



JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Snedkervej 1, 6710 Esbjerg V

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING.....	3
2	PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN.....	7
3	TINGBOGSOPLYSNINGER.....	7
4	BBR-MEDDELELSE.....	8
5	EJENDOMSDATARAPPORT.....	9
6	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER.....	9
7	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE.....	10
8	PLANMÆSSIGE FORHOLD.....	10
9	ENERGIMÆRKNING.....	13
10	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER.....	13
11	FORSIKRINGSFORHOLD.....	14
12	VERSERENDE SAGER OG TVISTER.....	14
13	LEJEFORHOLD.....	14
14	KØBSAFTALEN.....	21
15	FORRETNINGSBETINGELSER.....	24

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S, CVR-nr. 33254490 og K/S Esbjerg, Snedkervej, CVR-nr. 41269073 ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Aaskov Udvikling ApS, CVR-nr. 37496197 ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af matr.nr. 6ek, Sædding By, Guldager, beliggende Snedkervej 1, 6710 Esbjerg V ("**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, CVR-nr. 10360641 og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger i perioden 4. marts 2020 til 28. marts 2020.

De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under afsnit 1.2. Der henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Gangsted Advokatfirma under rapportens afsnit 15.

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 og ejendomsskatter

- Momsreguleringsforpligtelse
- Planmæssige forhold
- Energimærkning
- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
- Forsikringsforhold
- Verserende sager og tvister
- Erhvervslejeforhold

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
- Bygningsbeskrivelse
- 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 afsnit 14. 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 Overordnet konklusion.

Vores gennemgang af materialet har ikke givet anledning til at fraråde et køb af Ejendommen ud fra et rent juridisk synspunkt.

Vores gennemgang har i øvrigt ikke afdækket forhold, som har væsentlig betydning for Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommen.

Der henvises i øvrigt til vores gennemgang af Ejendommen nedenfor.

1.4 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 gennemgangen 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.

1.5 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,

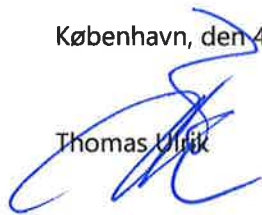
- at de personer hos Sælgers kontraktparter mv., der har underskrevet aftaler med Sælger, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for de pågældende kontraktparter mv.,
- at de personer hos Sælger, der har underskrevet aftaler med tredjemand, har haft den fornødne 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.

1.6 Modtagere

Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Den enkelte investor i Køber kan ikke støtte ret på rapportens indhold, uanset Køber kan.

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 4. maj 2020


Thomas Ulrik


Sisse Riis-Hansen

2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

Ejendommen udgøres af følgende matrikel:

Matr.nr. 6ek, Sædding By, Guldager, beliggende Snedkervej 1, 6710 Esbjerg V.

Den samlede ejendoms tinglyste areal udgør 5.906 m², heraf 0 m² vej.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Adkomst

Adkomsthaver i henhold til tingbogsattest dateret den 10. marts 2020 er Aaskov Udvikling ApS, CVR-nr. 37496197 (Sælger).

3.2 Hæftelser

Der er ingen hæftelser tinglyst på Ejendommen.

3.3 Servitutter

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

Dato	Titel
17.09.1974	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16.04.1975	Dok om byggelinier mv
29.03.2003	Lokalplan nr. 437

3.3.1 Servitut nr. 1 – 17.09.1974-16314-49 – Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Ifølge servitutten skal al fremtidig bebyggelse, herunder hegnsmure eller lignende, holdes i en afstand af 15 meter fra Håndværkervejs midterlinje. Ud over byggelinierne kan dog udføres gesims eller tagudhæng med tagrende, lyskasser samt trapper med opadgående løb.

Sælger har fremlagt en IBS-attest dateret 20. marts 2020, hvoraf det fremgår, at den nyopførte bebyggelse ikke er i strid med de i byggelovens §§ 8 og 9 indeholdte bestemmelser om bygningshøjde og afstand mod vej og nabogrund samt at bebyggelsen overholder de på Ejendommen tinglyste servitutter.

Ifølge købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 indestår Sælger for, at byggeriet på Ejendommen opføres lovligt i henhold til byggetilladelsen og at der opnås ibrugtagningstilladelse til byggeriet på Ejendommen. Endvidere sørger Sælger for at fremskaffe og afholde samtlige omkostninger forbundet med at fremskaffe alle nødvendige tilladelser til opførelse og ibrugtagning af byggeriet, ligesom Sælger er ansvarlig for opfyldelse af alle privatretlige og offentligretlige krav i forbindelse med opførelsen og ibrugtagning af den nyopførte bygning på Ejendommen.

