

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Blomstervej 2B, 8381 Tilst

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

- 1.1.1 Blue Capital A/S og K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej, CVR-nr. 43 26 15 41, ('BC'/ 'Køber'), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandlinger med Aaskov Udvikling ApS, CVR-nr. 37 49 61 97, Teglvænget 53, Vonsild, 6000 Kolding, ('Sælger'), om BC/Købers erhvervelse af ejendommen ('Ejendommen') matr.nr. 54b, Tilst By, Tilst, beliggende Blomstervej 2B, 8381 Tilst, i Aarhus Kommune, og den herpå i 2014 opførte erhvervsbebyggelse til detailhandel, der er under delvis nedrivning samt om- og tilbygning med henblik på at bringe Ejendommen i en sådan fysisk stand, at den lever op til kravene i de betingede erhvervslejeaftaler med senere ikrafttræden, som Sælger har indgået med lejerne Jem & Fix A/S, Fitness World A/S, og Melcom A/S, ("Lejerne"), samt alle de på Ejendommen i øvrigt værende udenomsarealer, indretninger, anlæg og installationer.
- 1.1.2 I den forbindelse har udarbejdet og ydet bistand ifbm. indgåelse af betinget købsaftale ('Købsaftalen') samt gennemført en juridisk due diligence vedrørende Ejendommen. Resultatet af vores juridiske due diligence fremgår af nærværende due diligence rapport ('Rapporten').
- 1.1.3 I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder lejekontrakter, og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger, der af Sælger er lagt i datarum, jf. den som bilag til Købsaftalen udarbejdede indeksliste (indekslisten er under udarbejdelse af Sælger).
- 1.1.4 De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under pkt. 1.2.
- 1.1.5 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 (fsva. de rettigheder Køber indtræder i)

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
- Indretning
- 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. 16. 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 købet af Ejendommen 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 Aarhus, Viborgvej-Blomstervej. De enkelte slutinvestorer kan - i modsætning til K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej, som opdragsgiver - ikke støtte ret på Rapportens indhold.

2 **EJENDOMMENS JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE**

2.1 Ejendommen består af matr.nr. 54b, Tilst By, Tilst, beliggende Blomstervej 2B, 8381 Tilst, i Aarhus Kommune, og er beliggende i byzone.

2.2 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 5.946 m², heraf vej 0 m². Ejendommen har været under matrikulær forandring, idet Sælger har indgået aftale med Grundejerforeningen Blomstervej 2A ("Grundejerforeningen") om et vederlagsfrit mageskifte ved arealoverførsel af grundarealer mellem Ejendommen og det af Grundejerforeningen ejede fællesareal matr.nr. 54d, Tilst By, Tilst, beliggende Blomstervej 2N, 8381 Tilst, i Aarhus Kommune, ("Fællesareal" eller "Fællesarealet") for at muliggøre Sælgers ombygning af Ejendommen, jf. referat fra ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen af den 28.5.2021 samt den af

Aarhus Kommune meddelte byggetilladelse af den 21.3.2022. Den matrikulære sag er endeligt gennemført og registreret i tingbogen den 17.5.2022.

- 2.3 Der foreligger nedrivningstilladelse af den 6.1.2022 (overdækket varegård, ydervægge mv.), og byggetilladelse af den 21.3.2022 (ombygning med opdeling i 3 erhvervslejemål med butik og servicevirksomhed inkl. tilbygning med kontor, showroom og engroshandel (Bygning 1)). Byggetilladelsen indeholder dispensation fra den for Ejendommen gældende Lokalplan nr. 954 - Erhvervsområde til pladskrævende varegrupper ved Havkærvej og Viborgvej i Tilst, til ændret facadebeklædning.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

- 3.1 Tinglyst adkomsthaver ifølge tingbogen er identisk med Sælger, jf. tingbogsattest af den 22.4.2022.
- 3.2 Ejendommen er ifølge tingbogen alene behæftet med én hæftelse, prioritet nr. 3, Grundejerforeningsvedtægt for Grundejerforeningen, med et beløb stort DKK 15.000.
- 3.3 Der er på Ejendommen tinglyst følgende servitutter.

24.9.2013 Fraskrivelseserklæring
(Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen har ifbm. lokalplanlægning og Ejendommens overgang til byzone fraskrevet sig retten til at kræve, at Aarhus Kommune skal overtage Ejendommen iht. Planlovens § 47A.)

19.9.2016 Vedtægter for Grundejerforeningen
(Grundejerforeningsvedtægter for alle ejendommejere indenfor det geografiske område omfattet af Lokalplan nr. 954 - Erhvervsområde til pladskrævende varegrupper ved Havkærvej og Viborgvej i Tilst.)

Servitutterne giver ikke anledning til bemærkninger.

4 BBR-MEDDELELSE

- 4.1 Ifølge BBR-Meddelelse er Ejendommen opført i 2014. Der er tale om en erhvervs-ejendom til detailhandel (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse).
- 4.2 Ifølge BBR-Meddelelse er der på Ejendommen opført, Bygning 1, enhed til detailhandel.
- 4.3 Ejendommen er ifølge BBR-Meddelelse vandforsynet fra alment vandforsyningsanlæg, spildevandskloakeret, og forsynet med fjernvarme/blokvarme. Sælger har oplyst, og indestår ifølge Købsaftalen for, at Ejendommen er separatkloakeret.
- 4.4 Ifølge BBR-Meddelelse fremgår følgende:

Bebygget areal	2.551 m ²
Overdækket areal	1.350 m ²
Samlet bygningsareal	2.551 m ²
Samet erhvervsareal	3.901 m ²

- 4.5 Ejendommen er ifølge BBR-Meddelelse opført med 1 etage uden kælder og tag-etage.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

- 5.1 Ifølge ejendomsdatarapporten er Ejendommen beliggende i byzone.
- 5.2 Ejendommen er vandforsynet fra alment vandforsyningsanlæg, tilsluttet offentlig spildevandskloakering (separatkloakering), og forsynet med el og fjernvarme/blokvarme. Sælger har oplyst, og indestår ifølge Købsaftalen for, at Ejendommen er separatkloakeret.
- 5.3 Der er registreret 4 byggesager på Ejendommen, hvoraf to er identiske, som alle vedrører den aktuelle nedrivning samt om- og tilbygning af Ejendommen.
- 5.4 Ejendommen er ikke registreret som forurenede, men områdeklassificeret som lettere forurenede.
- 5.5 Ejendomsdatarapporten giver ikke herudover anledning til selvstændige bemærkninger, idet der i øvrigt henvises til de steder i Rapporten, hvor der specifikt er henvist til indholdet af ejendomsdatarapporten.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

Ejendomsvurdering

- 6.1 Ejendommen er pr. 1.10.2020 vurderet til en offentlig ejendomsværdi på DKK 26.000.000, heraf grundværdi DKK 5.925.000 samt en dækningsafgiftspligtig forskelsværdi på DKK 20.075.000.
- 6.2 Ejendommen er endnu ikke nyvurderet som følge af væsentlig om- og tilbygning og skal derfor omvurderes, hvorfor ejendomsværdien kan ændre sig.

Ejendomsskatter

- 6.3 Ejendomsskattebillet for 2022 indeholder udover opkrævning for grundskyld også dækningsafgift og rottebekæmpelse.

7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

- 7.1 I Købsaftalen og lejeaftalerne fremgår, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret. Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse. Sælgers revisor udarbejder senest pr. Overtagelsesdagen en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen.

- 7.2 Det bemærkes, at momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over en 10-årig periode fra tidspunktet for momsfradraget.
- 7.3 Købesummen tillægges ikke moms, idet der er tale om en momsfri virksomheds-overdragelse. 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.
- 7.4 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 seneste tidspunkt, hvor Køber modtager momsrefusion fra SKAT. Sælger skal uden ophold efter at momspligt er fastslået udstede momsfaktura til Køber, såfremt Købesummen skal tillægges moms.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

Kommuneplan

- 8.1 Ejendommen er omfattet af gældende Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, Rammeområde 250311ER inkl. Tillæg nr. 66, der bl.a. udlægger området til Ejendommens aktuelle anvendelse.
- 8.2 Ejendommen vurderes at være opført og blive om- og tilbygget i overensstemmelse med kommuneplanen. Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse herfor.
- 8.3 Kommuneplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Lokalplan

- 8.4 Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 954 - Erhvervsområde til pladskrævende varegrupper ved Havkærvej og Viborgvej i Tilst ('Lokalplan' eller 'Lokalplanen'), der bl.a. udlægger området til Ejendommens aktuelle anvendelse.
- 8.5 Der er ifbm. meddelelse af byggetilladelse til den aktuelle til- og ombygning meddelt dispensation fra lokalplanen til ændret facadebeklædning.
- 8.6 Ejendommen vurderes at være opført og blive om- og tilbygget i overensstemmelse med lokalplanen. Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse herfor.
- 8.7 Ifølge lokalplanen er der adgang til Ejendommen via Fællesareal ejet af Grundejerforeningen, idet denne adgang er sikret iht. den for Grundejerforeningen gældende, og på Ejendommens tinglyste grundejerforeningsvedtægt.
- 8.8 Der er pligt til at etablere en fælles grundejerforening for ejendomsejere indenfor lokalplanens geografiske anvendelsesområde. Grundejerforeningen er stiftet og i drift. Ifølge den på Ejendommen tinglyste grundejerforeningsvedtægt afholdes fællesudgifter ud fra fordelingstal, der til enhver tid vil fremgå af en opgørelse fra landinspektør. Grundejerforeningen har dog i praksis anvendt en anden opgørelse over fordelingstal, som er vedtaget på generalforsamlinger i Grundejerforeningen. Det aktuelle fordelingstal for Ejendommen er 3.151/6.148, jf. seneste

årsrapport for grundejerforeningen samt bilag 'Fordelingsnøgle Grundejerforening' af den 1.5.2022, hvilket vil ændre sig ifbm. kommende yderligere bebyggelse indenfor lokalplanområdet (der forventes opført en ny bygning til Burger King).

Omfang

- 8.9 Der må maks. opføres et bruttoetageareal på 11.205 m² inden for lokalplanområdet.

Placering

- 8.10 Ny bebyggelse må kun placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefeltter.
- 8.11 Antennemaster til mobiltelefoni kan kun opføres i byggefeltet mod Blomstervej, som vist på lokalplankortet.
- 8.12 Uden for byggefeltter kan der desuden opføres kundevognsskjul i en højde på op til 3,0 m og i lette konstruktioner.
- 8.13 På grunde med facade til Viborgvej skal bebyggelsen placeres med mindst 40 % af facaden i facadebyggelinjen, som er fastlagt 40 m fra midten af Viborgvej som vist på lokalplankortet.

Højde

- 8.14 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 8.15 Intet punkt af en bygning må overstige kote 82 DVR90. Derudover må intet punkt af en bygning være højere end 13,5 m over terræn målt i forhold til terræn efter byggemodning.
- 8.16 Derudover vil skorstene kunne opføres i den af miljømyndighederne krævede nødvendige højde.
- 8.17 Dele af virksomheden kan opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Det gælder f.eks. siloer, kraner, antenner og lignende.
- 8.18 Antennemaster til mobiltelefoni kan opføres i en større højde.

Facader og Tage

- 8.19 Bebyggelse på grunde mod Viborgvej skal udformes med særligt bearbejdede facader, som eksempelvis åbne glaspartier eller facadeflader med vertikale opdelinger, bygningsfremspring, variation i materialevalg eller lign., så bebyggelsen fremtræder med en optimal facadevirkning.
- 8.20 Bebyggelsen skal med hensyn til proportioner, tag- og facadeudføring, materiale- og facadevalg udformes på en sådan måde, at der opnås god arkitektonisk og miljømæssig tilfredsstillende helhedsvirkning inden for området. Indgangspartierne skal markeres og henvendes mod parkeringsarealerne.
- 8.21 Til facadebeklædning må ikke benyttes reflekterende materiale, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

- 8.22 Tagflader skal i princippet fremstå som hele udbrudte tagflader og som flade tage. Eventuelle elevatortårne, ventilationsanlæg og lignende skal udformes/inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.
- 8.23 Tekniske installationer må ikke være synlige fra omgivelserne hverken på facade eller tag og skal således afskærmes.
- 8.24 Facadebyggelinjen sikrer, at bebyggelsen opføres i en afstand af 40 m fra Viborgvejs midte. Der henvises desuden til "Generelle rammebestemmelser for særskilte emner – Smukkere indfaldsveje og facadevirkning".
- 8.25 Bebyggelsen skal opføres i natursten, tegl eller beton (blank eller pudset). Indgangspartier, bygningers facader mod Viborgvej samt mindre facadedele kan opføres i glas, metal, pladebeklædning, træ og lignende lette materialer.
- 8.26 Sekundære bygninger og indhegnede materialepladser og varegårde skal bearbejdes i harmoni med bebyggelsens arkitektur, så de fremtræder som en integreret del af den samlede bebyggelse.

Skiltning

- 8.27 Der må opstilles 1 fritstående skilt (i form af en stander eller pylon) inden for facadeareal som vist på lokalplankortet, men uden for vejbyggelinjen og højde og passagetillæg. Standeren må alene bruges til reklamering for ejendommens virksomheder.
- 8.28 Standeren må maks. være 8,5 m høj. Bredden og dybden af standeren må maksimalt være 1,6 m.
- 8.29 Standeren skal placeres min. 5 m fra vejskel. Stander mod Viborgvej må ikke placeres inden for arealet mellem skel og vejbyggelinje mod Viborgvej.
- 8.30 Hvis der er flere virksomheder på en ejendom eller på en sidevej, kan der i grønt facadeareal imod Havkærvej opsættes et orienterings- og henvisningsskilt med en samordning af firmanavne/-logoer, med en placering i princippet som vist på lokalplankortet. Placeringen må alene ske, hvor trafikken tillader det og med respekt for bestemmelser om oversigtsarealer, jf. § 5, stk. 5. Skiltet må maksimalt have en bredde på 1,2 m og er højde på 5 m.
- 8.31 Der kan opsættes et henvisningsskilt mod Blomstervej ved indkørslen til vej A-B. Skiltet må maksimalt have en bredde på 1,2 m og en højde på 5 m.
- 8.32 Skilte som nævnt i § 9 stk. 10 og 11 skal placeres mindst 1 meter fra vejskel. Placeringen må alene ske, hvor trafikken tillader det og med respekt for bestemmelser om oversigtsarealer, jf. § 5, stk. 5.
- 8.33 Skiltning på bebyggelse må alene ske på den lodrette facade, og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo, og dets udformning, størrelse, skrifttype og farve skal tilpasses bygningens arkitektur.
- 8.34 Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opstilles tre flagstænger. Flagstængerne må maksimalt have en højde på 10 m. Flagstængerne skal opstilles på linje

eller i en gruppe med en indbyrdes afstand på maksimalt 5 m. Flagstænger skal placeres min. 5 m fra vejskel, og må ikke placeres inden for arealet mellem skel og vejbyggelinje mod Viborgvej.

- 8.35 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner må, hvis de anbringes på bygninger, højst rage 1,0 m op over disses højeste punkt.

Oplag

- 8.36 Opbevaring og håndtering af kemikalier, opløsningsmidler, olieprodukter og lignende må kun ske på tætte belægnings, der sikrer mod nedsivning, så der ikke ved uheld kan ske nedsivning i jord eller afløb til kloak.
- 8.37 Oplagring i affaldsgårde og i forbindelse med virksomheders drift må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer. Hegn skal udføres som faste hegn i metal, træ eller lign.

Parkerings- og adgangsarealer

- 8.38 Der er langs Havkærvej og langs Blomstervej reserveret areal som vist på lokalplankortet til vejudvidelse med højresvingsbane.
- 8.39 Parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer, hvorpå der er aktiviteter, der udgør en forureningsrisiko, skal udføres med en tæt belægning, der sikrer mod nedsivning. Regnvand fra disse arealer skal via afløbsanlæg, godkendt af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø ledes til offentlige kloaksystemer.
- 8.40 Adgangs- og parkeringsarealer, der grænser op til facadebyggelinjen mod Viborgvej, skal afskærmes med hække eller buskbeplantning mod Viborgvej.
- 8.41 Lokalplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

9 ENERGIMÆRKNING MV.

- 9.1 Ejendommen (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse) er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger". Sælger udleverer et nyt gyldigt energimærke til Køber vedrørende den om- og tilbyggede Bygning 1, senest på Overtagelsesdagen, idet der som følge af til- og ombygning af Ejendommen skal udfærdiges et nyt energimærke. Køber har modtaget kopi af det gamle energimærke for Ejendommen dateret 13.11.2017 med en gyldighed på 10 år.

10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

- 10.1 I henhold til ejendomsdatarapporten og jordforureningsattest af 22.4.2022, er Ejendommen ikke kortlagt som forurennet.
- 10.2 Ejendommen er registeret som områdeklassificeret (lettere forurennet) ifølge ejendomsdatarapporten.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

- 11.1 Ejendommen er ejendomsforsikret til nyværdi i Sønderjysk Forsikring G/S under police nr. 37 22 68 66, og vil ifølge Købsaftalen være uændret forsikret indtil Overtagelsesdagen.
- 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 JEM & FIX A/S

Lejeaftalen

- 13.1 Sælger har fremlagt erhvervslejeaftale ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen') vedr. Ejendommen af den 16.4.2021 med lejer Jem & Fix A/S ('Lejer').
- 13.2 Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i erhvervslejeloven.
- 13.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms, men tillægges moms, idet Udlejer har ladet Ejendommen frivilligt momsregistrere.

Udlejer

- 13.4 Køber skal indtræde som udlejer ('Udlejer') i Lejeaftalen på Overtagelsesdagen.

Det lejede

- 13.5 Lejemålet omfatter ifølge Lejeaftalen en del af Ejendommen.
- 13.6 Lejemålet omfatter følgende arealer:
- Ca. 1.300 m2 bruttoetageareal
 - Ca. 1.830 varegård
 - Ca. 300 m2 affaldsgård
- 13.7 Det lejedes areal fastsættes endeligt ved en af udlejer foretaget opmåling ved byggeriets færdiggørelse. Opmåling sker i henhold til boligministeriets bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983.
- 13.8 Lejer har derudover vederlagsfri brugsret til samtlige udenomsarealer og parkeringspladser på den allerede etablerede fælles p-plads. Der er etableret som minimum 90 p-pladser til lejers brug, som skal deles med andre lejere, som en del af et centerområde. Udlejer er ikke uden Lejers accept berettiget til at disponere over parkeringspladser eller udenomsarealer, og Udlejer kan ikke pålægge arealet nogen form for restriktioner, herunder parkeringsrestriktioner.

- 13.9 Det lejede indrettes som beskrevet i Lejeaftalen. Udlejer kan ikke foretage ændringer af lejemålet, herunder ændringer af udenomsarealer, i forhold til Lejers byggeprogram, medmindre dette sker efter udtrykkelig, skriftlig aftale med Lejer.
- 13.10 Enhver ændring af indretning eller merydelse, der efter Lejers ønske måtte blive aftalt mellem parterne efter underskrift på Lejeaftalen med bilag og som forestås af Udlejer, betales kontant af Lejer ved lejemålets begyndelse efter fradrag af en ved ændringen af Udlejer eventuel indvunden besparelse.
- 13.11 Lejer skal tåle, at Udlejer uden lejereduktion for gener foretager mindre ændringer af bygnings- eller installationsmæssig karakter. Der kan ikke uden Lejers samtykke foretages ændringer, der påvirker lejemålets størrelse og anvendelse, funktion, synlighed, parkeringsforhold, skiltning, til- og frakørselsforhold samt andre forhold, der er af betydning for lejers anvendelse af lejemålet.

Det lejedes anvendelse

- 13.12 Det lejede skal anvendes til tømmerhandel med tilhørende byggemarked og dermed forbundet virksomhed og må ikke uden udlejers forudgående skriftlige samtykke helt eller delvist anvendes til andet formål.
- 13.13 Udlejer accepterer at Lejer opstiller 10/20-fods containere til opbevaring og salg af fyrværkeri efter anvisning fra myndighederne. Såfremt der stilles øgede krav om forsikring i den anledning, afholdes denne merudgift af Lejer. Udlejer accepterer, at Lejer vederlagsfrit benytter op til 3 p-pladser til placering af trailere til udlån til kunder, samt at Lejer vederlagsfrit opstiller kundevognsopsamling på enten p-pladser eller udenomsareal.
- 13.14 Lejer skal acceptere de krav der er til skiltning iht. lokalplanen for området. Det er Udlejer der søger tilladelse til skiltning i forbindelse med byggeansøgningen. Lejer skal ikke forvente, at der gives tilladelse udover hvad der står til lokalplanen.
- 13.15 Udlejer indestår for, at det lejede lovligt på tidspunktet for lejeforholdets ikrafttræden kan anvendes til den i Lejeaftalens pkt. 2.1 anførte virksomhed, herunder at anvendelsen ikke strider mod tredjemands rettigheder. Udlejer sørger for enhver form for myndighedsgodkendelse af lejemålet, herunder Lejers skiltning, dog bortset fra godkendelser, der skal indhentes som følge af Lejers egen indretning af lejemålet. Lejer er ansvarlig for, at Lejers faktiske og konkrete brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredje- mand, herunder offentlige myndigheder, er Udlejer uvedkommende. Lejer er alene ansvarlig for krav, som udspringer af Lejers faktiske og konkrete anvendelse i punkt 2.1. Udlejer bærer risikoen for generelle krav, der stilles til lejemålet og lejemålets anvendelse.
- 13.16 Lejer skal under lejemålets beståen omgås det lejede forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes det lejede eller Ejendommen i øvrigt af Lejer, Lejers personale eller andre personer, Lejer har givet lovlig adgang til Ejendommen eller det lejede.

- 13.17 Det lejede må ikke anvendes til drift af forurenende virksomhed.
- 13.18 Lejer må ikke deponere farlige eller forurenende stoffer på, i eller ved det lejede.
- 13.19 Brugen af det lejede må ikke ved lugt, støj, rystelser eller lignende kunne medføre gene for Ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer, ud over hvad kan betegnes som normalt for den virksomhed Lejer driver.

Lejemålets begyndelse og ophør

- 13.20 Lejemålet tager sin begyndelse den 1.3.2025, hvor det lejede overgår til Lejer.
- 13.21 Lejemålet træder i kraft under forudsætning af, at lejemålet er færdigopført uden væsentlige mangler, jf. Lejeaftalens pkt. 3.4, og i overensstemmelse med bilag 1, 2 og 4, således at lejemålet er klar til brug til den aftalte anvendelse. Det er herunder en forudsætning, at køreveje på Ejendommen og til bygningen samt p-pladser er færdiggjort med belægning.
- 13.22 Såfremt lejemålet ikke kan overtages på ikrafttrædelsesdatoen, betaler Udlejer til lejer en bod på DKK 500.000 til dækning af forgæves opstartsomkostninger for butikken, herunder løn og markedsføringsomkostninger, lagerleje mv. Derudover betales en bod på DKK 200.000 pr. påbegyndt måned. Bodden for den første måned udgør således i alt DKK 700.000. Bodden for de efterfølgende måneder udgør DKK 200.000. Der betales alene husleje og andre ydelser fra den faktiske overtagelsesdag (datoen for lejeforholdets faktiske ikrafttræden).
- 13.23 Straks Udlejer konstaterer, at lejemålet ikke kan overtages på det aftalte ikrafttrædelsestidspunkt, uanset af hvilken årsag, er Udlejer forpligtet til at underrette Lejer herom.
- 13.24 Eventuelle mindre mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer Lejers egen indretning og klargøring samt brug til den aftalte anvendelse, udskyder ikke lejemålets ikrafttræden. Sådanne mangler skal være udbedret senest 10 hverdage efter ikrafttrædelsesdatoen, hvorefter Lejer vil være berettiget til at udbedre manglerne for udlejers regning og risiko.
- 13.25 Konstateres der væsentlige mangler udskydes lejemålets ikrafttræden, ligesom udskydelse af lejemålets ikrafttræden som følge af væsentlige mangler udløser betaling af bod, jf. Lejeaftalens pkt. 3.3. Manglende færdiggørelse af klimaskærm, manglende tilslutning til afløb samt af varme, el og vand, tilladelse til skiltning samt anlæg af p-pladser og kørefast belægning betragtes bl.a. som væsentlige mangler.
- 13.26 Skyldes forsinkelsen force majeure eller andre forhold, som angivet i ABT 93 § 24, stk. 1, nr. 1-4, udskydes ikrafttræden uden at udlejer ifalder erstatningsansvar eller pligt til at betale anden godtgørelse, herunder bod, forudsat at forsinkelsen meddeles Lejer i overensstemmelse med Lejeaftalens pkt. 3.4. Det bemærkes dog, at Lejer ikke er forpligtet til at overtage lejemålet i perioden 2. maj til 28.(29.). februar uanset force majeure eller lignende. Sælger er anmodet af søge afklaret ovf. Lejer hvordan periodeangivelsen skal forstås, idet denne synes uklar.

- 13.27 Lejemålet kan af såvel Udlejer som Lejer opsiges med 6 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
- 13.28 Fra Udlejers side kan lejemålet dog, bortset fra i tilfælde af misligholdelse, tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1.9.2045.
- 13.29 Fra Lejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1.9.2035.
- 13.30 Såfremt lejemålets ikrafttrædelsestidspunkt ændres, ændres terminerne for leje-regulering samt Udlejers og Lejers uopsigelighedsperiode tilsvarende.

Overtagelse (indflytning)

- 13.31 Lejemålet overtages nyrenoveret og i overensstemmelse med parternes besigtigelse og gennemgang inden overtagelsen, jf. nedenfor og i øvrigt i overensstemmelse med Lejeaftalens bilag 1, 2 og 4.
- 13.32 Senest 10 dage før lejemålets begyndelse foretages en forudgående gennemgang af det lejede. Udlejer eller dennes entreprenør indkalder Lejer hertil med mindst 8 dages varsel.
- 13.33 Udlejer, udlejers entreprenør og Lejer deltager i den forudgående gennemgang af det lejede for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Udlejer udarbejder i forbindelse hermed mangelliste som tiltrædes af Lejer og Udlejers entreprenør. Udlejer afhjælper de konstaterede fejl og mangler inden overtagelsesdagen.
- 13.34 På overtagelsesdagen afholdes afleveringsforretning med deltagelse af Udlejer, Udlejers entreprenør og Lejer, hvor det lejede igen gennemgås for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Udlejer eller dennes entreprenøren udarbejder i forbindelse hermed mangelliste som bilag til afleveringsprotokol.
- 13.35 Eventuelle mindre mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer Lejers egen indretning og klargøring af det lejede, udskyder ikke lejemålets begyndelse og skal udbedres senest 10 arbejdsdage efter afleveringen/overtagelsesdagen. Er manglerne ikke udbedret inden denne frist, er Lejer selv berettiget til at foretage udbedring for Udlejers regning, og lejer er i givet fald berettiget til at foretage modregning i lejen.
- 13.36 Såfremt der ved afleveringsforretningen konstateres væsentlige mangler, jf. Lejeaftalens pkt. 3.4, udskydes lejemålets begyndelsestidspunkt, indtil ibrugtagning kan ske, ligesom Udlejer er forpligtet til at betale bod, jf. Lejeaftalens 3.3. Udlejer er forpligtet til at søge mangelahjælpsningen vedrørende sådanne mangler fremskyndet, således at en udskydelse af lejemålets begyndelse kan mindskes mest muligt. I øvrigt henvises til Lejeaftalens pkt. 3 vedrørende overtagelsen.
- 13.37 Såfremt Lejer har indsigelser mod udbedring af fejl og mangler, skal Lejer meddele udlejer dette senest 18 uger efter lejemålets begyndelse.
- 13.38 Ved lejemålets begyndelse foretager Udlejer og lejer i fællesskab aflæsning af forbrugsmålere.
- 13.39 Måleresultaterne optages som bilag til afleveringsprotokollen.

- 13.40 Henholdsvis 1 og 5 år efter lejemålets begyndelse foretager Udlejer, Lejer og totalentreprenøren gennemgang af det lejede med henblik på konstatering af eventuelle mangler, således at udlejer kan gøre eventuelt mangelansvar gældende i forhold til totalentreprenøren. Lejer forpligter sig til efter forudgående aftale at give Udlejer og totalentreprenøren adgang til det lejede samt medvirke ved denne gennemgang af det lejede. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give meddelelse til Udlejer, såfremt lejer konstaterer mangler ved det lejede.
- 13.41 Udlejer skal i øvrigt gives adgang til det lejede, når udlejer skriftligt anmoder herom med passende forudgående varsel. Såfremt der foreligger uopsættelige omstændigheder, skal Udlejer dog gives adgang til det lejede uden varsel.
- 13.42 Udlejer indestår for at indretningen af det lejede, jf. Lejeaftalens bilag 2, på indflytningstidspunktet opfylder myndighedernes krav. Lejer skal efterkomme myndighedskrav vedrørende Lejers egen efterfølgende indretning af det lejede, herunder sikringskrav i henhold til brandlovgivning og anden lovgivning.

Lejens størrelse og regulering

- 13.43 Den årlige leje er aftalt til DKK 1.850.000 ekskl. moms, som erlægges månedsvis forud hver den 1. i måneden med DKK 154.167. Første lejebetaling sker 1.3.2025. Udlejer forpligter sig til at fremsende faktura senest 14 dage før forfald.
- 13.44 Den årlige leje ekskl. moms fremkommer således:
- 13.45 Areal ca. 1300 m² a DKK 1.423 pr. m² pr. år = DKK 1.850.000
- 13.46 Når den i Lejeaftalens pkt. 1.2 anførte opmåling efter byggeriets færdiggørelse foreligger, beregnes den årlige leje endeligt på baggrund af den ovenfor anførte kvadratmeterpris. Hvis afvigelsen fra ovennævnte areal er +1/-1%, sker der dog ikke regulering. Afvigelser i arealet i opadgående retning medfører ikke regulering. Afvigelser i arealet på mere end -1% i forhold til det forudsatte areal medfører en tilsvarende forholdsmæssig nedsættelse af lejen. Hvis den negative afvigelse i arealet overstiger 3%, er Lejer berettiget til at ophæve Lejeaftalen.
- 13.47 En gang årligt, hver den 1. januar, forhøjes den hvert år pr. 31. december året før gældende leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset, jf. Lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 om beregning af nettoprisindeks med senere ændringer. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra oktober måned to år før til oktober måned året før, første gang den 1. januar 2026. Den årlige regulering er maksimeret til 3% p.a.
- 13.48 Såfremt der fra lejemålets begyndelse til første forhøjelse af lejen er forløbet mindre end 12 måneder, beregnes første regulering forholdsmæssigt for den forløbne periode. Såfremt lejemålet træder i kraft 1.3.2025, sker forhøjelsen første gang den 1.1.2026 således forholdsmæssigt i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra marts 2025 til oktober måned samme år.
- 13.49 Lejeforhøjelsen, bortset fra første lejeforhøjelse, der beregnes i overensstemmelse med ovenstående, beregnes således:

Årsleje pr. 1. januar ekskl. moms x nettoprisindeks okt. året før

Nettoprisindeks 2 år før

- 13.50 Såfremt overtagelsestidspunktet udskydes, udskydes første regulering af lejen tilsvarende. Såfremt indeksregulering umuliggøres, enten ved bortfald af beregningen af indekstallet eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt tilsvarende indeks, eller hvis et sådant ikke findes efter principper, der ligger beregning af nettoprisindekset så nært som muligt.
- 13.51 Parterne er uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen tillige berettiget til at regulere lejen i overensstemmelse med den på tidspunktet for Lejeaftalens indgåelse gældende lejelovgivning. Lejers brugsret over varegård, affaldsgård, p-pladser og fællesarealer indgår ikke i forbindelse med fremtidige forhøjelser til markedsleje. Huslejen kan indtil udløbet af Lejers uopsigelsesperiode ikke forlanges reguleret udover det aftalte i punkt Lejeaftalens 5.4, 5.5 og 5.6, af hverken Udlejer og Lejer, bortset fra stigninger i skatter og afgifter.

Garanti

- 13.52 Til sikkerhed for Lejers forpligtigelser stiller Lejer, ved kontraktmæssig aflevering af lejemålet, koncernsikkerhed. Garantien (der er begrænset størrelsesmæssigt svarende til 6 mdr. leje) er dog allerede stillet.

Driftsudgifter

- 13.53 Udover lejen betaler Lejer direkte til Udlejer en andel af Ejendommens driftsudgifter, som specificeret iht. Lejeaftalens bilag 6. Lejer betaler ikke driftsudgifter til dækning af henlæggelse til fornyelse af installationer, anlæg eller bygningsdele, hvor Udlejer betaler for vedligeholdelsen og fornyelsen. Det bemærkes, at bilag 6 er erstattet af nyt bilag 6 iht. Allonge til Lejeaftalen, jf. ndf.
- 13.54 Udgifter til administration, vicevært, regnskaber eller lignende, der opkræves af Udlejer eller en af Udlejer antaget repræsentant skal være markedskonforme og kan maksimalt stige med udviklingen i nettoprisindekset. Dette er en begrænsning i Udlejers mulighed for at kræve stigninger i de nævnte driftsudgifter betalt af Lejer.
- 13.55 Bestemmelserne i Erhvervslejelovens Kapitel 9 finder tilsvarende anvendelse på driftsregnskabet.

Lejers ret til erstatning og godtgørelse ved Udlejers opsigelse

- 13.56 Såfremt Udlejer opsiges Lejeaftalen, er Lejer berettiget til erstatning i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler, for det tab opsigelsen medfører samt godtgørelse for mistet kundekreds.
- 13.57 Hvis Udlejers opsigelse skyldes Lejers misligholdelse, tilkommer der ikke Lejer ret til erstatning eller godtgørelse. Det samme gælder ved Udlejers ophævelse og ved Lejers opsigelse af Lejeaftalen.

Varme og varmt vand, el samt koldt vand

- 13.58 Lejer betaler for det lejedes forsyning med varme og varmt vand, el og koldt vand efter særskilte målere. Lejer har pligt til at lade sig registrere som selvstændig bruger i forhold til de respektive værker og afregner direkte til værkerne. Udvendig belysning indgår i driftsregnskabet og opdelingen skal ske iht. gældende aftaler for området.

Forsikring

- 13.59 Det påhviler Udlejer at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. Alle andre forsikringer påhviler Lejer, herunder eventuel glasforsikring. Ønsker Lejer sådan forsikring, tegnes den af Lejer selv for egen regning, idet Lejer bærer den fulde risiko for glas og sanitet.
- 13.60 Lejer betaler bygnings- og brandforsikring via driftsbudgettet.

Vedligeholdelse

- 13.61 Indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, påhviler Lejer, der stedse skal omgås det lejede tilbørligt og holde det sømmeligt vedlige.
- 13.62 Lejer er forpligtet til at vedligeholde og eller forny maling, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgler, ruder, beslag, cisterner, haner, wc-skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse, elektriske installationer, varme- og udsugningsinstallationer for så vidt angår termostatventiler, filtre og lignende der har med driften af varme og udsugningsinstallationer at gøre, armaturer, lyskilder af enhver art samt installationer af det lejedes afløb og forsyning med vand, el og varme m.v. begrænset til disses tilslutning til hovedledningen samt udvendige døre og porte..
- 13.63 Lejers vedligeholdelse og fornyelse omfatter ikke skjulte/ikke synlige bygningsdele eller skjulte/ikke synlige installationer til afløb/kloak, el, varme, vand og ventilation.
- 13.64 Øvrig vedligeholdelse og fornyelse, herunder udvendig vedligeholdelse, påhviler udlejer. Vedligeholdelse og fornyelse der ikke udtrykkeligt er pålagt Lejer, påhviler Udlejer.

Renholdelse

- 13.65 Lejer har renholdelsespligt af det lejede, herunder fejning, snerydning og saltning, samt renholdelse/vedligeholdelse af grønne arealer. Alt forholdsmæssigt sammen med eventuelle øvrige lejere af Ejendommen.
- 13.66 Lejers renovationsbehov opfyldes ved Lejers egen foranstaltning og for lejers regning.

Lejers ret til at foretage forandringer af det lejede

- 13.1 Lejer har ret til at foretage ændringer af det lejede i overensstemmelse med Erhvervslejens §§ 36-39.

Fremleje

13.67 Lejer har i den periode, hvor lejemålet er uopsigeligt fra Lejers side, ret til hel eller delvis fremleje af det lejede.

13.68 Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.

Afståelsesret

13.69 Lejer har ret til afståelse af lejemålet i overensstemmelse med Erhvervslejelovens § 55. Udlejer skal godkende den indtrædende lejer, og kan nægte at godkende den nye lejer, såfremt der er rimelige og saglige indsigelser mod indtrædende lejers økonomiske og faglige kvalifikationer. Ved vurderingen af indtrædende lejers kvalifikationer indgår en vurdering af indtrædende lejers evne til at opfylde Lejers forpligtelser i Lejers eventuelle resterende uopsigelighedsperiode samt lejers evne til at opfylde Lejers forpligtelser i forbindelse med lejers fraflytning.

13.70 Såfremt Lejer afstår lejemålet i Lejers uopsigelighedsperiode, skal Lejer indtræde som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers betaling af leje, indtil udløb af Lejers uopsigelighedsperiode.

13.71 Konkernintern overdragelse af lejemålet, herunder afståelse til konkernforbundne eller associerede selskaber betragtes ikke som afståelse og kan således ske frit.

13.72 Såfremt Lejer konkerninternt overdrager lejemålet i Lejers uopsigelighedsperiode, skal Lejer indtræde som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers betaling af leje, indtil Lejers uopsigelighedsperiode udløber.

Skiltning og lignende

13.73 Lejer er ved skiltning m.v. pligtig at overholde den til enhver tid af myndighederne godkendte skiltetilladelse.

13.74 Udlejer sørger, som en del af byggetilladelsen, for myndighedernes godkendelse af skilteplanen, jf. Lejeaftalens bilag 5. Udlejer accepterer på forhånd Lejers konceptbetingede ændring af skiltning.

13.75 Ved lejemålets ophør kan Udlejer kræve, at Lejer for egen regning foretager reetablering. Dog skal Udlejer acceptere eventuelle farveforskelle på facaden.

Aflevering og ophør

13.76 Ved lejemålets ophør forbliver de på Ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art Udlejers ejendom, jf. Lejeaftalens bilag 2.

13.77 Medmindre Udlejer skriftligt har godkendt andet, har Lejer pligt til inden fraflytningdagen at fjerne løsøre, inventar samt tekniske installationer som tilhører lejer så som reklameskilte, maskiner og inventardele. Det påhviler Lejer at bringe det lejede tilbage til dets oprindelige stand, jf. Lejeaftalens bilag 1 og 2, dog bortset fra almindeligt slid og ælde.

13.78 Såfremt Udlejer har stillet krav herom, skal forandringer af lejemålets indretning tilbageføres af Lejer inden fraflytningdagen, således at lejemålet fremtræder som det var ved lejemålets begyndelse, dog bortset fra almindeligt slid og ælde.

- 13.79 Ved lejemålets ophør skal Lejer senest kl. 12.00 den dag det lejede fraflyttes - selvom dette er en helligdag eller dagen før en helligdag - aflevere det lejede velvedligeholdt og nymalet på alle malbare flader med i øvrigt intakte overflader uden mangler med samtlige installationer i god og funktionsdygtig stand og rengjort og med pudsede vindue.
- 13.80 Lejer bekoster selv omkodning af låsesystem ved såvel indflytning som fraflytning.
- 13.81 Forud for fraflytning indkalder Udlejer Lejer til afholdelse af et fraflytningssyn senest 14 dage før fraflytning med henblik på fastlæggelse af de arbejder, som Lejer er forpligtet til at udføre. På fraflytningdagen foretages en fornyet gennemgang.
- 13.82 Afleveres lejemålet ikke i aftalt stand kl. 12.00 på fraflytningdagen er Lejer forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser i følge Lejeaftalen i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i den aftalte stand, dog maksimeret til 14 dages leje.
- 13.83 Istandsættesarbejder må kun udføres af momsregistrerede og faguddannede håndværkere. Såfremt lejemålet ikke er bragt i den aftalte stand kl. 12.00 på fraflytningdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe lejemålet i aftalt stand på Udlejers foranledning for Lejers regning. Hvis Udlejer helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er Lejer ikke pligtig at betale et beløb svarende til den udgift, gennemførelse af sådanne arbejder ville have medført.

Moms

- 13.84 Ejendommen er frivilligt momsregistreret og samtlige Lejers momspligtige ydelser i følge Lejeaftalen pålægges moms.
- 13.85 Moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og erlægges samtidig med ydelserne i følge Lejeaftalen.
- 13.86 Lejer er pligtig til efter Udlejers påkrav med et varsel på 3 måneder til et kvartals begyndelse at respektere enhver ændring af ejendommens momsregistreringsforhold mod samtidig reduktion af lejebetalingerne med momsbeløbet.
- 13.87 Såfremt leje pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler Lejer dette i tillæg til leje efter samme regler som moms.

Tinglysning

- 13.88 Lejer er berettiget til at forlange Lejeaftalen tinglyst på Ejendommen.
- 13.89 Lejeaftalen respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser uden særskilt påtegning. Lejeaftalen respekterer endvidere servitutter tinglyst på det tidspunkt, hvor Lejeaftalen fremsendes til tinglysning.
- 13.90 Udlejer er forpligtet til at medvirke loyalt til tinglysning af Lejeaftalen. Udlejer er i den forbindelse forpligtet til vederlagsfrit at levere oplysninger, materialer eller tegninger, der er nødvendige i forbindelse med tinglysning af Lejeaftalen. Udlejer

er endvidere forpligtet til at udstede gyldig tinglysningsfuldmagt til Lejer eller Lejers advokat. Såfremt Udlejer ikke medvirker loyalt til tinglysningen, er Lejer berettiget til at tilbageholde leje og anden pligtig pengeydelse, indtil tinglysning er sket.

Almindelige bestemmelser

- 13.91 Alle aftaler der ændrer eller supplerer Lejeaftalen skal være skriftlige for at være bindende.
- 13.92 Krav der udspringer af Lejeaftalen eller har hjemmel i Lov om leje af erhvervslokaler m.v. i øvrigt udgør pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

Betingelser – Øvrige forhold

- 13.93 Lejeaftalen er i sin helhed fra Udlejers side betinget af, at Udlejer opnår byggetilladelse, herunder tilladelse til skiltning, i overensstemmelse med Lejeaftalens bilag 5, senest 1.6.2024, og erhverver de nødvendige bygninger senest samme dato. Hvis betingelsen ikke er opfyldt på dette tidspunkt, kan Udlejer vælge at annullere Lejeaftalen, medmindre parterne aftaler andet.
- 13.94 Endvidere er Lejeaftalen betinget af, at Udlejer kan forhandle en tilfredsstillende fraflytning med nuværende lejer (Silvan A/S). Manglende opfyldelse af betingelsen vil indebære, at Købsaftalen ikke kan gennemføres.
- 13.95 Hvis Udlejer i henhold til Lejeaftalen udnytter "eller-ordre-klausulen", indestår Udlejer for opfyldelsen af ny udlejers forpligtelser.

Allonge til Lejeaftalen

- 13.96 Udlejer har udarbejdet skriftlig allonge ("Allonge" eller "Allongen") til Lejeaftalen. Indholdet er gengivet ndf., idet de enkelte pkt. henviser til pkt. i Lejeaftalen. Allongen er imidlertid ikke underskrevet af Udlejer og Lejer, hvorfor Købsaftalen er betinget heraf. Der kan således blive tale om at enkelte vilkår i Allongen er genstand for ændringer.
- 13.97 "Pkt.1.2 - Første og anden sætning ændres til: Det lejede bygningsareal er foreløbig fastlagt til ca. 1.260 m2 bruttoetageareal. Der indrettes 1.862 m2 varegård og 364 m2 affaldsgård samt 50 m2 overdækket halvtag ved indgangen."
- 13.98 "Pkt. 1.3 - Lejer har vederlagsfrit brugsret til samtlige udenomsarealer og parkeringspladser iht. bilag 1 på allerede etableret fælles P-pladser, i fællesskab med andre brugere af området. Udenomsarealer og P-pladser indgår i Grundejerforeningen, jf. vedlagte bilag 9. Lejer skal acceptere de retningslinjer og disponeringsmuligheder, der til hver en tid må foreligge i Grundejerforeningens vedtægter."
- 13.99 "Pkt. 2.2 - Udlejer accepterer at Lejer opstiller 10/20-fods containere til opbevaring og salg af fyrværkeri efter anvisning fra myndighederne og Grundejerforeningen. Såfremt der stilles øget krav om forsikring i den anledning, afholdes denne merudgift af Lejer. Udlejer accepterer, at Lejer vederlagsfrit benytter op til 3 p-pladser til placering af trailere til udlån til kunder, samt at Lejer

vederlagsfrit opstiller kundevoogsopsamling på enten p-pladser eller udenomsareal. Der henvises i øvrigt til beliggenhedsplanen vedhæftet Allongen. Lejer skal dog acceptere og følge de til hver tid gældende retningslinjer samt vedtægter for Grundejerforeningen, aktuelt som angivet i bilag 9.”

13.100 ”Pkt. 3.1 - Lejemålet tager sin begyndelse den 1.10.2022, hvor det lejede overgår til Lejer.”

13.101 ”Pkt. 5.2 - Den årlige leje ekskl. moms fremkommer således:
Areal ca. 1.260 m2 a DKK 1.468 pr. m2 pr. år. = DKK 1.850.000”

13.102 ”Pkt. 5.4 - Datoen i sidste sætning ændres til: ”Første gang den 1. januar 2024”.

13.103 ”Pkt. 5.5 - Sidste sætning ændres til: ”Såfremt lejemålet træder i kraft 1. oktober 2022, sker forhøjelsen første gang den 1. januar 2024 således i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2022 til oktober 2023.”

13.104 ”Pkt. 7.1 - Følgende tilføjes: ”Bilag 6 dateret den 9.3.2022 er aktuelt gældende. Lejer accepterer, at driftsbudgettet opdateres når den i pkt. 1.2 anførte opmåling er foretaget.”

13.105 ”Pkt. 12.1 – ”Udvendig renholdelse varetages via Grundejerforeningen. Lejer betaler dog forholdsmæssigt til udgifterne i Grundejerforeningen iht. driftsbudgettet, jf. bilag 6. Al indvendig renholdelse påhviler Lejer ligesom Lejer varetager vinduespuvsning af lejemålet.”

Det bemærkes, at bilag 6 bl.a. adskiller sig fra det oprindelige driftsbudget ved at foretage fordeling af driftsudgifter på grundlag af antal m2 areal omfattet af lejeforholdene (inkl. overdækninger og varegård). Tidligere driftsbudget indebar, at Lejer afholdt 3/4 af de samlede driftsudgifter for Ejendommen.

13.106 ”Pkt. 20.2 - Bilagshenvisningen ændres til bilag 8.”

13.107 ”Pkt. 22 -

1. Beliggenhedsplan
2. Indretningsplan og Facadetegning
3. Afvigelsesdokument Jem og Fix
4. Byggeprogram af maj 2020 for Jem og Fix
5. Skilteprojekt
6. Driftsbudget dateret d. 09-03-2022
7. Koncerngaranti
8. Boligministeriets checkliste
9. Vedtægter grundejerforening”

Det bemærkes, at bilag 9 er den gældende og tinglyste grundejerforeningsvedtægt, der adskiller sig fra den oprindelige grundejerforeningsvedtægt, som var gældende ved Grundejerforeningens stiftelse. Den nye grundejerforeningsvedtægt har et andet indhold end den oprindelige. Lejer har pr. e-mail særskilt

bekræftet, at grundejerforeningsvedtægten inkl. bilag er gældende for lejeforholdet.

Herudover bemærkes, at bilag 1-9 ikke ses fremlagt af Sælger som en del af Allongen, hvorfor Sælger er anmodet om at fremlægge disse samlet. Langt de fleste af bilagene er dog fremlagt separat af Sælger.

13.108 "Rettelse til Bilag 4, Byggeprogram

Nr. 4.1 Ændring - "Arealet er beliggende i eksisterende bebyggelse, som bl.a. ombygges til ny Jem og Fix". Tegninger af lejemålet er vedhæftet allonge."

Nr. 8 Byggeteknisk Krav - "Vægge opføres i stål/trækonstruktion, beklædt indvendig med fibergips. Udvendig beklædning iht. arkitektprojektet, en kombination af murværk og stålbeklædning".

"Grundet ombygning af eksisterende bygning vil der forefindes stålsøjler i forbindelse med sideudvidelsen, i en lige række iht. tegningsmaterialet".

"Indvendige skillevægge opbygges som lette vægge i træ eller stålskel afsluttende med fibergipsplader".

Nr. 8.2.1 Facader - "Vægge opføres i stål/trækonstruktion, beklædt indvendig med fibergips. Udvendig beklædning iht. arkitektprojektet, en kombination af murværk og stålbeklædning".

14 LEJEFORHOLD - LEJEAFTALEN MED FITNESS WORLD A/S

Lejeaftalen

14.1 Sælger har fremlagt erhvervslejeaftale ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen') vedr. Ejendommen af den 21.12.2021 med lejer Fitness Worls A/S ('Lejer').

14.2 Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i erhvervslejeloven.

14.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms, men tillægges moms, idet Udlejer har ladet Ejendommen frivilligt momsregistrere.

Udlejer

14.4 Køber skal indtræde som udlejer ('Udlejer') i Lejeaftalen på Overtagelsesdagen.

Det lejede

14.5 Lejemålet omfatter ifølge Lejeaftalen en del af Ejendommen.

14.6 Lejemålet udgør i alt ca. 1.270 m² bruttoetageareal ud af Ejendommens samlede bygningsareal på 4.007 m², defineret efter bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler. Udlejer og medvirkende ejendomsmægler indestår ikke for rigtigheden af det opgivne areal. Det bemærkes, at det anførte samlede bygningsareal er et ca. areal efter endt om- og tilbygning af Ejendommen.

14.7 Hver af parterne kan vælge at bekoste en landinspektøropmåling af lejemålet, dog uden at det vil kun medføre ændringer i den aftalte leje.

14.8 Det lejede areal fordeler sig således jf. opmåling:

Erhvervs-/Fitnessareal	ca.	1.270 m ²
Indgangssluseareal	ca.	15 m ²
Areal i alt	ca.	1.285 m ²

14.9 Lejemålets udformning er angivet på Lejeaftalens bilag 2.

14.10 Lejer er berettiget til vederlagsfri brugsret til samtlige udenomsarealer og parkeringspladser på allerede etableret fælles P-plads som anført i Lejeaftalens bilag 4. Der er etableret minimum 90 parkeringspladser til lejernes brug, der skal deles med andre lejere og naboer, og som en del af et centerområde, jf. Lejeaftalens bilag 4.

14.11 Til lejemålet hører ikke særskilt brugsret til fællesarealer eller andre arealer udenfor bygningen, andet end hvad følger af Lejeaftalens pkt. 2.4. Lejer er ikke berettiget til at anvende fællesarealer til oplagring eller henstilling af varer, containere, emballage eller lignende uden udlejers nærmere anvisning. Dog anviser Udlejer plads til henstilling af 2-3 containere af 770 liter ved lejemålet til dækning af Lejers renovationsbehov.

Det lejedes anvendelse

14.12 Lejemålet skal anvendes til fitnesscenter og må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke anvendes til andre formål, idet Lejer er berettiget til som biprodukt at sælge fitness- og motionsrelaterede produkter, herunder fitness- og motionstøj/sko, helseprodukter og lignende, ligesom Lejer er berettiget til som led i driften af fitnesscentret at indrette og drive et kiosk- og caféområde med drikkeautomat, kaffeautomat, salg af sandwich samt andre produkter, som naturligt falder ind under et kiosksortiment. Lejer er endvidere berettiget til at have solarium, anvende arealer til behandling ved fysioterapi, massage m.v.

14.13 Udlejer indestår for, at den under pkt. 3.1 i Lejeaftalen anførte anvendelse på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 4.1 i Lejeaftalen, ikke strider mod indholdet af den for Ejendommen gældende lokalplan eller anden offentlig planlægning og regulering, samt andre for Ejendommen eller lejemålet gældende begrænsninger, herunder servitutter tinglyst på Ejendommen. Udlejer er forpligtet at fremlægge dokumentation for at Udlejer har opnået de nødvendige godkendelser for, at lejemålet i henhold til gældende lokalplan, samt bygningsmæssige krav m.v. kan anvendes til den i Lejeaftalens pkt. 3.1 anførte anvendelse som fitnesscenter. Såfremt de nødvendige godkendelser ikke foreligger, er Lejer berettiget til at træde tilbage fra Lejeaftalen uden at Udlejer skal have noget krav mod Lejer. Udlejer accepterer samtidig, at samtlige oplysninger udleveret af Lejer vedrørende lejers forretning og påtænkte indretning af lejemålet ikke må videregives til tredjemand eller på anden vis udnyttes af Udlejer. Det bemærkes, at der af Sælger er fremlagt bekræftelse af den 21.9.2021 fra Aarhus Kommune på anvendelsen af det lejede til fitness.

- 14.14 Lejer er ansvarlig for Lejers faktiske anvendelse af Lejemålet. Lejer er således ansvarlig for, at Lejers anvendelse af Lejemålet, herunder som følge af antallet af personer i Lejemålet, ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter, lov, vedtægter eller lignende, ligesom Lejer selv er ansvarlig for indhentelse og opretholdelse af samtlige tilladelser, som måtte blive krævet med hensyn til Lejemålets indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold.
- 14.15 Deponering af farlige eller forurenende stoffer må alene opbevares og håndteres i det lejede iht. gældende retningslinjer herfor for at Lejer kan drive sin virksomhed i lejemålet.
- 14.16 Lejer er til enhver tid berettiget til at anvende lejemålet som beskrevet i Lejeaftalens pkt. 3.1, hvorfor eventuelle støj, lugt eller lysgener, som følge af Lejers brug til det tilladte formål, samt eventuelle gener som følge af rystelser m.v., ikke skal berettige Udlejer til at fremsætte krav mod Lejer. Enhver afhjælpningsforanstaltning, som måtte være nødvendig i denne forbindelse, udføres og bekostes af Udlejer og må ikke medføre gener for Lejers berettigede brug af lejemålet. Udlejer har senest 4 måneder før dispositionsdagen, jf. Lejeaftalens pkt. 4.1 udført statiske beregninger for at sikre Ejendommens evne til at efterleve lejers anvendelse, således at Lejers projektet kan udføres. Såfremt de statiske beregninger giver anledning til ændringer, skal Udlejer sikre at Ejendommens evne til at efterleve Lejers anvendelse er opfyldt på dispositionsdagen. Omkostninger hertil er Lejer uvedkommende.
- 14.17 Lejer skal i forbindelse med Lejers underskrift af Lejeaftalen fremskaffe grænseværdier for lyd og vibrationer via en ingeniør indenfor lyd, og afholde udgiften hertil, da Lejer har den nødvendige viden fra lignende projekter. Viden omkring dette samt udførelse er noget, der sker i samarbejde mellem Udlejer og Lejer, og risiko fordeles 50/50.
- 14.18 Udlejer er berettiget til 1 gang at udsætte Lejers dispositionsdato med op til 6 måneder. Lejeaftalens ikrafttrædelse udsættes tilsvarende op til 6 måneder.
- 14.19 Lejer er forpligtet til at overholde den for Ejendommen gældende vedtægt for Grundejerforeningen, jf. Lejeaftalens bilag 5. Det bemærkes, at den pågældende vedtægt ikke er identisk med den gældende tinglyste grundejerforeningsvedtægt inkl. bilag, hvorfor Sælger har indhentet Lejers skriftlige bekræftelse på, at nyt bilag 5 inkl. bilag er gældende for lejeforholdet.
- 14.20 Udlejer er ikke berettiget til uden Lejers forudgående samtykke at udleje andre lejemål i Ejendommen eller i ejendomme i umiddelbar nærhed af Ejendommen, som Udlejer måtte eje, til lejere i samme branche eller til samme anvendelse, som den i Lejeaftalens pkt. 4.1 anførte anvendelse, herunder til fysioterapi, der tilbyder fitness eller anden tilsvarende behandling. Denne forpligtelse omfatter antageligt også, at udlejer ikke må give samtykke til at de øvrige lejere i Ejendommen fremlejer eller afstår deres lejemål helt eller delvist til den anførte anvendelse. Lejeaftalerne med de to øvrige lejere i Ejendommen vurderes ikke at

give lejerne ret til at afstå eller fremleje deres lejemål helt eller delvist til den anførte anvendelse.

- 14.21 Lejer er berettiget til at opsætte bannere m.v. på lejemålets facade forud for ikrafttrædelsesdatoen, som oplyser at Lejer etablerer sig i lejemålet. Ligeledes har Udlejer i forbindelse med underskrivelsen af nærværende aftale på forhånd givet tilladelse til, at godkendt at lejer må indlægge fiberforbindelse i lejemålet eventuelt via Udlejers teknikrum m.v. Det bemærkes, at Lejer er forpligtet til at overholde reglerne i Grundejerforeningens vedtægt, som bl.a. indeholder bestemmelser om skiltning.
- 14.22 Lejer er uberettiget til inden for det lejedes anvendelsesformål at ændre hovedaktiviteten i lejemålet med den virkning til følge, at Udlejers afskrivningsret vedrørende Ejendommen bortfalder.

Lejemålets begyndelse, ophør og uopsigelighed

- 14.23 Lejemålet tager sin begyndelse den 1.9.2022, idet det dog er det aftalt, at Lejer har dispositionsret til lejemålet den 1.4.2022 ift. ombygning/istandsættelse af lejemålet, jf. bilag 6 til Lejeaftalen. Lejer registreres som bruger ved de respektive forsyningsselskaber pr. dispositionsdagen.
- 14.24 Lejer er indforstået med Udlejer kan udskyde både dispositionsdagen og overtagelsesdagen (ikrafttrædelsesdagen) med op til 6 måneder såfremt byggetilladelsen/myndighedsbehandlingen til ombygning/istandsættelse af lejemålet er forsinket. Udlejer skal skriftligt have varslet Lejer herom 1 måned forinden dispositionsdagen og overtagelsesdagen samt at Lejers uopsigelighed derved forlænges tilsvarende.
- 14.25 Lejemålet vedvarer, til det skriftligt opsiges af en af parterne med 6 måneders forudgående varsel til den 1. i en måned.
- 14.26 Udlejer kan dog alene opsiges med de ufravigelige begrænsninger, som Erhvervslejeloven måtte foreskrive.
- 14.27 Lejemålet er fra Udlejers side – bortset fra i tilfælde af misligholdelse – uopsigeligt frem til den 31.8.2042, hvorefter lejemålet kan opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 31.3.2043.
- 14.28 Lejemålet er fra Lejers side uopsigeligt frem til den 31.8.2032, hvorefter lejemålet kan opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 31.3.2033.
- 14.29 Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder Lejeaftalen, og Udlejer har ikke pligt til at tilbyde Lejer at leje andre lokaler i Ejendommen, hverken før eller efter ombygning/genopførelse.

Lejens størrelse og regulering

- 14.30 Den årlige leje er aftalt til DKK 1.596.875 eksklusiv moms, som erlægges månedsvis forud hver den første i en måned med DKK 133.072,92 eksklusiv moms.
- 14.31 Den årlige leje kan ved lejemålets begyndelse specificeres således:

Erhvervsareal/Fitness ca. 1.270 m² a DKK 1.250,00 = DKK 1.587.500,00

Indgangssluseareal ca. 15 m² a DKK 625,00 = DKK 9.375,00

Leje i alt eksklusiv moms DKK 1.596.875,00

14.32 Hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar 2024, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige ordinære leje, uden fradrag af eventuelle lejerabatter, med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober det foregående år (gammelt indeks) til oktober forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

14.33 De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\text{Gældende leje} \times \text{nyt indeks} = \text{ny årsleje}$$

Gammelt indeks

14.34 Såfremt indeksregulering umuliggøres, enten ved bortfald af beregningen af indekstallet eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt, tilsvarende indeks, eller, hvis et sådant ikke findes, efter principper, der ligger beregningen af nettoprisindekset så nært som muligt.

14.35 Uanset den årlige udvikling i nettoprisindekset forhøjes den årlige leje pr. 1. januar hvert år med minimum 1,50% af den pr. 31. december året før gældende årlige leje.

14.36 Uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen er begge parter berettiget til at regulere lejen i overensstemmelse med bestemmelserne i erhvervslejelovens § 13 om markedisleje, samt §§ 31 og 32 om forbedringer, dog tidligst efter udløb af den aftalte uopsigelighedsperiode for Lejer.

14.37 Den til enhver tid gældende leje kan ikke nedsættes til et lavere beløb end den angive begyndelsesleje, jf. Lejeaftalens pkt. 5.1.

14.38 Alle gebyrer til opkrævninger, betalinger m.v. ud over det i Lejeaftalen og Erhvervslejeloven aftalte, er indeholdt i lejen.

14.39 Såfremt Lejer af offentlige myndigheder med henvisning til Epidemiloven måtte blive pålagt at lukke fitnesscenteret, som drives fra lejemålet, som følge af epidemiske sygdomme som eksempelvis COVID-19 eller tilsvarende, er parterne enige om, at Lejer for en sådan nedlukningsperiode vil være berettiget til at kræve henstand med betaling af lejen og andre betalinger i henhold til Lejeaftalen, idet den således hensatte leje og andre betalinger tilbagebetales i lige store rater efter genåbning af fitnesscenteret og efter følgende model:

2 måneders nedlukning medfører en tilbagebetaling over 6 måneder,

3 måneders nedlukning medfører en tilbagebetaling over 9 måneder,

4 måneders nedlukning medfører en tilbagebetaling over 12 måneder eller

6 måneders nedlukning eller derover medfører en tilbagebetaling over 24 måneder.

- 14.40 Det bemærkes, at Lejer ikke betaler sædvanlige driftsudgifter vedrørende Ejendommen udover lejen på samme måde som de øvrige lejere i Ejendommen. Skatter og afgifter anses således for indeholdt i lejen. Stigninger i skatter og afgifter kan af Udlejer opkræves ovf. Lejer i medfør af Erhvervslejeloves § 10.

Energimærkning

- 14.41 Udlejer har inden underskrift af kontrakten forevist Lejer den for Ejendommen/lejemålet gældende energimærkning. Det bemærkes, at der ifbm. Sælgers om- og tilbygning af Ejendommen skal udarbejdes nyt energimærke.

Deponering/sikkerhedsstillelse

- 14.42 Lejer stiller sikkerhed for sine forpligtelser i henhold til Lejeaftalen.
- 14.43 Sikkerheden henstår til enhver tid med henblik på Lejers opfyldelse af enhver forpligtelse over for Udlejer, såvel under lejemålets beståen som ved dets ophør og aflevering.
- 14.44 Sikkerheden frigives først efter, at der ved lejemålets ophør er foretaget afregning parterne imellem vedrørende deres slutmellemværende.
- 14.45 Stillet sikkerhed forrentes ikke.
- 14.46 Sikkerhed stilles i form af et kontant beløb stort DKK 798.437,50 svarende til 6 måneders leje. Hertil lægges moms med DKK 199.609,38. Den samlede sikkerhedsstillelse ved lejemålets begyndelse udgør således i alt DKK 998.046,88.
- 14.47 Beløbet indbetales direkte til Udlejer senest 60 dage før overtagelsesdagen (ikrafttrædelsesdagen).
- 14.48 Udlejer er berettiget til at kræve det oprindeligt stillede depositum forhøjet, når der sker lejestigninger således, at det til enhver tid svarer til 6 måneders forhøjet leje inkl. moms. Depositum kan ikke nedsættes.
- 14.49 Regulering af depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

El, vand og varme

- 14.50 Lejer betaler for det lejedes forsyning med el, koldt og varmt vand samt varme inkl. afgifter efter særskilte målere.
- 14.51 Lejer har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger og afregnes direkte til værkerne pr. dispositionsdagen.

Vedligeholdelse

- 14.52 Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse af det lejede, påhviler Lejer således, at det lejede stedse holdes i god og forsvarlig vedligeholdelsesstand.
- 14.53 Lejers vedligeholdelsespligt omfatter blandt andet istandsættelse og/eller fornøden fornyelse af maling, vægbeklædning, udvendige døre og porte tilhørende

lejemålet, gulv, gulvbelægning, installationer af enhver art, herunder indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, døre, dørhåndtag, dørpumper, ruder, beslag, cisterner, vandhaner, toiletkummer og sæder, vaskekummer, vandlåse, varmt- og koldtvandsinstallationer, elinstallationer, herunder kontakter, armaturer og lyskilder af enhver art samt hårde hvidevarer.

- 14.54 Udlejer kan forlange, at Lejer iværksætter de ham påhvilende vedligeholdelses-/fornyelses- og istandsættelsesarbejder efter rimeligt varsel, når manglerne er konstaterede. I modsat fald kan Udlejer lade arbejdet udføre for lejers regning.
- 14.55 For så vidt angår Lejers vedligeholdelsespligt vedrørende forsynings- og afledningsledninger er vedligeholdelsesforpligtelsen begrænset ved disses tilslutning til fællesledning.
- 14.56 Udgifter til vedligeholdelse af Ejendommens klimaskærm, hvorved forstås tag, tagrender, facader og den udvendige side af vinduesrammer og døre (eksklusiv ruder), alle former for pumper og ledninger i jorden uden for fundament (herunder kloak m.v.), afholdes af Udlejer.
- 14.57 Påkørselsskader eller lignende på ejendommens klimaskærm herunder døre eller vinduer, som forårsages af Lejer eller Lejers kunder afholdes for Lejers regning.

Lejemålets stand ved overtagelse og aflevering m.v.

- 14.58 Lejemålet overtages af Lejer, som det er og forefindes, og som beset og godkendt af denne, herunder leverer Udlejer "Grey Box" lejemålsenhed inkl. udvidelse af lejemålet med ny facade mod parkeringsområdet.
- 14.59 Der henvises i øvrigt til Lejeaftalens bilag 6 samt Lejers 200 sider lange etableringsbeskrivelse som er en del af Lejeaftalen.
- 14.60 Det er aftalt at Lejer indretter lejemålet til Fitnesscenter for Lejers egen regning og risiko iht. lejers byggeprogram. Samtlige arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt af professionelle håndværkere.
- 14.61 Det er aftalt at Udlejer refunderer Lejers ombygningsudgift maximeret til et beløb på DKK 7.500.000 eksklusiv moms. Beløbet refunderes til Lejer med DKK 1.000.000 på dispositionsdagen, DKK 3.000.000 3 måneder efter dispositionsdagen, og de resterende DKK 3.500.000 i forbindelse med at Lejer modtager ibrugtagningstilladelse (herunder også betinget/delvis ibrugtagningstilladelse). Det bemærkes, at Købsaftalen er betinget af, at Sælger fremlægger skriftlig erklæring fra Lejer på at Sælger har opfyldt sin betalingsforpligtelse.
- 14.62 Såfremt beløbene ikke refunderes rettidigt, er Lejer berettiget til at modregne de ikke refunderede ydelser i lejebetalingerne indtil ydelserne er fuldt betalt. Det eventuelle ikke refunderede beløb tillægges 10% rente p.a. fra datoen for ydelsens forfald.
- 14.63 Lejer er berettiget til inden 2 uger efter lejemålets dispositionsdag at aflevere en skriftlig fortegnelse til Udlejer over eventuelle mangler ved det lejede, for hvilke Lejer ikke ønsker at hæfte ved fraflytning. Fortegnelsen underskrives af begge parter.

- 14.64 Ved fraflytning afleveres lejemålet i samme stand som ved overtagelsen og som beskrevet i Lejeaftalens pkt. 10.1, 10.2 og 10.4, således at lejemålet afleveres ryddet og rengjort, i øvrigt i velvedligeholdt stand uden skader af nogen art og i øvrigt i henhold til Lejers byggeprogram. Således er Lejer berettiget til at aflevere lejemålet med fradrag af sædvanlig slid og ælde.
- 14.65 Lejemålet skal på datoen for lejemålets ophør afleveres kl. 12.00. Udlejer indkalder til en besigtigelsesforretning, der afholdes senest 2 uger før lejemålets ophørsdato med henblik på at fastslå hvilke istandsættelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler Lejer ved fraflytning. Istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med gældende normer og håndværksmæssigt korrekt.
- 14.66 Udlejer kan forlange, at værdien af de eventuelt konstaterede mangler konverteres til et kontantbeløb, som betales af Lejer til Udlejer eller modregnes af Udlejer i forbindelse med afregning af depositum. Udlejer og Lejer indhenter 2 identiske tilbud på udførelse af istandsættelsesarbejderne, og et gennemsnit af beløbet i de 2 tilbud danner grundlag for de kontantbeløb, Udlejer kan vælge at få konverteret.
- 14.67 Lejer er forpligtet til at fjerne inventar og lignende, som er opsat af Lejeren og for Lejers regning, og Lejer er forpligtet til at foretage fuldstændig retablering af det lejede, medmindre andet er skriftligt aftalt med Udlejer.
- 14.68 Såfremt lejemålet ikke afleveres rettidigt af Lejer i kontraktmæssig stand, er Udlejer berettiget til at lade istandsættelsen udføre af professionelle håndværkere for Lejers regning.
- 14.69 Ved lejemålets ophør foranlediger Udlejer lejemålets låse med tilhørende nøgler omkodet eller udskiftet for Lejers regning.
- 14.70 Lejer er pligtig at betale leje og samtlige øvrige pengeydelse i henhold til Lejeaftalen i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er kontraktmæssigt afleveret, dog maximeret til 2 måneder.
- 14.71 Det er mellem parterne aftalt, at Udlejers reklamationsfrist i Lov om leje af erhvervslokaler m.v., § 74, stk. 2, i forbindelse med fraflytning, er forlænget til 8 uger.
- 14.72 Når lejemålet af en af parterne er opsagt, har Udlejer i de sidste 4 måneder op til opsigelsesvarslets udløb, ret til at anbringe plakater og/eller skilte med teksten "til leje" på lejemålets facade. Udlejer eller dennes repræsentant, herunder evt. ejendomsmægler, har ret til i samme periode under behørig hensyntagen til Lejers virksomhed at fremvise lejemålet til interesserede potentielle nye lejere. Det præciseres, at Udlejer i de første to måneder derved også skal udvise diskretion af hensyn til Lejers medarbejdere og medlemmer, således at lejemålets kommende tilgængelighed først offentliggøres efter de første to måneder af opsigelsesvarslet.
- 14.73 Ejendommens ejer meddeler lejerskifte til de respektive forsyningselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse, senest

3 arbejdsdage før og tidligst 2 måneder inden skæringsdatoen. I de tilfælde, hvor de respektive forsyningsselskaber ikke foretager aflæsning, foretages aflæsning af parterne i forening. Lejer betaler evt. aflæsningsgebyrer ved Lejers fraflytning.

Lejers ret til erstatning og / eller godtgørelse ved lejemålets opsigelse m.v.

- 14.74 Ved opsigelse fra Udlejers side tilkommer der Lejer ret til erstatning eller anden godtgørelse som følge af opsigelsen i medfør af Erhvervslejeloven.

Udlejers ret til at foretage forandringer af det lejede

- 14.75 Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som uden for det lejede i overensstemmelse med reglerne i Erhvervslejelovens kapitel 5.

- 14.76 Det er aftalt, at eventuelle arbejder på Ejendommen eller i lejemålet som foretages af Udlejer – varslet som uvarslet - der forhindrer adgang til lejemålet, herunder medvirker til at drift af fitnessaktiviteter i lejemålet ikke er muligt, medfører pligt for Udlejer til at kompenseres Lejer med DKK 5.000 eksklusiv moms pr. dag afbrydelsen/forstyrrelsen pågår. Beløbet er baseret på 2022 niveau og indekseres som lejen.

- 14.77 Såfremt Udlejer påtænker større ombygninger, tilbygninger eller nedrivningsarbejder, projektudviklingsager m.v., skal der forinden arbejder igangsættes aftales vilkår for arbejdets gennemførelse med respekt af, at Lejers virksomhed er baseret på medlemskaber, og således er dette lejevilkår ikke udtømmende eller begrænset til kompensationen på DKK 5.000, men blot beskrevet som et minimumsbeløb. Reglerne om kompensation i Erhvervslejelovens kapital 5 er således fortsat gældende.

- 14.78 Lejer har dog på forhånd accepteret de arbejder, der er forbundet med opfyldelse af Lejeaftalens pkt. 10.1, ikke berettiger til nogen kompensation.

- 14.79 Udlejer er ikke berettiget til at stemme for eller bevirke, at der indføres nye tiltag i vedtægterne for Grundejerforeningen udover de forhold, som allerede er vedtaget/kendte for Lejer ved underskrift af Lejeaftalen. Det bemærkes på ny, at Købsaftalen er betinget af, at den gældende og tinglyste grundejerforeningsvedtægt inkl. bilag udleveres til Lejer, og at Lejer bekræfter, at disse er modtaget og gældende. Denne betingelse er opfyldt, idet Lejer pr. e-mail særskilt bekræftet, at grundejerforeningsvedtægten inkl. bilag er gældende for lejeforholdet.

Lejers ret til at foretage forandringer af det lejede

- 14.80 Lejer har ikke uden særskilt skriftlig forudgående aftale ret til at foretage ændringer/ombygninger af det lejede i videre omfang, end det følger af Lejeaftalen.

- 14.81 Medmindre Udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til en af Lejer ønsket installation, har Lejer ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede. Inden Lejer foretager installationen, skal Lejer med rimeligt varsel give meddelelse til Udlejer herom.

- 14.82 Lejer har desuden efter Udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra

en offentlig myndighed vedrørende Lejers kontraktmæssige anvendelse af det lejede.

- 14.83 Udførelse af installationer eller ændringer kan først påbegyndes efter, at Udlejer med et passende forudgående skriftligt varsel er orienteret om arbejdets omfang, dets karakter og formål, og Lejer har stillet eventuel sikkerhed i henhold til Lejeaftalens pkt. 13.4.
- 14.84 Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, ombygninger og ændringer, Lejer har foretaget eller påbegyndt. Lejer skal på udlejers forlangende stille sikkerhed for et eventuelt erstatningskrav i form af indbetaling af yderligere depositum eller etablering af anfordringsgaranti i anerkendt pengeinstitut af en af Udlejer nærmere fastsat fornøden størrelse.
- 14.85 Det påhviler Lejer for egen regning at indhente alle nødvendige tilladelser og opfylde ethvert myndighedskrav. Ændringer af bygningsmæssig karakter skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav. Lejer er pligtig til af egen drift straks og løbende at holde Udlejer orienteret om forløbet af myndighedsbehandling og fremsende kopi af ansøgning, tilladelse m.v.
- 14.86 Har Lejer foretaget ombygning, ændringer eller installationer, er Lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til for egen regning at retablere det lejede, såfremt Udlejer måtte stille krav herom. Udlejer kan kræve, at Lejer stiller særskilt sikkerhed som nævnt i Lejeaftalens pkt. 13.4 for opfyldelse af reableringspligten.

Skiltning

- 14.87 Opsætning af skilte eller anden form for reklame i sædvanligt omfang er tilladt på og ved det lejede under forudsætning af, at Lejer på egen bekostning og foranledning opnår eventuelle nødvendige godkendelser fra offentlige myndigheder samt samtykke fra eventuel ejerforening. Skilteprojekt omfattende placering, konstruktion og udformning skal før udførelsen forelægges udlejer til skriftlig godkendelse. Lejer er pligtig til, ved skiltningens udformning og placering, at tage hensyn til andre lejeres interesser og eventuelle skilteregulativer. Det bemærkes, at Lejer er bekendt med den gældende grundejerforeningsvedtægt, som indeholder retningslinjer for skiltning.
- 14.88 Skiltningen omfatter også en plads på de store pyloner ved området indkørsel og krydset ved Havkærvej/Viborgvej. Der henvises til Lejeaftalens bilag 7.
- 14.89 Lejer har den fulde vedligeholdelsespligt for opsatte skilte og hæfter for eventuelle følgeskader i forbindelse med skiltningen, ligesom Lejer selv skal betale de hermed forbundne driftsomkostninger. Lejer skal ved fraflytning foranledige og bekoste fuld reablering af facader, skiltestandere m.v.
- 14.90 Lejer er indforstået med og accepterer, at naboer ligeledes må foretage passende skiltning på lejemålets facade mod Viborgvej/parkeringsområdet.
- 14.91 Udgifter til dørskilte og henvisningsskilte m.v. i ejendommen afholdes af Lejer.

- 14.92 Udlejer kan forlange, at Lejer stiller yderligere depositum eller anfordringsgaranti til sikkerhed for retablering af forholdene, som de var før opsætningen samt erstatningskrav, der kan henføres til opsætningen.

Renholdelse og renovation

- 14.93 Ansvar for renholdelse af det lejede med eventuelle udenomsarealer, herunder fejning og snerydning af udenomsarealer, glatførebekæmpelse af fortov samt gade m.v., påhviler Udlejer, der stedse skal sikre, at det lejede og udenomsarealer fremstår i pæn og renholdt stand, samt at fælles adgangs- og tilkørselsarealer friholdes. Denne varetages af Udlejer og omkostningerne herved indgår i driftsregnskabet vedrørende for Grundejerforeningen. Det bemærkes, at Lejer ved e-mail af den 10.3.2022 har bekræftet ovf. Udlejer, at Lejer har ansvaret for indvendig renholdelse af det lejede, og afholder udgifterne hertil.
- 14.94 Lejer foretager og bekoster selv udvendig vinduespolering.
- 14.95 Emballage og lignende må ikke henstilles uden for det lejede, ligesom det ikke er tilladt Lejer uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke at henstille egne renovationscontainere m.v. på ejendommen, dog anviser Udlejer plads til henstilling af 2-3 containere af 770 liter ved lejemålet.
- 14.96 Lejers renovationsbehov opfyldes ved Lejers egen foranstaltning og for Lejers regning.

Forsikring

- 14.97 Udlejer er pligtig til at holde Ejendommen bygnings- og brandforsikret. Lejer er pligtig til selv at tegne alle andre forsikringer end ovennævnte, idet Lejer bærer den fulde risiko for glas og sanitet. Lejer er endvidere pligtig til at betale eventuel forhøjet bygnings- eller brandforsikringspræmie, der er pålagt Udlejer på grund af Lejers anvendelse af det lejede.

Fremleje

- 14.98 Lejer har ret til hel eller delvis fremleje af det lejede til en af Udlejer på forhånd skriftligt godkendt fremlejetager til samme anvendelse som Lejers.
- 14.99 Godkendelse af fremlejetager kan alene nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en Udlejer ved foretagelse af udlejning, hvorved navnlig vedkommendes økonomiske og faglige kvalifikationer kommer i betragtning. Ved fremleje til andet end en fysisk person vil ud over lejers økonomiske kvalifikationer, den daglige leders personlige og faglige kvalifikationer og sikkerheden for dennes varige tilknytning til fremlejetager blive taget i betragtning.
- 14.100 Fremlejeretten er betinget af, at Lejer på forhånd sender bekræftet genpart af den fulde skriftlige aftale mellem lejer og fremlejetager til Udlejer.
- 14.101 Såfremt Lejer fremlejer til en leje, som overstiger den leje, som Lejer selv betaler med mere end 5 %, tilfalder halvdelen af den fulde merleje Udlejer og den anden halvdel Lejer. Ved delvis fremleje af det lejede skal opdeling af lejen på den fremlejede del og den ikke-fremlejede del på forhånd skriftligt godkendes af Udlejer.

14.102 Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.

Afståelse / genindtrædelse

14.103 Lejer har ret til afståelse og genindtrædelse i lejemålet, jf. Erhvervslejeloven § 55.

Almindelige bestemmelser

14.104 Forhøjelse af alle former for pengeydelse i henhold til nærværende kontrakt træder i kraft fra det tidspunkt, hvor de i henhold til kontraktens regler kan beregnes uden, at yderligere varsel er nødvendig.

14.105 Såfremt Udlejer får tilgodehavender hos Lejer ifølge Lejeaftalen, forrentes disse i henhold til "Lov om renter ved forsinket betaling m.v."

14.106 Lejers modkrav på Udlejer kan kun modregnes i lejebetalingen, når Lejer har betalt for meget i leje og for meget i varmebidrag eller andre bidrag.

14.107 Såfremt beløbene ikke refunderes rettidigt, er Lejer berettiget til at modregne de ikke refunderede ydelser i lejebetalingerne indtil ydelserne er fuldt betalt. Det eventuelle ikke refunderede beløb tillægges 10% rente p.a. fra datoen for ydelsens forfald.

14.108 Husleje samt øvrige pengeydelse, der i henhold til Lejeaftalen påhviler Lejer, tillægges p.t. moms, men Udlejer forbeholder sig ret til at afmelde Ejendommen fra momsregistrering.

14.109 Ved afmelding af moms på Ejendommen bliver den fremtidige leje den nuværende aktuelle leje tillagt årlige reguleringer eksklusiv moms.

14.110 I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af Lejeaftalen finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende lejelovgivning anvendelse.

14.111 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer Lejeaftalen, skal være skriftlige for at være bindende.

14.112 Krav, der udspringer af Lejeaftalen eller har hjemmel i Lov om leje af erhvervslokaler m.v. i øvrigt, udgør pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

Tinglysning

14.113 Lejeren er berettiget til at forlange Lejeaftalen tinglyst på Ejendommen, og respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser og servitutter samt Ejendommens eventuelle udstykning og/eller opdeling i ejerlejligheder.

14.114 Omkostningerne ved tinglysningen afholdes af Lejer. Omkostningerne ved aflysning afholdes ligeledes af Lejer, og Udlejer er, såfremt denne afholder omkostningerne, berettiget til at modregne disse i det indbetalte depositum.

Betingelser

14.115 Lejeaftalen er betinget af, at Udlejer opnår byggetilladelse til ombygning/istandsættelse af lejemålet.

15 LEJEFORHOLD - LEJEAFTALEN MED MELCOM A/S

Lejeaftalen

- 15.1 Sælger har fremlagt erhvervslejeaftale ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen') vedr. Ejendommen af den 1.2.2022 med lejer Melcom A/S ('Lejer').
- 15.2 Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i erhvervslejeloven.
- 15.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms, men tillægges moms, idet Udlejer har ladet Ejendommen frivilligt momsregistrere.

Udlejer

- 15.4 Køber skal indtræde som udlejer ('Udlejer') i Lejeaftalen på Overtagelsesdagen.

Det lejede

- 15.5 Lejemålet omfatter ifølge Lejeaftalen en del af Ejendommen.
- 15.6 Lejemålet udgør i alt ca. 1.468 m² bruttoetageareal, defineret efter bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler. Udlejer og medvirkende ejendomsmægler indestår ikke for rigtigheden af det opgivne areal.
- 15.7 Lejemålets etageareal er opmålt af landinspektør, og parterne er enige om, at det er dette etageareal som er gældende i Lejeaftalen.
- 15.8 Det lejede areal fordeler sig således, jf. opmåling:
- | | | |
|---------------------------|-----|----------------------|
| Nyt kontor-/showroomareal | ca. | 450 m ² |
| Kontor-/velfærdsareal | ca. | 218 m ² |
| Lagerareal | ca. | 800 m ² |
| Areal i alt | ca. | 1.468 m ² |
- 15.9 Lejemålets udformning er angivet på lejemålstegning, bilag 2 til Lejeaftalen. Sælger har fremlagt revideret situationsplan dateret den 31.5.2022, hvoraf fremgår, at det lejede areal forventes at udgøre 1.482 m².
- 15.10 Lejer er berettiget til vederlagsfri brugsret til samtlige udenomsarealer og parkeringspladser på allerede etableret fælles P-plads som anført i bilag 4 til Lejeaftalen. Der er etableret minimum 90 parkeringspladser til lejernes brug, der skal deles med andre lejere og naboer, og som en del af et centerområde jf. bilag 4 og 5 til Lejeaftalen.
- 15.11 Til lejemålet hører ikke særskilt brugsret til fællesarealer eller andre arealer udenfor bygningen, andet end hvad følger af Lejeaftalens pkt. 2.4. Lejer er ikke berettiget til at anvende fællesarealer til oplagring eller henstilling af varer, containere, emballage eller lignende uden Udlejers nærmere anvisning.

Det lejedes anvendelse

- 15.12 Det lejede skal benyttes til webshopvirksomhed med kontor/showroom samt tilhørende lager, herunder "pick and collect" for kunder, og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke tages i brug til andet formål.
- 15.13 Udlejer indestår for at lejemålet pr. overtagelsesdagen må anvendes til ovenstående formål.
- 15.14 Fra lejemålets ikrafttræden er Lejer til enhver tid ansvarlig for, at den faktiske anvendelse af lejemålet ikke er i strid med offentlige vedtægter eller forskrifter, samt andre byrder og servitutter, som påhviler Ejendommen, og Udlejer fritages for ethvert ansvar i så henseende.
- 15.15 Deponering af farlige eller forurenende stoffer må alene opbevares og håndteres i det lejede iht. gældende retningslinjer herfor for at Lejer kan drive sin virksomhed i lejemålet.
- 15.16 Brugen af det lejede må ikke ved lugt, støj, rystelser eller lignende kunne medføre gene for Ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer.
- 15.17 Lejer er forpligtet til at overholde de for Ejendommen gældende vedtægter for Grundejerforeningen i området, der henvises til bilag 5 til Lejeaftalen.
- 15.18 Lejers brug af det lejede er fra lejemålets begyndelse af en art, der giver Udlejer mulighed for at foretage bygningsmæssige afskrivninger på det lejede i henhold til de herfor gældende regler.
- 15.19 Lejer er pligtig gennem hele lejemålets løbetid at opretholde en brug af det lejede, der giver Udlejer mulighed for fortsat at foretage sådanne afskrivninger på det lejede. Tilsvarende gælder for en eventuel fremlejetager.

Lejemålets begyndelse, ophør og uopsigelighed

- 15.20 Lejemålet tager sin begyndelse den 1.10.2022. Det er aftalt, at Lejer kan få adgang til lejemålet omkostningsfrit 1 måned før lejemålets overtagelsesdag (ikrafttrædelsesdag) for indretning af lejemålet. Såfremt lejemålet ikke er klar til den 1.10.2022 udskydes overtagelsesdagen til den 1.2.2023.
- 15.21 Udlejer skal skriftligt have varslet Lejer med 3 måneder varsel forinden overtagelsesdagen om hvorvidt overtagelsesdagen udskydes. Ved udskydelse af overtagelsesdagen udskydes/forlænges Lejers uopsigelighed tilsvarende.
- 15.22 Fra byggetilladelse foreligger hos Udlejer, skal udlejer bruge ca. 6 mdr. til ombygning/tilbygning af lejemålet, hvilket betyder, at der skal foreligge en byggetilladelse senest 1.3.2022 for at overstående overtagelsesdag den 1.10.2022 er mulig.
- 15.23 Lejer er indforstået med Udlejer kan udskyde overtagelsesdagen fra den 1.10.2022 med op til 7 måneder, såfremt byggetilladelsen til ombygning/istandsættelse af lejemålet er forsinket.

- 15.24 Lejemålet vedvarer, til det skriftligt opsiges af en af parterne med 6 måneders forudgående varsel til den 1. i en måned.
- 15.25 Udlejer kan dog alene opsiges med de ufravigelige begrænsninger, som lejelovgivningen måtte foreskrive.
- 15.26 Lejemålet er fra Udlejers side - bortset fra i tilfælde af misligholdelse - uopsigeligt frem til den 30.9.2032, hvorefter lejemålet kan opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 31.3.2033.
- 15.27 Lejemålet er fra Lejers side uopsigeligt frem til den 30.9.2032, hvorefter lejemålet kan opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 31.3.2033.
- 15.28 Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder Lejeaftalen, og Udlejer har ikke pligt til at tilbyde Lejer at leje andre lokaler i Ejendommen, hverken for eller efter ombygning/genopførelse.

Lejens størrelse og regulering

- 15.29 Den årlige leje er aftalt til DKK 1.100.000,00 eksklusiv moms, som erlægges kvartalsvis forud hver den 1.1, 1.4, 1.7 og 1.10, med DKK 275.000,00 eksklusiv moms.
- 15.30 Den årlige leje kan ved lejemålets begyndelse specificeres således:
- | | |
|---|------------------|
| Nyt kontor-/showroomareal ca. 450 m ² a DKK 1.250,00 | = DKK 562.500,00 |
| Kontor-/velfærdsareal ca. 18 m ² a DKK 650,00 | = DKK 141.700,00 |
| Lagerareal ca. 800 m ² a DKK 494,75 | = DKK 395.800,00 |
| Leje i alt eksklusiv moms | DKK1.100.000,00 |
- 15.31 Hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar 2026, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige ordinære leje, uden fradrag af eventuelle lejerabatter, med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober det foregående år (gammelt indeks) til oktober forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).
- 15.32 De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:
- Gældende leje x nyt indeks = ny årsleje
- Gammelt indeks
- 15.33 Såfremt indeksregulering umuliggøres, enten ved bortfald af beregningen af indekstallet eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt, tilsvarende indeks, eller, hvis et sådant ikke findes, efter principper, der ligger beregningen af nettoprisindekset så nært som muligt.
- 15.34 Uanset den årlige udvikling i nettoprisindekset forhøjes den årlige leje pr. 1. januar hvert år fra den 1.1.2026 med minimum 1,00% og maksimum 2,50% af den pr. 31. december året før gældende årlige leje.

- 15.35 Uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen er begge parter berettiget til at regulere lejen i overensstemmelse med den på tidspunktet for Lejeaftalens oprettelse gældende lejelovgivning, herunder Lov om leje af erhvervslokaler m.v.
- 15.36 Det er aftalt at lejen ikke kan reguleres iht. § 13 i Erhvervslejeloven i Lejers uopsigelighedsperiode.
- 15.37 Den til enhver tid gældende leje kan ikke nedsættes til et lavere beløb end den angive begyndelsesleje.

Energimærkning

- 15.38 Udlejer har inden underskrift af Lejeaftalen forevist Lejer den for Ejendommen/lejemålet gældende energimærkning. Det bemærkes, at der ifbm. Sælgers om- og tilbygning af Ejendommen skal udarbejdes nyt energimærke.

Sikkerhedsstillelse / Koncerngaranti

- 15.39 Lejer stiller sikkerhed for sine forpligtelser i henhold til Lejeaftalen.
- 15.40 Sikkerheden henstår til enhver tid med henblik på Lejers opfyldelse af enhver forpligtelse over for Udlejer, såvel under lejemålets beståen som ved dets ophør og aflevering.
- 15.41 Sikkerheden frigives først efter, at der ved lejemålets ophør er foretaget afregning parterne imellem vedrørende deres slutmellemværende.
- 15.42 Stillet sikkerhed forrentes ikke.
- 15.43 Sikkerhed stilles i form af en koncerngaranti fra Rigtig Kaffe Holding ApS, CVR-nr. 40 89 81 58, med et beløb ved lejemålets begyndelse på DKK 550.000,00 svarende til 6 måneders leje. Hertil lægges moms med DKK 137.500,00. Den samlede sikkerhedsstillelse i form af koncerngaranti ved lejemålets begyndelse udgør således i alt DKK 687.000.
- 15.44 Udlejer er berettiget til at kræve den oprindeligt stillede koncerngaranti forhøjet, når der sker lejestigninger, således at koncerngarantien til enhver tid svarer til 6 måneders forhøjet leje inkl. moms. Beløbet i koncerngarantien kan ikke nedsættes.
- 15.45 Regulering af koncerngarantien/sikkerhedsstillelsen er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

El, vand og varme

- 15.46 Lejer betaler for det lejedes forsyning med el, koldt og varmt vand samt varme inkl. afgifter efter særskilte målere.
- 15.47 Lejer har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger og afregnes direkte til værkerne pr. overtagelsesdagen.

Lejemålets andel af ejendommens driftsudgifter

- 15.48 Udover det ovenstående betaler Lejer kvartalsvis sammen med lejen et a conto-beløb stort DKK 18.436,39 eksklusiv moms til dækning af lejemålets andel af Ejendommens driftsudgifter fordelt efter det lejede bruttoetageareal i forhold til

Ejendommens samlede bruttoetageareal, herunder samtlige udgifter til Ejendommens ejendomsskatter, dækningsafgift, forsikringer, grundejerforening og administration mv.

- 15.49 Ejendommens og lejemålets årlige andel af de anførte udgifter kan anslås som følger:

Ejendommen:

Ejendomsskat DKK 45.195,25

Dækningsafgift DKK 100.125,00

Energimærke DKK 2.000,00

Forsikringer DKK 45.000,00

Grundejerforening DKK 102.505

Administration DKK 20.000,00

I alt DKK 314.825,25

Lejemålet:

Ejendomsskat DKK 10.586,66

Dækningsafgift DKK 23.453,57

Energimærke DKK 468,49

Forsikringer DKK 10.540,93

Grundejerforening DKK 24.011,06

Administration DKK 4.684,86

I alt DKK 73.745,57

- 15.50 Lejemålets fordelingstal beregnes ud fra lejemålets samlede etageareal inkl. udeareal ift. ejendommens samlede etageareal inkl. udeareal. Lejemålets fordelingsstal er: $1.468/6.267$. Det bemærkes, at der ikke i Lejeaftalen er anført nogen udtrykkelig ret for Udlejer til at regulere fordelingstallet ifbm., at Ejendommens etageareal opmåles efter afsluttet om- og tilbygning, hvorfor der kan være en risiko for, at Lejer henholder sig til den i Lejeaftalen anførte fordeling. Såfremt den endelige opmåling af lejemålet medfører et fordelingstal, som indebærer forøgede driftsudgifter for Udlejer, som ikke kan opkræves hos Lejer, er det vurderingen, at dette vil kunne medføre ret til regulering af Købesummen.

- 15.51 Udgifterne er anslåede. Alle forhøjelser af enhver art vil blive pålagt Lejer. Udlejer er berettiget til at forhøje acontobeløbet på baggrund af allerede indtrådte eller forventede stigninger i de anførte udgifter. Det bemærkes, at driftsudgifterne ikke fremgår af et særskilt driftsbudget adskilt fra lejeaftalen, således som det er gældende for lejer, Jem & Fix A/S. Specifikationskravet i Erhvervslejelovens § 5 stiller dog ikke krav om særskilt driftsbudget adskilt fra Lejeaftalen.

- 15.52 Momspligtige udgifter tillægges moms.

- 15.53 Udlejer udarbejder én gang årligt regnskab over de anførte driftsudgifter. Regnskabsperioden løber fra 1.1 til 31.12. Regnskabet fremsendes til Lejer inden 4 måneder efter regnskabsperiodens udløb. Lejer er inden en måned efter modtagelsen af regnskabet berettiget til at oppebære, hvad der i regnskabsåret er indbetalt for meget a conto, men ligeledes forpligtet til inden udløbet af nævnte frist at indbetale eventuelt yderligere tilsvarende.
- 15.54 Det er aftalt at Lejer ikke kan pålægges ekstraordinære omkostninger i forhold til Grundejerforeningen, herunder udgiftsposter ift. Udlejers vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse ifht. Grundejerforeningen, nye investeringer, finansieringsomkostninger, administration af Grundejerforeningen m.v. Lejer har modtaget kopi af seneste regnskab/budget for 2020/2021 for Grundejerforeningen.

Vedligeholdelse

- 15.55 Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse af det lejede, påhviler Lejer således, at det lejede stedse holdes i god og forsvarlig vedligeholdelsesstand.
- 15.56 Lejers vedligeholdelsespligt omfatter blandt andet istandsættelse og/eller fornøden fornyelse af maling, vægbeklædning, udvendige døre og porte tilhørende lejemålet, gulv, gulvbelægning, installationer af enhver art, herunder indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, døre, dørhåndtag, dørpumper, ruder, beslag, cisterner, vandhaner, toiletkummer og sæder, vaskekummer, vandlås, varmt- og koldt vandsinstallationer, elinstallationer, herunder kontakter, armaturer og lyskilder af enhver art samt hårde hvidevarer.
- 15.57 Udlejer kan forlange, at Lejer iværksætter de ham påhvilende vedligeholdelses-/fornyelses- og istandsættelsesarbejder efter rimeligt varsel, når manglerne er konstaterede. I modsat fald kan Udlejer lade arbejdet udføre for Lejers regning.
- 15.58 For så vidt angår Lejers vedligeholdelsespligt vedrørende forsynings- og afledningsledninger er vedligeholdelsesforpligtelsen begrænset ved disses tilslutning til fællesledning.
- 15.59 Den udvendige bygningsvedligeholdelse påhviler Udlejer i øvrigt.

Lejemålets stand ved overtagelse og aflevering m.v.

- 15.60 Lejemålet overtages af Lejer nyistandsat og indrettet til Lejers virksomhed, herunder er det aftalt, at Udlejer ombygger/nyindretter lejemålet som aftalt mellem parterne.
- 15.61 Det er aftalt at parterne i fællesskab tager fotos af lejemålet som dokumentation for lejemålets stand pr. overtagelsesdagen (ikrafttrædelsesdagen).
- 15.62 Lejer er berettiget til inden 2 uger efter lejemålets begyndelsesdag at aflevere en skriftlig fortegnelse til Udlejer over eventuelle mangler ved det lejede, for hvilke Lejer ikke ønsker at hæfte ved fraflytning. Fortegnelsen underskrives af begge parter.

- 15.63 Ved fraflytning afleveres lejemålet nystandsats som ved overtagelsesdagen, rengjort, ryddeliggjort, og i øvrigt i samme stand som ved overtagelsen, herunder er det aftalt af kontor/showroomarealet afleveres i nymalet stand på alle malbare vægoverflader inkl. paneler. Gulve i kontor-/showroomdelen afleveres i god og velvedligeholdt uden synlige pletter/mærker.
- 15.64 Lagerdelen afleveres i god og velvedligeholdt stand med nyvasket og rengjort betongulv. Port til lejemålet afleveres uden synlige mærker og i ny-serviceret stand.
- 15.65 Lejemålet afleveres i øvrigt iht. den stand lejemålet blev overtaget i og iht. fotodokumentation ved overtagelsen af lejemålet.
- 15.66 Lejemålet skal på datoen for lejemålets ophør afleveres kl. 12.00. Udlejer indkalder til en besigtigelsesforretning, der afholdes senest 2 uger før lejemålets ophørsdato med henblik på at fastslå hvilke istandsættelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler Lejer ved fraflytning. Istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med gældende normer og håndværksmæssigt korrekt.
- 15.67 Udlejer kan forlange, at værdien af de eventuelt konstaterede mangler konverteres til et kontantbeløb, som betales af Lejer til Udlejer eller modregnes af Udlejer i forbindelse med afregning af depositum. Udlejer og Lejer indhenter 2 identiske tilbud på udførelse af istandsættelsesarbejderne, og et gennemsnit af beløbet i de 2 tilbud danner grundlag for de kontantbeløb, Udlejer kan vælge at få konverteret.
- 15.68 Lejer er forpligtet til at fjerne inventar og lignende, som er opsat af Lejer og for Lejers regning, og Lejer er forpligtet til at foretage fuldstændig retablering af det lejede, medmindre andet er skriftligt aftalt med Udlejer.
- 15.69 Såfremt lejemålet ikke afleveres rettidigt af Lejer i kontraktmæssig stand, er Udlejer berettiget til at lade istandsættelsen udføre af professionelle håndværkere for Lejers regning.
- 15.70 Ved lejemålets ophør foranlediger Udlejer lejemålets låse med tilhørende nøgler omkodet eller udskiftet for Lejers regning.
- 15.71 Lejer er pligtig at betale leje og samtlige øvrige pengeydelse i henhold til Lejeaftalen i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er kontraktmæssigt afleveret.
- 15.72 Det er mellem parterne aftalt, at Udlejers reklamationsfrist i Lov om leje af erhvervslokaler m.v., § 74, stk. 2, i forbindelse med fraflytning, er forlænget til 6 uger.
- 15.73 Når lejemålet af en af parterne er opsagt, har Udlejeren ret til i indtil 6 måneder, førend Lejeaftalen ophører, at anbringe plakater eller skilte med teksten "til leje" på lejemålets facader, hvilken placering skal ske i samråd med Lejer og under hensyntagen til Lejers evt. udstilling m.v. Udlejer eller Udlejers repræsentant, herunder en af Udlejer antaget ejendomsrådgiver, har endvidere ret til i samme periode under behørig hensyntagen til Lejers virksomhed at forevise lejemålet for

interesserede potentielle nye lejere. Udlejer/ejendomsmægleren er forpligtet til forudgående at orientere Lejer om sådanne forevisninger.

15.74 Ejendommens ejer meddeler lejerskifte til de respektive forsyningsselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse, senest 3 arbejdsdage før og tidligst 2 måneder inden skæringsdatoen. I de tilfælde, hvor de respektive forsyningsselskaber ikke foretager aflæsning, foretages aflæsning af parterne i forening. Lejer betaler evt. aflæsningsgebyrer ved lejers fraflytning.

15.75 Lejers ret til erstatning og/eller godtgørelse ved lejemålets opsigelse m.v.

15.76 Ved opsigelse fra Udlejers side - uanset årsagen hertil - tilkommer der ikke Lejer ret til erstatning eller anden godtgørelse som følge af opsigelsen.

15.77 Det samme gælder ved lejemålets ophør af andre grunde.

Udlejers ret til at foretage forandringer af det lejede

15.78 Udlejer kan iværksætte arbejder i det lejede i henhold til Erhvervslejelovens § 26. Udlejer kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i lejermålet.

15.79 Udlejer er ikke berettiget til at stemme for eller bevirke til at der indføres nye tiltag i vedtægterne for Grundejerforeningen udover de forhold som allerede er vedtaget/kendte for Lejer ved underskrift af Lejeaftalen.

Lejers ret til at foretage forandringer af det lejede

15.80 Lejer har ikke uden særskilt skriftlig forudgående aftale ret til at foretage ændringer/ombygninger af det lejede i videre omfang, end det følger af Lejeaftalen.

15.81 Medmindre Udlejer kan godtgøre, at Ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til en af Lejer ønsket installation, har Lejer ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede. Inden Lejer foretager installationen, skal Lejer med rimeligt varsel give meddelelse til Udlejer herom.

15.82 Lejer har desuden efter Udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende Lejers kontraktmæssige anvendelse af det lejede.

15.83 Udførelse af installationer efter eller ændringer kan først påbegyndes efter, at Udlejer med et passende forudgående skriftligt varsel er orienteret om arbejdets omfang, dets karakter og formål, og Lejer har stillet eventuel sikkerhed.

15.84 Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, ombygninger og ændringer, Lejer har foretaget eller påbegyndt. Lejer skal på Udlejers forlangende stille sikkerhed for et eventuelt erstatningskrav i form af indbetaling af yderligere depositum eller etablering af anfordringsgaranti i anerkendt pengeinstitut af en af Udlejer nærmere fastsat størrelse.

15.85 Det påhviler Lejer for egen regning at indhente alle nødvendige tilladelser og opfylde ethvert myndighedskrav. Ændringer af bygningsmæssig karakter skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav. Lejer er pligtig til af egen drift straks

og løbende at holde Udlejer orienteret om forløbet af myndighedsbehandling og fremsende kopi af ansøgning, tilladelse m.v.

- 15.86 Har Lejer foretaget ombygning, ændringer eller installationer, er Lejer ved leje-forholdets ophør forpligtet til for egen regning at retablere det lejede, såfremt Udlejer måtte stille krav herom. Udlejer kan kræve, at Lejer stiller særskilt sikkerhed for opfyldelse af retableringspligten.

Skiltning

- 15.87 Opsætning af skilte eller anden form for reklame i sædvanligt omfang er tilladt på og ved det lejede under forudsætning af, at Lejer på egen bekostning og foranledning opnår eventuelle nødvendige godkendelser fra offentlige myndigheder samt samtykke fra eventuel ejerforening. Skilteprojekt omfattende placering, konstruktion og udformning skal før udførelsen forelægges Udlejer til skriftlig godkendelse. Lejer er pligtig til, ved skiltningens udformning og placering, at tage hensyn til andre lejes interessener og eventuelle skilteregulativer. Det bemærkes, at Lejer er bekendt med den gældende grundejerforeningsvedtægt, som indeholder retningslinjer for skiltning.
- 15.88 Lejer har den fulde vedligeholdelsespligt for opsatte skilte og hæfter for eventuelle følgeskader i forbindelse med skiltningen, ligesom Lejer selv skal betale de hermed forbundne driftsomkostninger. Lejer skal ved fraflytning foranledige og bekoste fuld retablering af facader, skiltestandere m.v.
- 15.89 Lejer har mulighed for efter Udlejers nærmere anvisning/godkendelse til at opsætte passende skiltning på nabo lejers facade (Fitness World A/S) mod parkeringsområdet/Viborgvej.
- 15.90 Udgifter til dørskilte og henvisningsskilte m.v. i ejendommen afholdes af Lejer.
- 15.91 Udlejer kan forlange, at Lejer stiller yderligere depositum eller anfordringsgaranti til sikkerhed for retablering af forholdene, som de var før opsætningen samt erstatningskrav, der kan henføres til opsætningen.

Renholdelse og renovation

- 15.92 Ansvaret for renholdelse af det lejede med eventuelle udenomsarealer, herunder fejning og snerydning af udenomsarealer, glatførebekæmpelse af fortov samt gade m.v., påhviler Udlejer, der stedse skal sikre, at det lejede og udenomsarealer fremstår i pæn og renholdt stand, samt at fælles adgangs- og tilkørselsarealer friholdes. Denne varetages af Udlejer og omkostningerne herved indgår i driftsregnskabet vedrørende for Grundejerforeningen. Det er usikkert om den anførte forpligtelse iht. Lejeaftalen også omfatter, at Udlejer er forpligtet til at udføre og bekoste indvendig renholdelse af lejemålet. Købsaftalen er derfor betinget af, at Lejer på samme måde som lejer, Fitness World A/S, skriftligt bekræfter, at indvendig renholdelse påhviler Lejer, og at lejer afholder udgifter hertil.
- 15.93 Lejer foretager og bekoster selv udvendig vinduespolering.

15.94 Emballage og lignende må ikke henstilles uden for det lejede, ligesom det ikke er tilladt Lejer uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke at henstille egne renovationscontainere m.v. på Ejendommen.

15.95 Lejers renovationsbehov opfyldes ved Lejers egen foranstaltning og for Lejers regning.

Fremleje

15.96 Lejer har ret til hel eller delvis fremleje af det lejede til en af Udlejer på forhånd skriftligt godkendt fremlejetager til samme anvendelse som Lejer.

15.97 Godkendelse af fremlejetager kan alene nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en udlejer ved foretagelse af udlejning, hvorved navnlig vedkommendes økonomiske og faglige kvalifikationer kommer i betragtning. Ved fremleje til andet end en fysisk person vil ud over lejers økonomiske kvalifikationer, den daglige leders personlige og faglige kvalifikationer og sikkerheden for dennes varige tilknytning til fremlejetager blive taget i betragtning.

15.98 Fremlejeretten er betinget af, at Lejer på forhånd sender bekræftet genpart af den fulde skriftlige aftale mellem lejer og fremlejetager til Udlejer.

15.99 Såfremt Lejer fremlejer til en leje, som overstiger den leje, som Lejer selv betaler med mere end 5 %, tilfalder halvdelen af den fulde merleje Udlejer og den anden halvdel Lejer. Ved delvis fremleje af det lejede skal opdeling af lejen på den fremlejede del og den ikke-fremlejede del på forhånd skriftligt godkendes af Udlejer.

15.100 Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.

Forsikring

15.101 Udlejer er pligtig til at holde Ejendommen bygnings- og brandforsikret. Lejer er pligtig til selv at tegne alle andre forsikringer end ovennævnte, idet Lejer bærer den fulde risiko for glas og sanitet. Lejer er endvidere pligtig til at betale eventuel forhøjet bygnings- eller brandforsikringspræmie, der er pålagt Udlejer på grund af Lejers anvendelse af det lejede.

Afståelse/genindtrædelse

15.102 Lejer har ikke afståelses- eller genindtrædelsesret i lejemålet.

15.103 Koncernintern overdragelse af lejemålet, herunder afståelse til koncernforbundne selskaber, betragtes ikke som afståelse og kan således ske frit.

15.104 Såfremt Lejer koncerninternt overdrager lejemålet i Lejers uopsigelighedsperiode, skal Lejer Melcom A/S indtræde som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers betaling af leje og øvrige pengeydelse, indtil Lejers uopsigelighedsperiode udløber.

15.105 Et virksomhedssalg af lejerselskabet Melcom A/S til 3. mand betragtes ikke som afståelse og kan således ske frit.

15.106 En overdragelse af lejemålet ved salg af lejerselskabet til 3. mand i Lejers uopsigelighedsperiode kan kun accepteres fra Udlejers side såfremt 3. mand overfor

Udlejer stiller en uigenkaldelig anfordringsgaranti fra et anerkendt dansk pengeinstitut med et beløb svarende til den manglende gældende leje inkl. moms for den resterende del af Lejers uopsigelsesperiode fra tidspunktet, hvor virksomhedssalget er faldet på plads.

- 15.107 Anfordringsgarantien skal fremsendes til Udlejer så snart virksomhedssalget af lejerselskabet er faldet endeligt på plads.

Almindelige bestemmelser

- 15.108 Forhøjelse af alle former for pengeydelse i henhold til Lejeaftalen træder i kraft fra det tidspunkt, hvor de i henhold til Lejeaftalens regler kan beregnes uden, at yderligere varsel er nødvendig.
- 15.109 Såfremt Udlejer får tilgodehavender hos lejer ifølge Lejeaftalen, forrentes disse i henhold til "Lov om renter ved forsinket betaling m.v.".
- 15.110 Lejers modkrav på Udlejer kan kun modregnes i lejebetalingen, når Lejer har betalt for meget i leje og for meget i varmebidrag eller andre bidrag.
- 15.111 Husleje samt øvrige pengeydelse, der i henhold til Lejeaftalen påhviler Lejer, tillægges p.t. moms, men Udlejer forbeholder sig ret til at afmelde Ejendommen fra momsregistrering.
- 15.112 I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af Lejeaftalen, finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende lejelovgivning anvendelse.
- 15.113 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer Lejeaftalen, skal være skriftlige for at være bindende.
- 15.114 Krav, der udspringer af Lejeaftalen eller har hjemmel i Lov om leje af erhvervslokaler m.v. i øvrigt, udgør pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

Tinglysning

- 15.115 Lejer er berettiget til at forlange Lejeaftalen tinglyst på Ejendommen.
- 15.116 matr.nr. 54b Tilst By, Tilst. Lejekontrakten respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser og servitutter samt ejendommens eventuelle udstykning og / eller opdeling i ejerlejligheder.
- 15.117 Omkostningerne ved tinglysningen afholdes af Lejer. Omkostningerne ved aflysning afholdes ligeledes af Lejer, og Udlejer er, såfremt denne afholder omkostningerne, berettiget til at modregne disse i det indbetalte depositum.

Betingelser

- 15.118 Lejeaftalen er betinget af at Udlejer opnår byggetilladelse til ombygning og istandsættelse af lejemålet.

Bilag

- 15.119 Der er ikke fremlagt vedtægter for Grundejerforeningen. Købsaftalen er betinget af, at Sælger fremlægger kopi af den gældende og tinglyste vedtægt for Grundejerforeningen med bilag samt en skriftlig erklæring fra Lejer, der bekræfter, at

de pågældende vedtægter inkl. bilag er gældende i lejeforholdet, herunder at Lejer har modtaget kopi heraf.

16 TOTALENTREPRISEKONTRAKT

- 16.1 Der henvises til det under pkt. 17 herom anførte.
- 16.2 Totalentreprisekontrakten er gennemgået ifht. de rettigheder Køber indtræder i.

17 KØBSAFTALEN

17.1 INDGÅELSE

- 17.1.1 Købsaftalen ('Aftalen') er indgået mellem Sælger og Køber den 25.5.2022. Hvor der ndf. er anført punkthenviisninger vedrører det udelukkende punkterne i Aftalen.

17.2 EJENDOMMEN MV.

- 17.2.1 Aaskov Udvikling ApS sælger og betinget overdrager ved nærværende Aftale ejendommen matr.nr. 54b, Tilst By, Tilst, beliggende Blomstervej 2B, 8381 Tilst, i Aarhus Kommune, til K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej.
- 17.2.2 Der er på Ejendommen i 2014 opført en ny bygning ("Bygning 1") til detailhandel (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse). På tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen er Bygning er 1 under delvis nedrivning samt om- og tilbygning med henblik på at bringe Ejendommen i en sådan fysisk stand, at den lever op til kravene i de betingede erhvervslejeaftaler med senere ikrafttræden, som Sælger har indgået med lejerne Jem & Fix A/S, Fitness World A/S, og Melcom A/S ("Lejerne"). Der henvises vedrørende omfanget og karakteren af Sælgers ombygningsprojekt til bilagene indeholdt i bilag 7, herunder navnlig den i pkt. 1.3 nævnte nedrivningstilladelse og byggetilladelse med bilag.
- 17.2.3 Nedrivnings- og byggearbejderne på Ejendommen udføres i totalentreprise af Aaskov Byggefirma, CVR-nr. 33 36 14 16, ("Totalentreprenør" eller "Totalentreprenøren") i overensstemmelse med reglerne i ABT 18, med Aaskov Udvikling ApS som bygherre iht. nedrivningstilladelse af den 6.1.2022 (overdækket varegård, ydervægge mv.) og byggetilladelse af den 21.3.2022 (ombygning med opdeling i 3 erhvervslejemål med butik og servicevirksomhed inkl. tilbygning med kontor, showroom og engroshandel (Bygning 1)).
- 17.2.4 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 5.946 m², heraf vej 0 m², jf. bilag 1. Ejendommen har været under matrikulær forandring, idet Sælger har indgået aftale med Grundejerforeningen Blomstervej 2A ("Grundejerforeningen") om et vederlagsfrit mageskifte ved arealoverførsel af grundarealer mellem Ejendommen og det af Grundejerforeningen ejede fællesareal matr.nr. 54d, Tilst By, Tilst, beliggende Blomstervej 2N, 8381 Tilst, i Aarhus Kommune, ("Fællesareal" eller "Fællesarealet") for at muliggøre Sælgers ombygning af Ejendommen, jf. referat fra ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen af den 28.5.2021

samt den af Aarhus Kommune meddelte byggetilladelse af den 21.3.2022. Den matrikulære sag er endeligt gennemført og registreret i tingbogen den 17.5.2022.

- 17.2.5 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. Sælger indestår for at disse rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser ikke er til hinder for lovlig opførelse, indretning og benyttelse af Ejendommen.
- 17.2.6 Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder eller servitutter i tiden fra underskrift på Aftalen og frem til Overtagelsesdagen.
- 17.2.7 Sælger er i perioden fra Parternes underskrift på Aftalen og frem til Overtagelsesdagen forpligtet til at holde Ejendommen i mindst samme stand som på tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen, bortset fra almindeligt slid og ælde og de nedrivnings- og byggearbejder, som skal udføres på Ejendommen.
- 17.2.8 Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 954 - Erhvervsområde til pladskrævende varegrupper ved Havkærvej og Viborgvej i Tilst og Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune, Rammeområde 250311ER inkl. Tillæg nr. 66, jf. bilag 2.
- 17.2.9 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. bilag 3, er Ejendommens arealer på tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen som følger:
- | | | |
|---------|----------------------|----------------------|
| 17.2.10 | Bebygget areal | 2.551 m ² |
| 17.2.11 | Overdækket areal | 1.350 m ² |
| 17.2.12 | Samlet bygningsareal | 2.551 m ² |
| 17.2.13 | Samet erhvervsareal | 3.901 m ² |
- 17.2.14 Ejendommen er ifølge BBR-Meddelelse opført med 1 etage uden kælder og tagetage.
- 17.2.15 Ifølge BBR-Meddelelse er Ejendommen opvarmet med fjernvarme, spildevandskloakeret, samt tilsluttet alment vandforsyningsanlæg.
- 17.2.16 Det fremgår herudover af Ejendommens ejendomsdatarapport, at Ejendommen er tilsluttet separatkloakering på offentligt areal. Sælger har oplyst, og indestår for, at Ejendommen er separatkloakeret.
- 17.2.17 Ejendommen med alle faste installationer og indretninger erhverves af Køber som et nøglefærdigt byggeri, og omfatter derfor bl.a. samtlige nødvendige ydelser og arbejder til og med aflevering, inklusive for- og detailprojektering, evt. midlertidig og endelig ibrugtagningstilladelse, opmåling af den om- og tilbyggede Bygning 1 inkl. øvrige arealer, ajourført BBR-Meddelelse, energimærke, certifikat på brand og statik underskrevet af certificeret statiker, myndighedsbehandling, evt. yderligere grund- og byggemodning, samtlige tilslutnings-afgifter/bidrag/gebyrer, byggetilladelse, projektering, kvalitetssikringsmateriale, drifts- og vedligeholdelsesmateriale og håndværksmæssig udførelse af det aftalte byggeri.
- 17.2.18 Sælger afholder således samtlige udgifter til og med Ejendommens aflevering, herunder, men ikke begrænset til all-risk forsikring, byggepladsetablering- og

drift, vinter- og vejrligsforanstaltninger, eventuel ekstra fundering, afhjælpning/bortgravning af miljøforurening/oprensning til formålet, entreprisearbejder- og materialer, belægninger, parkeringspladser, projektering, myndighedsbehandling, gebyrer og tilslutningsafgifter og i øvrigt alle udgifter til arbejdets færdiggørelse og aflevering samt eventuel bod til Lejerne. Enhver udgift vedrørende delvis nedrivning af Bygning 1 samt om- og tilbygning af Bygning 1 på Ejendommen, er således Køber uvedkommende.

17.3 EJENDOMMENS STAND

- 17.3.1 Ejendommen afleveres på Overtagelsesdagen udlejet til Lejerne i overensstemmelse med de vedlagte lejeaftaler inkl. bilag ("Lejeaftaler" eller "Lejeaftalerne"), jf. bilag 4.
- 17.3.2 Sælger indestår for, at Ejendommen på Overtagelsesdagen er i overensstemmelse med de indgåede Lejeaftaler, herunder de af Lejerne iht. Lejeaftalerne fremlagte byggeprogrammer, indretningskrav mv., og at Lejerne ikke har reklameret over mangler ved det lejede, jf. dog pkt. 2.5 og pkt. 2.6.
- 17.3.3 Sælger indestår for at den på Ejendommen om- og tilbyggede Bygning 1 inkl. Fællesareal, og evt. øvrig bebyggelse, er lovligt opført, indrettet og benyttet, og vil være det på Overtagelsesdagen. Køber er bekendt med at adgangen til Ejendommen sker via Fællesareal ejet af Grundejerforeningen, idet denne adgang er sikret iht. den for Grundejerforeningen gældende, og på Ejendommens tinglyste grundejerforeningsvedtægt.
- 17.3.4 Sælger transporterer samtlige sine rettigheder mod Totalentreprenøren til Køber, jf. nærmere under pkt. 3.2.
- 17.3.5 Ejendommen inkl. Bygning 1, faste installationer og indretninger, overdrages som helhed med sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler i overensstemmelse med reglerne i ABT 18, som et nøglefærdigt nyopført byggeri, hvorfor det også er Sælger, der er ansvarlig for disse samt forpligtet til på vegne Køber at gøre fejl og mangler vedrørende den om- og tilbyggede Bygning 1 inkl. Fællesareal samt forhold omfattet af totalentreprisekontrakten gældende overfor den Totalentreprenør, der har opført den om- og tilbyggede Bygning 1 inkl. Fællesareal. Sælger indestår derfor for at fejl og mangler ved Ejendommen som helhed udbedres. Mangler skal udbedres inden rimelig tid og senest 1 måned efter Overtagelsesdagen. Mangler, der kan kræves udbedret af Lejerne iht. Lejeaftalerne, skal ligeledes udbedres af Sælger inden rimelig tid og senest 1 måned efter Overtagelsesdagen. Sælger har ret (men ikke pligt) til på vegne af Køber at kræve betaling under de entreprenørgarantier, som er transporteret til Køber, forinden evt. "overskydende" krav skal betales af Sælger. Hvis Sælger i forbindelse med håndhævelse af rettigheder iht. Totalentreprisekontrakten får brug for det, skal Køber medvirke til at tilbagetransportere rettighederne iht. disse til Sælger.
- 17.3.6 Sælger er dog berettiget til at udskyde udbedring af uvæsentlige fejl og mangler til 1-års gennemgangen for Ejendommen, under forudsætning af at de påviste uvæsentlige fejl og mangler ikke forværres; at udskydelsen på ingen måde

medfører objektivt set relevante ulemper eller gener for Køber og/eller Lejerne; og at Lejerne ikke er berettiget til at kræve lejenedsættelse som følge af fejlen og/eller manglen.

17.4 TOTALENTREPRISEFORHOLD

17.4.1 Køber har modtaget kopi af den mellem Sælger og Totalentreprenøren indgåede totalentreprisekontrakt, jf. bilag 5.

17.4.2 Sælger skal senest på Overtagelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige sine rettigheder mod totalentreprenøren/totalentreprenørerne til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den eller de af Totalentreprenøren evt. stillede garanti/er. Sælger sørger for at give meddele herom til Totalentreprenøren og garantistiller, og sender kopi til Køber, herunder af de noterede transporter. Totalentreprenøren stiller ikke sædvanlig sikkerhed i form af garanti iht. ABT 18, jf. § 9, ovf. Sælger som bygherre. Det er derfor aftalt mellem Sælger og Køber, at Sælger senest pr. Overtagelsesdagen stiller garanti ovf. Køber, der indholdsmæssigt svarer til den garanti, som Totalentreprenøren er forpligtet til at stille ovf. bygherre i medfør af reglerne i ABT 18, jf. § 9, dvs. en garanti på 10% af den endelige entreprisensum. Sikkerheden nedskrives og bortfalder ligeledes iht. reglerne i ABT 18, jf. § 9. Sælger har oplyst, at den endelige entreprisensum forventes at udgøre ca. DKK 19 mio.

Sælger foranlediger - efter aftale med Køber - Totalentreprenøren indkaldt til 1-års gennemgang og 5-års gennemgang. Sælger og Køber berettiget og forpligtet til at deltage på førnævnte gennemgange. Sælger er ansvarlig for, at mangler, der konstateres ved disse gennemgange udbedres. Mangler, der kan kræves udbedret af Lejerne iht. Lejeaftalerne, skal dog udbedres af Sælger inden rimelig tid og senest 1 måned efter afholdelse af de pågældende gennemgange. Det er Sælger, der er ansvarlig for at reklamere og gøre fejl og mangler gældende overfor Totalentreprenøren og følge op på at Totalentreprenøren udbedrer fejl og mangler. Der henvises herom i øvrigt til pkt. 2.5.

17.4.3 Sælger er ikke berettiget til at nedskrive evt. entreprenørgarantier uden Købers forudgående skriftlige accept.

17.5 LØSØRE

17.5.1 Der medfølger ikke løsøre i handlen.

17.6 SÆLGERS OPLYSNINGER OG INDESTÅELSER

17.6.1 Sælger oplyser og indestår udover hvad der i øvrigt fremgår af Aftalen på Overtagelsesdagen for at:

- der Sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved Ejendommen,
- der ikke er restancer eller forfalden gæld vedrørende Ejendommen,
- der ikke påhviler Ejendommen gæld, der afvikles gennem forbrug,
- der ikke på Ejendommen findes skov eller fredskovspligtige arealer,

- Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurennet,
- samtlige vej- og stiarbejder for Ejendommen som beskrevet i myndigheds-godkendelse, dispensationer og tilladelser, herunder i lokalplangrundlaget for Ejendommen, herunder samtlige adgangsveje til Ejendommen, overkørsler/indkørsler, fortovs- og parkeringspladser, etablering af vejanlæg samt dertil hørende arbejder pr. Overtagelsesdagen vil være afsluttet og godkendt af de respektive myndigheder,
- den om- og tilbyggede Bygning 1 inkl. Fællesareal på Ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggetilladelse(r),
- 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,
- der ikke af nogen tredjemand er rejst krav mod Sælger vedrørende Ejendommen,
- der er etableret det antal parkeringspladser, myndighederne kræver for Ejendommen; at der ikke etableres nogen begrænsninger eller betalinger vedrørende disse; at de i enhver henseende opfylder Lejernes krav til antal og indretning af parkeringspladser; samt at parkeringspladserne i enhver henseende er lovlige,
- 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, og
- der pr. Overtagelsesdagen ikke påhviler Ejendommen leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover Lejekontrakterne med Lejerne.

17.7 JORDBUNDS- OG MILJØFORHOLD MV.

17.7.1 Sælger oplyser og indestår på Overtagelsesdagen for at:

- der ikke i Sælgers ejetid 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 på vidensniveau 1 eller 2, idet Ejendommen er udgået før kortlægning, jf. forureningsattest fra Region Midtjylland,
- Ejendommen er registreret som områdeklassificeret ifølge ejendomsdata-rapporten for Ejendommen,
- der Sælger bekendt ikke tidligere har været olietanke på Ejendommen,

- Ejendommen Sælger bekendt ikke tidligere er forurennet eller anvendt til affaldsdepot eller losseplads, og
- der ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte miljøkrav vedrørende Ejendommen.

17.7.2 Fremtidige krav til miljøforhold for Købers anvendelse af Ejendommen er Sælger uvedkommende, dog således, at miljøkrav vedrørende Ejendommen og dennes nedrivning, om- og tilbygning og benyttelse er opfyldt fuldt ud af Sælger.

17.7.3 Sælger har udleveret geotekniske undersøgelser, jf. geoteknisk rapport af den 9.2.2022, fra DMR (Dansk Miljørådgivning A/S).

17.7.4 Sælger oplyser ikke at være bekendt med, at der forud for ibrugtagning af Ejendommen er gjort arkæologiske fund på Ejendommen.

17.8 ENERGIMÆRKE

17.8.1 Ejendommen (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse) er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger". Sælger udleverer et nyt gyldigt energimærke til Køber vedrørende den om- og tilbyggede Bygning 1, senest på Overtagelsesdagen, idet der som følge af til- og ombygning af Ejendommen skal udfærdiges et nyt energimærke. Køber har modtaget kopi af det gamle energimærke for Ejendommen dateret 13.11.2017 med en gyldighed på 10 år.

17.9 OVERTAGELSE

17.9.1 Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til 1 måned efter det tidspunkt, hvor Aftalen er endelig og ubetinget, samt Ejendommen er fuldt lejebærende ifht. Lejerne, dog senest den 31.12.2022 ("Overtagelsesdagen"). Såfremt Overtagelsesdagen ikke er indtrådt senest den 31.12.2022, udskydes Overtagelsesdagen til det tidspunkt, hvor Aftalen er endelig og ubetinget, og Ejendommen er fuldt lejebærende ifht. Lejerne. Det er dog aftalt mellem Sælger og Køber, at Køber økonomisk skal stilles som om Overtagelsesdagen var indtrådt den 1.1.2023, såfremt Overtagelsesdagen indtræder efter den 1.1.2023 ("Økonomisk Overtagelsesdag"). Sælger skal i den situation refundere Køber Ejendommens nettodriftsindtægter for lejeforhold, der er trådt i kraft (ekskl. Sælgers og Købers finansieringsudgifter) for perioden fra den 1.1.2023 og frem til Overtagelsesdagen. Sælger eller Sælgers advokat udarbejder særskilt driftsregnskab for den omtalte periode, hvis dette bliver relevant. Endelig er det aftalt mellem Sælger og Køber, at såfremt Overtagelsesdagen ikke er indtrådt senest den 1.4.2023, har Køber ret (men ikke pligt) til at træde tilbage fra Aftalen. Hvis Køber udnytter sin ret til at træde tilbage fra Aftalen, er Sælger og Køber frit stillet, og er ikke hinanden noget beløb skyldigt.

17.9.2 Sælger har dog ret til senest den 1.8.2022 skriftligt og med en begrundelse at meddele Køber, at Økonomisk Overtagelsesdag, jf. pkt. 8.1, ændres til den 31.1.2023. Sælger kan alene gøre brug af den i pkt. 8.2 anførte ret, hvis byggeriet på Ejendommen er forsinket, og dette ikke skyldes Sælgers eller Totalen-

treprenørens forhold, med den konsekvens, at Ejendommen ikke kan overtages af Køber senest den 31.12.2022.

- 17.9.3 Sælger indestår for, at der på Overtagelsesdagen udover midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse, leveres energimærke for den om- og tilbyggede Bygning 1, endelig opmåling af Ejendommen af landinspektør i henhold til boligministeriets bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983, idet Sælger forpligter sig til at korrigere driftsbudgetterne til Lejeaftalerne samt ajourført BBR-Meddelelse, og er forpligtet til at fremme dette hurtigst muligt. Såfremt Sælger ikke på Overtagelsesdagen leverer endelig ibrugtagningstilladelse, indestår sælger for at denne efterfølgende leveres.
- 17.9.4 Sælger afleverer Ejendommen, herunder den om- og tilbyggede Bygning 1 inkl. Fællesarealer, senest på Overtagelsesdagen kl. 12.00.
- 17.9.5 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 udvekslede ydelser.
- 17.9.6 Køber har ret til at deltage i Totalentreprenørens afleveringsforretning vedrørende den om- og tilbyggede Bygning 1 og de entreprisarbejder, som i øvrigt er omfattet af den mellem bygherre (Sælger) og Totalentreprenøren indgåede totalentrepriskontrakt, og Sælger sørger for, at mangler påvist ved afleveringen udbedres af totalentreprenøren, jf. ABT 18. Køber har herudover ret til at deltage i alle afleveringsforretninger, herunder forudgående gennemgange, aftalt mellem Sælger og Lejerne. Køber er berettiget til at lade sin byggetekniske rådgiver deltage i sådanne afleveringsforretninger. Sælger giver i god tid meddelelse til Køber vedrørende alle afleveringsforretninger.
- 17.9.7 Sælger indestår for, at der ikke ud over Lejeaftalerne findes andre leje-, forpagtnings- eller brugsforhold vedrørende Ejendommen, herunder at den tidligere erhvervslejeaftale med Silvan A/S er ophørt, og at Silvan A/S ikke har lejeretlige krav vedrørende Ejendommen.
- 17.10 KØBESUMMEN, BERIGTIGELSE OG FORDELING
- 17.10.1 Den kontante købesum for Ejendommen er aftalt til DKK 78.500.000 ("Købesummen"). Købesummen tillægges ikke moms, jf. pkt. 12.5.
- 17.10.2 Købesummen er beregnet på grundlag af Ejendommens afkast svarende til 5,61 %, jf. pkt. 9.3 og pkt. 9.4, jf. den af Køber som bilag 6 udarbejdede og vedlagte afkastberegning. Det bemærkes, at afkastet retteligt er 5,60%, jf. pkt. 9.3 og pkt. 9.4.
- 17.10.3 Sælger oplyser, at den samlede årlige bruttolejeindtægt for lejemålene iht. Lejeaftalerne andrager DKK 4.546.875 ekskl. moms. De årlige ikke lejerbetalte driftsudgifter for Ejendommen andrager på samme tidspunkt DKK 150.301,42 ekskl.

moms. Ejendommens årlige nettolejeindtægt før forrentning udgør således DKK 4.396.573,58.

- 17.10.4 Såfremt den årlige nettolejeindtægt for Ejendommen på tidspunktet for ikrafttræden for de enkelte lejeforhold og forudsat, at Køber har overtaget Ejendommen, er mindre end det i pkt. 9.3 opgjorte beløb på grundlag af de på ikrafttrædelsestidspunktet for de enkelte lejeforhold gældende bruttolejeindtægter og ikke lejerbetalte driftsudgifter, f.eks. som følge af, at den faktiske brutto-leje 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 5,60 %, jf. den beregningsmetode, som fremgår af bilag 6.
- 17.10.5 Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af en eventuel købesumsregulering i Købers favør, jf. pkt. 9.4, har Køber ret til at tilbageholde DKK 400.000 af Købesummen frem til Købers opgørelse af driftsregnskab for det første driftsår, idet frigivelse af beløbet til Sælger dog skal ske senest 2 år regnet fra Overtagelsesdagen.
- 17.10.6 Køber deponerer Købesummen senest pr. Overtagelsesdagen - med fradrag af evt. aftalte modregninger - på en særskilt deponeringskonto oprettet i Sælgers navn i Sælgers bank. Køber er uden ansvar for kontoens forrentning, herunder ved negativ rente.
- 17.10.7 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 6,5 % p.a. fra Overtagelsesdagen og indtil deponering sker.
- 17.10.8 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.
- 17.10.9 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.

- 17.10.10 Berigtigende advokat har pligt til at frigive Købesummen til Sælger med fradrag for tilbagehold aftalt i Købsaftalen, herunder f.eks. tilbagehold i medfør af pkt. 9.5, pkt. 9.12, pkt. 9.13, og pkt. 10.4., når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
- 17.10.11 COWI eller en anden af Køber antager teknisk rådgiver gennemfører inden Overtagelsesdagen, på vegne af Køber, en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen som helhed og lader udarbejde en rapport over Ejendommens stand. I rapporten prisfastsættes eventuelle fejl og mangler ved Ejendommen. Sælger skal sørge for at Totalentreprenøren indkalder Køber til den pågældende gennemgang, der af praktiske årsager gennemføres samtidigt med, at aflevering finder sted mellem Totalentreprenøren, Sælger og Lejerne. Køber forudsætter, at der ved afleveringsforretningen/den byggetekniske gennemgang er adgang til hele Ejendommen, herunder teknikrum og tagflader via stige, lejder eller lignende, hvilket skal kunne ske sikkerhedsmæssigt forsvarligt i henhold til gældende sikkerhedsforskrifter.
- 17.10.12 I det omfang Køber har gjort mangler gældende ved Ejendommen, herunder mangler som er gjort gældende af Lejerne eller byggherre (Sælger) ovf. Totalentreprenøren, som ikke er udbedret på Overtagelsesdagen, kan Køber tilbageholde et beløb af Købesummen, som sikkerhed, svarende til de af Køber skønnede omkostninger forbundet med afhjælpningen af de påberåbte mangler. Såfremt Sælger er uenig i at der foreligger en mangel eller størrelsen af Købers tilbagehold, forsøges dette indledningsvist afklaret mellem Købers og Sælgers advokater. Ved fortsat uenighed afgøres spørgsmålet i første omgang af en sagkyndig ved 'Hurtig afgørelse' i medfør af reglen i ABT 18 § 66. Såfremt mangler, der er anerkendt af Sælger eller fastslået af den sagkyndige ved 'Hurtig afgørelse', 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. Køber, Købers advokat og/eller COWI har ret til at anmode Sælger om at fremlægge al relevant teknisk dokumentation vedrørende Ejendommen.
- 17.10.13 Såfremt Sælger ikke på Overtagelsesdagen til Køber har udleveret fyldestgørende KS-materiale, DV-materiale, as built tegninger for Ejendommen, energimærke for den om- og tilbyggede Bygning 1, endelig ibrugtagningstilladelse, certifikat på brand og statik underskrevet af certificeret statiker, samt andet relevant materiale til brug for Ejendommens fremtidige benyttelse, reparation og vedligeholdelse, er Køber endvidere berettiget til af Købesummen at tilbageholde DKK 500.000 indtil dette materiale er fyldestgørende udleveret af Sælger. Såfremt materialet ikke er afleveret fra Sælger til Køber senest 6 måneder efter Overtagelsesdagen – og dette skyldes Sælgers forhold – har Køber ret til at kræve, at Købesummen reguleres med det tilbageholdte beløb, som den berigtigende advokat straks skal frigive til Køber. Dette fritager dog ikke Sælger for at opfylde de anførte forpligtelser.

17.10.14 Køber er berettiget til at overtage stempelværdien af evt. 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 evt. 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. Sælger indhenter evt. bekræftelse fra underpanthaver i tinglyste ejerpantebreve.

17.10.15 Købesummen fordeles på følgende måde:

• Grund	DKK	5.925.000
• Bygninger	DKK	65.317.500
• Installationer	DKK	7.257.500
I alt	DKK	78.500.000

17.11 GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

17.11.1 Udenfor Købesummen overtager Køber ingen gældsposter.

17.11.2 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.

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

17.11.4 Sælger indestår for at evt. restancer vedrørende Ejendommen er betalt på Overtagelsesdagen, idet Køber i modsat fald kan tilbageholde et beløb svarende til restancen til sikkerhed herfor ved frigivelse af Købesummen.

17.12 REFUSION

17.12.1 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.

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

17.12.3 Sælger refunderer til Køber eventuelt kontant depositum, forudbetalt leje, eller leje opkrævet af Sælger for tiden efter Overtagelsesdagen samt refusionskrav, der i øvrigt udspringer af Købsaftalen. Køber er berettiget til at modregne sådanne beløb i forbindelse med deponering af Købesummen.

17.12.4 Sælger refunderer til Køber de i det løbende regnskabsår medtagne a conto driftsbidrag. Køber er berettiget til at modregne sådanne beløb i forbindelse med deponering af Købesummen. Køber refunderer de af Sælger i det løbende

regnskabsår faktiske afholdte udgifter, der opkræves over driftsregnskabet over for Lejerne.

17.12.5 Sælger sørger for afmelding af eventuelle betalingsordninger.

17.12.6 Refusionstilsvaret forrentes ikke.

17.13 MOMS

17.13.1 Sælger oplyser, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret.

17.13.2 Køber overtager udenfor Købesummen den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse. Sælgers revisor udarbejder senest pr. Overtagelsesdagen en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen.

17.13.3 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.

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

17.13.5 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.

17.13.6 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 seneste tidspunkt, hvor Køber modtager momsrefusion fra SKAT. Sælger skal uden ophold efter at momspligt er fastslået udstede moms faktura til Køber, såfremt Købesummen skal tillægges moms.

17.14 FORSIKRINGSFORHOLD

17.14.1 Sælger oplyser, at Ejendommen er ejendomsforsikret i Sønderjysk Forsikring G/S under police nr. 37 22 68 66, samt at Ejendommen indtil Overtagelsesdagen vil være forsikret på min. samme vilkår.

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

17.15 LEJEFORHOLD

17.15.1 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.

- 17.15.2 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 af Lejerne, til Køber, senest pr. Overtagelsesdagen.
- 17.15.3 Køber overtager administrationen af lejemålene pr. Overtagelsesdagen, ligesom Køber senest samme dag får overdraget samtlige originale dokumenter, herunder kautioner, vedrørende lejeforholdene.
- 17.15.4 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,
 - Sælger har foretaget endelig opmåling ved landinspektør af de lejede arealer i henhold til boligministeriets bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983,
 - der fremlægges/udleveres originale leje Garantier fra Lejerne vedrørende lejemålet med Jem & Fix A/S og Melcom A/S, udstedt til Køber, hvor dette er nødvendigt efter leje Garantiernes indhold,
 - 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 pr. ikrafttrædelsestidspunktet for de respektive leje forhold, friholder Køber for enhver forbrugsudgift 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, efter de pr. ikrafttrædelsestidspunktet for Lejekontrakterne gældende offentlige og privatretlige regler, lovligt kan anvende Ejendommen til det i Lejekontrakterne med Lejerne anførte formål,
 - Sælger har samtlige udlejers rettigheder iht. Lejekontrakterne,
 - Lejernes brugsrettigheder ifølge Lejekontrakterne samt brugsrettigheder, som er nødvendige for Lejernes forudsatte anvendelse af lejemålene, på Overtagelsesdagen er sikrede ifht. tredjemand, herunder at disse ikke er i strid med vedtægten for Grundejerforeningen,
 - 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, udover bilag 6.
- 17.15.5 Sælger indhenter og fremlægger pr. Overtagelsesdagen erklæringer fra Lejerne om, at lejemålene er korrekt afleveret uden væsentlige mangler, og at Lejerne betaler leje og driftsomkostninger i tillæg til lejen uden indsigelser. Erklæringer-

ne fra Lejerne kan være en del af afleveringsprotokollen og ikke nødvendigvis en selvstændig erklæring.

17.16 EJENDOMSFUNKTIONÆRER - KONTRAKTFORHOLD

17.16.1 Sælger oplyser, at der ikke er indgået aftale med vicevært eller andre ejendomsfunktionærer vedrørende Ejendommen.

17.16.2 Sælger indestår for, at der ikke overtages medarbejdere sammen med Ejendommen.

17.16.3 Køber overtager ikke nogen kontrakter i forbindelse med købet af Ejendommen.

17.17 ERKLÆRING OM ANVENDELSE

17.17.1 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 tømmerhandel og byggemarked, fitnesscenter, og webshop med kontor og showroom inkl. tilhørende lager med "pick and collect"/vareudlevering til kunder.

17.18 OFFENTLIG VURDERING, ERKLÆRING OM VÆRDI MV.

Ejendommen er endnu ikke nyvurderet som følge af væsentlig om- og tilbygning og skal derfor omvurderes. Den aktuelle ejendomsværdi pr. 1.10.2020 udgør DKK 26.000.000, heraf grundværdi DKK 5.925.000.

17.18.1 Sælger erklærer derfor, at Ejendommens værdi på tidspunktet for anmeldelse af skødet til tinglysning svarer til Købesummen.

17.18.2 Ejendommen er dækningsafgiftspligtig ifølge Ejendommens ejendomsskattebillet for 2022. Køber er forpligtet til at søge Ejendommens dækningsafgift nedsat fsva. Fitness World lejemålet, idet en sådan nedsættelse vil have positiv betydning for Ejendommens nettolejeindtægt, jf. bilag 6.

17.18.3 Ny vurdering og heraf følgende regulering af skatter og afgifter for Ejendommen, er Sælger uvedkommende.

17.19 BETINGELSER

17.19.1 Handlen er fra Sælgers side betinget af følgende:

- at lejemålene med Lejerne er i kraft og ikke er ophævet eller opsagt af Lejerne på Overtagelsesdagen, og
- at Købesummen deponeres som aftalt.

17.19.2 Handlen er fra Købers side betinget af følgende:

- at Ejendommen lovligt kan tages i brug af Lejerne ved midlertidig eller endelige ibrugtagningstilladelse,
- at lejemålene med Lejerne 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 in- sigelse af Lejerne, herunder at der er fremlagt dokumentation for at Lejerne har stillet de iht. Lejeaftalerne aftalte sikkerheder,
- at Sælger indhenter skriftlig bekræftelse fra lejer, Jem & Fix A/S, på hvor- ledes pkt. 3.5 i den gældende lejeaftale skal forstås, idet der er uklarhed omkring periodeangivelsen,
- at Sælger fremlægger skriftlig erklæring fra lejer, Jem & Fix A/S, for at det er den gældende tinglyste vedtægt for Grundejerforeningen, som er gæl- dende i lejeforholdt; at lejer har modtaget en kopi heraf med bilag, og at lejer har underskrevet allonge til erhvervslejeaftale, som Køber har modta- get kopi af,
- at Sælger fremlægger skriftlig erklæring fra lejer, Melcom A/S, for at det er den gældende tinglyste vedtægt for Grundejerforeningen, som er gældende i lejeforholdt, og at lejer har modtaget en kopi heraf med bilag, samt at lejer er forpligtet til at udføre og bekoste indvendig renholdelse af lejemålet,
- at Sælger fremlægger skriftlig erklæring fra lejer, Fitness World A/S, om at Sælger har betalt lejers ombygningsudgift iht. erhvervslejeaftalens pkt. 10.3, og at det er den gældende tinglyste vedtægt for Grundejerforeningen, som er gældende i lejeforholdt, og at lejer har modtaget en kopi heraf med bilag,
- at Køber senest pr. Overtagelsesdagen har opnået endelig bekræftelse på belåning af Ejendommen fra DLR Kredit A/S, herunder at DLR Kredit A/S ikke på grundlag af en besigtigelse af Ejendommen tilbyder en reduceret belåning ifht. det vedlagte lånetilbud, samt at DLR Kredit A/S kan godkende evt. nye tinglyste servitutter på Ejendommen,
- at der ikke uden samtykke fra Køber og Långiver er foretaget ændringer af Lejeaftalerne med Lejerne,
- at projektudbyder og ejer af K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej, samt kom- plementarselskabet Aarhus, Viborgvej-Blomstervej Komplementar ApS, se- nest den 1.8.2022 har fuldttegnet sit K/S projekt, dvs. har solgt samtlige sine andele i K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej, samt komplementarselskabet Aarhus Viborgvej-Blomstervej, Komplementar ApS, til slutinvestorerne,
- at samtlige slutinvestorer senest den 1.9.2022 er kreditgodkendte til købet af deres respektive andele i K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej, samt kom- plementarselskabet Aarhus, Viborgvej-Blomstervej Komplementar ApS, og
- at Købers juridiske due diligence ikke giver anledning til bemærkninger, her- under de af Sælger som led heri udleverede bilag og oplysninger, hvilket skal være afklaret eller frafaldet af Køber senest den 1.8.2022.

17.19.3 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.

17.20 SELVSKYLDNERKAUTION

17.20.1 Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til Aftalen, herunder eventuelle krav som følge af brud på Sælgers oplysninger i henhold til pkt. 4, samt for Totalentreprenørens opfyldelse af samtlige forpligtelser overfor Køber i forbindelse med udførelse af nedrivnings-, om- og tilbygnings-arbejder på Ejendommen, afgiver ejeren af Sælger og Totalentreprenøren, Jakob Aaskov ApS, CVR-nr. 32 15 93 62, ved underskrift på Aftalen en uigenkaldelig selvskyldnerkaution for ethvert krav, som Køber måtte kunne rette mod Sælger og/eller Totalentreprenøren i henhold til Aftalen eller som følge af udførelse af nedrivnings-, om- og tilbygningsarbejder på Ejendommen. Selvskyldnerkautionen udløber 4 år regnet fra Overtagelsesdagen, betinget af, at der ikke er rejst krav eller består uafsluttede mellemværender mellem Køber og Sælger på dette tidspunkt. Selvskyldnerkautionen er begrænset til 10% af Købesummen, jf. pkt. 9, og nedskrives årligt med 1/4 (lineært) hvert år på datoen for Overtagelsesdagen. De anførte begrænsninger i selvskyldnerkautionen gælder dog ikke forpligtelser, der vedrører Aftalens pkt. 9.4, for hvilke selvskyldnerkautionen er fuldt ud gældende.

17.21 HANDELSOMKOSTNINGER

- 17.21.1 Omkostninger ved tinglysning af skøde bæres af Parterne med halvdelen til hver. Køber afholder selv udgifter til tinglysning af lån/pantebreve på Ejendommen, idet Køber dog har ret til den aftalte stempeludnyttelse.
- 17.21.2 I øvrigt afholder Parterne selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere, idet bemærkes at Købers advokat har udarbejdet Aftalen.

Aarhus, den 9. juni 2022



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner