



# K/S Aalborg, Lektorgaarden Juridisk Due Diligence Rapport

**KØBENHAVN**

VESTER FARIMAGSGADE 23  
DK-1606 KØBENHAVN V

**AARHUS**

ÅBOULEVARDEN 49  
DK-8000 AARHUS C

**TELEFON +45 33 15 20 10**

MAIL@POULSCHMITH.DK  
WWW.POULSCHMITH.DK



## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	DEFINITIONER	3
2.	INDLEDNING	4
2.1	Introduktion	4
2.2	Rapportens fokus og omfang	4
2.3	Rapportens forudsætninger	5
2.4	Rapportens struktur og bilag	6
2.5	Lovvalg og værneting	6
3.	RESUMÉ	7
4.	OBSERVATIONER	8
4.1	Ejendommen	8
4.2	Planforhold	8
4.3	Lejekontrakt – Dagligvarebutik	9
4.4	Lejekontrakt – Pengeinstitut	11
4.5	Lejekontrakt – Café	15
4.6	Ejerforeningsvedtægten	17
4.7	Entreprisen	21

## BILAG

Bilag 1 – Datarumsindeks

Bilag 2 – Almindelige forretningsbetingelser

---

## 1. DEFINITIONER

”**Datarummet**” betyder det virtuelle datarum indeholdende Due Diligence Materialet.

”**Due Diligence Materialet**” betyder materialet, som Sælger har indsamlet og fremlagt i Datarummet pr. 12-10-2020.

”**Ejendommen**” betyder matr.nr. 1 ahq Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Kollegievej 2A-V, 9000 Aalborg.

”**Ejerlejlighed nr. 1-3**” betyder ejerlejlighed nr. 1-3 af matr.nr. 1 ahq Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Kollegievej 2A, 2G og 2L, 9000 Aalborg.

”**Ejerlejlighederne**” betyder nr. 1-25 af matr.nr. 1 ahq Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder, beliggende Kollegievej 2A-V, 9000 Aalborg, som sammen udgør samtlige ejerlejligheder på Ejendommen og samtlige medlemmer af Ejerforeningen.

”**Ejerforeningen**” betyder Ejerforeningen Lektorgaarden, Aalborg, der stiftes i forbindelse med opdelingen af matr.nr. 1 ahq Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder i 25 ejerlejligheder.

”**Køber**” betyder K/S Aalborg, Lektorgaarden, CVR nr. 41736054.

”**Købsaftalerne**” betyder de købsaftaler, der er indgået mellem Sælger og Køber.

”**Lejekontrakterne**” betyder lejekontrakterne indgået mellem Sælger og henholdsvis Salling Group Ejendomme A/S, Deniz Yapici og Sparekassen Vendsyssel og fremlagt som en del af Due Diligence Materialet.

”**N.A.**” betyder at materialet ikke fremlagt i Datarummet.

”**Overtagelsesdagen**” betyder den 01-09-2020.

”**Parterne**” betyder Køber og Sælger sammen.

”**PS**” betyder Advokatfirmaet Poul Schmith, Vester Farimagsgade 23, 1606 København V.

”**Rapporten**” betyder denne juridiske due diligence rapport med samtlige bilag.

”**Sælger**” betyder Kimbo Byg ApS, CVR nr. 38753797.

”**Transaktionen**” betyder Købers erhvervelse af Ejerlejlighed nr. 1-3.

---

---

## 2. INDLEDNING

### 2.1 Introduktion

Rapporten er bestilt af og udarbejdet af PS til Blue Capital A/S og Køber i forbindelse med Købers overvejelser om erhvervelse af Ejerlejlighed nr. 1-3 og gennemførelse af Transaktionen i henhold til Købsaftalerne.

Rapporten er strengt fortrolig og må ikke uden PS' forudgående skriftlige tilladelse udleveres eller kopieres (hverken helt eller delvist) til andre parter end: (i) Køber, (ii) Købers andre rådgivere involveret i Transaktionen, og (iii) formidlere af finansiering til Transaktionen, (iv) investorer i Køber og (v) potentielle investorer i Køber.

PS påtager sig således ikke noget juridisk ansvar i forbindelse med Rapporten, herunder for besvarelsen af spørgsmål eller anden rådgivning i forhold til andre parter end Køber og dennes investorer i regi af Køber eller individuelt.

### 2.2 Rapportens fokus og omfang

Rapporten er udelukkende baseret på Due Diligence Materialet, jf. **bilag 1**. Due Diligence Materialet har været tilgængeligt for Køber og Købers

rådgivere i Datarummet, og PS har gennemgået Due Diligence Materialet, som det var pr. 12-10-2020.

Efter aftale med Køber er vores fokus rettet mod:

- Forhold, som efter vores vurdering kan medføre, at Køber ikke bør erhverve Ejerlejlighed nr. 1-3.
- Forhold, som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af værdien af Ejerlejlighed nr. 1-3 eller de vilkår, i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejerlejlighed nr. 1-3.
- Forhold, som i øvrigt kan være af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers fremtidige ejerskab.

Vi har gennemgået alle dokumenter og aftaler i forhold til, om disse er gyldigt indgået og behørigt underskrevet af de relevante parter.

Vores juridiske due diligence undersøgelse omfatter følgende områder:

1. Ejendommens forhold
  - a. Tingbogsattester, hæftelser og servitutter
  - b. BBR-Meddelelser
  - c. Ejendomsdatarapporter
  - d. Ejendomsvurdering
  - e. Ejendomsskatter

- 
- f. Momsregistrering og momsreguleringsforpligtelse
  - g. Byggetilladelser
  - h. Energimærkning
2. Forsikringsforhold
  3. Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
  4. Planforhold
  5. Kontraktforhold
  6. Tvister

Vores due diligence undersøgelse er begrænset til juridiske forhold vedrørende dansk ret med de forudsætninger og begrænsninger, der er indeholdt i de til enhver tid gældende forretningsbetingelser for PS, jf. **bilag 2**.

Som led i vores gennemgang af Due Diligence Materialet har vi ikke gennemgået forretningsmæssige forhold, jordbundsforhold, fundering/geoteknik og miljømæssige forhold, museumslovens krav/fortidsminder, miljøforhold ud over hvad følger af offentligt tilgængelige databaser og registreringer, vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold, kontrol af arealer, gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse, verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard m.v., finansierings- og hæftelsesmæssige forhold, byggelinjer, højde- og afstandsforhold, skelforhold, faktisk anvendelse, entrepriseretlige forhold, byggetekniske forhold samt øvrige tekniske forhold. Vi har opfordret Køber til i relevant omfang at få foretaget en

gennemgang af ovennævnte forhold. Vores rådgivning omfatter endvidere heller ikke skatte- og afgiftsmæssige forhold.

Vi har ikke foretaget en besigtigelse af Ejendommen/Ejerlighederne eller i øvrigt foretaget en fysisk gennemgang af Ejendommen/Ejerlejlighederne.

Eventuelle bemærkninger eller vurderinger i Rapporten vedrørende de overfor anførte ekskluderede forhold fra vores rapportering skal betragtes som serviceoplysning(er).

Rapporten indeholder kun i begrænset omfang beskrivende afsnit med gengivelse af indholdet af Due Diligence Materialet, ligesom Rapporten således heller ikke behandler alle juridiske spørgsmål vedrørende Ejendommen/Ejerlejlighederne.

### **2.3 Rapportens forudsætninger**

Til brug for udarbejdelsen af Rapporten har vi forudsat, at: (i) alle oplysninger og alt materiale gennemgået af os er fyldestgørende, gældende og korrekt, og (ii) fremlagte fotokopier er i overensstemmelse med de originale dokumenter, og at disse er aktuelle, gældende og korrekt daterede.

---

---

## 2.4 Rapportens struktur og bilag

Vi har inddelt rapporteringen i forhold til hver enkelt af de ovenfor nævnte forhold, som har haft vores særlige fokus i forbindelse med vores due diligence undersøgelser. I de respektive afsnit identificerer og uddyber vi de observationer, som udspringer af den juridiske due diligence og tilføjer – hvor dette er relevant – anbefalinger og handlinger.

Baggrunden for, at der i Rapporten er indsat reference til datarum indeks, er, at Rapporten, ud over at danne grundlag for Købers overvejelser om erhvervelse af Ejendommen, også kan fungere som styringsredskab i forhold til eventuelle handlinger, som skal gennemføres i forbindelse med eller efter gennemførelse af Transaktionen. Herudover vil reference til datarum indeks desuden gøre det lettere for Blue Capital A/S, Køber og PS, at finde relevant materiale, hvis dette måtte blive nødvendigt efter Rapportens udarbejdelse.

Rapporten skal læses sammen med bilagene, og hvert bilag skal læses sammen med Rapporten.

## 2.5 Lovvalg og værneting

Rapporten er underlagt dansk ret. Enhver tvist, som udspringer af eller vedrører Rapporten, skal afgøres ved voldgift ved Voldgiftsinstituttet i

overensstemmelse med ”Regler for behandling af voldgiftssager” ved Voldgiftsinstituttet.

---

### 3. RESUMÉ

Vi har i forbindelse med vores gennemgang af Due Diligence Materialet for Køber og Blue Capital A/S ikke konstateret juridiske forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de (samlet eller hver for sig) (i) giver os anledning til at fraråde Køber at erhverve Ejerlejlighed nr. 1-3, (ii) kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af værdien af Ejerlejlighed nr. 1-3 eller de vilkår, i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejerlejlighed nr. 1-3, eller i øvrigt (iii) kan være af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers fremtidige ejerskab.

Vi har dog konstateret nogle forhold, som kræver regulering i Købsaftalen og/eller på anden vis skal håndteres i forbindelse med Transaktionens gennemførelse. Disse forhold er nærmere beskrevet nedenfor under afsnit 4 "Observationer" sammen med en række øvrige serviceoplysninger til Købers orientering.

---

## 4. OBSERVATIONER

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
<b>4.1 Ejendommen</b>					
4.1.1	Tinglyst adkomst	Tinglyst adkomsthaver er ifølge tingbog dateret 24-09-2020 for Ejendommen Sundby-Hvorup Boligselskab (125/339), Vivabolig (125/339) og Kimbo Byg ApS/Sælger (89/339).	Vi anbefaler, at Sælger i Købsaftalerne garanterer, at Sælger pr. Overtagelsesdagen er eneadkomsthaver til Ejerlejlighed nr.1-3.	1.2.1	Sælgergaranti indsat under pkt. 5 i Købsaftalerne.
4.1.2	Servitut - Byplanvedtægt	Den tinglyste byplanvedtægt indeholder muligvis begrænsninger i forhold til bl.a. bebyggelse på Ejendommen.	Vi anbefaler, at Sælger i Købsaftalerne garanterer, at bygninger og anlæg på Ejendommen på Overtagelsesdagen er opført i overensstemmelse med servitutter tinglyst på Ejendommen.	1.2.3	Sælgergaranti indsat under pkt. 5 i Købsaftalerne.
<b>4.2 Planforhold</b>					
4.2.1	Lokalplan 4-1-112	Den for Ejendommen gældende lokalplan indeholder bestemmelser vedrørende arealanvendelse, ubebyggede arealer, miljø, parkering m.v. Det følger f.eks. af pkt. 8.4 i lokalplanen, at "[...] Der kan maksimalt etableres 50 p-pladser til biler på terræn. [...]". Ifølge den udleverede oversigt over	Vi anbefaler, at Sælger i Købsaftalerne garanterer, at bygninger og anlæg på Ejendommen på Overtagelsesdagen er opført i overensstemmelse med regional-, kommune- og	1.4.4	Sælgergaranti indsat under pkt. 5 i Købsaftalerne.



Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		parkeringspladser (indeks 1.8.1) etableres der flere end 50 p-pladser til biler i terræn.	lokalplaner, der vedrører Ejendommen.		
<b>4.3 Lejekontrakt – Dagligvarebutik</b>					
4.3.1	Lejekontrakt – Dagligvarebutik – Brugsrettigheder	Lejekontrakten forudsætter en række brugsrettigheder for lejer, herunder bl.a. brugsret til varegård og 48 p-pladser beliggende på terræn samt aflæsningsplatform m.v.	Vi anbefaler, at Sælger i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 1 garanterer, at lejers brugsrettigheder ifølge lejekontrakten samt brugsrettigheder, som er nødvendige for lejers forudsatte anvendelse af lejemålet, på Overtagelsesdagen er sikret ved tinglysning, herunder tinglysning af ejerforeningsvedtægt (§ 1, stk. 8 og 12 og § 17, stk. 1) på Ejendommen med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 som påtaleberettiget.	1.5.2	Sælgergaranti indsat under pkt. 5 i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 1.
4.3.2	Lejekontrakt – Dagligvarebutik – Opsigelse	Det følger af pkt. 4.6 i lejekontrakten, at <i>"Fra udlejers side kan lejekontrakten - bortset fra tilfælde af misligholdelse - tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør 30 år efter lejeforholdets ikrafttræden, jf. pkt. 4.1."</i>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		Det følger af pkt. 4.7 i lejekontrakten, at <i>"Fra lejers side kan lejekontrakten tidligt opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør 15 år efter lejeforholdets ikrafttræden, jf. pkt. 4.1."</i>			
4.3.3	Lejekontrakt – Dagligvarebutik – Markedslejeregulering	Det følger af pkt. 5.5 i lejekontrakten, at <i>"Uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen er parterne tillige berettiget til at varsle lejen ændret i overensstemmelse med ELL§ 13, dog tidligst med virkning 15 år efter lejemålets ikrafttræden. Fremtidige lejereguleringer kan dog kun ske vedrørende kontraktens pkt. 2.3 (a) og 2.3 (b)."</i>	Afhængigt af det fremtidige markedslejeniveau for tilsvarende lejemål udgør bestemmelsen en risiko for, at K/S'ets afkast udhules, hvis lejer får medhold i, at lejen i medfør af erhvervslejelovens § 13 kan kræves nedsat. Markedslejeregulering kan dog tidligst ske med virkning 15 år efter lejemålets ikrafttræden.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.3.4	Lejekontrakt – Dagligvarebutik – Sikkerhedsstillelse	Det følger af pkt. 6.1 i lejekontrakten, at <i>"Lejer stiller sikkerhed for sine forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt i form af garanti på anfordringsvilkår stillet af moderselskabet, dog maksimalt for et beløb svarende til 6 måneders aktuel leje. Garantien opretholdes i lejers uopsigelsesperiode, jf. pkt. 4.7. også selv om lejeforholdet måtte blive afstået i denne periode, jfr. pkt. 16.2."</i>	Vi anbefaler, at Sælger i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 1 garanterer, at lejer på Overtagelsesdagen har stillet sikkerhed i overensstemmelse med Lejekontraktens § 6 for Lejers forpligtelser i form af moderselskabsgaranti svarende til 6 måneders leje med tillæg af moms, og at	1.5.2	Sælgergaranti og forpligtelse til at udarbejde denunciationskrivelse til garantistiller, som godkendes af Køber, hvorved der orienteres om transporten, og

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
			denne garanti transporteres til Køber som led i handlens berigtigelse.		hvor garantistiller anmodes om at notere transporten, er indsat i pkt. 10.4 i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 1.
4.3.5	Lejekontrakt – Dagligvarebutik – Direktionsgodkendelse	Det følger af pkt. 20.3 i lejekontrakten, at <i>"Nærværende lejekontrakt er fra lejers side betinget af Salling Group Ejendomme A/S's direktions godkendelse. Godkendelse skal foreligge senest 2 uger efter, at parterne har underskrevet kontrakten."</i> Sælger har ikke fremlagt dokumentation for direktionsgodkendelse.	Vi anbefaler, at Sælger i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 1 garanterer, at lejekontrakten er gyldig og i kraft på Overtagelsesdagen.	1.5.2	Sælgergaranti indsat under pkt. 5 i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 1.
<b>4.4 Lejekontrakt – Pengeinstitut</b>					
4.4.1	Lejekontrakt – Pengeinstitut – Brugsrettigheder	Det følger af pkt. 2.4, at <i>"Lejer har eksklusiv brugsret i lejers åbningstid til 4 af de med grøn farve på bilag 2.4. indtegnede 5 p-pladser, beliggende på terræn. Det bemærkes, at den viste placering af p-pladserne er som den forventes at være. Lejer skal dog tåle mindre ændringer i placeringen."</i>  Det følger af pkt. 2.5, at <i>"Lejer har sammen med de øvrige lejere i ejendommen brugsret til fælles adgangsarealer."</i>	Vi anbefaler, at Sælger i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 3 garanterer, at lejers brugsrettigheder ifølge lejekontrakten samt brugsrettigheder, som er nødvendige for lejers forudsatte anvendelse af lejemålet, herunder brugsret til 4 parkeringspladser, på Overtagelsesdagen er sikret	1.5.2	Sælgergaranti indsat under pkt. 5 i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 3.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
			ved tinglysning, herunder tinglysning af ejerforeningsvedtægt (§ 17, stk. 3), på Ejendommen med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 3 som påtaleberettiget.		
4.4.2	Lejekontrakt – Pengeinstitut – Opsigelse	<p>Det følger af pkt. 3.3 i lejekontrakten, at <i>”Lejeaftalen er dog fra lejers side uopsigelig i 12 år fra ikrafttrædelsestidspunktet, hvorefter lejeaftalen kan opsiges med det i pkt. 3.1. aftalte varsel.”</i></p> <p>Ifølge pkt. 3.1 i lejekontrakten er opsigelsesvarslet 6 måneder til den 1. i en måned.</p> <p>Det følger af pkt. 3.4 i lejekontrakten, at <i>”Udlejer kan opsiges lejeaftalen efter erhvervslejelovgivningens til enhver tid gældende regler, for tiden erhvervslejelovens § 61, stk. 2. Lejeaftalen er dog uopsigelig i 25 år fra det faktiske ikrafttrædelsestidspunkt, hvorefter lejeaftalen kan opsiges med det i pkt. 3.1. aftalte varsel.”</i></p>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.3	Lejekontrakt – Pengeinstitut – Driftsudgifter	<p>Det følger af pkt. 7.2 i lejekontrakten, at <i>”I bilag 7.2. har udlejer anslået størrelsen af de for tiden kendte driftsudgifter, som udlejer vil opkræve hos lejer ud over lejen og ud over</i></p>	Da der er en risiko for, at lejer ikke er forpligtet til at betale for driftsudgifter som ikke er tilstrækkeligt	1.5.2	Bestemmelse vedrørende købesumsregulering er

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		<p><i>udgifter til vand, varme og el. Lejer bekræfter hermed at have gjort sig bekendt med bilaget. Bilaget omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendte ved denne aftales indgåelse, hvilke udgifter udlejer derfor tillige kan kræve refunderet ud over lejen.”</i></p> <p>Det følger af pkt. 8.4 i lejekontrakten, at størrelsen af udgifterne til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand er foreløbigt opgjort i overensstemmelse med specifikation vedhæftet som bilag 8.4 til lejekontrakten.</p> <p>Bilag 7.2 og 8.2 er efterspurgt hos Sælger men ikke udleveret, og Sælger har ikke bekræftet, at bilagene er udleveret til lejer i forbindelse med indgåelse af lejekontrakten eller senere godkendt af lejer.</p>	<p>specificeret, anbefaler vi, at der indsættes følgende bestemmelse i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 3:</p> <p><i>”8.8 Såfremt nettolejeindtægten i henhold til Lejeaftalen pr. Overtagelsesdagen er lavere end forudsat, som følge af arealafvigelse ved endelig opmåling, Sælgers misligholdelse af Købsaftalen eller uoplyste mulige udgifter til eksempelvis ejerforening, som Sælger kendte eller burde kende på tidspunktet for Parternes underskrift af Købsaftalen, reguleres Købesummen, således at nettolejedifferencen kapitaliseres til et afkast på 5,5%, jf. det som <b>Bilag 8.8</b> vedlagte driftsbudget. Viser det sig, at de i Bilag 8.8 anslåede omkostninger til udvendig vedligeholdelse ikke holder, eller vælger Ejerforeningen efter Overtagelsesdagen at ændre</i></p>		<p>indsat i pkt. 8.8 i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 3.</p>

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
			<i>forsikring eller ejerforeningsadministration med yderligere omkostninger til følge, vil det således ikke medføre en regulering af Købesummen. Udgifter som Køber/udlejer ikke kan kræve refunderet hos Lejer, fordi driftsbudgettet for lejemålet ikke er fremlagt for lejer, men som ifølge Sælgers oplysninger til brug for udarbejdelse af bilag 8.8 skal afholdes af Lejer, vil dog altid medføre en regulering af Købesummen ifølge nærværende pkt. 8.8.”</i>		
4.4.4	Lejekontrakt – Pengeinstitut – Sikkerhedsstillelse	Det følger af pkt. 9.1 i lejekontrakten, at <i>”Lejer stiller ikke sikkerhed for lejekontraktens opfyldelse. Lejer er dog indforstået med at indbetale et depositum, svarende til 6 måneders aktuel leje, såfremt ejendommen sælges, og ny ejer af ejendommen kræver sikkerhed for lejekontraktens opfyldelse.”</i>	Vi anbefaler, at Sælger i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 3 garanterer, at lejer på Overtagelsesdagen har stillet sikkerhed i overensstemmelse med Lejekontraktens § 9, og at dette depositum refunderes over refusionsopgørelsen til Køber.	1.5.2	Sælgergaranti indsat i pkt. 10.4 i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 3.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
<b>4.5 Lejekontrakt – Café</b>					
4.5.1	Lejekontrakt – Café – Brugsrettigheder	<p>Det følger af pkt. 2.2 i lejekontrakten, at <i>"[...] Lejer har ligeledes råderet over udendørs serveringsareal som er vist på tegning bilag 2."</i></p> <p>Det følger af pkt. 2.2 i lejekontrakten, at <i>"Lejeren har desuden, i fællesskab med ejendommens øvrige brugere, brugsret til adgangsarealer og åbne parkeringsarealer m.v."</i></p>	Vi anbefaler, at Sælger i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 2 garanterer, at lejers brugsrettigheder ifølge lejekontrakten samt brugsrettigheder, som er nødvendige for lejers forudsatte anvendelse af lejemålet, herunder brugsret til 1 parkeringsplads og udeservering, på Overtagelsesdagen er sikret ved tinglysning, herunder tinglysning af ejerforeningsvedtægt (§ 1, stk. 12 og § 17, stk. 2) på Ejendommen med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 2 som påtaleberettiget.	1.5.2	Sælgergaranti indsat under pkt. 5 i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 2.
4.5.2	Lejekontrakt – Café – Opsigelse	Det følger af pkt. 5.2 i lejekontrakten, at <i>"Lejer kan dog tidligst med kontraktmæssigt varsel opsiges lejemålet til fraflytning den 30.11.2024."</i>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		Det følger af pkt. 5.5 i lejekontrakten, at <i>"Udlejer kan dog tidligst med kontraktmæssigt varsel opsige lejemålet til fraflytning den 30.11.2028."</i>			
4.5.3	Lejekontrakt – Café – Markedslejereregulering	<p>Det følger af pkt. 8.4 i lejekontrakten, at <i>"Uanset eventuel uopsigelighed, regulering efter nettoprisindeks eller anden regulering, samt evt. andre aftalte forhøjelser, kan hver af parterne kræve, at årslejen reguleres i henhold til den enhver tid gældende lejelovgivning, herunder til markedsleje, jf. Erhvervslejeloven § 13."</i></p> <p>Det følger af pkt. 8.8 i lejekontrakten, at <i>"Uanset på hvilket grundlag lejen reguleres, kan lejen på intet tidspunkt nedsættes til et beløb der er mindre end den i § 7.1 aftalte startleje med tillæg af efterfølgende skatte- og afgiftsstigninger samt stigninger som følge af udlejers forbedringer i medfør af Erhvervslejelovens § 31."</i></p>	Afhængigt af det fremtidige markedslejeniveau for tilsvarende lejemål udgør bestemmelsen en risiko for, at K/S'ets afkast udhules, hvis lejer får medhold i, at lejen i medfør af erhvervslejelovens § 13 kan kræves nedsat. Lejen kan dog på intet tidspunkt nedsættes til et beløb der er mindre end startlejen med tillæg af efterfølgende skatte- og afgiftsstigninger samt stigninger som følge af udlejers forbedringer af lejemålet.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.5.4	Lejekontrakt – Café – Sikkerhedsstillelse	Det følger af pkt. 11.1 i lejekontrakten, at <i>"Som depositum betales kontant kr. 141.406,25 [113.125,00 + moms], som benyttes til sikkerhed for lejerens opfyldelse af denne kontrakt i sin helhed, herunder også betaling af varmeregninger og istandsættelse ved fraflytning m.v."</i>	Vi anbefaler, at Sælger i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 2 garanterer, at lejer på Overtagelsesdagen har stillet sikkerhed i overensstemmelse med Lejekontraktens pkt. 11, og at	1.5.2	Sælgergaranti indsat i pkt. 10.4 i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 2.



Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
			dette depositum refunderes over refusionsopgørelsen til Køber.		
<b>4.6 Ejerforeningsvedtægten</b>					
4.6.1	Ejerforenings- vedtægten – Brugsrettigheder	<p>Det følger af § 1, stk. 8 i Ejerforeningsvedtægten, at "[...] <i>Dog skal ejeren/brugeren af ejerlejlighed nr. 1 respektere den færdselsret, som de øvrige medlemmer har til indgang til elevator til boligerne. Færdselsarealet er vist med blå skravering på bilag 2.</i>"</p> <p>Det følger af § 1, stk. 10 i Ejerforeningsvedtægten, at "<i>Ejeren/brugeren af ejerlejlighed nr. 1 har endvidere eksklusiv brugsret til at benytte det på bilag 2 med vinrød farve viste areal som udendørs salgsområde i forbindelse med drift af butikken. Brugsretten skal dog respektere den færdsel, der vil være for beboere, der skal passere arealet for at komme til bygningens indgang.</i>"</p> <p>Det fremgår ikke af lejekontrakten for ejerlejlighed nr. 1, at lejer skal respektere den beskrevne færdselsret. Lejer har dog efter indgåelse af lejekontrakten pr. e-mail accepteret færdselsretten.</p>	Vi anbefaler, at Sælger i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 1 garanterer, at lejers brugsrettigheder ifølge lejekontrakten samt brugsrettigheder, som er nødvendige for lejers forudsatte anvendelse af lejemålet, på Overtagelsesdagen er sikret ved tinglysning, herunder tinglysning af ejerforeningsvedtægt (§ 1, stk. 8 og 12 og § 17, stk. 1) på Ejendommen med den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 som påtaleberettiget.	1.7.1	Sælgergaranti indsat under pkt. 5 i købsaftalen for ejerlejlighed nr. 1.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
4.6.2	Ejerforenings- vedtægten – Ge- neralforsamling	<p>Det følger af § 2, stk. 2 i Ejerforeningsvedtægten, at <i>"Beslutninger på generalforsamlingen træffes, med mindre andet er bestemt i nærværende vedtægt, ved simpel stemmeflertal efter fordelingstal."</i></p> <p>Det følger af § 2, stk. 3 i Ejerforeningsvedtægten, at <i>"Alle beslutninger om væsentlige vedligeholdelses-, istandsættelses- og fornyelsesarbejder vedr. ejendommen eller dennes fælles bestanddele og tilbehør, om væsentlige forandringer af ejendommen eller dennes fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele heraf kræver, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Uanset denne bestemmelse skal der dog kunne foretages udvendige vedligeholdelsesarbejder på fællesejendommen i overensstemmelse med lovgivningen om almene boliger."</i></p> <p>Det følger af § 2, stk. 4 i Ejerforeningsvedtægten, at <i>"Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan</i></p>	Til Købers orientering.	1.7.1	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		<p><i>forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.”</i></p> <p>Det følger af § 2, stk. 5 i Ejerforeningsvedtægten, at <i>”Ændring af nærværende ejerforeningsvedtægt kræver, at mindst 3/4 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Dog kan vedtægtens § 1 stk. 8-13 og 14, § 2, stk. 5, § 8, stk. 2, samt § 17 i sin helhed alene ændres ved enstemmighed.”</i></p> <p>Da ejerne af ejerlejlighed nr. 4 og 5 (boligforeningerne) sammen repræsenterer næsten 3/4 af stemmerne efter de oplyste foreløbige fordelingstal (og måske 3/4 ved endelig opmåling af det færdige byggeri), får de en betydelig indflydelse i ejerforeningen – dog begrænset i relation til ovennævnte beslutninger vedrørende særligt brugsrettigheder, som kræver enstemmighed.</p>			
4.6.3	Ejerforeningsvedtægten – Bestyrelse	<p>Det følger af § 8, stk. 2 i Ejerforeningsvedtægten, at <i>”Bestyrelsens medlemmer udpeges som følger:</i></p> <p><i>1 medlem udpeges af ejerlejlighed nr. 1, Erhverv</i></p> <p><i>1 medlem udpeges af ejerlejlighederne nr. 2 og 3, Erhverv</i></p>	Til Købers orientering.	1.7.1	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		<p>2 medlemmer udpeges af ejerlejlighed nr. 4, Boligorganisationen Viva Bolig</p> <p>2 medlemmer udpeges af ejerlejlighed nr. 5, Sundby-Hvorup Boligselskab</p> <p>1 medlem udpeges af ejerlejlighederne nr. 6-25.”</p> <p>Det følger af § 8, stk. 6 i Ejerforeningsvedtægten, at ”Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.”</p> <p>Ejerne af ejerlejlighed nr. 4 og 5 (boligforeningerne) har sammen flertal i bestyrelsen.</p>			
4.6.4	Ejerforeningsvedtægten – Vedligeholdelse m.v.	<p>Det følger af § 16, stk. 2 i Ejerforeningsvedtægten, at ”Som bilag 4-8 er vedhæftet facadetegninger og planskitser, der nærmere viser afgrænsningen af vedligeholdelses- og fornyelsespligten mellem de forskellige ejerlejlighedsejere indbyrdes og i forholdet mellem medlemmerne af ejerforeningen. Såfremt vedligeholdelses- og fornyelsespligten i henhold til bilag 4-8 påhviler en flerhed af ejerlejligheder eller en flerhed af enheder, fordeles vedligeholdelses- og fornyelsesudgifterne mellem disse ejerlejligheder eller enheder efter disses indbyrdes forholdsmæssige fordelingstal.”</p>	Til Købers orientering.	1.7.1	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
<b>4.7 Entreprisen</b>					
4.7.1	Totalentreprisekontrakt – Sikkerhedsstillelse	<p>Der er indgået en totalentreprisekontrakt ("<b>Totalentreprisekontrakten</b>") mellem Sælger som bygherre og Arne Andersen Vrå A/S, CVR-nr. 27083455, som totalentreprenør.</p> <p>Det følger af pkt. 12.1 i Totalentreprisekontrakten, at <i>"Totalentreprenøren skal senest 8 arbejdsdage efter nærværende kontraktindgåelse stille sikkerhed overfor Bygherren på 15 % af totalentreprisensummen (inkl. moms), jf. ABT 18, § 9 med fravigelser, tilføjelser og uddybninger fra Kuben Management. Sikkerhedsstillelsen udgør i alt kr. 7.743.000,00."</i></p> <p>Indtil aflevering har fundet sted, skal den stillede sikkerhed svare til 15 % af entreprisensummen uden moms. Herefter skal sikkerheden nedskrives til 10 %.</p> <p>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.</p>	<p>Vi anbefaler, at der i Købsaftalen indsættes en bestemmelse, hvorefter entreprenørgarantien transporteres fra Sælger/bygherre til Køber.</p> <p>Det følger af pkt. 2.2 i Totalentreprisekontrakten, at Sælgers/bygherres andel af den samlede entreprise udgør 26,25%. Det er kun den andel af garantien, der vedrører Ejerlejlighed nr. 1-3, der af Køber kan kræves tiltransporteret, og det kan blive en udfordring, at transportere en del af garantien.</p> <p>Er det ikke muligt at transportere en del af entreprenørgarantien til de respektive ejerlejlighedsejere, må garantien transporteres til ejerforeningen.</p>	1.10.5	<p>Bestemmelse om transport af entreprenørgarantien er indsat i Købsaftalens pkt. 16.1.4, hvoraf det også følger, at Sælger sørger for udarbejdelse af denunciationskrivelse til garantistiller, som godkendes af Køber, hvorved der orienteres om transporten, og hvor garantistiller anmodes om at notere transporten.</p>

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		<p>Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler. I så fald ophører sikkerheden, når manglerne er afhjulpet.</p> <p>Vi har ikke modtaget bilag til Totalentreprisekontrakten eller tilføjelser og uddybninger til Totalentreprisekontrakten fra Kuben Management.</p>			
4.7.2	Erklæring om risikobehæftede forhold	<p>Totalentreprenørens rådgiver, Friis &amp; Moltke A/S, har udarbejdet en erklæring om risikobehæftede forhold relateret til projekteringen af byggeriet ("<b>Erklæringen</b>").</p> <p>I Erklæringen fremhæves følgende risici:</p> <p><i>"Ubeskyttet murværk (uden udhæng) er valgt ud fra arkitektoniske og æstetiske årsager</i></p> <p><i>Risiko: Fugtpåvirkning af facade/disponeret for slagregn (højt byggeri) / hårdere udsatte fuger (mørtelfuger og elastiske fuger). [...]</i></p> <p><i>Drift og vedligehold: - Bygningsdel kræver øget kontrol"</i></p>	Til Købers orientering.	1.10.6	Giver ikke anledning til yderligere.

---

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		<i>"Gennemgående huldæk i niche ved Bygning A "Tårnet" er valgt/nødvendige pga. statiske/stabiliserende årsager. Risiko: Risiko for kuldebro og heraf fugttechniske gener [...] Drift og vedligehold: - Bygningsdel kræver øget kontrol"</i>			

---