3.3.2 Servitut nr. 2 – 16.04.1975-8044-49 – Dok om byggelinier mv

Ifølge servitutten er samtlige ejendomme langs Sædding Ringvej pålagt en byggelinie på 17,5 meter målt fra vejmidten. Opføres en bygning m.v. ikke med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde, skal den yderligere rykkes så meget længere tilbage fra vejens midtlinie, som svarer til 2,0 gange højdeforskellen med tillæg af 1 meter.

Sælger har fremlagt en IBS-attest dateret 20. marts 2020, hvoraf det fremgår, at den nyopførte bebyggelse ikke er i strid med de i byggelovens §§ 8 og 9 indeholdte bestemmelser om bygningshøjde og afstand mod vej og nabogrund samt at bebyggelsen overholder de på Ejendommen tinglyste servitutter.

Ifølge købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 indestår Sælger for, at byggeriet på Ejendommen opføres lovligt i henhold til byggetilladelsen og at der opnås ibrugtagningstilladelse til byggeriet på Ejendommen. Endvidere sørger Sælger for at fremskaffe og afholde samtlige omkostninger forbundet med at fremskaffe alle nødvendige tilladelser til opførelse og ibrugtagning af byggeriet, ligesom Sælger er ansvarlig for opfyldelse af alle privatretlige og offentligretlige krav i forbindelse med opførelsen og ibrugtagning af den nyopførte bygning på Ejendommen.

3.3.3 Servitut nr. 3 – 29.09.2003-37692-49 – Lokalplan nr. 437

Der henvises til vores gennemgang af lokalplanen gældende for Ejendommen nedenfor i afsnit 8.2.

4 BBR-MEDDELELSE

Ifølge Ejendommens BBR-Meddelelse er der registreret fire byggesager på Ejendommen med byggesagsnummer:

1. 2019-0891: byggesagen vedrører bygning 2 på Ejendommen og er kategoriseret i byggesagstypen: nedrivning.
2. 2019-0891: byggesagen vedrører bygning 1 på Ejendommen og er kategoriseret i byggesagstypen: nedrivning.
3. 2019-1214: byggesagen vedrører bygning 3 på Ejendommen og er kategoriseret i byggesagstypen: nybyggeri.
4. 2019-1214: byggesagen vedrører bygning 4 på Ejendommen og er kategoriseret i byggesagstypen: nybyggeri.

Det følger af købsaftale omtalt nedenfor i afsnit 14, at Sælger er forpligtet til at sikre byggesagerne færdigmeldt til de offentlige myndigheder samt at fremsende en opdateret BBR-Meddelelse til Køber, når dette er sket.

Ifølge Ejendommens BBR-Meddelelse er der placeret en olietank på Ejendommen. Olietanken er placeret udendørs over terræn og er sløjfet i 2009.



Sælger har bekræftet, at denne olietank er fjernet i forbindelse med nybyggeriet.

Det følger af købsaftale omtalt nedenfor i afsnit 14, at Sælger indestår for, at der ikke eksisterer olietanke på Ejendommen.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

Ejendomsdatarapporten indeholder alle væsentlige oplysninger om offentlige registreringer vedr. Ejendommen. Ejendomsdatarapporten er dateret d. 11. marts 2020.

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

Der er ifølge ejendomsdatarapporten:

- ingen fredninger
- ingen bygge- og beskyttelseslinjer

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

6.1 Ejendomsvurdering

Ejendomsvurderingsattest for 2012 for Ejendommen er fremlagt med ejendomsdatarapporten og fastslår en ejendomsværdi på DKK 1.950.000, hvoraf grundværdien udgør DKK 649.700.

6.2 Ejendomsskatter

Ejendomsskattebilletten for 2020 for Ejendommen er fremlagt med ejendomsdatarapporten, og ejendomsskatten udgør ifølge denne DKK 16.430,91. I tillæg hertil er der rottebekæmpelse på DKK 96,72.

Sælger har oplyst, at Ejendommen ikke vil blive pålagt dækningsafgift.

I bilag 6 til erhvervslejekontrakten for Ejendommen er ejendomsskatten anslået til DKK 16.430,91.

Ejendommen er på tidspunktet for vores due diligence ikke offentligt vurderet som bebygget med den af Sælger opførte bygning til Jem & Fix. Sælger har dog nedrevet nogle bygninger i forbindelse med projektet. Det må dog forventes, at ejendomsvurderingen ændres som følge af den nye bebyggelse, hvilket vil medføre forhøjede skatter.

Ejendomsskatter refunderes af Jem & Fix i henhold til erhvervslejekontrakten som angivet i afsnit 13 nedenfor.



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.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

8.1 Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2018-30 for Esbjerg Kommune.

Ejendommen er omfattet af plannummer 02-030-020 i kommuneplanen.

Kommuneplanen giver ikke anledning til bemærkninger.

8.2 Lokalplaner

Ejendommen er omfattet af Esbjerg Kommunes Lokalplan 437 for hele Sædding Erhvervsområde.

8.2.1 Bemærkninger

Anvendelsen for det område, hvori Ejendommen er beliggende, er i lokalplan 437 fastsat til overvejende erhvervsformål. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde B.

Vi bemærker, at byggetilladelsen er givet på betingelse af følgende vilkår:

1. at afsætningen af byggeriet attesteres af en landinspektør, jf. BR18 § 10, stk. 5.
2. at overkørslen etableres i henhold til vedlagte tilladelse af den 9. oktober 2019.
3. at der etableres opholdsareal svarende til mindst 15 % af etagearealet, jf. lokalplanens kap. 9.1.
4. at parkerings- og opholdsarealer etableres inden bebyggelsen tages i brug, jf. lokalplanens kap. 10.2.

Vedrørende skiltning:

5. at pylonerne placeres inden for eget matrikelskel.
6. at pylonen ud mod Sædding Ringvej ikke placeres inden for den tinglyste vejbyggelinje på 17,5 m fra vejmidte. Deklaration af den 16. april 1975 er vedhæftet som bilag til byggetilladelsen.

Ønskes pylonen placeret nærmere skel skal der søges en dispensation fra deklARATIONEN. Hvis der meddeles en dispensation, vil det blive på vilkår af, at det tinglyses at pylonen skal fjernes for ejerens regning i tilfælde af at vejen skal udvides yderligere.
7. at flagstængerne har en makshøjde på 8,5 m, jf. Esbjerg Kommunes Skiltevejledning – områder uden for indre by.

I henhold til købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 sørger Sælger for at fremskaffe alle nødvendige tilladelser til opførelse og ibrugtagning af Ejendommen, opfylde alle privatretlige og offentlige krav i forbindelse med opførelsen og ibrugtagning af Ejendommen samt afholde alle forudsete som uforudsete omkostninger forbundet hermed.

Indholdet af lokalplanen giver i øvrigt ikke anledning til bemærkninger, men nedenfor er uddrag af de væsentligste bestemmelser gengivet til orientering.

8.2.1.1 *Lokalplan 437*

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.3 Delområde B må kun anvendes til erhvervsvirksomheder til og med klasse 5, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991, dvs. erhverv uden boliger. Der kan således etableres mindre miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der gives også mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området.

3.6 Inden for den skraverede del af område B må der etableres større fritids- og forlystelsesaktiviteter på over 250 m², såsom indendørs gokart bane, curlingbane, bingo og lignende.

3.7 I tilknytning til virksomhederne kan der tillades detailsalg af produkter fra egen produktion. Andet detailsalg er ikke tilladt. Inden for området kan der etableres butikker på indtil 3.000 m² til særligt pladskrævende varegrupper såsom biler, campingvogne, trailere, lystbåde, landbrugsmaskiner, møbler, køkkenelementer, tømmer og andre større byggematerialer. Endvidere kan etableres byggemarkeder i tilknytning til tømmerhandler.

3.9 Uanset ovenstående bestemmelser skal virksomheden i områderne i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

§5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.3 Fælles for delområderne A og B

Arealet mellem byggelinje/vejudvidelseslinje og vejskel må ikke udnyttes til nogen form for bebyggelse eller andre faste anlæg uden særlig tilladelse, og kun hvis helt specielle forhold taler for det.



5.4 Parkering

Der udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhvervsbebyggelse og 100 m² lagerbebyggelse. (...)

I forbindelse med etablering af publikumsorienterede sportsaktiviteter og lignende samt større arealkrævende butikker skal der udlægges 1 bilplads pr. 50 m² etageareal. Hvis det skønnes nødvendigt, kan parkeringskravene skærpes. I byggetilladelsen fastsættes det, på hvilket tidspunkt p-pladserne skal anlægges.

§6 LEDNINGSANLÆG M.V

6.1 Der udlægges areal til stærkstrømsledninger og jordkabler i en udstrækning i princippet, som vist på lokalplankort LP 437-1.

[Dette areal er placeret nord for Ejendommen]

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Delområderne A2, A3 og B

Ved erhvervsbyggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max 50.

Bebyggelsen må ikke være højere end 8,5 meter over terræn og i højst 2 etager.

Dele af bebyggelsen kan dog opføres i større højde, når bygningens anvendelse, funktion eller særlige arkitektur betinger dette. Højlager kan opføres i en højde af 20 m.

7.2 Byggelinier

Langs følgende veje pålægges der æstetiske byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra skel mod vej:

Langs Håndværkervej og Stenhuggervej 7,50 meter (...)

Mod den 8,00 meter brede offentlige cykel- og gangsti: 5,00 meter (...)

7.4 Fælles bestemmelser

Bebyggelsen må ikke opføres tættere naboskel end 2½ m.

Bebyggelsen må ikke opføres tættere vejskel end 5 m hvor der ingen byggelinie er fastlagt.

Bebyggelsen må ikke opføres i større højde end 3m + 0,5 x afstand til naboskel og sti.

Højden må ikke overstige 0,4 x afstanden til modstående vejlinie.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Fælles for områderne A, B og C

Der må ikke anvendes materialer, der virker skæmmende for området, f.eks. større udvendige bygnings sider i signalfarverne orange, lilla, højgrønt mv. Til udvendige bygnings sider og tage må der ikke anvendes reflekterende materialer.

8.2 Med hensyn til skiltning og reklamering henvises til Esbjerg Kommunes skiltevejledning.
(...)

§9 UBEBYGGEDE AREALER

Fælles for delområderne A, B og C

På hver ejendom skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 15 % af etagearealet til erhverv ekskl. lagerbebyggelse og mindst 50 % af etagearealet til beboelse.

9.2 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til oplag, salgsmæssig udstilling eller gårdsplads. Dog kan det tillades, at arealet benyttes som opholds- og/eller parkeringsplads. Udendørs oplagring af affald må ikke finde sted.

9.3 Ubebyggede arealer, herunder de kørselsarealer mv., der er nævnt i afsnit 5, skal ved befæstelse eller lignende gives ordentligt udseende.

9.4 Hvis en ejendoms drift, beliggenhed mv. kræver det af hensyn til omgivelserne, skal der på forlangende og efter forudgående godkendelse etableres og sikres et passende beplantningsbælte langs ejendommens skel.

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

10.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand-, el- og fjernvarme, før den tages i brug.

10.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de kørsels- og parkeringsarealer, der er nævnt i afsnit 5, og de opholdsarealer, der er nævnt i afsnit 9, være etableret i godkendt omfang.

9 ENERGIMÆRKNING

Der er ikke udarbejdet et energimærke for bygningen på Ejendommen på tidspunktet for vores due diligence.

Ifølge købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 er Sælger forpligtet til at få udarbejdet et energimærke for bygningen på Ejendommen senest 1. juni 2020.

10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

Ifølge jordforureningsattest fra Danmarks Miljøportal dateret 10. marts 2020 er Ejendommen kortlagt som forurenat på vidensniveau 1. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Der er ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven på Ejendommen.

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



Sælger har i købsaftalen oplyst, at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurennet. Såfremt der konstateres forurening på Ejendommen, oprenser Sælger for Sælgers regning og risiko Ejendommen til det niveau, der kræves, for at Køber kan anvende Ejendommen til udlejning til Jem & Fix's formål. Da der alene oprenses til formålet, kan der forekomme restforurening.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

Sælger har ikke fremlagt nogle forsikringsoplysninger.

Ifølge købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 er Sælger forpligtet til at sikre, at Ejendommen er forsikret pr. ikrafttrædelsesdatoen for erhvervslejekontrakten med Jem & Fix og frem til overtagelsesdagen.

Sælger har oplyst, at der ikke er nogle verserende sager.

12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

Sælger har oplyst, at der ikke er verserende sager og tvister.

13 LEJEFORHOLD

Vi har gennemgået lejekontrakten mellem Sælger og jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641.

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

Emne	Erhvervslejekontrakt	Bemærkninger
Lejer	Jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641	
Adresse	Matr.nr. 6ek, Sædding by, Guldager, beliggende Snedkervej 1, 6710 Esbjerg V.	
Lejekontrakt med tillæg	Lejekontrakt underskrevet 25. juni 2019 (L) og den 26. juni 2019 (U) med allonge underskrevet den 5. december 2019 (L) og 12. december 2019 (U).	
Ikrafttrædelse	1. maj 2020 Udlejer har ret til med et varsel på 4 måneder at udskyde ikrafttrædelsestidspunktet til 1. september 2020 uden betaling af bod. Såfremt lejemålet ikke kan overtages på ikrafttrædelsesdatoen, betaler udlejer til lejer en bod på DKK 500.000 til dækning af forgæves opstartsomkostninger for butikken, herunder	Sælger har bekræftet, at ikrafttrædelsesdatoen er 1. maj 2020. Købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 er betinget af,



	<p>løn og markedsføringsomkostninger, lagerleje mv. Derudover betales en bod på DKK 200.000 pr. påbegyndt måned. Boden for den første måned udgør således DKK 700.000. Boden for de efterfølgende måneder udgør DKK 200.000. Der betales alene husleje og andre ydelser fra den faktiske overtagelsesdag.</p> <p>Straks udlejer konstaterer, at lejemålet ikke kan overtages på den 1. maj 2020, uanset hvilken årsag, er udlejer forpligtet til at underrette lejer herom. Eventuelle mindre mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer lejerens egen indretning og klargøring, samt brug til den aftalte anvendelse, udskyder ikke lejemålets ikrafttræden. Sådanne mangler skal være udbedret senest 10 hverdage efter ikrafttrædelsesdatoen, hvorefter lejer vil være berettiget til at udbedre manglerne for udlejers regning og risiko.</p> <p>Konstateres der væsentlige mangler, udskydes lejemålets ikrafttræden, ligesom udskydelse af lejemålets ikrafttræden som følge af væsentlige mangler udløser betaling af bod, som beskrevet ovenfor. Manglende færdiggørelse af klimaskærm, manglende tilslutning til afløb samt varme, el og vand, tilladelse til skiltning samt anlæg af parkeringspladser og kørefast belægning betragtes blandt andet som væsentlige mangler.</p>	<p>at lejekontrakten træder i kraft og at lejer bekræfter, at lejemålet er overtaget uden væsentlige mangler.</p> <p>I henhold til købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 afholder sælger forudsete såvel som uforudsete omkostninger forbundet med opførelsen og ibrugtagning af byggeriet på Ejendommen, herunder i forbindelse med udlejers forpligtelser i henhold til lejekontrakten.</p> <p>Herudover er Sælger forpligtet til at friholde Køber for ethvert krav, som lejer måtte fremsætte vedrørende væsentlige fejl og mangler og/eller bod.</p>
Anvendelse	<p>Det lejede skal anvendes til tømmerhandel med tilhørende byggemarked og dermed forbundet virksomhed og må ikke uden udlejers forudgående skriftlige samtykke helt eller delvist anvendes til andet formål.</p> <p>Udlejer accepterer, at lejer opstiller 10/20-fods containere til opbevaring og salg af fyrværkeri, under forudsætning af at lejer selv indhenter alle nødvendige myndighedstilladelser. Såfremt der stilles øget krav om forsikring i den anledning, afholdes denne merudgift af lejer.</p>	

	<p>Udlejer accepterer, at lejer vedlagsfrit benytter op til 3 parkeringspladser til placering af trailere til udlån til kunder, samt at lejer vederlagsfrit opstiller kundevognsopsamling på enten parkeringspladser eller udenomsareal.</p>	
M ²	<p>Bygningsareal: 1.000 m² Varegård: 800 m² Affaldsgård: 300 m²</p> <p>Det lejedes bruttoetageareal fastsættes endeligt ved en af udlejer foretaget opmåling ved byggeriets færdiggørelse. Opmåling sker i henhold til boligministeriets bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983. Når opmålingen foreligger, beregnes den årlige leje endeligt. Hvis afvigelsen fra ovennævnte areal er +/- 1 %, sker der ikke en regulering af lejen. Afvigelser i arealet i opadgående retning medfører ikke regulering af lejen. Afvigelser på mere end - 1 % i forhold til det forudsatte areal medfører en tilsvarende forholdsmæssig nedsættelse af lejen. Hvis den negative afvigelse i arealet overstiger 3 %, er lejer berettiget til at ophæve lejekontrakten.</p> <p>Lejer har derudover vederlagsfri brugsret til samtlige udenomsarealer og parkeringspladser på Ejendommen. Der etableres som minimum 50 parkeringspladser til lejers brug. Udlejer er ikke uden lejers accept berettiget til at disponere over parkeringspladser eller udenomsarealer, og udlejer kan ikke pålægge arealerne nogen form for restriktioner, herunder parkeringsrestriktioner.</p>	<p>Sælger indestår for at få den nyopførte bygning opmålt uden ugrundet ophold efter afleveringsforretningen og senest 15. maj 2020.</p> <p>I henhold til købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 sker der en regulering af købesummen for Ejendommen, såfremt nettoglejendtgæften vedrørende lejemalet pr. overtagesdagen er lavere end forudsat af Køber.</p> <p>I henhold til købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 erklærer Sælger, at der er etableret det antal parkeringspladser, myndighederne kræver, at der ikke etableres nogen begrænsninger eller betalinger vedrørende disse, at</p>

		de i enhver henseende opfylder Lejers krav til antal og indretning af parkeringspladser, samt at parkeringspladserne i enhver henseende er lovlige.
Opsigelsesvarsel L: U: Uopsigelighed (tidligste fraflytningsdato) L: U:	Opsigelsesvarsel: L: 6 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned. U: 6 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned. Uopsigelighed: L: 1. november 2030. U: 1. november 2040	
Årlig leje	DKK 1.075.000 ekskl. moms. Lejen er fordelt som følger: Areal: 1.000 m ² á DKK 1.075 pr. m ² pr. år = DKK 1.075.000 Betales månedsvis forud med DKK 89.583,33 ekskl. moms.	
Depositum	Til sikkerhed for lejers forpligtelser har Harald Nyborg A/S, CVR-nr. 37783315 stillet en kaution til fordel for den til enhver tid værende udlejer af lejemålet. Kautionen er beløbsbegrænset til 6 måneders leje på det tidspunkt, hvor kautionen gøres gældende.	
Lejeregulering	Regulering årligt pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned 2 år før reguleringstidspunktet til oktober måned året før reguleringstidspunktet. Regulering sker med maksimalt 3 %. Såfremt der fra lejemålets ikrafttræden til første årlige regulering af lejen er forløbet mindre	



	<p>end 12 måneder, beregnes den første regulering forholdsmæssigt for den løbne periode. Første årlige regulering sker derfor med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra maj 2020 til oktober 2020.</p>	
Erhvervslejelovens § 13	<p>Efter udløb af lejers uopsigelighedsperiode kan begge parter kræve den årlige leje reguleret til markedsleje.</p> <p>Lejers brugsret til varegård, affaldsgård, p-pladser og fælles arealer indgår ikke i forbindelse med fremtidige forhøjelser til markedslejen.</p>	
Erhvervslejelovens § 14	Er ikke aftalt og finder derfor ikke anvendelse.	
Skatter og afgifter	Betales i tillæg til lejen som en del af driftsudgifterne	
Driftsudgifter	<p>Lejer betaler følgende driftsudgifter i tillæg til lejen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ejendomsskatter • Forsikring • Energimærkning • Administration <p>Udgifterne hertil udgør de faktiske udgifter dog således, at udgiften til administration vicevært, regnskaber og lignende, der opkræves af udlejer eller en af udlejer antaget repræsentant skal være markedskonform og maksimalt kan stige med udviklingen i nettoprisindekset. Lejers bidrag til administration udgør år 1 DKK 15.000.</p>	<p>Vi gør opmærksom på, at såfremt der er andre omkostninger vedrørende Ejendommen, som udlejer ønsker refunderet af lejer, skal dette aftales særskilt.</p> <p>I henhold til købsaftalen omtalt nedenfor i afsnit 14 sker der en regulering af købesummen for Ejendommen, såfremt nettoglejendtgæften vedrørende lejemålet pr. overtagelesdagen er lavere end forudsat af Køber.</p>
Er specifikationskravet opfyldt:	Specifikationskravet er opfyldt.	
Forbrugsudgifter	Lejer betaler for det lejedes forsyning med varme og varmt vand, el og koldt vand efter særskilte målere direkte til forsyningsselskabet.	

<p>Afståelse</p>	<p>Ja. Lejer har ret til at afstå lejemålet i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55. Udlejer skal godkende den indtrædende lejer og kan nægte at godkende den nye lejer, såfremt der er rimelige og saglige indsigelser mod indtrædende lejers økonomiske og faglige kvalifikationer. Ved vurderingen af indtrædende lejers kvalifikationer indgår en vurdering af indtrædende lejers evne til at opfylde lejers forpligtelser i lejers eventuelle resterende uopsigelighedsperiode samt lejers evne til at opfylde lejers forpligtelser i forbindelse med lejers fraflytning.</p> <p>Koncernintern overdragelse af lejemålet, herunder afståelse til koncernforbundne eller associerede selskaber betragtes ikke som afståelse og kan således ske frit.</p> <p>Såfremt lejer afstår lejemålet i lejers uopsigelighedsperiode, enten koncerninternt eller til tredjemand, skal lejer indtræde som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers betaling af leje, indtil udløb af lejers uopsigelighedsperiode.</p>	<p>Vi gør opmærksom på, at selvskyldnerkautionen ikke dækker omkostningerne i tillæg til lejen.</p>
<p>Change of Control</p>	<p>Overgang af den bestemmende indflydelse i lejer eller lejers moderselskab anses ikke som afståelse.</p>	
<p>Fremleje</p>	<p>Lejer har i lejers uopsigelighedsperiode ret til helt eller delvist at fremleje lejemålet.</p> <p>Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.</p>	
<p>Vedligeholdelse</p>	<p>Indvendig vedligeholdelse herunder fornøden fornyelse påhviler lejer.</p> <p>Lejer er forpligtet til at vedligeholde og/eller forny maling, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgler, ruder, beslag, cisterner, haner, wc-skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse, elektriske installationer, varme- og udsugningsinstallationer for så vidt angår termostatventiler, filtre og lignende der har</p>	

	flader med i øvrigt intakte overflader uden mangler med samtlige installationer i god og funktionsdygtig stand og rengjort og med pudsede vindue.	
Skiltning	<p>Lejer er berettiget til at foretage skiltning i overensstemmelse med tegninger og byggeprogram. Fra lejers side er det en betingelse for denne aftale, at myndighederne godkender lejers skiltning i overensstemmelse hermed. Lejers sædvanlige skiltning, herunder konceptbetingede ændringer heraf, er således på forhånd godkendt af udlejer.</p> <p>Ved lejemålets ophør kan udlejer kræve, at lejer for egen regning foretager reetablering.</p>	Sælger har bekræftet, at Esbjerg Kommune har godkendt Jem & Fix's skiltning, således at denne betingelse er opfyldt.
Forsikring	<p>Det påhviler udlejer at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. Alle andre forsikringer påhviler lejer, herunder eventuel glasforsikring.</p> <p>Lejer betaler bygnings- og brandforsikringen over driftsregnskabet.</p>	
Erstatning	Såfremt udlejer opsiges lejekontrakten, er lejer berettiget til erstatning for det tab, opsigelsen medfører samt godtgørelse for mistet kundekreds i henhold til erhvervslejeloven. Dette gælder dog ikke såfremt (i) udlejers opsigelse skyldes lejers misligholdelse af lejekontrakten, (ii) udlejer ophæver lejekontrakten, eller (iii) lejer opsiges lejekontrakten.	
Tinglysning	Det fremgår af lejekontrakten, at lejer er berettiget til at tinglyse lejekontrakten på matr.nr. 1b, Vormstrup by, Løgsted.	Sælger har bekræftet, at der menes Ejendommen i denne bestemmelse og dermed matr.nr. 6ek, Sædding By, Guldager.

14 KØBSAFTALEN

Der er indgået en betinget købsaftale som ændret ved et tillæg 1 mellem Sælger og Køber. Købsaftalen er i sin helhed betinget af fuldtegning af Køber. Denne betingelse skal senest være opfyldt den 1. juli 2020.



Købsaftalen er endvidere betinget af, at der opnås ibrugtagningstilladelse til byggeriet opført på Ejendommen, at erhvervslejekontrakten med Jem & Fix er trådt i kraft og er lejebærende i henhold til erhvervslejekontrakten samt at Jem & Fix har bekræftet, at lejemålet i form af Ejendommen er overtaget uden væsentlige fejl og mangler.

14.1 Købesummen

Købesummen for Ejendommen er aftalt til DKK 15.900.000, skriver danske kroner femtenmillionerhundredetusinder 00/100.

14.2 Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. august 2020. Køber er dog berettiget til at fremrykke overtagelsesdagen til enten den 1. juni 2020 eller 1. juli 2020 med 5 hverdages varsel.

14.3 Ejendommen

Ejendommen overdrages med en nyopført bygning til brug for udlejning til Jem & Fix med tilhørende udenomsarealer og p-pladser. Ejendommen afleveres til Køber udlejet, opført og indrettet i henhold til erhvervslejekontrakten med Jem & Fix.

Sælger sørger for at fremskaffe og afholder samtlige omkostninger forbundet med at fremskaffe alle nødvendige tilladelser til opførelse og ibrugtagning af byggeriet, ligesom Sælger er ansvarlig for opfyldelse af alle privatretlige og offentligretlige krav i forbindelse med opførelsen og ibrugtagning af den nyopførte bygning på Ejendommen.

Sælger afleverer et nøglefærdigt byggeri til Køber. Såvel aftalte/forudsete som uforudsete omkostninger i forbindelse med opførelsen af byggeriet, ibrugtagning af byggeriet og i denne forbindelse udlejers forpligtelser i henhold til erhvervslejekontrakten med Lejer, afholdes af Sælger alene og er Køber uvedkommende.

Sælger sørger for etablering af udenomsarealer på Ejendommen, herunder etablering af de for Lejer nødvendige parkeringspladser, således at området leveres færdigt på Overtagelsesdagen uden yderligere omkostninger for Køber samt i overensstemmelse med den for byggeriet udstedte byggetilladelse og erhvervslejekontrakten med Lejer.

Sælger indestår for at få den nyopførte bygning opmålt i henhold til boligministeriets bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 uden ugrundet ophold efter afleveringsforretningen og senest 15. maj 2020. Opmålingen udleveres til Køber senest på Overtagelsesdagen.

Sælger indestår for, at byggeriet på Ejendommen opføres lovligt i henhold til byggetilladelsen og at der udstedes ibrugtagningstilladelse til byggeriet senest på Overtagelsesdagen.

Køber modtager efter afsluttet byggesag ibrugtagningstilladelse, as built tegningsmateriale, KS-materiale, Drift- og Vedligeholdelsesmateriale samt afleveringsprotokol uden fejl og mangler mellem den udførende totalentreprenør, Sælger og Lejer. Såfremt materialet ikke er

udleveret til Køber senest på overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at tilbageholde DKK 125.000 i den kontante deponering af Købesummen, indtil alt materialet er udleveret.

Sælger afholder enhver tilslutningsafgift, som pålignes Ejendommen som følge af byggeriet.

Sælger indhenter erklæring fra Jem & Fix om, at lejemålet er korrekt afleveret uden væsentlige mangler og at Jem & Fix betaler leje og driftsomkostninger i tillæg til lejen uden indsigelser.

I det omfang Køber har gjort mangler gældende, som ikke er udbedret, kan Køber kræve, at der af den deponerede del af købesummen tilbageholdes nødvendige beløb til sikkerhed for udbedring af sådanne mangler. Værdiansættelse af mangler sker ved, at Købers tekniske rådgiver som repræsentant for Køber gennemgår Ejendommen før overtagelsesdagen og fastsætter et beløb vedrørende tilbageholdet til sikkerhed for udbedring af manglerne. Tilbageholdte beløb frigives til Sælger, når de af Køber påberåbte forhold er udbedret og godkendt af Køber.

Sælgers totalentreprenør, Aaskov Byggefirma ApS, CVR-nr. 33361416, stiller sædvanlig entreprenørgaranti til fordel for Køber. Størrelsen af sikkerheden følger af ABT 18 § 9 og udgør 15 % af entreprisensummen uden moms, indtil aflevering har fundet sted. Herefter nedskrives sikkerheden til 10 %. Sikkerheden nedskrives fra 10 % til 2 % 1 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler. I så fald nedskrives sikkerheden, når manglerne er afhjulpet. Ved købsaftalen transporterer Sælger alle sine rettigheder over for totalentreprenøren til Køber. Vi gør opmærksom på, at da Sælger og totalentreprenøren er koncernforbundne, er der ikke indgået en totalentreprisekontrakt.

Sælger indkalder Køber, Jem & Fix og totalentreprenøren til 1- og 5-års gennemgang af bygningen på Ejendommen.

14.4 Sælgers oplysninger

I henhold til købsaftalen erklærer og indestår Sælger for følgende på underskriftsdagen og på overtagelsesdagen:

- at Sælger har tinglyst adkomst til Ejendommen,
- at der på overtagelsesdagen ikke er restancer eller forfalden gæld vedrørende Ejendommen,
- at der ikke påhviler Ejendommen gæld, der afvikles gennem forbrug,
- at der ikke på Ejendommen findes skov eller fredskovspligtige arealer,
- at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurenset i et omfang, der forhindrer brug af ejendommen til det forudsatte formål,
- at der ikke findes olietanke på Ejendommen,

- at samtlige vej- og stiarbejder for Ejendommen som beskrevet i myndighedsgodkendelse, dispensationer og tilladelser, herunder i lokalplangrundlaget for Ejendommen, herunder samtlige adgangsveje til Ejendommen, overkørsler/indkørsler, fortovs- og parkeringspladser, etablering af vejanlæg samt dertil hørende arbejder pr. overtagelsesdagen vil være afsluttet og godkendt af de respektive myndigheder,
- at der ikke påhviler Ejendommen gæld til anlæg af vej, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning eller anden anlæg, eller ledningsgæld m.v. og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser herom, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen,
- at de på Ejendommen værende bygninger med de deri værende installationer, er lovligt opført, indrettet og benytte i enhver henseende, herunder i forhold til planlovgivningen, således at Ejendommen/bygningen lovligt kan anvendes til udlejning til tømmerhandel med tilhørende byggemarked,
- at bygningen på Ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggetilladelse,
- at der er etableret det antal parkeringspladser, myndighederne kræver, at der ikke etableres nogen begrænsninger eller betalinger vedrørende disse, at de i enhver henseende opfylder Lejers krav til antal og indretning af parkeringspladser, samt at parkeringspladserne i enhver henseende er lovlige,
- at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder og forpligtelser,
- at Ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,
- at Ejendommen ikke er under omvurdering,
- at der ikke af nogen tredjemand er rejst krav mod Sælger vedrørende Ejendommen,
- at der ikke verserer retssager eller andre sager eller er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen,
- at Ejendommen er brandsikret i henhold til gældende regler,
- at hverken Sælger eller Lejer er i misligholdelse i henhold til erhvervslejekontrakten,
- at Jem & Fix efter de pr. ikrafttrædelsestidspunktet for erhvervslejekontrakten gældende offentlige og privatretlige regler, lovligt kan anvende Ejendommen til det i erhvervslejekontrakten med Jem & Fix anførte formål, og
- at der pr. overtagelsesdagen ikke påhviler Ejendomme leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover erhvervslejekontrakten med Jem & Fix.

15 FORRETNINGSBETINGELSER

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

15.1 Opdraget



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

15.2 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".

15.3 Konflikter

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

15.4 Kreditoplysninger

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

15.5 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".

15.6 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.

15.7 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.

15.8 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.

15.9 Arkivering

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

15.10 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.

15.11 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.

15.12 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.