Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2013 rammeområde 6.E14 Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde ved Tempovej og Malmparken.

Kommuneplanen giver ikke anledning til bemærkninger, idet anvendelsen af Ejendommen samt dennes bebyggelsesprocent og arealer er i overensstemmelse med kommuneplanen.

8.2 Lokalplan

- 8.2.1 Ejendommen er omfattet af lokalplan 069 og 069.1. Der henvises til pkt. 3.2.
- 8.2.8 Lokalplanen giver ikke anledning til bemærkninger, idet den tiltænkte anvendelse af Ejendommen samt dennes bebyggelsesprocent og arealer er i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunen har meddelt tilladelse til den ønskede anvendelse.

9 ENERGIMÆRKNING

- 9.1 Der foreligger ikke energimærke. Ejendommen (nuværende BBR-kode 222) er ikke omfattet af 'Lov om fremme af

energibesparelser i bygninger'. Sælger leverer på Overtagelsesdagen et gyldigt energimærke til Køber, hvilket er indsat som vilkår i købsaftalen.

10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

- 10.1 I henhold til jordforureningsattest dateret 19.6.2019 er Ejendommen registreret som forurenede på vidensniveau 2 fsva. det delareal fra ejendommen matr.nr. 18 ak, Ballerup By, Ballerup, på 245 m², der er arealoverført til Ejendommen. Det fremgår af lokalplan 069, at matr.nr. 18ak, Ballerup By, Ballerup er registreret som affaldsdepot. Der er på delarealet projekteret anlagt p-pladser.
- 10.3 Ejendommen er registreret som områdeklassificeret (lettere forurenede) ifølge ejendomsdatarapporten, hvilket er sædvanligt.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

- 11.1 Ejendommen er i henhold til underskrevet forsikringstilbud tilbudt forsikring i Gjensidige Forsikring med alle relevante dækninger, hvilket ikke giver anledning til bemærkninger. Der er dog taget forbehold for endelig besigtigelse af Ejendommen efter endt ombygning.
- 11.2 Ejendommen er aktuelt bygningsforsikret i Tryg Forsikring A/S på sædvanlige vilkår, dog ikke med dækning for til-/ombygning under opførelse, hvilket er reguleret af de forsikringer, der tegnes ifbm. udførelse af Totalentreprisen.

12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

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

13 LEJEFORHOLD - LEJEKONTRAKTEN MED HARALD NYBORG A/S

13.1 Lejekontrakten

- 13.1.1 Sælger har fremlagt lejekontrakt vedr. Ejendommen, dateret den 3.9.2018 med Harald Nyborg A/S som lejer (**'Lejekontrakten'**).

13.2 Udlejer

- 13.2.1 Køber skal indtræde som udlejer i Lejekontrakten på overtagelsesdagen.

13.3 Det lejede

- 13.3.1 Lejemålet er beliggende i den bygning, der er opført på Ejendommen og som skal ombygges. Det lejede areal opmåles endeligt ifbm. aflevering af byggeriet til lejer og kan give anledning til regulering af lejen, dog kun til fordel for lejer. Arealafvigelser på indtil 100 m² ifht. det aftalte lejede areal, medfører ikke lejeregulering.

13.4 Anvendelse

- 13.4.1 Uden Udlejers samtykke, må det lejede udelukkende anvendes til udvalgswarebutik.
- 13.4.2 Lejemålet er erhvervsbeskyttet i det omfang dette måtte følge af § 62 i erhvervslejeloven.

13.5 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

- 13.5.1 Lejekontrakten træder i kraft 1.8.2019, men ikrafttræden kan udskydes, såfremt lejemålet ikke er klar til aflevering på den aftalte dato for lejemålets påbegyndelse. Dette kan skyldes, at ombygningen ikke er afleveret rettidigt. Der er ikke oplyst om varslede rettidige udskydelser.
- 13.5.2 Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned. Der gøres opmærksom på, at opsigelse fra udlejers side dog kræver en gyldig opsigelsesgrund i medført af de herom gældende opsigelsesregler i lov om leje af erhvervslokaler.
- 13.5.3 Fra lejers side kan lejemålet dog tidligst opsiges til ophør 1. februar 2030.
- 13.5.4 Fra udlejers side kan lejemålet dog tidligst opsiges til ophør 1. februar 2040.

13.6 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

- 13.6.1 Den årlige leje er aftalt til 2.848.125 kr. ekskl. moms, der erlægges månedsvist forud (lejemålet er momsregistreret).
- 13.6.2 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. Såfremt der fra lejemålets begyndelse til første forhøjelse af lejen er forløbet mindre end 12 måneder, beregnes den første regulering forholdsmæssigt for den forløbne periode.

- 13.6.3 Både lejer og udlejer er efter udløb af lejers uopsigelsesperiode berettiget til markedslejerregulering i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 13. Lejers brugsret til varegård, affaldsgård, p-pladser og fællesarealer indgår ikke i fremtidig regulering til markedsleje. Lejen kan dog ikke nedsættes til et lavere niveau end begyndelseslejen.

13.7 Sikkerhed

- 13.7.1 Lejer stiller ikke sikkerhed for lejers forpligtelser, idet lejer er koncernens moderselskab.

13.8 Fremleje og afståelse

- 13.8.1 Lejer har ret til fremleje af det lejede. Det vurderes, at dette kun kan ske til samme formål, som lejekontraktens angivelse.
- 13.8.2 Lejer har ret til at afstå det lejede til en ny lejer i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55. Dog er det en forudsætning for afståelse, at udtrædende lejer indestår som selvskyldner for indtrædende lejer, såfremt afståelse sker i lejers uopsigelsesperiode. Indeståelsen gælder alene i lejers uopsigelsesperiode.
- 13.8.3 Koncernintern overdragelse af lejemålet betragtes ikke som afståelse og kan ske frit. Den i pkt. 13.8.2 anførte indeståelse gælder dog også i denne situation.

13.9 Vedligeholdelse og fornyelse

- 13.9.1 Lejer er ansvarlig for al indvendig vedligeholdelse og fornøden fornyelse af lejemålet. Vedligeholdelsespligten omfatter dog ikke skjulte bygningsdele og skjulte installationer (ikke synlige forhold).
- 13.9.2 Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse samt skjulte bygningsdele og skjulte installationer. Udlejer bærer ansvaret for vedligeholdelse og fornyelse, der ikke udtrykkeligt er pålagt Lejer. Lejer betaler/refunderer dog, jf. pkt. 13.10.2 de driftsudgifter (som ikke påhviler udlejer) til udlejer via Ejendommens forbrugs- og ejendomsregnskab, herunder vedrørende f.eks. vedligeholdelse og fornyelse af belægninger, snerydning, grusning, saltning, belysning, skilte, kloakker.

- 13.9.3 Lejer vedligeholder, renholder og fornyer indretninger, der ejes af lejer, herunder skilte, baldakiner, markiser, mv.
- 13.9.4 Udlejer har renholdelsespligt af det lejede, herunder renholdelse af belægninger og snerydning, grusning og saltning. Vi anser det for tvivlsomt om udgifter til renholdelse af belægninger og snerydning, grusning og saltning, kan kræves betalt af lejer via forbrugs- og ejendomsregnskabet, idet der heri er anført 'lejer', og da udgifterne er skønnet til 0 kr., hvilket efter vores vurdering ikke med sikkerhed lever op til specifikationskravene i erhvervslejelovens § 5, hvorefter udgiftsarter skal anføres og udgiftens størrelse skal skønnes bedst muligt. Købsaftalen indeholder en regulering af denne risiko, således at sælger friholder køber for evt. tab eller at sælger indhenter en bekræftelse fra lejer på, at lejer afholder de pågældende driftsudgifter udover lejen, enten via Ejendommens forbrugs- og ejendomsregnskab med et skønnet beløb eller direkte til fakturaudsteder. Der foreligger en efterfølgende skriftlig bekræftelse fra lejer om at man kan tiltræde sidstnævnte løsning.

13.10 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

- 13.10.1 Lejer skal være registreret som direkte aftager hos forsyningsværkerne, og betaler således forbrugsudgifter direkte til forsyningsværkerne. Hvis dette ikke kan lade sig gøre indeholder købsaftalen og forbrugs- og ejendomsregnskabet et forbehold om at lejer i stedet skal betale forbrugsudgifterne som en driftsudgift via forbrugs- og ejendomsregnskabet.
- 13.10.2 Lejer skal ifølge Lejekontrakten bidrage til betaling af ejendommens driftsudgifter med henvisning til Lejekontraktens bilag 5. De omkostninger, som skal betales af lejer, er efter vores vurdering tilstrækkeligt specificeret, jf. erhvervslejelovens § 5, med undtagelse af det i pkt. 13.9.4 anførte.

13.11 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til Lejekontrakten skal Lejer aflevere lejemålet i samme stand, som det blev overtaget. Eventuelle særindretninger skal reableres, medmindre Udlejer frafalder dette krav.

Lejer skal aflevere det lejede med ny gulvbelægning de steder, hvor udlejer har leveret gulvbelægning.

13.12 Betingelser

- 13.12.1 Lejekontrakten indeholder en række betingelser som skal være opfyldt senest 1.5.2019, idet lejeaftalen i modsat fald bortfalder, medmindre udlejer og lejer aftaler andet.

Disse er opfyldt, og Sælger har bekræftet, at betingelsen i lejekontrakten om at udlejer har solgt Ejendommen til en slutinvestor senest 1.5.2019, er frafaldet af lejer.

14 TALENTPREPRISEKONTRAKTEN

- 14.1 Sælgeren har fremlagt totalentreprisekontrakt indgået den 30.1.2019 (**'Totalentreprisekontrakten'**). Totalentreprisekontrakten er indgået mellem sælgeren og totalentreprenøren Lyngby Entreprise A/S (**'Entreprenøren'**).

14.2 Totalentreprisen

- 14.2.1 Totalentreprisekontraktens byggeprojekt er defineret som ombygning og færdiggørelse af den eksisterende ejendom i overensstemmelse med lejekontrakten mv., og Entreprenøren påtager sig ansvaret for opfyldelse af lejekontraktens vilkår om selve byggeriet, aflevering, dagbøder mv.

14.3 Kontraktgrundlaget

- 14.3.1 Totalentreprisen udføres i overensstemmelse med reglerne i ABT 93.

14.5 Aflevering og dagbod

- 14.5.1 Totalentreprisen afleveres 1.8.2019, med ret til senest den 25.3.2019 skriftligt at varsle udskydelse, jf. lejekontraktens pkt. 3.1. Sælger har bekræftet, at der ikke er varslet udskydelse. Køber deltager i afleveringsforretningen med ret og pligt til at påtale evt. fejl og mangler. Almindeligt slid og ælde, der opstår i perioden fra aflevering og frem til Overtagelsesdagen anses ikke som fejl og mangler i forhold til købsaftalen mellem Sælger og Køber.

14.6 Sikkerhedsstillelse

- 14.6.1 Bygherren stiller sikkerhed ifølge ABT 93.
- 14.6.2 Entreprenøren stiller sikkerhed efter ABT 93 § 6 i form af en betryggende garanti fra et anerkendt dansk pengeinstitut eller dansk kautionsforsikringselskab. Garantien vil blive nedskrevet i overensstemmelse med ABT93.

14.6.3 Sikkerhedsstillelse, jf. pkt. 14.6.2, er sket som anført.

15 KØBSAFTALEN

15.1 Indgåelse

15.1.1 Der er indgået købsaftale mellem Sælger og Køber den 1.7.2019 Overtagelsesdagen er 31.12.2019.

15.2 Betingelser

15.2.1 Købers overtagelse af Ejendommen er betinget af, at følgende forhold er opfyldt, idet Køber ved manglende opfyldelse har ret til at træde tilbage fra købsaftalen:

- at projektudbyder og ejer af K/S Ballerup Boulevard-Tempovej samt komplementarselskabet Ballerup Boulevard-Tempovej Komplementar ApS senest den 1.10.2019 har fuldttegnet sit K/S projekt, dvs. har solgt samtlige sine K/S andele i K/S Ballerup Boulevard-Tempovej og samtlige sine anparter i komplementarselskabet Ballerup Boulevard-Tempovej Komplementar ApS til slutinvestorerne,
- at samtlige slutinvestorer senest den 1.10.2019 er kreditgodkende til købet af deres respektive K/S andele i K/S Ballerup Boulevard-Tempovej og anparter i komplementarselskabet Ballerup Boulevard-Tempovej Komplementar ApS,
- at der foreligger en af Sælger og lejer godkendt landinspektør-opmåling af Ejendommens bygninger/de lejede arealer,
- at Sælger så vidt muligt og uden ophold efter underskrift på købsaftalen aflyser den uaktuelle servitut med Dansk Esso A/S om tankanlæg, da denne efter sit indhold er uaktuel,
- at der er udstedt garanti fra totalentreprenøren, jf. ABT 93, som er transporteret til Køber,
- at Sælger som bygherre stiller sædvanlig bygherregaranti ifølge ABT 93,
- at alle arbejder vedrørende Ejendommen er udført i overensstemmelse med lejeaftalen med bilag, herunder med samtlige udenomsarealer anlagt og beplantet mv. samt opstregede parkeringsarealer,
- at der er udstedt endelig ibrugtagningstilladelse til byggeriet, herunder tillige foreløbig ibrugtagningstilladelse, idet Sælger indestår for, at der udstedes endelig ibrugtagningstilladelse snarest muligt derefter. Såfremt der alene foreligger foreløbig ibrugtagningstilladelse, er Køber berettiget til at foreta-

ge et af Køber rimeligt skønnet tilbagehold i den deponerede købesum til sikkerhed for udstedelse af endelig ibrugtagningstilladelse,

- at lejekontrakten med lejer, Harald Nyborg A/S, jf. bilag 1.17, er i kraft på Overtagelsesdagen,
- at Ejendommen på Overtagelsesdagen er taget i brug af lejeren,
- at Ejendommen på Overtagelsesdagen er afleveret til lejeren uden væsentlige mangler, og
- at lejeren har betalt leje siden lejeforholdets begyndelse uden indsigelser.

Aarhus, den 1.7.2019



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner