



JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Grundtvigsvej 86, 9900 Frederikshavn

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S, CVR-nr. 33254490 og K/S Frederikshavn, Grundtvigsvej, CVR-nr. 41836865 ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26259495 ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af matr.nr. 1 hd Elling By, Elling, beliggende Grundtvigsvej 86, 9900 Frederikshavn ("**Ejendommen**").

I forbindelse med vores gennemførelse af den juridiske due diligence har vi modtaget en række dokumenter, herunder lejekontrakt med FAKTA A/S samt øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger. Butikken drives som en COOP 365 butik under FAKTA A/S.

De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under afsnit 1.2. Der henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Gangsted Advokatfirma, der vedlægges som bilag 1 til nærværende rapport.

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
- Planmæssige forhold

- Energimærke
- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
- Verserende sager og tvister
- Erhvervslejeforhold
- Forsikringsforhold

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 afstandforhold, 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 25. november 2020



Thomas Ulrik



Mads Roikjer

2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

Ejendommen udgøres af følgende matrikel:

Matr.nr. 1 hd Elling By, Elling, beliggende Grundtvigsvej 86, 9900 Frederikshavn.

Ejendommens grundareal udgør 7.269 m², heraf 1.410 m² vej.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Adkomst

Adkomsthaver i henhold til tingbogsattest dateret den 29. oktober 2020 er COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26259495 (Sælger).

3.2 Hæftelser

Der er ikke tinglyst hæftelser på Ejendommen.

3.3 Servitutter

3.3.1 Der er i henhold til tingbogsattest af 29. oktober 2020 tinglyst følgende servitutter:

- | | | |
|-----|------------|--|
| 1. | 19.02.1965 | Dokument om adgangsbe­grænsning m.v. |
| 2. | 19.07.1978 | Dokument om byggelinier mv. vedrørende 1hs, 1ht og 1hu |
| 3. | 20.05.1983 | Dokument om ekspropriation/foreløbig ekspropriation |
| 4. | 14.10.1983 | Dokument om byggelinier m.v. |
| 5. | 22.05.1984 | Dokument om oversigt m.v. |
| 6. | 18.09.1985 | Dokument om telefonkabler/anlæg m.v. |
| 7. | 28.11.1985 | Dokument om forsynings-/af­løbsledninger m.v. |
| 8. | 02.04.1987 | Dokument om forsynings-/af­løbsledninger, parkering m.v. |
| 9. | 05.05.1994 | Dokument om skel/byggeretsligt skel m.v. |
| 10. | 21.05.2003 | Dokument om vandledning m.v. (forud for pantegæld) vedrørende 1hs Elling |
| 11. | 17.09.2004 | Dokument om trykledning m.v. (forud for pantegæld) vedrørende 1hs Elling |
| 12. | 20.03.2013 | Deklaration om p-pladser og ledningstracé |

Servitut 1:

Servituten er en gammel servitut om tidligere adgangsforhold og er ikke relevant for Ejendommens nuværende udformning.

Servitut 2:

Servitut omkring tidligere adgangsforhold. Ikke relevant i forhold til Ejendommens nuværende udformning.

Servitut 3:

Servitутten drejer sig om udvidelse af hovedlandevejen til cykelsti og er ikke relevant i forhold til Ejendommens nuværende udformning.

Servitut 4:

Servitутten vedrører en byggelinje i forhold til vej. Ikke relevant i forhold til Ejendommens nuværende udformning.

Servitut 5:

Servitутten drejer sig om oversigtsareal mod hovedvejen. Dette er også reguleret i den foreliggende lokalplan og giver ingen problemer i forhold til Ejendommens nuværende udformning.

Servitut 6:

Oprindelig servitut i forhold til dokument om telefonkabler/anlæg m.v. Servitутten vedrører TDCs rettigheder til nedgravede telefonkabler. Er også reguleret ved servitut nr. 12 og behandles under denne servitut.

Servitut 7:

Servitутten vedrører forsynings- og afløbsledninger. Det til servitутten hørende rids findes ikke i tingbogen. Vi har imidlertid efterfølgende rettet henvendelse til Frederikshavn Kommune og fået klarlagt, at ledninger, der tidligere lå under den nuværende FAKTA/COOP 365 butik er flyttet uden om. Deklarationen volder således ingen problemer.

Servitut 8:

Servitутten vedrører ikke – som beskrevet i tingbogen – forsynings- og afløbsledninger, men regulerer forholdet mellem de oprindelige ejere af matr.nr. 1 a og 1 f forud for udstykning efter de nuværende faktuelle forhold. Servitутten er ikke blevet ændret efter vedtagelsen af den nugældende lokalplan og er således som udgangspunkt fortsat gældende. Området omkring Ejendommen er åbent og regulerer, at færdsels- og adgangsvejen samt parkeringsarealerne skal være til fri og uhindret anvendelse for brugerne af området. Der gælder bl.a. fælles ren- og vedligeholdelse af de befæstede arealer. Da adgangsvejene primært befinder sig på matr.nr. 1 hd, kan servitутten eventuelt kan være en fordel for matr.nr. 1 hd, idet der potentielt er mulighed for at dele udgifter til ren og vedligeholdelse med naboejerne.

Servitut 9:

Servitутten har ikke betydning i forhold til Ejendommens nuværende udformning.

Servitut 10:

Vandlejningen er i forbindelse med opførelsen af FAKTA/COOP 365 butikken blevet flyttet. Deklarationen er derfor uden problemer i forhold til Ejendommens nuværende udformning.

Servitut 11:

Tryklejningen er i forbindelse med opførelsen af FAKTA/COOP 365 butikken blevet flyttet. Deklarationen er derfor uden problemer i forhold til Ejendommens nuværende udformning.

Servitut 12:

Servituten regulerer forholdene vedrørende matr.nr. 1 gl, som er ejet af TDC, herunder udvidelse af ledningstracé arealet i henhold til skitse, der følger deklarationen. Der er således reserveret et areal ud mod hovedvejen, som ejeren af matr.nr. 1 hd skal respekterer. TDC har således ret til nedlægning af underjordiske kabler på tracéområdet. Al gravearbejde på matr.nr. 1 hd skal dog reableres af TDC efter udførelse.

Deklarationen giver endvidere TDC eksklusiv brugsret til 2 parkeringspladser på det af deklarationen omfattede areal i tidsrummet 07:00-16:00 på hverdage og 1 plads efter kl. 16:00 og i weekender.

Servituten vurderes i øvrigt uden problemer i forhold til Ejendommen som sådan, og der i lejekontrakten med FAKTA A/S taget højde for servituten.

4 BBR-MEDDELELSE

4.1 BBR-meddelelsen angiver et butiksareal på 1.019 m², en overdækning på 39 m² og et skur på 9 m².

4.2 I øvrigt giver BBR-meddelelsen ikke anledning til bemærkninger.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

5.1 Ejendomsdatarapporten er dateret den 26. juni 2020.

5.2 Vi konstaterede ved vores gennemgang, at ejendomsdatarapporten var uklar i forhold til Ejendommens kloakforhold, men vi har efter henvendelse til Frederikshavn Kommune fået verificeret, at Ejendommen er separat kloakeret og tilsluttet offentlig kloak.

5.3 I øvrigt giver ejendomsdatarapporten ikke anledning til særskilte bemærkninger.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

6.1 Ejendomsvurdering

6.1.1 Den offentlige vurdering andrager pr. 1.10.2019 kr. 7.100.000, heraf grundværdi kr. 412.400.

6.2 Ejendomsskatter

6.2.1 Der foreligger ejendomsskattebillet, der udviser en samlet årlig ejendomsskat for 2020 på kr. 12.792,26. Der betales ikke dækningsafgift.

7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

7.1 Momsreguleringsforpligtelse

- 7.1.1 I henhold til købsaftalen overtager Køber den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse.
- 7.1.2 Ophører den momsmæssige anvendelse, inden en reguleringsforpligtelse er nedskrevet, forfalder en resterende forpligtelse til betaling til SKAT. Dette vurderes ikke at have relevans i forhold til den lejekontrakt, der bliver indgået.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

8.1 Kommuneplan

- 8.1.1 Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2015 for Frederikshavns Kommune.
- Kommuneplanen giver ikke anledning til bemærkninger.

8.2 Lokalplaner

- 8.3 Ejendommen er omfattet af detaillokalplan FRE.E.02.0501 – Erhvervsområde til butikformål ved Grundtvigsvej i Elling.
- 8.4 Der er tale om en detaillokalplan, der er specialdesignet til den nuværende FAKTA/COOP 365 butik og udstykning af arealet efter de nuværende forhold, og omfatter således også den i området beroende OK kiosk samt OK tank med tilhørende bilvask og grillbar.
- 8.5 Det vurderes, at byggeriet er udført i overensstemmelse med den foreliggende lokalplan.
- 8.6 Det fremgår af lokalplanens punkt 7.3, at eventuelle friarealer skal indrettes og beplantes, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.7 Det fremgår af lokalplanens punkt 8, at der er foretaget vejudlæg til private fællesveje. Disse private fællesveje befinder sig primært på matr.nr. 1 hd, men i øvrigt således at hele området og tilkørselsvejen for området er åbent.
- 8.8 Lokalplanen indeholder ikke krav om etablering af grundejerforening.

9 ENERGIMÆRKNING

- 9.1 Der foreligger et energimærke fra 3. oktober 2013 med energiklasse A.
- 9.2 Energimærket giver ikke anledning til bemærkninger.

10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

- 10.1 Det fremgår af ejendomsdatarapporten samt medfølgende jordforureningsattest fra Danmarks Miljøportal, dateret 26. juni 2020, at en mindre del af Ejendommen er kortlagt og registreret som forurenede på niveau V1.
- 10.2 Det vurderes umiddelbart, at der er tale om en del af tilkørselsarealet fra Grundtvigsvej og ikke det område, hvor den nuværende FAKTA/COOP 365 butik er beliggende. Der er således tale om forurening under befæstede arealer, der ikke vurderes at give anledning til problemer.
- 10.3 Nuværende ejer kan ikke pålægges oprensning af forurening begået af tidligere ejere.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

- 11.1 Ejendommen er bygnings- og brandforsikret via Sælgers koncernforsikring hos Alm. Brand. Denne forsikring kan ikke overtages, men vi har noteret, at Køber selv har indhentet forsikringstilbud på Ejendommen.
- 11.2 Den nuværende forsikring indeholder sædvanlig forsikring inkl. insekt og svamp.
- 11.3 Sælger har oplyst, at der ikke er verserende sager.

12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

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

13 LEJEFORHOLD

13.1 Generelt

Emne	Erhvervslejekontrakt	Bemærkninger
Lejer	FAKTA A/S, Roskildevej 65, 2620 Albertslund, CVR-nr. 11517498	
Adresse	Matr.nr. 1 hd Elling By, Elling, beliggende Grundtvigsvej 86, 9900 Frederikshavn	
Lejemålet	Lejemålet omfatter udover bygninger til lige udenomsarealet, som lejer har eksklusiv brugsret til. Butiksarealet er 1.018 m ² fordelt med 780 m ² butiksareal og 238 m ² lager og birum.	Uanset at lejemålet måtte blive opmålt efter lejekontraktens underskrift, og denne opmåling måtte vise en afvigelse fra det anførte areal, foretages der ikke regulering af lejen.
Anvendelse	Det lejede skal anvendes til handel med dagligvarer med tilhørende produktion og anden detailhandel.	

Ikrafttrædelse	Lejemålet træder i kraft 31. december 2020.	
Overtagelse af lejemålet	Lejemålet overtages i den stand, hvor det er og forefindes, dvs. velvedligeholdt stand og uden mangler af nogen art med samtlige installationer i god og brugbar stand. Bygningen hvori lejemålet er beliggende, er opført for kun 7 år siden, og er løbende blevet vedligeholdt, således at vedligeholdelsesstanden på ikrafttrædelsestidspunktet er høj.	Dette punkt er særskilt forhandlet med COOP Danmark A/S, og COOP's datterselskab har været lejer i ejendommen siden dennes opførelse i 2013.
Opsigelse	<u>Opsigelsesvarsel</u> er fra begge parter side 6 måneders forudgående skriftligt varsel til den 1. i en måned. <u>Uopsigelighed</u> : Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges 15 år fra ikrafttrædelsestidspunktet med forudgående kontraktmæssigt varsel, i.e. 1. januar 2036. Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges 30 år efter ikrafttrædelsestidspunktet med kontraktmæssigt varsel, i.e. 1. januar 2051.	
Årlig leje	Lejen udgør kr. 1.050.000 ekskl. moms, skatter og afgifter, renholdelse, vinterforanstaltninger og grøntpleje.	
Depositum	COOP Danmark A/S stiller koncerngaranti til sikkerhed for lejers opfyldelse af lejekontrakten, også efter koncernintern afståelse.	
Lejeregulering	Lejen reguleres hvert år 1. januar, første gang 1. januar 2022 med 100% af stigningen i nettoprisindekset og beregnes på grundlag af stigningen i det foregående års offentliggjorte nettoprisindeks for oktober, dvs. 2 år før reguleringstidspunktet til året før reguleringstidspunktet.	
Erhvervslejelovens § 13	Den årlige leje kan herudover af parterne kræves reguleret efter erhvervslejelovens § 13, dog tidligst 15 år efter ikrafttrædelsestidspunktet.	
Driftsudgifter	Lejer betaler samtlige skatter og afgifter pålagt Ejendommen efter opkrævning fra udlejer.	

	<p>Herudover har lejer selvstændigt påtaget sig ansvaret for udvendig renholdelse, snerydning, grusning, saltning og grøntpleje. Ligeledes påtager lejer sig forpligtelsen til at betale til en fremtidig grund ejerforening, såfremt denne grundejerforening overtager nogle af lejers forpligtelser.</p> <p>Lejer betaler desuden for al nødvendig renovation på Ejendommen.</p>	
Forbrugsudgifter	Lejer betaler for det lejedes forsyning af varme, vand, el m.v. direkte til forsynings selskaberne.	
Fraflytning	Lejemålet skal afleveres i samme stand som ved indflytning med undtagelse af sædvanligt slid og ælde. Lejer har den fulde indvendige vedligeholdelse i lejeperioden og har i lejekontraktens punkt 3.2 bekræftet, at lejemålet er overtaget med høj vedligeholdelsesstad.	
Afståelse	<p>Lejer har ret til hel eller delvis afståelse i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55.</p> <p>Det er aftalt, at såfremt lejer ønsker at gøre brug af afståelsesretten i uopsigelsesperioden, er udlejer og DLR, eller et andet realkreditinstitut, berettiget til at nægte afståelse, såfremt den indtrædende lejer udgør forøgelse af udlejers risiko for lejers manglende opfyldelse af lejekontrakten.</p> <p>Såfremt udlejer eller DLR eller et andet realkreditinstitut ikke kan godkende indtrædende lejer efter de før nævnte kriterier, kan lejer fastholde afståelsen på betingelse af, at COOP Danmark A/S indestår som selvskyldnerkautionsist for samtlige indtrædende lejer forpligtelser i den resterende del af uopsigelsesperioden.</p> <p>Lejer er dog altid berettiget til en koncernintern afståelse, dog mod, at COOP Danmark A/S indestår som selvskyldner</p>	

	<p>for indtrædende lejers opfyldelse af lejekontrakten.</p> <p>I tilfælde af ekstern afståelse, kan udlejer kræve sikkerhed i form af kontant depositum svarende til 9 måneders aktuel lejebetaling.</p>	
Fremleje	Lejer har ret til hel eller delvis fremleje af lejemålet til detail.	
Vedligeholdelse/fornyelse	<p>Lejer har al den indvendige vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse. Dette gælder også tekniske anlæg, og lejer er desuden ansvarlig for skader på lejemålet påført af lejers kunder og leverandører.</p> <p>Al udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer.</p>	
Forkøbsret	<p>Der er anført en bestemmelse om forkøbsret, såfremt der sker overdragelse af bestemmende indflydelse hos udlejer. Bestemmelsen er dog udformet på en måde, således at lejer er forpligtet til at tage stilling til forkøbsretten baseret på en betinget købsaftale. Såfremt pris eller vilkår ændres, skal lejer have et nyt tilbud om køb.</p>	
Skiltning	Lejer er berettiget til at opretholde den skiltning, som lejer havde inden den nye lejekontrakts indgåelse og har efter lejekontraktens ikrafttræden.	
Forsikring	Det påhviler udlejer at holde Ejendommen bygnings- og brandforsikret.	

14 KØBSAFTALEN

14.1 Der foreligger betinget købsaftale med COOP Danmark A/S som sælger. Fra købers side er købsaftalen betinget af, at Blue Capital A/S senest den 31. december 2020 får solgt samtlige kapitalandele i Køber.

14.2 Købsaftalen er indgående forhandlet mellem Parterne op til underskriftstidspunktet.

14.3 Købesummen

14.3.1 Købesummen for Ejendommen er aftalt til DKK 16.020.000, skriver danske kroner seksten millioner tyvetusinde 00/100.

14.8 Sælger garanterer:

- at årslejen for Fakta A/S på Overtagelsesdagen udgør kr. 1.050.000 ekskl. moms, jf. bilag 1.
- at ingen af parterne i lejeforholdet er i misligholdelse på underskriftstidspunktet eller på Overtagelsesdagen,
- at der ikke er indgået andre aftaler med lejer, skriftlige såvel som mundtlige, udover lejekontrakten (bilag 1)
- at Lejer ikke har rejst eller varslet indsigelse mod lejens størrelse, drifts- regnskaber eller lignende.

14.9 Sælgers ansvar:

- 14.9.1 Bortset fra den på Ejendommen værende forurening og jordens bæreevne, overdrages Ejendommen med sædvanligt sælgeransvar, dog med undtagelse af forhold, som Køber ved teknisk og juridisk gennemgang burde have konstateret.
- 14.9.2 Der er særskilt indføjet bestemmelse i købsaftalen om, at COOP indenfor 2 år fra overtagelsen udbedrer mangler som COWI har konstateret ved den tekniske due diligence.

FORRETNINGSBETINGELSER

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

Opdraget

Gangsted Advokatfirmas opdrag omfatter juridisk rådgivning og afgrænses i samarbejde med klienten.

Instrukser

Gangsted Advokatfirma rådgiver i overensstemmelse med klientens instrukser. Gangsted Advokatfirma er imidlertid berettiget til at nægte at efterkomme en instruks, såfremt dette ville krænke lovgivningen eller andre regler, f.eks. om "god advokatskik".

Konflikter

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

Kreditoplysninger

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

Fortrolighed

Gangsted Advokatfirma er underlagt fortrolighedsforpligtelse i forhold til de oplysninger, som Gangsted Advokatfirma modtager. Denne fortrolighedsforpligtelse gælder også efter opdragets afslutning.

Fortrolighedsforpligtelsen gælder med respekt af regler, som pålægger Gangsted Advokatfirma oplysningspligt i forhold til offentlige myndigheder eller andre, herunder "hvidvaskningsregler".

Honorar

Med udgangspunkt i omfanget af den konkrete rådgivnings omfang og karakter fastsætter Gangsted Advokatfirma 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 Advokatfirma henleder særligt opmærksomheden på, at honorar i retssager som regel vil overstige de sagsomkostninger, retten tilkender ved en vundet sag.

Gangsted Advokatfirma 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.



Opdragets varighed

Såvel klienten som Gangsted Advokatfirma kan til enhver tid ophæve samarbejdet. I det tilfælde hvor Gangsted Advokatfirma 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."

Ansvarsbegrænsning

Gangsted Advokatfirma er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre klienten, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Gangsted Advokatfirmas ansvar omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende indirekte tab.

Derudover gælder følgende begrænsninger i Gangsted Advokatfirmas ansvar:

1. Gangsted Advokatfirmas ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 20 mio.
2. Klienten kan alene rejse krav mod Gangsted Advokatfirma og således ikke mod den enkelte partner eller andre juridiske medarbejdere.

Som danske advokater rådgiver Gangsted Advokatfirma alene om danske juridiske forhold. Såfremt opdraget involverer udenlandsk lovgivning, anbefaler Gangsted Advokatfirma, at klienten engagerer lokale advokater. Gangsted Advokatfirmas involvering i sådanne dele af opdraget skal ikke anses for rådgivning om udenlandske retsforhold.

Gangsted Advokatfirma er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af klientens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Gangsted Advokatfirmas bistand.

Arkivering

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

Markedsføring

Gangsted Advokatfirma kan ved sin markedsføring henvise til, at Gangsted Advokatfirma har fungeret som advokat for klienten i relation til opdraget, når dette er afsluttet og offentligt kendt.

Gældende ret og klager

I tilfælde af utilfredshed med Gangsted Advokatfirmas rådgivning eller behandling af sagen i øvrigt, kan klienten til enhver tid kontakte enten den ansvarlige advokat eller Gangsted Advokatfirmas bestyrelsesformand.



Gangsted Advokatfirma 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 tvistbillæggelse (OTB-platformen) har følgende link:

<https://webgate.ec.europa.eu/odr/main/index.cfm?event=main.home.show&lng=DA>

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

Særligt om dækning af indskud på advokaters klientbankkonti

Begrænsning af dækning af indskud:

- Dækning af klienters indskud på klientkonti er pr. 1. juni 2015 begrænset 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 er indskudt 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.

Uanset ovenstående er en række særlige indskud 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 (Jyske Bank A/S) som Gangstedes klientbankkonti vil ikke opnå dobbeltdækning.



- Det er vigtigt, at klienten er opmærksom på, om Gangsteds 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 de nye regler.

Særligt om forrentning af indskud på advokaters klientbankkonti, herunder negative renter

Gangsted Advokatfirma forrenter indskud på klientbankkonti i overensstemmelse med klientkontovedtægten § 7, der kan læses her:

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/149>

Ovenstående gælder alene såfremt der sker positiv rentetilskrivning på klientbankkonti. Såfremt der på klientbankkonti sker negativ rentetilskrivning er Gangsted Advokatfirma ikke forpligtet til at afholde de med klientbankkonti forbundne udgifter i form af negative renter, og sådanne udgifter vil blive opgjort og omkostningen viderefaktureret til klienten.

Negative renter opgøres på tilsvarende måde som positive renter: Dvs. et samlet tilsvarende på over kr. 10.000, der indestår i mere end 14 dage tilskrives den til enhver tid værende negative rente. Renterne tilskrives løbende hver den sidste hverdag i måneden.

GANGSTED, 22. september 2020

