

# JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Valdemarsvej 7, 3650 Ølstykke

---

## 1 INDLEDNING

### 1.1 Introduktion

1.1.1 Blue Capital A/S og K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej, CVR-nr. 41 87 63 52, ('BC'/Køber'), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandlinger med Egedal Storbutik P/S, CVR-nr. 40 53 57 80, Københavnsvej 5, 4000 Roskilde, ('Sælger'), om BC/Købers erhvervelse af ejendommen matr.nr. 10df Ølstykke By, Ølstykke, beliggende Valdemarsvej 7, 3650 Ølstykke, inkl. et i 2019 nyopført erhvervsbyggeri til detailhandel med Harald Nyborg A/S, ('Harald Nyborg'), og Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken AB (publ) Sverige, ('Handelsbanken'), som lejere, ('Ejendommen'). I den forbindelse har vi gennemgået og ydet bistand ifbm. udarbejdelse og indgåelse af betinget købsaftale samt gennemført en juridisk due diligence vedrørende Ejendommen. Resultatet af vores juridiske due diligence fremgår af nærværende due diligence rapport ('Rapporten'). Handelsbanken har bekræftet, at Svenska Handelsbanken AB (publ) Sverige, hæfter for Handelsbankens forpligtelser ifølge denne lejers lejeaftale.

1.1.2 I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder lejekontrakter, totalentreprisekontrakt og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger, der af Sælger er lagt daturum, jf. den som bilag 9 til købsaftalen udarbejdede indeksliste (Dropbox).

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

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

### 1.2 Juridisk due diligence - omfang og karakter samt overordnet konklusion

#### Omfang og karakter

1.2.1 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.

1.2.2 Vores gennemgang har haft til formål at give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejendommens juridiske forhold og at identificere problemstillinger, der efter vores opfattelse er relevante for BC/Køber.

1.2.3 Det udleverede materiale er gennemgået ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at gøre Køber opmærksom på:

- Forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af 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 efter vores vurdering i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

1.2.4 Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold har omfattet:

- Oplysninger i henhold til tingbogen omfattende adkomst, hæftelser og servitutter.
- BBR-Meddelelse
- Ejendomsdatarapport
- Ejendomsvurdering
- Ejendomsskatter
- Momsregistrering og momsreguleringsforpligtelse
- Planmæssige forhold
- Energimærkning
- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
- Ejendommens forsikringsforhold
- Verserende sager og tvister
- Lejeforhold
- Totalentrepriseforhold

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

1.2.5 Vores gennemgang af Ejendommens forhold har ikke omfattet:

- Geotekniske forhold
- Miljøforhold udover hvad følger af offentligt tilgængelige databaser og registreringer
- Vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold
- Kontrol af arealer
- Skatte- og afgiftsforhold relateret til erhvervelse af Ejendommen
- Gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse

- Verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard mv.
- Økonomiske og kommercielle forhold
- Finansierings- og hæftelsesmæssige forhold
- Byggelinjer, højde- og afstandsforhold, skelforhold
- Faktisk og lovlig anvendelse

Nogle af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af købsaftalen nedenfor under pkt. 15. Derudover anbefaler vi Køber at vurdere, om der er behov for rådgivning fra anden side vedrørende ovenstående forhold.

Bortset fra vores gennemgang af de udleverede dokumenter har vi ikke derudover haft adgang til oplysninger fra Sælger.

#### Hovedkonklusion

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

- (1) som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen.
- (2) 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.
- (3) Som i øvrigt efter vores vurdering er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

Vi gør dog opmærksom på, at der er en række betingelser, som skal afklares forinden handlen endeligt kan gennemføres.

### 1.3 **Rapportens struktur**

1.3.1 Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af Ejendommens forhold. Sådanne forhold kan omfatte en beskrivelse af væsentlige forhold, herunder kontraktvilkår mv. samt forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på. Endelig vil gennemgang af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de 1) giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen, 2) kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen, eller 3) i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

1.3.2 Vi opfordrer Køber til at gennemlæse den fulde rapport i detaljer samt nøje gennemgå det af Sælger udleverede materiale vedrørende Ejendommen.

### 1.4 **Forudsætninger**

- 1.4.1 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.
- 1.4.2 Ved gennemgangen har vi forudsat:
- at de personer hos Sælgers kontraktparter mv., der har underskrevet aftaler med Sælger, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for de pågældende kontraktparter mv.,
  - at de personer hos Sælger, der har underskrevet aftaler med tredjemand, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for Sælger,
  - at det udleverede materiale er korrekt og komplet, og
  - at alle udleverede fotokopier er kopier af de respektive originale dokumenter.

## 1.5 Modtagere

- 1.5.1 Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Rapporten må ikke udleveres til tredjemand uden vores forudgående skriftlige samtykke, og tredjemand kan alene støtte ret på Rapportens indhold, såfremt dette særskilt er skriftligt aftalt med os. Vores skriftlige accept af, at Rapporten udleveres til tredjemand berettiger således ikke tredjemand til at støtte ret på Rapporten.
- 1.5.2 Rapporten må efter aftale med os udleveres til potentielle slutinvestorer i K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej. De enkelte slutinvestorer kan - i modsætning til K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej som opdragsgiver - ikke støtte ret på Rapportens indhold.

## 2 EJENDOMMENS JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE

- 2.1 Ejendommen består af matr.nr. 10df Ølstykke By, Ølstykke, beliggende Valdemarsvej 7, 3650 Ølstykke, i Egedal Kommune, og er beliggende i byzone.
- 2.2 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 6.422 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej.
- 2.3 Der foreligger byggetilladelse udstedt af Egedal Kommune den 12.11.2019 (til B.B Byg ApS) vedrørende ret til at opføre en bygning med to erhvervsenheder med et bebygget areal på 2.164 m<sup>2</sup>, overdækket varegård 190 m<sup>2</sup>, overdækket indgang 26 m<sup>2</sup>, overdækning til indkøbsvogne 25 m<sup>2</sup>, og overdækket udstillingsområde 134 m<sup>2</sup>. Der er ifølge byggetilladelsen ikke meddelt eller søgt om dispensationer.
- 2.4 Der foreligger endvidere tilladelse fra Egedal Kommune til skiltning udstedt den 28.5.2020 og 16.6.2020 samt beplantning og støjhegn af 16.6.2020.
- 2.5 Vejadgang til Ejendommen sker via de på naboejendommene matr.nr. 10 dg og matr.nr 10 di, begge Ølstykke By, Ølstykke, udlagte private fællesveje, der er

eneste eller væsentligste adgangsvej til Ejendommen, hvilket er bekræftet af Sælgers landinspektør den 23.11.2020.

- 2.6 Kroppedal Museum har den 27.3.2019 frigivet Ejendommen til bebyggelse, og Sælger har ikke ifbm. forud for ibrugtagning af Ejendommen er gjort arkæologiske fund på Ejendommen.
- 2.7 Sælger har i forbindelse med opførelse af byggeri på Ejendommen fået udført geotekniske undersøgelser, jf. geoteknisk rapport af 25. april 2019, der konkluderer, at byggeriet på Ejendommen kan opføres med normal fundering.
- 2.8 Der foreligger ibrugtagningstilladeler udstedt af Egedal Kommune den 24.9.2020 (Harald Nyborg) og den 1.10.2020 (Handelsbanken).

### **3 TINGBOGSOPLYSNINGER**

- 3.1 Tinglyst adkomsthaver ifølge tingbogen er identisk med Sælger, jf. tingbogsattest af 3.11.2020.
- 3.2 Der er tinglyst ejerpantebrev stort DKK 26.400.000 den 15.11.2019. Stempelværdien overtages ifølge betinget købsaftale af Køber, hvilket skal bekræftes af tinglyst underpanthaver (Handelsbanken).
- 3.3 Der er på Ejendommen tinglyst følgende servitutter:

24.11.1967	Dokument om byggelinjer mv. Vedr. Påtaleret har Frederiksborg Amtsråd, hvilket senere er ændret til vejbestyrelsen i Egedal Kommune. Byggeriet er godkendt af Egedal Kommune.
21.8.2007	Dokument om ekspropriation ang. benyttelse og færdsel i anledning af køreledningsanlæg, Vedr. 6a, 6g, 7a, 7h, 8n, 16a, 38a og 38b. Påtaleret Bane Danmark. Omfatter byggelinjer og afstandskrav mv. ifht. at sikre spordrift.

Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

### **4 BBR-MEDDELELSE**

- 4.1 Der henvises fsva. de aktuelle bygningsarealer på Ejendommen til BBR-Meddelelse.
- 4.2 Ejendommen er opvarmet med naturgas.
- 4.3 Der er ikke registreret oplysninger om olietanke.

## 5 EJENDOMSDATARAPPORT

- 5.1 Ifølge ejendomsdatarapporten er Ejendommen beliggende i byzone. Ejendommen er separatkloakeret fsva. spildevand og delvist fsva. tag- og overfladevand, samt tilsluttet almen vandforsyning.
- 5.2 Ejendomsdatarapporten giver ikke herudover anledning til selvstændige bemærkninger.

## 6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

### Ejendomsvurdering

- 6.1 Ejendommen er i henhold til seneste ejendomsvurdering iht. ejendomsskattebillet for 2020 pr. 1.10.2019 vurderet til en ejendomsværdi på kr. 1.669.700,00 (alene grundværdi) og således baseret på at Ejendommen er ubebygget, hvorfor der som følge opførelse af ny bebyggelse på Ejendommen vil finde nyvurdering af Ejendommen sted.
- 6.2 Køber må derfor forvente en højere udgift til ejendomsskat inkl. dækningsafgift. Sælger har foretaget en skønnet beregning ny ejendomsskat inkl. dækningsafgift, som er fremlagt ovf. Harald Nyborg og Handelsbanken, der betaler/refunderer skatter og afgifter til udlejer via driftsbudgettet for Ejendommen.
- 6.3 Ejendommens værdi på tidspunktet for anmeldelse af skødet til tinglysning svarer til Købesummen.

### Ejendomsskatter

- 6.4 Ejendomsskattebillet for 2020 indeholder udover grundskyld, opkrævning for rottebekæmpelse.

### Dækningsafgift

- 6.5 Der opkræves på nuværende tidspunkt ikke dækningsafgift for Ejendommen, men i Egedal Kommune gælder en pligt til betaling af dækningsafgift, hvorfor det må forventes, at Ejendommen pålægges dækningsafgift. Sælger har foretaget en skønnet beregning ny ejendomsskat inkl. dækningsafgift, som er fremlagt ovf. Harald Nyborg og Handelsbanken, der betaler/refunderer skatter og afgifter til udlejer via driftsbudgettet for Ejendommen.

## 7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

- 7.1 I købsaftalen og lejekontrakten fremgår, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret. Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse.
- 7.2 Det bemærkes, at momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over en 10-årig periode fra tidspunktet for momsfradraget.
- 7.3 Sælger opgør momsreguleringsforpligtelsen og indberetter denne til SKAT.

- 7.4 Købesummen er aftalt uden moms, idet parterne er enige at der er tale om en virksomhedsoverdragelse. Såfremt SKAT måtte være af den opfattelse, at salget er momspligtigt, er Køber forpligtet til at betale momsbeløbet udover købesummen efter påkrav fra Sælger i form af faktura, dog tidligst på overtagelsesdagen, og ikke før Køber har modtaget momsbeløbet retur fra SKAT.

## **8 PLANMÆSSIGE FORHOLD**

### Kommuneplan

- 8.1 Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017 - Rammeområde E1-1 Gl. Ølstykke - Erhvervsområde ved Valdemarsvej, samt Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017, der udlægger området til den aktuelle anvendelse.

### Lokalplan

- 8.2 Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 54 'Ølstykke By – Detailhandel og erhverv ved Valdemarsvej', der er endeligt vedtaget den 30.10.2019 ('Lokalplanen').
- 8.3 Det fremgår af Lokalplanen, at denne er udarbejdet specifikt for at muliggøre opførelse af det konkrete byggeri på Ejendommen.
- 8.4 Vejadgang til Ejendommen sker via de på naboejendommene matr.nr. 10 dg og matr.nr 10 di, begge Ølstykke By, Ølstykke, udlagte private fællesveje. Sælger har udleveret tilladelse fra Egedal Kommune.
- 8.5 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til min. 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal og det nødvendige antal parkeringspladser til hhv. handicapbus og handicapbil. Sælger har ifølge det af Egedal Kommune godkendte byggeprojekt etableret 48 p-pladser, 3 handicap p-pladser, og 11 trailer p-pladser, hvilket lever op til lokalplanens krav.
- 8.6 Lokalplanen indeholder detaljerede regler vedrørende skiltning, vej, tekniske anlæg og bebyggelsesregulerende bestemmelser, som bygherre skal overholde. Egedal Kommune har meddelt ibrugtagningstilladelse, og Sælger har udleveret IBS-attest og skilteprojekt mv. godkendt af Egedal Kommune.
- 8.7 Lokalplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

## **9 ENERGIMÆRKNING MV.**

- 9.1 Ifølge byggetilladelsen skal der ved byggeriets afslutning fremsendes dokumentation for opfyldelse af reglerne i Bygningsreglementet fsva. Energiforbrug. Ejendommen (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse) er omfattet af 'Lov om

fremme af energibesparelser i bygninger'. Sælger har udleveret et gyldigt energimærke (Energirammerapport).

## **10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER**

- 10.1 I henhold til jordforureningsattest af 2.11.2020 er Ejendommen ikke registreret som forurennet.
- 10.2 Ejendommen er ikke registreret som områdeklassificeret (lettere forurennet) ifølge ejendomsdatarapporten.

## **11 FORSIKRINGSFORHOLD**

- 11.1 Ejendommen er af Sælger ejendomsforsikret i Tryg Forsikring A/S under police nr. 657-375-.281, og Sælger har i betinget købsaftale oplyst, at dette vil være tilfældet indtil Overtagelsesdagen på min. samme vilkår.
- 11.2 Det påhviler Køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra Overtagelsesdagen.

## **12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER**

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

## **13 LEJEFORHOLD - LEJEAFTALEN MED HARALD NYBORG**

### Lejeaftalen

- 13.1 Sælger har fremlagt erhvervslejeaftale ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen') vedr. Ejendommen af 24.9.2019 med Harald Nyborg som lejer ('Lejer 1').
- 13.2 Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i erhvervslejeloven.
- 13.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere.
- 13.4 Lejer 1 har ret til at lade Lejeaftalen tinglyse på Ejendommen.

### Udlejer

- 13.5 Køber skal indtræde som udlejer i Lejeaftalen på overtagelsesdagen.

### Det lejede

- 13.6 Lejemålet er beliggende matr.nr. 10df, Ølstykke By, Ølstykke, beliggende Valdemarsvej 7, 3650 Ølstykke, i Egedal Kommune ('Ejendommen').
- 13.7 Lejemålets placering og indretning er angivet på tegningerne, jf. Lejekontraktens bilag 1, 2 og 3, Hovedtegnning 01-1 af 12.3.2018, Tilføjelser/ændringer til HN byggeprogram af 3.4.2018, og HN byggeprogram rev. 4.12.2017.



- 13.8 Udlejer har ret til uden misligholdelsesbeføjelser for Lejer 1 at foretage mindre ændringer i projektet i det omfang, sådanne ændringer må skønnes at være af mindre betydning for lejer, og/eller i det omfang, ændringerne måtte kræves af de offentlige myndigheder, forsyningsvirksomheder eller lignende.
- 13.9 Lejemålets areal udgør som minimum 2.100 m2 bygningsareal, 250 m2 varegård heraf 176 m2 overdækket, og 150 m2 overdækket udstillingsgård.
- 13.10 Anvendelse af det lejede må ikke i form af lugt, støj eller på anden måde kunne give anledning til berettiget klage og skal til stadighed holde sig inden for rammerne af den gældende lokalplan.

#### Anvendelse

- 13.11 Det lejede må ikke uden skriftligt samtykke fra udlejer anvendes til andet formål end til detailhandelsbutik med salg af Harald Nyborg's fulde varesortiment.
- 13.12 Udlejer sikrer, at det lejede ved Lejeaftalens ikrafttræden må tages i anvendelse hertil.
- 13.13 Lejer 1 har efter ibrugtagning af lejemålet ethvert ansvar overfor offentlige myndigheder vedrørende det lejedes benyttelse og indretning til det angivne formål mv., ligesom Lejer 1 under lejemålets bestående har enhver risiko og ansvar for fortsat godkendelse af miljømyndighederne, Arbejdstilsynet og andre myndigheder til den brug, Lejer 1 ønsker at gøre af lokalerne.
- 13.14 Enhver udgift til ændring af installationer eller udførelse af særlige indretninger i det lejede som følge af ændrede eller skærpede myndighedskrav betales af Lejer 1.
- 13.15 Det forudsættes, at benyttelsen af det lejede ikke medfører lugt, støj eller på anden måde nogen form for gene eller ulempe for ejendommens naboer og/eller øvrige lejere.
- 13.16 Lejer 1 er forpligtet til at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til afskrivningsberettigede formål i hele lejeperioden.

#### Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

- 13.17 Lejemålet trådte i kraft den 1.9.2020, men Lejer 1 havde adgang til lejemålet fra den 24.8.2020, jf. afleveringsprotokol af den 19.8.2020.
- 13.18 Lejeaftalen kan fra Lejer 1's side opsiges med 6 måneders varsel til den 1. i en måned, og fra udlejers side med 1 års varsel til den 1. i en måned. Opsigelse fra udlejers side kræver dog en gyldig opsigelsesgrund i medfør af de herom gældende opsigelsesregler i erhvervslejeloven.
- 13.19 Lejeaftalen kan dog fra Lejer 1's side tidligst opsiges den 1.1.2035 til fraflytning den 31.7.2035, og Lejeaftalen kan fra udlejers side tidligst opsiges den 1.1.2040 til fraflytning den 31.1.2041.
- 13.20 Ændres ikrafttrædelsestidspunktet, ændres uopsigelighedsperioden tilsvarende. Som følge af udskydelse af ikrafttrædelsestidspunktet til 1.9.2020 vil lejemålet

fra Lejer 1's side tidligst kunne opsiges til ophør og fraflytning den 29.2.2036 (fejlagtigt oplyst til 30.2.2036 i afleveringsrapport for lejeforholdet), og fra udlejers side til ophør og fraflytning den 28.2.2041 (fejlagtigt oplyst til 30.2.2041 i afleveringsrapport for lejeforholdet samt oplyst med et for kort varsel ifht. det aftalte, jf. pkt. 13.18, hvilket søges berigtiget af Sælger/udlejer ved et tillæg til Lejeaftalen).

- 13.21 Det lejede overtages nyopført i henhold til Lejeaftalen med bilag. Lejemålet er overtaget uden indsigelser fra Lejer 1.
- 13.22 Ved fraflytning afleveres det lejede i ryddeliggjort, nymalet og i samme stand som det blev overtaget i.
- 13.23 Fast inventar som Lejer 1 har forsynet det lejede med, må dog fjernes når Lejer 1 på egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori denne overtog det.
- 13.24 Senest 14 dage efter fraflytning, afholdes afleveringsforretning mellem Lejer 1 og udlejer. Ved afleveringsforretningen gennemgås lejemålet og der udfærdiges en rapport med Lejer 1's eventuelle forpligtelser. Rapporten underskrives af såvel Lejer 1 som udlejer.
- 13.25 Ved fraflytning er Lejer 1 forpligtet at aflevere samtlige nøgler til lejemålets låse, såvel på yderdøre som på andre døre i lejemålet.
- 13.26 Mangler som udlejer burde have bemærket ved anvendelse af almindelig agtpågivenhed, kan ikke påberåbes overfor Lejer 1, hvis udlejer ikke i løbet af 1 uge fra udflytningsdagen eller den dag nøglerne blev afleveret til udlejer, (hvis det sker senere end udflytningsdagen) skriftligt meddeler Lejer 1, at han kan gøre dem gældende.
- 13.27 Såfremt istandsættelsesarbejder i henhold til rapport over afleveringsforretning ikke er udført inden flyttedagen, sker istandsættelsen ved udlejeres foranstaltning, medmindre andet aftales. Lejer 1 er pligtig til at betale leje for den periode, der måtte medgå indtil istandsættelsesarbejderne er afsluttede også i tilfælde af at istandsættelsesarbejderne først kan udføres efter udløbet af kontraktmæssige opsigelsesvarsel idet lejer dog maksimalt kan blive opkrævet for en ekstra måneds leje.
- 13.28 Udlejer indkalder Lejer 1 til gennemgang senest 2 mdr. før udflytning.  
Årlig leje og aftalt regulering af lejen
- 13.29 Udgangspunktet er et lejemål på 2.150 m<sup>2</sup> med tilhørende vare- og udstillingsgårde.
- 13.30 Basisleje ved 2.150 m<sup>2</sup> lejemål ekskl. skatter, dækningsafgift, øvrige afgifter og driftsudgifter samt moms, er pr. 1.1.2021 (reguleret):  
2.150 m<sup>2</sup> a kr. 1.079 pr. m<sup>2</sup>, kr. 2.335.008, ekskl. moms i årsleje.
- 13.31 Skatter, dækningsafgift og øvrige afgifter - herunder eventuelle kommende afgifter - afholdes direkte af Lejer 1 eller betales aconto til udlejer, jf. § 7. Disse er

indtil videre budgetteret til kr. 67.381 årligt. Udgifterne opkræves pt. af udlejer udover basislejen.

- 13.32 Budget for de forventede driftsudgifter, som afholdes af Lejer 1, fremgår af § 8. Disse er indtil videre pr. 1.1.2021 (reguleret) budgetteret til kr. 130.935 årligt.
- 13.33 Betaling af basisleje, aconto driftsudgifter og aconto skatter, som betales på den af udlejer anviste måde månedsvi forud, bliver på dette grundlag.

	Pr. år	Pr. mdr.
Basisleje	kr. 2.335.008	kr. 194.584,00
Aconto driftsomkostninger	kr. 130.935	kr. 10.911,25
Aconto skatter m.v.	<u>kr. 67.381</u>	<u>kr. 5.615,08</u>
	<u>kr. 2.533.324</u>	<u>kr. 211.110,33</u>

- 13.34 Såfremt lejemålet afleveres efter den 1. i en måned, betales ved aflevering forholdsmæssig leje for afleveringsmåneden på grundlag af hele kalenderdage. Afleveringsdagen regnes for 1. dag i lejeperioden.
- 13.35 Alle ydelser i henhold til Lejeaftalen er at betragte som pligtig pengeydelse. Lejer 1 forpligter sig til at tilmelde og betale leje m.v. via Betalingsservice.
- 13.36 Den aftalte leje og acontobeløb til dækning af driftsudgifter reguleres en gang årligt med den procentvise stigning i nettoprisindekset, dog minimum 1,5 % og max. 3,0 %. Det anvendte nettoprisindeks har januar 2015 = 100 og er nærmere defineret i lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 med senere ændringer.
- Reguleringen sker hvert års 1. januar akkumulerende på grundlag af den på reguleringstidspunktet gældende årsleje med den procentvise ændring i oktober nettoprisindekset. Første regulering finder sted pr. 1. januar 2021 på grundlag af den procentvise ændring i oktober nettoprisindekset fra oktober 2019 til oktober 2020.

Lejereguleringer, der finder sted på grundlag af den aftalte nettoprisindeksregulering eller procentregulering skal ikke varsles.

Uanset den aftalte regulering efter procent er udlejer berettiget til at forlange lejen forhøjet og Lejer 1 begære lejen nedsat efter reglerne i Erhvervslejelovens § 13 eller anden senere lovgivning om lejeregulering efter markedsleje. Første forhøjelse/nedsættelse efter denne bestemmelse kan først finde sted 15 år efter lejemålets ikrafttræden.

Efter samme retningslinjer kan hver af parterne herefter hvert 4. år forlange, at der optages forhandling om lejens størrelse.

#### Moms

- 13.37 Ejendommen er i overensstemmelse med lov om merværdiafgift momsregistreret for udlejning af fast ejendom.

13.38 Som følge heraf vil leje, depositum og andre ydelser i henhold til nærværende kontrakt være at tillægge merværdiafgift i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler.

#### Sikkerhed

13.39 Lejer 1 stiller sikkerhed for Lejers forpligtelser på følgende måde.

- Harald Nyborg A/S, CVR-nr. 37 78 33 15, indestår som selvskyldnerkautionist for samtlige forpligtelser i henhold til Lejeaftalen,
- I tilfælde af at egenkapitalen i Harald Nyborg udgør mindre end kr. 1.500.000.000, stilles garanti svarende til 6 måneders leje samt fællesudgifter inkl. moms.

#### Fremleje og afståelse

13.40 Lejer 1 har uanset indrømmet uopsigelighed ret til at afstå lejemålet til en lejer, mod hvem udlejer ikke kan anføre saglige indvendinger, jf. dog ndf. Det forudsættes herved, at lejemålet fortsat anvendes til salg af udvalgsvarer.

13.41 Oprindelig lejer indestår i uopsigelsesperioden som selvskyldnerkautionist for samtlige forpligtelser i henhold til Lejeaftalen.

13.42 Uanset ovenstående skal ny lejer, der i forbindelse med afståelse overtager lejemålet, stille supplerende sikkerhed i form af depositum svarende til 6 måneders husleje af den til enhver tid værende husleje.

13.43 I tilfælde af Lejer 1's konkurs skal boet inden 4 uger fra konkursdato meddele udlejer, om boet ønsker at afstå lejemålet. Såfremt boet ønsker at afstå lejemålet, betinger udlejer sig alle lejerestancer betalt.

13.44 Lejer 1 har uden afgift til udlejer ret til at fremleje lejemålet i sin helhed. Lejemålet kan kun fremlejes til benyttelse i overensstemmelse med det i Lejeaftalens § 2 stk. 1 anførte. Oprindelig lejer er fortsat ansvarlig for forpligtelser i henhold til Lejeaftalen, og indestår som selvskyldnerkautionist for samtlige forpligtelser i henhold til Lejeaftalen.

#### Driftsudgifter

13.45 Ud over den aftalte leje betaler Lejer 1 egen andel af Ejendommens driftsudgifter.

13.46 Driftsudgifter (2020) - 2.150 m<sup>2</sup> a kr. 60 pr. m<sup>2</sup> = kr. 129.000 pr. år.

13.47 Ovenstående fremkommer således.

13.48 Lejer 1 betaler et aconto beløb pr. m<sup>2</sup> til dækning af andel af Ejendommens driftsudgifter. Acontobeløbet reguleres en gang årligt sammen med lejen efter bestemmelsen i § 6 i Lejeaftalen. Aktuelle og kommende skatter og afgifter er ikke indeholdt i driftsudgifterne, men betales direkte af Lejer 1/alternativt aconto, jf. Lejeaftalens § 7. Driftsudgifter omfatter iht. specifikation af disse, jf. bilag 4 (driftsbudget 2020):

- Lovpligtigt eftersyn samt vedligeholdelse af tekniske installationer kr. 5 pr. m<sup>2</sup>
- Udvendig vedligeholdelse af bygning, samt rensning af tag og brønde kr. 5 pr. m<sup>2</sup>
- Vedligeholdelse af udvendige grønne arealer og belægninger inkl. snerydning kr. 25 pr. m<sup>2</sup>
- EL-forbrug af fællesarealer kr. 3 pr. m<sup>2</sup>
- Bygnings- og brandforsikring kr. 12 pr. m<sup>2</sup>
- Administration af fællesudgifter kr. 10 pr. m<sup>2</sup>

13.49 Driftsudgifterne kan eventuelt afholdes sammen med en eller flere af ejendommene Valdemarsvej 1-7, i hvilket tilfælde udgifterne fordeles efter bebygget areal.

#### Skatter og afgifter mv.

13.50 Lejer 1 afholder samtlige udgifter til skatter og afgifter, herunder dækningsafgift direkte, eller på udlejers påkrav samt såfremt det lejede ikke er selvstændigt skatte- og afgiftsansat aconto til udlejer svarende til nedenstående anslået beløb. Udgifterne opkræves pt. af udlejer udover basislejen.

13.51 Anslåede skatter og afgifter (2020) - 2.150 m<sup>2</sup> kr. 31,34 pr. m<sup>2</sup> = kr. 67.381 pr. år (ejendomsskat og dækningsafgift).

13.52 Der er taget udgangspunktet i den forholdsmæssige nuværende skatteansættelse pr. 2014 for naboejendommen Valdemarsvej 5, ved et grundareal på 4.885 m<sup>2</sup> og et bygningsareal på 1.444 m<sup>2</sup>).

13.53 Det bemærkes at Ejendommen ved lejemålets ikrafttræden endnu ikke er endeligt skatteansat med ny offentlig vurdering, hvorfor udgifter til skatter og afgifter, herunder dækningsafgift, vil blive reguleret i forhold til den endelige skatteansættelse.

#### Vedligeholdelse og fornyelse

13.54 Den indvendige vedligeholdelse påhviler Lejer 1, herunder fornyelse af maling, vægbeklædning, hvidtning, gulvbelægning, herunder gulvlak m.v. Endvidere vedligeholdelse og udskiftning af låse, nøgler, beslag, ruder herunder glasdøre, vandhaner, cisternehaner, WC-skåle, vaskekummer, tagbrønde, elektriske afbrydere, køleanlæg og armaturer samt rensning og vedligeholdelse af øvrige synlige installationer i de lejede lokaler.

13.55 Service, udskiftning af filtre mv. på evt. ventilationsanlæg påhviler Lejer 1.

13.56 Service og vedligeholdelse af gas, olie eller fjernvarme, kedelanlæg i teknikrum påhviler Lejer 1, men afholdes som en del af driftsudgifterne, jf. " Lovpligtig eftersyn samt vedligeholdelse af tekniske installationer", installationer m.v. af enhver art, der er opsat på Lejer 1's foranledning eller bekostning, påhviler

vedligeholdelse og reparation Lejer 1. Det gælder, hvad enten nævnte installationer er anbragt ind- eller udvendigt.

- 13.57 Den udvendige bygningsvedligeholdelse påhviler udlejer, ekskl. påkørselsskader.
- 13.58 Lejer 1 renholder og vedligeholder selv udenomsarealer (belægninger, græs og beplantningsbælter).
- 13.59 Lejer 1 forestår selv saltning og snerydning i det omfang det måtte være nødvendigt.
- 13.60 Det fremgår af Lejeaftalen, at vedligeholdelsesarbejder primært varetages af udlejer, men at udgifterne hertil opkræves hos Lejer 1 via fællesudgifter/driftsbudgettet.
- 13.61 Det skal fremhæves, at der ifølge den betingede købsaftale er aftalt, at der ikke findes ikke lejerbetalte driftsudgifter vedrørende Ejendommen. Ifølge Lejeaftalen har Lejer 1 den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, hvilket dog ikke uden udtrykkelig aftale omfatter fornyelsesforpligtelsen vedrørende lejemålet. Det er usikkert om Lejer 1 har overtaget den indvendige fornyelsesforpligtelse mht. 'øvrigte synlige installationer i de lejede lokaler', idet der alene er henvist til at Lejer 1 har renholdelses- og vedligeholdelsesforpligtelsen. Dvs. udlejer skal derfor muligvis potentielt afholde disse indvendige fornyelsesudgifter vedrørende Ejendommen. Lejer 1 har i betydeligt omfang overtaget den indvendige fornyelsesforpligtelse vedrørende de i Lejeaftalen anførte forhold, herunder udskiftning af låse, nøgler, ruder, glasdøre, køleanlæg mv. Driftsbudgettet indeholder ikke udgifter til indvendig vedligeholdelse af denne art. Det er i betinget købsaftale aftalt, at der i et sådant tilfælde skal ske en regulering af Købesummen, dvs. udlejer kan kræve at Sælger godtgør køber en kapitaliseret værdi af en konkret udgift, som ikke skal afholdes af Køber med en kapitaliseringsfaktor på 6,28%. I samme forbindelse skal det nævnes, at specifikationen af driftsudgifterne i driftsbudgettet ikke i alle tilfælde med sikkerhed lever op til reglen i erhvervslejelovens § 5, idet de udgiftsarter, som er anført i driftsbudgettet i visse tilfælde bærer præg af at være anført alene i hovedoverskrifter, f.eks. 'Udvendig vedligeholdelse af bygning..'. Også i denne situation er der aftalt regulering af Købesummen svarende til det ovf. anførte.

#### Varme, vand og el mv.

- 13.62 Lejer 1 betaler for eget varmeforbrug direkte til varmeværket, eller direkte til gasleverandør, for eget gas- eller fjernvarmeforbrug.
- 13.63 Lejer 1 betaler eget vandforbrug direkte til forsyningsselskab + eventuelle vandafhængige skatter og afgifter.
- 13.64 Lejer 1 betaler eget el-forbrug direkte til forsyningsselskabet, idet det dog bemærkes, at udvendig fælles belysning kører på selvstændig måler og afregnes over fællesudgifterne.

#### Renovation mv.

- 13.65 Lejer 1 har ret til sædvanlig brug af Ejendommens dagrenovation for afhentning af affald, hidhørende fra Lejer 1's frokoststue m.v., hvorimod affald hidhørende fra Lejer 1's erhvervsvirksomhed skal fjernes ved Lejer 1's foranstaltning, og derfor er udlejer uvedkommende.
- 13.66 Såfremt Lejer 1's brug af lejemålets installationer forårsager forstoppelse af kloakledninger, påhviler det Lejer 1, at betale rensning/reparation heraf.
- 13.67 Udlejer eller en repræsentant for udlejer har til enhver tid krav på, i følgeskab med eventuel rådgiver, at få adgang til det lejede med 1 dags varsel. I Lejer 1's åbningstid har udlejer krav på adgang uden varsel.

#### Forsikring

- 13.68 Lejer 1 er ansvarlig for de til det lejede hørende ruder, herunder termoruder, og sørger selv for eventuel forsikring heraf.
- 13.69 Udlejer tegner almindelig bygnings- og husejeransvarsforsikring samt bygningsbrand således, at bygningen bl.a. er forsikret mod bygningsbrand, vandskade, storm, skybrud, hærværk, svamp og insektangreb.
- 13.70 Omkostningen til forsikringen afholdes af Lejer 1 som en del af driftsudgifterne.

#### Forandring af det lejede

- 13.71 Under projektering og udførelse har Lejer 1 ret til at få foretaget ændringer mod at betale merprisen herfor, eller hvis det er en almindelig bygningsændring som har interesse for andre lejede, så betale en tilsvarende huslejestigning.
- 13.72 Der skal gives Lejer 1 ret til ombygning af lejemålet efter nærmere aftale. Såvel udlejer som myndigheder skal i nødvendigt omfang skriftligt godkende eventuelle bygningsændringer.
- 13.73 Lejer 1 kan ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer i de lejede lokaliteter, hvorved der gøres indgreb i bygningens bestanddele og installationer. Ændringer ønsket af Lejer 1, der medfører indgreb i bygningens bestanddele og installation, skal udføres af autoriserede håndværkere efter udlejers anvisning, såfremt udlejer måtte stille krav om dette.
- 13.74 Såfremt udlejer ikke inden 14 dage efter modtagelse af anbefalet brev med lejers forespørgsel om ændring af lejemålet har givet tilbagemelding til Lejer 1, er dette at ligestille med udlejers accept af Lejer 1's forespørgsel.
- 13.75 Enhver ombygning/forandring af det lejede skal ved fraflytning, med mindre andet er skriftligt aftalt, på udlejers forlangende føres tilbage til tilstanden før ombygningen/forandringen.
- 13.76 Udlejer er berettiget til at forlange særskilt sikkerhedsstillelse for lejers opfyldelse af sin retableringsforpligtelse i form af bankgaranti. Garantien skal svare til den til enhver tid gældende omkostning ved retablering.
- 13.77 Ethvert krav som er eller måtte blive stillet fra myndighederne vedrørende lejers erhvervsvirksomhed må opfyldes, og udgifter i medfør heraf afholdes af Lejer 1.

## Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 13.78 Ved fraflytning afleveres det lejede i ryddeliggjort, nymalet og i samme stand som det blev overtaget i.
- 13.79 Fast inventar som Lejer 1 har forsynet det lejede med, må dog fjernes når Lejer 1 på egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori denne overtog det.
- 13.80 Senest 14 dage efter fraflytning, afholdes afleveringsforretning mellem Lejer 1 og udlejer. Ved afleveringsforretningen gennemgås lejemålet og der udfærdiges en rapport med Lejer 1's eventuelle forpligtelser. Rapporten underskrives af såvel Lejer 1 som udlejer.
- 13.81 Ved fraflytning er Lejer 1 forpligtet at aflevere samtlige nøgler til lejemålets låse, såvel på yderdøre som på andre døre i lejemålet.
- 13.82 Mangler som udlejer burde have bemærket ved anvendelse af almindelig agtpågivenhed, kan ikke påberåbes overfor Lejer 1, hvis udlejer ikke i løbet af 1. uge fra udflytningsdagen eller den dag nøglerne blev afleveret til udlejer, (hvis det sker senere end udflytningsdagen) skriftligt meddeler Lejer 1, at han kan gøre dem gældende.
- 13.83 Såfremt istandsættelsesarbejder i henhold til rapport over afleveringsforretning ikke er udført inden flyttedagen, sker istandsættelsen ved udlejerens foranstaltning, medmindre andet aftales. Lejer 1 er pligtig til at betale leje for den periode, der måtte medgå indtil istandsættelsesarbejderne er afsluttede også i tilfælde af at istandsættelsesarbejderne først kan udføres efter udløbet af kontraktmæssige opsigelsesvarsel idet Lejer 1 dog maksimalt kan blive opkrævet for en ekstra måneds leje.
- 13.84 Udlejer indkalder Lejer 1 til gennemgang senest 2 mdr. før udflytning.

## Skiltning

- 13.85 Skiltningen eller anden facadeudsmykning skal godkendes af udlejer og være i overensstemmelse med myndighedernes bestemmelser.
- 13.86 Ansøgning om skiltning sker som separat sag hos kommunen.
- 13.87 Lejer 1 forestår selv levering og montering af skilte.

## Erhvervsbeskyttelse

- 13.88 Lejemålet er erhvervsbeskyttet efter erhvervslejelovens § 62.

## **14 LEJEFORHOLD - LEJEAFTALEN MED HANDELSBANKEN**

### Lejeaftalen

- 14.1 Sælger har fremlagt erhvervslejeaftale ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen') vedr. Ejendommen af 18.9.2019 med Handelsbanken som lejer ('Lejer 2').
- 14.2 Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i erhvervslejeloven.



14.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere.

14.4 Lejer 2 har ret til at lade Lejeaftalen tinglyse på Ejendommen.

#### Udlejer

14.5 Køber skal indtræde som udlejer i Lejeaftalen på overtagelsesdagen.

#### Det lejede

14.6 Lejemålet er beliggende matr.nr. 10df, Ølstykke By, Ølstykke, beliggende Valdemarsvej 7, 3650 Ølstykke, i Egedal Kommune ('Ejendommen').

14.7 Det lejede udgør 232 m2 erhvervslokale, beliggende ved Egedal Storcenter i det kommende byggeri etape II, Valdemarsvej 7, 1. sal 3650 Ølstykke, dvs. i Ejendommen.

14.8 Af ovennævnte areal udgør adgangsarealer 20 m2.

14.9 Areal defineres som bruttoarealet opmålt efter Bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

14.10 Såfremt lejemålet viser sig at være 5% mindre end det opmålte areal, skal der ske lejenedsættelse forholdsmæssigt. Vilkåret er ikke opfyldt og udlejer opkræver aktuelt leje på baggrund af 232 m2 bygningsareal.

14.11 Udgangspunkt er et udlejningsbyggeri opført på en ejendom med et grundareal på 6.426 m2, placeret iht. Lejeaftalens bilag 1. Ved væsentlig ændring af placeringen kan Lejer 2 uden omkostninger udtræde af Lejeaftalen, såfremt Lejer 2 ikke ønsker at fastholde denne som følge af ændringen. Dette er ikke tilfældet.

14.12 Følgende er Lejer 2's egen leverance.

- Ventilationsanlæg (udlejer etablerer udsugning fra toilet/bad)
- Køleanlæg
- Alarm, adgangskontrol (AIA - ADK)
- Tele/IT kabling og centraler (PDS)
- Omlægning af byggeplads nøgler til eget system
- Glas skillevægge mod kontor og mødelokale
- Skiltning

#### Anvendelse

14.13 Det lejede må af Lejer 2 alene anvendes til pengeinstitut, finansiel virksomhed, kontor, advokatvirksomhed og andre liberale erhverv med dertilhørende kontor, møde og administrationslokaler.

14.14 Udlejer må ikke udleje til anden bankvirksomhed i Ejendommen i Lejer 2's uopsigelsesperiode.

14.15 Udlejer sikrer, at det lejede ved Lejeaftalens ikrafttræden må tages i anvendelse hertil.

- 14.16 Lejer 2 har efter ibrugtagning af lejemålet ethvert ansvar overfor offentlige myndigheder vedrørende det lejedes benyttelse og indretning til det angivne formål mv., ligesom Lejer 2 under lejemålets bestående har enhver risiko og ansvar for fortsat godkendelse af miljømyndighederne, Arbejdstilsynet og andre myndigheder til den brug, Lejer 2 ønsker at gøre af lokalerne.
- 14.17 Enhver udgift til ændring af installationer eller udførelse af særlige indretninger i det lejede som følge af ændrede eller skærpede myndighedskrav betales af Lejer 2.
- 14.18 Det forudsættes, at benyttelsen af det lejede ikke medfører lugt, støj eller på anden måde nogen form for gene eller ulempe for ejendommens naboer og/eller øvrige lejere.

#### Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

- 14.19 Lejemålet trådte i kraft den 1.10.2020, men Lejer 2 havde adgang til lejemålet fra den 21.9.2020, jf. afleveringsprotokol af den 15.9.2020.
- 14.20 Lejeaftalen kan fra Lejer 2's side opsiges med 6 måneders varsel til den 1. i en måned, og fra udlejers side med 1 års varsel til den 1. i en måned. Opsigelse fra udlejers side kræver dog en gyldig opsigelsesgrund i medfør af de herom gældende opsigelsesregler i erhvervslejeloven.
- 14.21 Lejeaftalen kan dog fra Lejer 2's side tidligst opsiges den 1.10.2030 til fraflytning den 30.4.2031 (fejlagtigt anført i Lejeaftalen til 31.4.2031 – hvilket søges ændret i et tillæg til Lejeaftalen fra Sælgers/udlejers side), og Lejeaftalen kan fra udlejers side tidligst opsiges den 1.10.2030 til fraflytning den 30.4.2031 (fejlagtigt anført i Lejeaftalen til 31.4.2031 samt oplyst med et for kort varsel ifht. det aftalte, jf. pkt. 14.20, hvilket søges berigtiget af Sælger/udlejer ved et tillæg til Lejeaftalen).
- 14.22 Det lejede overtages nyopført i henhold til Lejeaftalen med bilag. Lejemålet er overtaget uden indsigelser fra Lejer 2 efter udbedring de mangler, som er anført i afleveringsprotokol af 15.9.2020.

- 14.23 Såfremt det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder Lejeaftalen. Såfremt Lejeaftalen bortfalder, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde Lejer 2 at leje andre lokaler i Ejendommen, hvis der bliver andre ledige lokaler til overtagelse senest 3 måneder efter det tidspunkt hvor det lejede blev ødelagt. Ved bortfald af Lejeaftalen skal udlejer tilbyde Lejer 2 lokaler af samme art som de lokaler, der blev ødelagt, hvis der ved genopførelse eller ombygning tilvejebringes sådanne lokaler.

#### Årlig leje og aftalt regulering af lejen

- 14.24 Basisleje ved 232 m2 lejemål ekskl. skatter, dækningsafgift, øvrige afgifter og driftsudgifter samt moms, er pr. 1.1.2021 følgende.
- 233 m2 (faktisk opmålte m2) a kr. 1.395 pr. m2, kr. 324.962 ekskl. moms i årsleje.

- 14.25 Skatter, dækningsafgift og øvrige afgifter - herunder eventuelle kommende afgifter - betales aconto til udlejer, jf. Lejeaftalens § 7. Disse er indtil videre budgetteret til kr. 8.542 årligt.
- 14.26 Budget for de forventede driftsudgifter (pr. 1.1.2021), som afholdes af Lejer 2, fremgår af Lejeaftalens § 8. Disse er indtil videre budgetteret til kr. 14.128,80 årligt.
- 14.27 Betaling af basisleje, aconto driftsudgifter og aconto skatter, som betales på den af udlejer anviste måde månedsvist forud, på dette grundlag.

	Pr. år	Pr. måned
Basisleje	kr. 324.962	kr. 27.080,00
Aconto driftsomkostninger	kr. 14.128	kr. 1.177,40
Aconto skatter m.v.	kr. 8.542	kr. 711,83
	<u>kr. 347.632,80</u>	<u>kr. 28.969,40</u>

- 14.28 Såfremt lejemålet afleveres efter den 1. i en måned, betales ved aflevering forholdsmæssig leje for afleveringsmåneden på grundlag af hele kalenderdage. Afleveringsdagen regnes for 1. dag i lejeperioden.
- 14.29 Alle ydelser i henhold til Lejeaftalen er at betragte som pligtig pengeydelse. Lejer 2 forpligter sig til at tilmelde og betale leje m.v. via Betalingsservice.
- 14.30 Det er aftalt at Lejer 2 ikke skal betale husleje de første 2 måneder fra indflytning, svarende til huslejerabat på kr. 53.360. Dog afholder Lejer 2 driftsomkostninger i perioden. Forholdet er ikke relevant for Køber.
- 14.31 Den aftalte leje og acantobeløb til dækning af driftsudgifter reguleres en gang årligt med den procentvise stigning i nettoprisindekset, dog minimum 1,5% og max. 3,0%. Det anvendte nettoprisindeks er januar 2015 = 100. Beregning af nettoprisindekset er nærmere defineret i bekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 af Lov om beregning af et nettoprisindeks med senere ændringer.
- 14.32 Reguleringen sker hvert års 1. januar akkumulerende på grundlag af den på reguleringstidspunktet gældende årsleje med den procentvise ændring i oktober nettoprisindekset. Første regulering finder sted pr. 1. januar 2021 på grundlag af den procentvise ændring i oktober nettoprisindekset fra oktober 2019 til oktober 2020 og så fremdeles
- 14.33 Lejereguleringer, der finder sted på grundlag af den aftalte nettoprisindeksregulering eller procentregulering skal ikke varsles.
- 14.34 Uanset den aftalte årlige lejeregulering er udlejer berettiget til at forlange lejen forhøjet og Lejer 2 begære lejen nedsat efter reglerne i Erhvervslejelovens § 13 eller anden senere lovgivning om lejeregulering efter markedsleje. Regulering efter Erhvervslejelovens § 13 kan tidligst finde sted 10 år efter lejemålets ikrafttræden.
- 14.35 Moms

14.36 Ejendommen er i overensstemmelse med lov om merværdiafgift momsregistreret for udlejning af fast ejendom.

14.37 Som følge heraf vil leje, depositum og andre ydelser i henhold til nærværende kontrakt være at tillægge merværdiafgift i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler.

#### Sikkerhed

14.38 Som garanti for Lejer 2's forpligtelser i henhold til Lejeaftalen, herunder Lejer 2's forpligtelser i forbindelse med fraflytning stiller Lejer 2 følgende sikkerhed.

14.39 Garanti svarende til 6 måneders husleje samt fællesudgifter inkl. moms.

14.40 Garantien stilles senest 5 hverdage efter udlejers skriftlige meddelelse til Lejer 2 om, at betingelserne i aftalens § 23 er opfyldt.

14.41 Garantien bortfalder når Lejer 2 har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med lejemålets ophør.

14.42 Lejegarantien er stillet af Lejer 2.

#### Fremleje og afståelse

14.43 Lejer 2 har uanset indrømmet uopsigelighed ret til at afstå lejemålet til en lejer, mod hvem udlejer ikke kan anføre saglige indvendinger, jf. dog nedenfor. Det forudsættes herved, at lejemålet fortsat anvendes til kontor mv., jf. Lejeaftalens § 2.

14.44 Oprindelig lejer indestår i uopsigelighedsperioden som selvskyldnerkautionist for samtlige forpligtelser i henhold til Lejeaftalen, jf. § 5.

14.45 Uanset ovenstående skal ny lejer, der i forbindelse med afståelse overtager lejemålet, stille supplerende sikkerhed i form af depositum svarende til 6 måneders husleje af den til enhver tid værende husleje.

14.46 I tilfælde af Lejer 2's konkurs skal boet inden 4 uger fra konkursdato meddele udlejer, om boet ønsker at afstå lejemålet. Såfremt boet ønsker at afstå lejemålet, betinger udlejer sig alle lejerestancer betalt.

14.47 Lejer 2 har uden afgift til udlejer ret til at fremleje lejemålet i sin helhed. Lejemålet kan kun fremlejes til benyttelse i overensstemmelse med det i Lejeaftalens § 2 stk. 1 anførte. Oprindelig lejer er fortsat ansvarlig for forpligtelser i henhold til denne kontrakt, og indestår som selvskyldnerkautionist for samtlige forpligtelser i henhold til Lejeaftalen, jf. § 5.

#### Driftsudgifter

14.48 Driftsudgifter (2020) 232 m<sup>2</sup> a kr. 60 pr. m<sup>2</sup> = kr. 13.920 pr. år.

14.49 Ovenstående fremkommer således.

14.50 Lejer 2 betaler et aconto beløb pr. m<sup>2</sup> til dækning af andel af Ejendommens driftsudgifter. Acontobeløbet reguleres en gang årligt sammen med lejen efter bestemmelsen i § 6 i Lejeaftalen. Nuværende og kommende skatter og afgifter er ikke indeholdt i driftsudgifterne, men betales direkte af Lejer 2/alternativt

aconto, jf. Lejeaftalens § 7. Driftsudgifter opkræves pr. hos Lejer 2 udover basislejen.

- 14.51 Indeholdt i driftsudgifter er i henhold til aktuelt budget (2020).
- Lovpligtigt eftersyn samt vedligeholdelse af tekniske installationer kr. 5 pr. m<sup>2</sup>
  - Udvendig vedligeholdelse af bygning, samt rensning af tag og brønde kr. 5 pr. m<sup>2</sup>
  - Vedligeholdelse af udvendige grønne arealer og belægninger inkl. snerydning kr. 25 pr. m<sup>2</sup>
  - EL forbrug af fællesarealer kr. 3 pr. m<sup>2</sup>
  - Bygnings- og brandforsikring kr. 12 pr. m<sup>2</sup>
  - Administration af fællesudgifter kr. 10 pr. m<sup>2</sup>
- 14.52 Driftsudgifterne kan eventuelt afholdes sammen med en eller flere af ejendommene Valdemarsvej 1-7, i hvilket tilfælde udgifterne fordeles efter bebygget areal.

#### Skatter og afgifter mv.

- 14.53 Lejer 2 afholder samtlige udgifter til skatter og afgifter, herunder dækningsafgift direkte, eller på udlejers påkrav samt såfremt det lejede ikke er selvstændigt skatte- og afgiftsansat aconto til udlejer svarende til nedenstående anslået beløb.
- 14.54 Anslåede skatter og afgifter 232 m<sup>2</sup> a kr. 36,82 pr. m<sup>2</sup> = kr. 8.542 pr. år (ejendomsskat og dækningsafgift).
- 14.55 Der er taget udgangspunktet i den forholdsmæssige nuværende skatteansættelse pr. 2014 for naboejendommen Valdemarsvej 5, ved et grundareal på 4.885 m<sup>2</sup> og et bygningsareal på 1.444 m<sup>2</sup>).
- 14.56 Det bemærkes at Ejendommen ved lejemålets ikrafttræden endnu ikke er endeligt skatteansat med ny offentlig vurdering, hvorfor udgifter til skatter og afgifter, herunder dækningsafgift, vil blive reguleret i forhold til den endelige skatteansættelse

#### Vedligeholdelse og fornyelse

- 14.57 Den indvendige vedligeholdelse påhviler Lejer 2, herunder fornyelse af maling, vægbeklædning, hvidtning, gulvbelægning, herunder gulvlak m.v. Endvidere vedligeholdelse og udskiftning af låse, nøgler, beslag, ruder herunder glasdøre, vandhaner, cisternehaner, WC-skåle, vaskekummer, tagbrønde, elektriske afbrydere, køleanlæg og armaturer samt rensning og vedligeholdelse af øvrige synlige installationer i de lejede lokaler.
- 14.58 Service, udskiftning af filtre mv. på evt. ventilationsanlæg påhviler Lejer 2.
- 14.59 Service og vedligeholdelse af gas, olie eller fjernvarme, kedelanlæg i teknikrum påhviler Lejer 2, men afholdes som en del af driftsudgifterne, jf. " Lovpligtig eftersyn samt vedligeholdelse af tekniske installationer", installationer m.v. af enhver art, der er opsat på Lejer 2's foranledning eller bekostning, påhviler vedli-

geholdelse og reparation Lejer 2. Det gælder, hvad enten nævnte installationer er anbragt ind- eller udvendigt.

- 14.60 Den udvendige bygningsvedligeholdelse påhviler udlejer.
- 14.61 Udlejer renholder og vedligeholder udenomsarealer (belægnings, græs og beplantningsbælter).
- 14.62 Udlejer forestår saltning og snerydning i det omfang det måtte være nødvendigt.
- 14.63 Det fremgår af Lejeaftalen, at vedligeholdelsesarbejder primært varetages af udlejer, men at udgifterne hertil opkræves hos Lejer 2 via fællesudgifter/driftsbudgettet.
- 14.64 Det skal fremhæves, at der ifølge den betingede købsaftale er aftalt, at der ikke findes ikke lejerbetalte driftsudgifter vedrørende Ejendommen. Ifølge Lejeaftalen har Lejer 2 den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, hvilket dog ikke uden udtrykkelig aftale omfatter fornyelsesforpligtelsen vedrørende lejemålet. Det er usikkert om Lejer 2 har overtaget den indvendige fornyelsesforpligtelse mht. 'øvrige synlige installationer i de lejede lokaler', idet der alene er henvist til at Lejer 1 har renholdelses- og vedligeholdelsesforpligtelsen. Dvs. udlejer skal derfor muligvis potentielt afholde disse indvendige fornyelsesudgifter vedrørende Ejendommen. Lejer 1 har i betydeligt omfang overtaget den indvendige fornyelsesforpligtelse vedrørende de i Lejeaftalen anførte forhold, herunder udskiftning af låse, nøgler, ruder, glasdøre, køleanlæg mv. Driftsbudgettet indeholder ikke udgifter til indvendig vedligeholdelse af denne art. Det er i betinget købsaftale aftalt, at der i et sådant tilfælde skal ske en regulering af Købesummen, dvs. udlejer kan kræve at Sælger godtgør køber en kapitaliseret værdi af en konkret udgift, som ikke skal afholdes af Køber med en kapitaliseringsfaktor på 6,28%. I samme forbindelse skal det nævnes, at specifikationen af driftsudgifterne i driftsbudgettet ikke i alle tilfælde med sikkerhed lever op til reglen i erhvervslejelovens § 5, idet de udgiftsarter, som er anført i driftsbudgettet i visse tilfælde bærer præg af at være anført alene i hovedoverskrifter, f.eks. 'Udvendig vedligeholdelse af bygning..'. Også i denne situation er der aftalt regulering af Købesummen svarende til det ovf. anførte.

#### Varme, vand og el mv.

- 14.65 Lejer 2 betaler for eget varmeforbrug direkte til varmeværket, eller direkte til gasleverandør, for eget gas- eller fjernvarmeforbrug.
- 14.66 Lejer 2 betaler eget vandforbrug direkte til forsyningsselskab + eventuelle vandafhængige skatter og afgifter.
- 14.67 Lejer 2 betaler eget el-forbrug direkte til forsyningsselskabet, idet det dog bemærkes, at udvendig fælles belysning kører på selvstændig måler og afregnes over fællesudgifterne.

#### Renovation mv.

- 14.68 Affald hidhørende fra Lejer 2's erhvervsvirksomhed skal fjernes ved Lejer 2's foranstaltning, og derfor er udlejer uvedkommende.

- 14.69 Såfremt Lejer 2's brug af lejemålets installationer påviseligt forårsager forstopning af lejemålets faldstamme og stikledninger, påhviler det Lejer 2, at betale rensning/reparation heraf.
- 14.70 Udlejer eller en repræsentant for udlejer har til enhver tid krav på, i følgeskab med eventuel rådgiver, at få adgang til det lejede med 1 dags varsel.
- 14.71 I Lejer 2's åbningstid har udlejer krav på adgang uden varsel.

#### Forsikring

- 14.72 Lejer 2 er ansvarlig for de til det lejede hørende ruder, herunder termoruder, og sørger selv for eventuel forsikring heraf.
- 14.73 Udlejer tegner almindelig bygnings- og husejeransvarsforsikring samt bygningsbrand således, at bygningen bl.a. er forsikret mod bygningsbrand, vandskade, storm, skybrud, hærværk, svamp og insektangreb.
- 14.74 Omkostningen til forsikringen afholdes af Lejer 2 via driftsudgifterne, jf. Lejeaftalens § 8.

#### Forandring af det lejede

- 14.75 Under projektering og udførelse har Lejer 2 ret til at få foretaget ændringer mod at betale merprisen herfor, eller hvis det er en almindelig bygningsændring som har interesse for andre lejede, så betale en tilsvarende huslejestigning.
- 14.76 Der skal gives Lejer 2 ret til ombygning af lejemålet efter nærmere aftale. Såvel udlejer som myndigheder skal i nødvendigt omfang skriftligt godkende eventuelle bygningsændringer.
- 14.77 Lejer 2 kan ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer i de lejedes lokaliteter, hvorved der gøres indgreb i bygningens bestanddele og installationer. Dog er Lejer 2 berettiget til at installere køl og ventilation uden udlejers forudgående skriftlige samtykke. Ændringer ønsket af lejer, der medfører indgreb i bygningens bestanddele og installation, skal udføres af autoriserede håndværkere.
- 14.78 Såfremt udlejer ikke inden 14 dage efter modtagelse af anbefalet brev med Lejer 2's forespørgsel om ændring af lejemålet har givet tilbagemelding til Lejer 2, er dette at ligestille med udlejers accept af Lejer 2's forespørgsel.
- 14.79 Enhver ombygning/forandring af det lejede skal ved fraflytning, med mindre andet er skriftligt aftalt, på udlejers forlangende føres tilbage til tilstanden før ombygningen/forandringen.
- 14.80 Udlejer er berettiget til at forlange særskilt sikkerhedsstillelse for Lejer 2's opfyldelse af sin retableringsforpligtelse i form af bankgaranti. Garantien skal svare til den til enhver tid gældende omkostning ved retablering.

#### Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 14.81 Ved fraflytning afleveres det lejede i ryddeliggjort, nymalet og i samme stand som det blev overtaget i med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og

ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler som det påhviler udlejer at udbedre.

- 14.82 Fast inventar som Lejer 2 har forsynet det lejede med, må dog fjernes når Lejer 2 på egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori denne overtog det. Som undtagelse til dette udgangspunkt er det aftalt, at såfremt det viser sig nødvendigt for Lejer 2 at etablere køl og ventilation, vil reetableringspligten bortfalde, for så vidt angår køl og ventilation med dertilhørende installation herunder kanal m.v.
- 14.83 På flyttedagen eller senest ved lejemålets ophør afholdes afleveringsforretning mellem Lejer 2 og udlejer. Ved afleveringsforretning gennemgås lejemålet og der udfærdiges en rapport med Lejer 2's eventuelle forpligtelser. Rapporten underskrives af såvel Lejer 2 som udlejer.
- 14.84 Ved fraflytning er Lejer 2 forpligtet at aflevere samtlige nøgler til lejemålets låse, såvel på yderdøre som på andre døre i lejemålet.
- 14.85 Mangler som udlejer burde have bemærket ved anvendelse af almindelig agtpågivenhed, kan ikke påberåbes overfor Lejer 2, hvis udlejer ikke i løbet af 1 uge fra udflytningsdagen eller den dag nøglerne blev afleveret til udlejer, (hvis det sker senere end udflytningsdagen) skriftligt meddeler Lejer 2, at han kan gøre dem gældende.
- 14.86 Såfremt istandsættelsesarbejder i henhold til rapport over afleveringsforretning ikke er udført senest
- 14.87 14 dage efter lejemålets ophør, sker istandsættelsen ved udlejerens foranstaltning, medmindre andet aftales. Lejer 2 er pligtig til at betale leje for den periode, der måtte medgå indtil istandsættelsesarbejderne er afsluttede også i tilfælde af at istandsættelsesarbejderne først kan udføres efter udløbet af kontraktmæssige opsigelsesvarsel idet Lejer 2 dog maksimalt kan blive opkrævet for en ekstra måneds leje.
- 14.88 Udlejer indkalder Lejer 2 til gennemgang senest 2 mdr. før udflytning.

#### Skiltning

- 14.89 Skiltningen eller anden facadeudsmykning skal godkendes af udlejer og være i overensstemmelse med myndighedernes bestemmelser.
- 14.90 Ansøgning om skiltning sker som separat sag hos kommunen.
- 14.91 Lejer 2 forestår selv levering og montering af skilte.

#### Erhvervsbeskyttelse

- 14.92 Lejemålet er erhvervsbeskyttet efter erhvervslejelovens § 62.

## **15 KØBSAFTALEN**

### **15.1 Indgåelse**



15.1.1 Der er indgået betinget købsaftale ('Aftalen') mellem Sælger og Køber den 3.12.2020 (der er ndf. henvist til punkterne i betinget købsaftale).

15.1.2 Overtagelsesdagen er aftalt til 1.3.2021.

## 15.2 Betingelser

15.2.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af følgende:

- at lejemålene med Lejer 1 og Lejer 2 er i kraft og ikke er ophævet eller opsagt af Lejerne på Overtagelsesdagen,
- at lejemålene er uden mangler,
- at leje samt omkostninger ud over lejen er betalt og fortsat betales uden indsigelse af Lejerne, og
- at Købesummen deponeres som aftalt.

15.3 Købsaftalen er fra Købers side betinget af følgende:

- at lejemålene med Lejer 1 og Lejer 2 er i kraft og ikke er ophævet eller opsagt af Lejerne på Overtagelsesdagen,
- at lejemålene er uden væsentlige mangler,
- at leje samt omkostninger ud over lejen er betalt og fortsat betales uden indsigelse af Lejerne,
- at Køber senest den 23.12.2020 har opnået endelig bekræftelse fra en af Køber valgt långiver ("Långiver"), der tilbyder en for Køber tilfredsstillende belåning af Ejendommen,
- at der ikke uden samtykke fra Køber og Långiver er foretaget ændringer af Lejeaftalerne med Lejer 1 og Lejer 2,
- Sælger fremlægger dokumentation for, at Lejeaftalerne er overdraget til Sælger som tinglyst ejer af Ejendommen i form af tillæg til Lejeaftalerne,
- Sælger senest på Overtagelsesdagen stiller 10% garanti ovf. Køber, jf. pkt. 3.3,
- Handelsbanken stiller leje garanti svarende til 6 måneders husleje samt fællesudgifter inkl. moms ovf. Sælger/udlejer,
- at projektudbyder og ejer af K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej samt komplementarselskabet Egedal Storbutik, Valdemarsvej Komplementar ApS senest den 23.12.2020 har fuldtegnet sit K/S projekt, dvs. har solgt samtlige sine K/S andele i K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej samt komplementarselskabet Egedal Storbutik, Valdemarsvej Komplementar ApS til slutinvestorerne,
- at samtlige slutinvestorer senest den 23.12.2020 er kreditgodkendte til købet af deres respektive K/S andele i K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej samt komplementarselskabet Egedal Storbutik, Valdemarsvej Komplementar ApS, og
- at Købers juridiske due diligence ikke giver anledning til bemærkninger, herunder de af Sælger som led heri udleverede bilag og oplysninger, hvilket skal være afklaret eller frafaldet af Køber senest den 15.12.2020.

- 15.4 Såfremt betingelserne i pkt. 18.1 og pkt. 18.2 ikke opfyldes eller frafaldet inden for de enkelte tidsfrister, har den Part, hvis betingelse der er tale om, ret til at træde tilbage fra Aftalen, uden at Parterne i den anledning kan rette nogen krav mod hinanden, bortset fra tilbagelevering af modtagne ydelser.
- 15.5 Ejendommen
- 15.5.1 Egedal Storbutik P/S sælger og betinget overdrager ejendommen matr.nr. 10df, Ølstykke By, Ølstykke, beliggende Valdemarsvej 7, 3650 Ølstykke, i Egedal Kommune, ("Ejendommen"), til K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej (under stiftelse).
- 15.5.2 Ejendommen, der er en i 2019 nyopført erhvervsejendom til detailhandel (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse), overdrages til Køber således som den er og forefindes med den herpå opførte bygning (ifølge BBR-Meddelelse, Bygning 1), faste installationer og indretninger, som fremgår af lejekontrakt inkl. bilag med Harald Nyborg A/S, CVR-nr. 37 78 33 15, ('Lejer 1'), og Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken AB (publ) Sverige, CVR-nr. 24 24 63 61, ('Lejer 2'), jf. pkt. 2.1 nedenfor, (Lejer 1 og Lejer 2 herefter "Lejerne"), samt alle de på Ejendommen i øvrigt værende indretninger, anlæg og installationer.
- 15.5.3 Ejendommen er opført i totalentreprise af B.B Byg A/S, CVR-nr. 30 58 99 98, med Egedal Storbutik P/S som bygherre.
- 15.5.4 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 6.422 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>, jf. **bilag 1**.
- 15.5.5 Ejendommen, der er beliggende i byzone, overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger, hvorom der henvises til tingbogen.
- 15.5.6 Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder eller servitutter i tiden fra underskrift på Aftalen og frem til Overtagelsesdagen.
- 15.5.7 Sælger er forpligtet til at holde Ejendommen i mindst samme stand som på tidspunktet for underskrift på Aftalen, bortset fra almindeligt slid og ælde, i perioden frem til Overtagelsesdagen.
- 15.5.8 Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 54 - 2019 Detailhandel og erhverv ved Valdemarsvej og Kommuneplan 2017 - Rammeområde E1-1 Gl. Ølstykke - Erhvervsområde ved Valdemarsvej, samt Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017, jf. **bilag 2**.
- 15.5.9 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. **bilag 3**, er Ejendommens arealer som følger:
- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Bebygget areal       | 2.164 m <sup>2</sup> |
| Overdækket areal     | 375 m <sup>2</sup>   |
| Samlet bygningsareal | 2.397 m <sup>2</sup> |
| Samet erhvervsareal  | 2.397 m <sup>2</sup> |
- 15.5.10 Ejendommen er ifølge BBR-Meddelelse opført med 2 etager uden kælder og tag-etage, og på 1 sal indrettet med kontor mv.

- 15.5.11 Ifølge BBR-Meddelelse er Ejendommen opvarmet med naturgas, separatkloakeret fsva. spildevand og delvist fsva. tag- og overfladevand, samt tilsluttet almen vandforsyning.
- 15.6 Totalentrepriseforhold
- 15.6.1 Køber har modtaget kopi af den mellem Sælger og totalentreprenøren indgåede totalentreprisekontrakt, jf. **bilag 6**.
- 15.6.2 Sælger skal senest på Overtagelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige sine rettigheder mod totalentreprenøren til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den eller de af totalentreprenøren evt. stillede garanti(er). Køber sørger for at give meddele herom til totalentreprenøren og garantistiller.
- 15.6.3 Sælger stiller inden Overtagelsesdagen ovf. Køber en 10% garanti, der indholdsmæssigt sikrer Køber samme retsstilling, som hvis B.B Byg A/S havde stillet totalentreprisegaranti ovf. Sælger, jf. den mellem Sælger og B.B Byg A/S indgåede totalentreprisekontrakt.
- 15.6.4 Sælger foranlediger - efter aftale med Køber - totalentreprenøren indkaldt til 1-års gennemgang og 5-års gennemgang. Sælger er forpligtet til at deltage på førnævnte gennemgange. Sælger er ansvarlig for, at mangler, der konstateres ved disse gennemgange udbedres inden rimelig tid efter gennemgangene er afsluttet. Det er Køber, som er ansvarlig for at reklamere og gøre fejl og mangler gældende overfor totalentreprenøren og følge op på at totalentreprenøren udbedrer fejl og mangler. Køber giver meddelelse til Sælger om evt. reklamationer overfor totalentreprenøren.
- 15.6.5 Sælger er ikke berettiget til at nedskrive evt. entreprenørgarantier uden Købers forudgående skriftlige accept.
- 15.7 Løsøre
- 15.7.1 Der medfølger ikke løsøre i handlen.
- 15.8 Sælgers oplysninger og indeståelser
- 15.8.1 Sælger oplyser og indestår udover hvad der i øvrigt fremgår af Aftalen på Overtagelsesdagen for at:
- der ikke findes skjulte fejl og mangler ved Ejendommen,
  - samtlige mangler konstateret i forbindelse med Lejernes overtagelse af lejemålene i Ejendommen er udbedret og Ejendommens stand er godkendt af Lejerne,
  - Lejerne er tilmeldt, aftager og afregner forsyning af vand, varme og el direkte overfor forsyningsselskaberne,
  - der ikke verserer retssager eller andre sager eller er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen,

- der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser vedrørende Ejendommen, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen,
- Ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,
- Ejendommen er brandsikret i henhold til gældende regler, og
- der ikke er utinglyste rettigheder over Ejendommen, og de i tingbogen, jf. bilag 1, anførte servitutter og byrder er de eneste servitutter og byrder, der er tinglyst på Ejendommen.

## 15.9 Miljøforhold mv.

### 15.9.1 Sælger oplyser og indestår på Overtagelsesdagen for at:

- der ikke i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på Ejendommen, ligesom der ikke fra Sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer,
- Ejendommen ikke er kortlagt som forurennet,
- Ejendommen ikke er registreret som områdeklassificeret,
- Der ikke tidligere har været olietanke på Ejendommen, der tidligere har været anvendt som landbrug indtil 2018,
- Ejendommen Sælger bekendt ikke tidligere er forurennet eller anvendt til affaldsdepot eller losseplads, og
- der ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte miljøkrav vedrørende Ejendommen.

15.9.2 Fremtidige krav til miljøforhold for Købers anvendelse af Ejendommen er Sælger uvedkommende, dog således, at miljøkrav vedrørende Ejendommen og dennes ombygning og benyttelse er opfyldt fuldt ud af Sælger.

15.9.3 Sælger har i forbindelse med opførelse af byggeri på Ejendommen fået udført geotekniske undersøgelser, jf. geoteknisk rapport af 25. april 2019, der indgår i bilag 9.

15.9.4 Kroppedal Museum har den 27.3.2019 frigivet Ejendommen til bebyggelse, jf. bilag 9, og Sælger erklærer, at der ikke ifbm. forud for ibrugtagning af Ejendommen er gjort arkæologiske fund på Ejendommen.

## 15.10 Energimærke

15.10.1 Ejendommen (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse) er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger". Sælger har udleveret et gyldigt energimærke til Køber, jf. **bilag 7** (Energirammerapport).

## 15.11 Overtagelse

15.11.1 Sælger afleverer Ejendommen, herunder Bygning 1, øvrig bebyggelse og udenomsarealer mv., senest på Overtagelsesdagen kl. 12.00.

15.11.2 Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko. Der henvises i øvrigt til pkt. 1.7 vedrørende Sælgers pligt til at vedligeholde

Ejendommen i perioden fra tidspunktet for underskrift på Aftalen og frem til Overtagelsesdagen.

- 15.11.3 Såfremt Ejendommen inden Overtagelsesdagen er gået til grunde eller har lidt skade i et sådant omfang, at Lejerne berettiget kan bringe lejemålene enkeltvis eller samlet til ophør, bortfalder Aftalen uden at Parterne i den anledning kan rette nogen krav mod hinanden, bortset fra tilbagelevering af modtagne ydelser.
- 15.12 Købesummen, berigtigelse og fordeling
- 15.12.1 Den kontante købesum for Ejendommen er aftalt til **kr. 42.326.440** ("Købesummen"). Købesummen tillægges ikke moms.
- 15.12.2 Købesummen er beregnet på grundlag af Ejendommens afkast svarende til (nederundet) 6,28%, jf. pkt. 9.3 og pkt. 9.4., jf. den af Køber som **bilag 8** udarbejdede og vedlagte afkastberegning.
- 15.12.3 Sælger oplyser, at den samlede årlige bruttolejeindtægt for lejemålene pr. 1.1.2021 andrager kr. 2.659.969,90 ekskl. moms. De årlige ikke lejerbetalte driftsudgifter for Ejendommen andrager på samme tidspunkt kr. 0 ekskl. moms. Ejendommens årlige nettoglejendtgættelse før forrentning udgør således kr. 2.659.969,90 ekskl. moms.
- 15.12.4 Såfremt den årlige nettoglejendtgættelse for Ejendommen pr. Overtagelsesdagen, er mindre end det i pkt. 9.3 opgjorte beløb på grundlag af de pr. Overtagelsesdagen gældende bruttoglejendtgættelser og ikke lejerbetalte driftsudgifter, f.eks. som følge af, at den faktiske bruttogleje uanset årsag udgør et mindre beløb end oplyst af Sælger eller der viser sig driftsudgifter, der skal afholdes af udlejer, og som uanset årsag ikke er oplyst til Køber eller viser sig ikke at kunne opkræves (helt eller delvist) hos Lejer, herunder via Ejendommens forbrugs- og ejendomsregnskab, reguleres Købesummen på grundlag af det aftalte afkast på 6,28 %, jf. den beregningsmetode, som fremgår af bilag 8.
- 15.12.5 Køber deponerer Købesummen senest den 26.2.2021 på en særskilt deponeringskonto oprettet i Sælgers navn i Sælgers bank. Køber er uden ansvar for kontoens forrentning, herunder ved negativ rente.
- 15.12.6 Såfremt Køber ikke på Overtagelsesdagen deponerer den fulde Købesum, og forsinkelsen alene kan henføres til Købers forhold, skal Køber overfor Sælger forrente det manglende beløb med en rente på mindst 5 % p.a. fra Overtagelsesdagen og indtil deponering sker.
- 15.12.7 Berigtigende advokat/depositar er bemyndiget til at anvende det deponerede beløb til at:
- indfri pantegæld, der ikke skal overtages af Køber,
  - betale eventuelle restancer vedrørende Ejendommen,
  - betale evt. ejerskifteafdrag og ejerskiftegebyr med renter til betalingsdagen,
  - betale evt. refusionssaldi i Købers favør,

- betale beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af Sælger eller modregnes i Købesummen, og
  - betale Sælgers andel af handelsomkostninger, herunder stempelafgift, gebyr, salær m.v.
- 15.12.8 Anvendelse af de deponerede midler forudsætter, at Købers skøde er endeligt tinglyst alene med anmærkning om indestående lån, og at Sælgers bank indestår for anmærkningsfrit skøde til Køber, dog tidligst på Overtagelsesdagen. Sælgers bank skal være en SIFI-godkendt bank.
- 15.12.9 Berigtigende advokat har pligt til at frigive Købesummen til Sælger, alene med de ovenfor under pkt. 9.7 samt nedenfor under pkt. 9.11 og pkt. 9.12 nævnte fradrag, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 15.12.10 I det omfang Køber har gjort mangler gældende ved Ejendommen, herunder mangler som er gjort gældende af Lejerne, som ikke er udbedret, kan Køber, kræve, at der af Købesummen tilbageholdes et beløb, som sikkerhed, svarende til de af Køber skønnede omkostninger forbundet med afhjælpningen af de påberåbte mangler. Såfremt mangler ikke er afhjulpet inden rimelig tid efter at være blevet påberåbt af Køber, er Køber berettiget til at foranledige manglerne afhjulpet for Sælgers regning, og benytte den tilbageholdte del af Købesummen til betaling herfor. Sælger gennemfører en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen inden Overtagelsesdagen af COWI eller en anden af Køber antager teknisk rådgiver og lader udarbejde en rapport over Ejendommens stand. Sælger og Køber aftaler tidspunktet for den byggetekniske gennemgang, der samtidigt har karakter af en foraflevering af Ejendommen. Den byggetekniske gennemgang skal finde sted inden 15.2.2021.
- 15.12.11 Såfremt Sælger ikke på Overtagelsesdagen til Køber har udleveret fyldestgørende KS-materiale, DV-materiale samt as built tegninger for Ejendommen, er Køber endvidere berettiget til af Købesummen at tilbageholde kr. 200.000 indtil dette materiale er fyldestgørende udleveret af Sælger. Såfremt materialet ikke er afleveret fra Sælger til Køber senest 6 måneder efter Overtagelsesdagen reguleres Købesummen med det tilbageholdte beløb, som den berigtigende advokat straks skal frigive til Køber.
- 15.12.12 Køber er berettiget til at overtage stempelværdien af hæftelser tinglyst på Ejendommen, herunder afgiftspantebreve, og Sælger er forpligtet til at give Køber alle de herfor nødvendige oplysninger. Tilsvarende er Køber berettiget til at overtage eventuelle ejerpantebreve tinglyst på ejendommen mod selv at afholde omkostninger forbundet hermed eller kræve at Sælger omdanner disse til afgiftspantebreve. Sælger må således ikke aflyse tinglyste pantebreve i Ejendommen uden aftale med Køber.
- 15.12.13 Købesummen fordeles på følgende måde:

Grund	kr. 1.669.700
Bygninger	kr. 34.156.740

Installationer kr. 6.500.000

I alt kr. **42.326.440**

Det er mellem Parterne aftalt, at lejemålet med Handelsbanken udgør kr. 5.170.024 af Købesummen.

#### 15.13 Gæld udenfor Købesummen

15.13.1 Udenfor Købesummen overtager Køber ingen gældsposter.

15.13.2 Sælger indestår for, at samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder gæld til anlæg af vej og fortov, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning, fællesanlæg m.v. er betalt eller betales af Sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

15.13.3 Gæld, der afvikles gennem forbrug, samt gæld, der afvikles gennem evt. foreninger, betales af Køber fra Overtagelsesdagen.

#### 15.14 Refusion

15.14.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter, herunder evt. deposita og forudbetalt leje. Saldoen reguleres kontant ved påkrav. Refusionsopgørelse skal foreligge senest 30 dage efter Overtagelsesdagen, medmindre dette er udelukket pga. Sælgers forhold.

15.14.2 Det er mellem Parterne aftalt, at berigtigende advokat udarbejder refusionsopgørelsen.

15.14.3 Køber er berettiget til at modregne eventuelt kontant depositum, forudbetalt leje eller leje opkrævet af Sælger for tiden efter Overtagelsesdagen i forbindelse med deponering af Købesummen.

15.14.4 Sælger sørger for afmelding af eventuelle betalingsordninger.

#### 15.15 Moms

15.15.1 Sælger oplyser, at Ejendommen er momsregistreret.

15.15.2 Køber overtager udenfor Købesummen den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse.

15.15.3 Sælger er ansvarlig for, at der udfærdiges erklæring herom, som Sælger foranlediger fremsendt til SKAT efter Parternes underskrift. Dette skal ske uden ophold efter Overtagelsesdagen.

15.15.4 Sælger foranlediger endvidere handlen indberettet til SKAT i overensstemmelse med momsloven § 8, stk. 1. Dette skal ske uden ophold efter Overtagelsesdagen.

15.15.5 Købesummen tillægges ikke moms, idet der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse. Således overdrages den igangværende virksomhed (udlejning af Ejendommen) i det hele til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomheden pr. denne dag.

15.15.6 Såfremt Købesummen mod forventning skal tillægges moms, udgør grundlaget for beregning af moms den aftalte købesum, hvortil således lægges 25 %. Køber er forpligtet til at betale momsbeløbet til Sælger på anfordring, dog ikke tidligere end det tidspunkt, hvor Køber har opnået og fået udbetalt momsrefusion fra SKAT. Sælger skal uden ophold efter at momspligt er fastslået udstede moms-faktura til Køber, såfremt Købesummen skal tillægges moms.

#### 15.16 Forsikringsforhold

15.16.1 Sælger oplyser, at Ejendommen er ejendomsforsikret i Tryg Forsikring A/S under police nr. 657-375-.281, samt at Ejendommen indtil Overtagelsesdagen vil være forsikret på min. samme vilkår.

15.16.2 Det påhviler Køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra Overtagelsesdagen.

#### 15.17 Lejeforhold

15.17.1 Køber er bekendt med i hvilket omfang Ejendommen er udlejet. Køber har fået udleveret kopi af de underskrevne og gældende Lejeaftaler og er i øvrigt bekendt med Lejeaftalernes indhold. Køber indtræder i samtlige Sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold til Lejeaftalerne med virkning fra Overtagelsesdagen.

15.17.2 Sælger er forpligtet til at levere kopi af al relevant korrespondance med Lejerne. Endvidere er Sælger forpligtet til at transportere eventuelle garantier stillet af Lejerne, eller på vegne Lejerne, til Køber, senest pr. Overtagelsesdagen.

15.17.3 Sælger indestår vedrørende Lejeaftalerne overfor Køber for at:

- disse er gyldige og i kraft pr. Overtagelsesdagen, og at Sælger har opfyldt sine forpligtelser som udlejer,
- hverken Sælger eller Lejerne er i misligholdelse pr. Overtagelsesdagen,
- leje, drifts- og forbrugsafgifter samt skatter og afgifter pr. Overtagelsesdagen lovligt kan opkræves,
- Lejerne har tilmeldt sig og er registreret sig som selvstændige brugere ovf. forsyningsværkerne i form af vand, varme, el og koldt vand, idet Sælger i tilfælde af, at dette ikke kan lade sig gøre, friholder Køber for enhver udgift hertil, som ikke lovligt kan pålægges Lejerne og som Lejerne ikke betaler, idet der i så fald skal ske en regulering af Købesummen, jf. pkt. 9.3 og pkt. 9.4,
- Lejerne indtil Overtagelsesdagen har betalt leje og udgifter ud over lejen uden indsigelser og har indbetalt evt. depositum/forudbetalt leje/stillet garanti i henhold til Lejekontrakterne, og
- der ikke findes drifts- eller forbrugsudgifter vedrørende Ejendommen, som ikke kan opkræves hos Lejerne i tillæg til lejen.

#### 15.18 Ejendomsfunktionærer - kontraktforhold



- 15.18.1 Sælger oplyser, at der ikke er indgået aftale med vicevært eller andre ejendomsfunktionærer vedrørende Ejendommen.
- 15.18.2 Sælger oplyser, at der ikke er indgået andre kontraktforhold-/forpligtelser vedrørende Ejendommen.
- 15.18.3 Sælger indestår for, at der ikke overtages medarbejdere sammen med Ejendommen.
- 15.18.4 Køber overtager ikke nogen kontrakter i forbindelse med købet af Ejendommen.
- 15.18.5 B.B Byg A/S har frem til Overtagelsesdagen stået for pasning og vedligeholdelse af Ejendommen, og kan såfremt Køber ønsker det tilbyde af fortsætte dette arbejde efter nærmere aftale med Køber.
- 15.19 Erklæring om anvendelse
- 15.19.1 Under henvisning til Lov om sommerhuse og camping m.v. erklærer Køber herved, at Ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1, nemlig til udlejning til udvalgswarebutik/byggemarked og kontor/bankvirksomhed.
- 15.20 Erklæring om værdi
- 15.20.1 Ejendommen er endnu ikke nyvurderet som følge af væsentlig ombygning (opførelse af ny erhvervsbebyggelse) og skal derfor omvurderes. Den aktuelle ejendomsværdi pr. 1.10.2019 på kr. 1.669.700,00 (alene grundværdi) er således baseret på at Ejendommen er ubebygget.
- 15.20.2 Sælger har foretaget en skønnet beregning ny ejendomsskat inkl. dækningsafgift, som er fremlagt ovf. Lejerne, der betaler/refunderer skatter og afgifter til Sælger/udlejer via driftsbudgettet for Ejendommen. Der henvises hertil.
- 15.20.3 Sælger erklærer derfor, at Ejendommens værdi på tidspunktet for anmeldelse af skødet til tinglysning svarer til Købesummen.
- 15.21 Særlige aftaler
- 15.21.1 Sælger stiller inden Overtagelsesdagen ovf. Køber en sædvanlig bankgaranti eller kontant garanti stor kr. 100.000 til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af sine forpligtelser ifølge Aftalen. Garantien løbetid er frem til udgangen af år 2021, hvorefter garantien automatisk bortfalder.
- 15.22 Køber udleverer ved garantiens ophør denne i original til garantistillers bank.
- 15.23 Handelsomkostninger
- 15.24 Omkostninger ved tinglysning af skøde betales af Sælger og Køber med 50% hver.
- 15.25 I øvrigt afholder Parterne selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere, idet bemærkes at Købers advokat har udarbejdet Aftalen.

Aarhus, den 4.12.2020



---

Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner