



Endelig Juridisk Due Diligence Rapport K/S JYSK DETAIL, BJERRINGBRO

KØBENHAVN

KALVEBOD BRYGGE 32
DK-1560 KØBENHAVN V

AARHUS

ÅBOULEVARDEN 49
DK-8000 AARHUS C

TELEFON +45 33 15 20 10

MAIL@POULSCHMITH.DK
WWW.POULSCHMITH.DK



INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	DEFINITIONER	3
2.	INDLEDNING	5
2.1	Introduktion	5
2.2	Rapportens fokus og omfang	5
2.3	Rapportens forudsætninger	6
2.4	Rapportens struktur og bilag	6
2.5	Lovvalg og værneting	7
3.	RESUMÉ	8
4.	OBSERVATIONER	9
4.1	Ejendommens forhold	9
4.2	Planforhold	11
4.3	Offentlige oplysninger	12
4.4	Lejekontrakt, Jysk A/S	13
4.5	Transporterklæringer	21

BILAG til DD-rapporten:

Bilag 1 – Datarum Indeks

Bilag 2 – Poul Schmiths almindelige forretningsbetingelser

1. DEFINITIONER

”Datarummet”

betyder det virtuelle Datarum indeholdende Due Diligence-materialet.

”Due Diligence-materialet”

betyder alt materiale vedrørende Ejendommen, som Sælger har indsamlet og fremlagt, samt besvarelse af spørgsmål fra Køber, samlet indlagt i Datarummet pr. 25. august 2022.

”Ejendommen”

betyder matr.nr. 8am, Hjermind By, Bjerringbro beliggende Østergade, 8850 Bjerringbro.

”Køber”

betyder K/S Jysk Detail, Bjerringbro CVR-nr. 43 46 37 80, Marselis Tvæervej 4. Køber (selskabet) er stiftet pr. 24. august 2022.

”Købsaftalen”

betyder den købsaftale, der er indgået mellem Sælger, som sælger, og Køber, som køber.

”Købesummen”

betyder DKK 19.514.154, som Køber skal betale i henhold til Købsaftalen.

”Lejekontrakten”

betyder lejekontrakten indgået den 20.12.2021 mellem Innovater Bjerringbro ApS eller ordre, CVR-nr. 42 35 96 29, og JYSK A/S, CVR-nr. 13 59 04 00.

”Lejemålet”

Betyder den kommende bygning samt det samlede areal for Ejendommen.

”Lejer”

Betyder Jysk A/S, CVR-nr. 13 59 04 00, Sødalsparken 18, 8220 Brabrand.

”N/A”

Betyder, at materialet ikke er fremlagt i Datarummet.

”Overtagelsesdagen”

betyder den 1. oktober 2023.

”Parterne”

betyder Køber og Sælger sammen.

”PS”

betyder Poul Schmith, Kalvebod Brygge 32, 1560 København V.

”Rapporten”

betyder denne juridiske Due Diligence-rapport med samtlige bilag.

”Sælger”

betyder Innovater REC 1 ApS, CVR-nr. 34 72 44 23, Marselisborg Havnevej 56, 2, 8000 Aarhus C.

”Transaktionen”

betyder overdragelsen af Ejendommen fra Sælger til Køber ved Købsaftalen.

”Udlejer”

betyder Innovater Bjerringbro ApS eller ordre, CVR-nr. 42 35 96 29, Marselisborg Havnevej 56, 2. 8000 Aarhus C. Det bemærkes, at Sælger efterfølgende er indtrådt som udlejer.

”Underskriftsdagen”

betyder datoen for Parternes underskrift af Købsaftalen.

2. INDLEDNING

2.1 Introduktion

Rapporten er bestilt af og udarbejdet til Blue Capital A/S og Køber i forbindelse med Købers overvejelser om erhvervelse af Ejendommen og gennemførelse af Transaktionen i henhold til Købsaftalen.

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

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

2.2 Rapportens fokus og omfang

Rapporten er udelukkende baseret på Due Diligence-materialet, jf. **bilag 1**. Due Diligence-materialet har været tilgængeligt for Køber og Købers rådgivere i Datarummet, og PS har gennemgået Due Diligence-materialet, som det var pr. 25. august 2022.

Efter aftale med Køber er vores fokus rettet mod:

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

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

Vores juridiske Due Diligence-undersøgelse omfatter følgende områder:

1. Ejendommens forhold
 - a. Tingbogsattester, hæftelser og servitutter
 - b. BBR-Meddelelser
 - c. Ejendomsdatarapporter
 - d. Ejendomsvurdering
 - e. Ejendomsskatter
2. Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
3. Planforhold
4. Kontraktforhold

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

Som led i vores gennemgang af Due Diligence-materialet har vi ikke gennemgået forretningsmæssige forhold, jordbundsforhold, fundering/geoteknik, museumslovens krav/fortidsminder, miljømæssige forhold, vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold, kontrol af arealer, gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse, verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard m.v., finansierings- og hæftelsesmæssige forhold, byggeplaner, højde- og afstandforhold, skelforhold, faktisk anvendelse, entrepriseretlige forhold, byggetekniske forhold samt øvrige tekniske forhold. Vi har opfordret Køber til i relevant omfang at få foretaget en gennemgang af ovennævnte forhold. Vores rådgivning omfatter endvidere heller ikke skatte- og afgiftsmæssige forhold.

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

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

Rapporten indeholder kun i begrænset omfang beskrivende afsnit med gengivelse af indholdet af Due Diligence-materialet, ligesom Rapporten

således heller ikke behandler alle juridiske spørgsmål vedrørende Ejendommen.

2.3 Rapportens forudsætninger

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

2.4 Rapportens struktur og bilag

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

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

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

2.5 Lovvalg og værneting

Rapporten er underlagt dansk ret. Enhver tvist, som udspringer af eller vedrører Rapporten, skal afgøres ved voldgift ved Voldgiftsinstituttet i overensstemmelse med ”Regler for behandling af voldgiftssager” ved Voldgiftsinstituttet.

3. RESUMÉ

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

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

4. OBSERVATIONER

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
4.1	Ejendommens forhold				
4.1.1	Tingbogsattest	Sælger har fået adkomst til Ejendommen pr. 22.03.2022.	Til Købers orientering.	1.2.1	Giver ikke anledning til yderligere.
4.1.2	Servitut nr. 1 af den 23.03.1955	<p>Servitut nr. 1 af den 23.03.1955 indeholder bestemmelser om I/S Bjerringbro Elværks ret til en transformerstation med tilhørende kabler og/eller luftledninger på den tidligere matr.nr. 8et, Hjermind By, Bjerringbro.</p> <p>Servitutten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.</p> <p>Det bemærkes, at der allerede er etableret en transformerstation på Ejendommens sydvestlige hjørne.</p>	Til Købers orientering.	1.2.3	Giver ikke anledning til yderligere.
4.1.3	Servitut nr. 2 af den 26.07.1988	Servitut nr. 2 af den 26.07.1988 vedrører Ejendommens tilslutning til fjernvarmeforsyning.	Til Købers orientering.	1.2.3	Giver ikke anledning til yderligere.

4.1.4	Servitut nr. 3 af den 03.10.1994	Servitut nr. 3 af den 03.10.1994 indeholder bestemmelser om ledningsanlæg (kloak og telefon), og at disse skal henligge uforstyrret.	Til Købers orientering.	1.2.3	Giver ikke anledning til yderligere.
4.1.5	Servitut nr. 4 af den 02.08.1995	Servitut nr. 4 af den 02.08.1995 pålægger den til enhver tid værende ejer af Ejendommen at tåle jernbanetrafikken uden ret til at kunne rejse krav mod DSB.	Til Købers orientering.	1.2.3	Giver ikke anledning til yderligere.
4.1.6	Servitut nr. 5 af den 08.03.2021	Servitut nr. 5 af den 08.03.2021 indeholder bestemmelser om, at Ejendommen ikke kan overgå til anden anvendelse uden at der er givet en § 8-tilladelse i henhold til jordforureningsloven fra Viborg Kommune.	Det anbefales, at Sælger efter bedste evne forestår aflysning af servitutten i samarbejde med Viborg Kommune, efter at Viborg Kommune har meddelt § 8-tilladelse.	1.2.3	Der er indsat bestemmelse herom i Købsaftalens pkt. 3.3.
4.1.7	Servitut nr. 6 af den 08.03.2021	Servitut nr. 6 af den 08.03.2021 indeholder oplysninger om udstykning samt fremtidige skel, der afviger fra den gældende lokalplans inddeling i delområder. Viborg Kommune har godkendt udstykning af Ejendommen i overensstemmelse med de fremtidige skel på betingelse af, at den til enhver tid værende ejer skal respektere de delområdegrensener, som lokalplanen foreskriver med de anvendelsesmuligheder, der er knyttet hertil.	Til Købers orientering.	1.2.3	Giver ikke anledning til yderligere.

		Viborg Kommune vil tiltræde at servituten aflyses, når ny lokalplan for delområdet foreligger.			
4.1.8	Udstykning og arealoverførsel	Sælger har oplyst, at udmatrikuleringen er tilendebragt.	Til Købers orientering.		Giver ikke anledning til yderligere.
4.2 Planforhold					
4.2.1	Lokalplan nr. 505 og Kommuneplan 2017-2029	<p>Lokalplanen og kommuneplanen indeholder en række bestemmelser vedrørende områdets anvendelse samt krav til bebyggelsens omfang og placering, ydre fremtræden, støj mv. Idet Ejendommen leveres af Sælger som et nøglefærdigt byggeri, jf. Købsaftalens pkt. 2.4 og 2.6, er det Sælgers ansvar, at der bygges i overensstemmelse med gældende lokalplan og kommuneplan.</p> <p>Viborg Kommune har bestemt, at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen, idet Sælger bygger ca. 500 m² mere detailhandel, end den nuværende lokalplan giver lov til.</p> <p>Sælger har på opfordring oplyst, at det nye tillæg til lokalplanen forventes vedtaget april 2023.</p>	Til Købers orientering.	1.4.4	Giver ikke anledning til yderligere, idet Sælger er forpligtet til at aflevere et nøglefærdigt byggeri og indestår for, at Ejendommen og dens bygninger med deri værende installationer er lovligt opført, indrettet og benyttet, jf. Købsaftalens pkt. 2.4 og 2.6.

		Det er oplyst i lokalplanens pkt. 13.4, at der skal oprettes en grundejerforening ved salg af mere end 30 % af lokalplansområdet, eller når Viborg Kommune kræver det. Nærmere om driftsudgiften herfor beskrives i Rapportens pkt. 4.4.12.			
4.3 Offentlige oplysninger					
4.3.1	BBR-meddelelse	Indeholder pt. kun oplysning om grundareal.	Sælger er forpligtet til at aflevere en opdateret udgave til Køber uden ugrundet ophold efter overtagelsesdagen og efter endelig opmåling af Ejendommen, jf. Købsaftalens pkt. 2.7.	1.3.1	Giver ikke anledning til yderligere.
4.3.2	Ejendomsdata-rapporten	Indeholder information om aktuelle forhold på Ejendommen forud for opførelse af bygning.	Sælger er forpligtet til at indberette oplysninger til myndighederne om aktuelle forhold på Ejendommen ifbm. færdigmelding af byggeriet.	1.3.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.3.3	Fremtidige ejendomsskatter og afgifter	Den nuværende ejendomsvurdering er foretaget før udstykning og før opførelse af den påtænkte bebyggelse på Ejendommen. Ejendomsvurderingen for den udstykkede Ejendom med bygning kendes således ikke, og dermed kendes heller	Til Købers orientering.	1.3.3 1.3.4 1.3.5	Giver ikke anledning til yderligere, idet der henvises til Lejekontraktens pkt. 11 og

		<p>ikke de fremtidige skatter som følge heraf.</p> <p>Der er desuden usikkerhed omkring størrelsen af den fremtidige grundskyld og dækningsafgift, der skal betales efter fuld implementering af de nye vurderingsregler.</p>			Lejekontraktens bilag 3, i henhold til hvilke bestemmelser Lejer afholder Ejendommens driftsudgifter – herunder skatter og dækningsafgift.
4.3.4	Kort over vejfor-syning	Ejendommen ligger ud til offentlig vej.	Til Købers orientering.	1.3.6	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4 Lejekontrakt, Jysk A/S					
4.4.1	Lejemålet	<p>Lejemålet er beliggende Østergade, 8850 Bjerringbro, på matr.nr. 8am, Hjermind by, Bjerringbro. Sælger har oplyst, at Ejendommen får et nyt adressenummer. Sælger vil oplyse det eksakte adressenummer snarest muligt.</p> <p>Lejemålets placering og indretning er angivet i Lejekontraktens bilag 1.</p>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.

		I Lejekontraktens pkt. 1.2 gøres der særligt opmærksom på, at principper for udvendige forhold som facader, p-pladser mv. følger af Lejekontraktens bilag 1 og ikke af Lejekontraktens bilag 2.			
4.4.2	Ikrafttrædelsestidspunkt/Overtagelsesdag	Lejemålet træder i kraft på Overtagelsesdagen, der ifølge Sælger forventeligt bliver den 1. oktober 2023.	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.3	Udskydelse af ikrafttræden	<p>Sælger har oplyst, at byggetilladelsen forventeligt ligger klar i april/maj 2023. Der er i Lejekontrakten anført en Overtagelsesdag den 1. november 2022, hvorfor der kan konstateres en uoverensstemmelse med de oplyste datoer.</p> <p>I følgende tilfælde kan Udlejer udskyde overtagelsesdagen uden betaling af erstatning, bod eller godtgørelse:</p> <p>(i) Såfremt fremskaffelse af byggetilladelsen forsinkes, kan Udlejer i henhold til Lejekontraktens pkt. 3.5.1, vælge, at udskyde ikrafttrædelsestidspunktet med et tilsvarende antal dage.</p> <p>(ii) I tillæg til udskydelse i henhold til pkt. 3.5.1, har Udlejer ret til at udskyde overtagelsesdagen af flere omgange med</p>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.

		<p>op til i alt 6 måneder, såfremt der gives meddelelse med 3 måneders varsel til lejer og oplysning om ny overtagelsesdato, jf. Lejekontraktens pkt. 3.5.2.</p> <p>(iii) Endelig har Udlejer krav på udskydelse af overtagelsesdagen, Såfremt Udlejers entreprenører har krav på tidsfristforlængelse efter ABT 18 § 37, udskydes ikrafttrædelsestidspunktet for Lejemålet tilsvarende, jf. Lejekontraktens pkt. 3.5.4.</p> <p>Uagtet at der sker udskydelse af Overtagelsesdagen, kan byggeprojektet ikke afleveres i april, juli, august og december måneder, hvorfor en evt. udskydelse af Overtagelsesdagen der rammer de omtalte måneder, vil skulle udskydes til den første i måneden efter.</p> <p>Sælger har oplyst, at den forventede Overtagelsesdag kan anføres til den 1. oktober 2023. Sælger har oplyst, at der har været dialog herom med Lejer.</p> <p>Er Lejemålet ikke trådt i kraft senest den 1. november 2023, er Lejer berettiget til at udtræde af Lejekontrakten, uden at der kan rettes nogen krav mod Lejer.</p>			
--	--	---	--	--	--

4.4.4	Regulering af lejen efter opmåling	<p>Lejemålets bruttoetageareal forudsættes at være 1.716 m², jf. Lejekontraktens pkt. 1.4. Efter endelig opførelse foretager Udlejer en endelig opmåling af Lejemålet.</p> <p>Hvis det endelige areal afviger med mere end +/- 1%, reguleres lejen, og Udlejer er forpligtet til at levere et lejemål, der maksimalt afviger i nedadgående retning med 3 %.</p>	Reguleringsklausulen indebærer en risiko for, at den fremtidige leje er mindre end forudsat, idet lejen ned sættes ved arealafvigelser i negativ retning.	1.5.2	Regulering af leje ved endelig opmåling i nedadgående retning med mere en -1% er reguleret i Købsaftalens pkt. 10.3, hvorefter en afvigelse i arealet kapitaliseres med et afkast på 6,5 %.
4.4.5	Opsigelse fra Udlejers side.	Fra Udlejers side kan Lejemålet tidligst opsiges 20 år efter Overtagelsesdagen. Herefter kan Lejemålet opsiges med 12 måneders skriftligt varsel i henhold til erhvervslejelovens opsigelsesgrunde og - regler.	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.6	Opsigelse fra Lejers side	<p>Fra Lejers side kan Lejemålet tidligst opsiges 10 år efter ikrafttrædelsesdatoen/overtagelsesdagen. Herefter kan Lejemålet opsiges med 12 måneders skriftligt varsel.</p> <p>Dvs. at Lejer tidligst kan fraflytte 11 år efter Overtagelsesdagen.</p>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.

4.4.7	Lejens størrelse	<p>Den i Lejekontrakten anførte leje på kr. 1.329.900,00 ekskl. moms, er den årlige leje.</p> <p>Køber og Sælger er ved underskrift af Købsaftalen enige om, at omkostningerne til administration og udvendig vedligeholdelse af Lejemålet er faste i relation til beregning af Købesummen, uanset om de faktiske omkostninger måtte afvige herfra, jf. Købsaftalens pkt. 10.3.</p>	Såfremt de faktiske udgifter til udvendig vedligeholdelse og administration af Lejemålet afviger fra det i Købsaftalen forudsatte, påvirkes Købers afkast på Ejendommen, idet afvigelsen ikke medfører en tilsvarende regulering af Købesummen.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.8	Lejefrihed	I henhold til Lejekontraktens pkt. 5.2, betales lejen kvartalsvis, og Lejer er indrømmet lejefrihed de første 2 måneder af lejeforholdet. Dette svarer til en fritagelse af leje på kr. 221.650,00 ekskl. moms.	Til Købers orientering.	1.5.2	Det er aftalt i Købsaftalens pkt. 11.3, at Sælger over refusionsopgørelsen refunderer 2 måneders leje til Køber.
4.4.9	Regulering af lejen	<p>Den til enhver tid gældende leje forhøjes hvert år pr. 1. januar med nettoprisindekset som reguleringsfaktor, dog minimum 1% og maksimum 2,5%.</p> <p>I henhold til Lejekontraktens pkt. 6.2, finder første regulering sted pr. 1. januar 2025 dog tidligst 24 måneder efter Lejemålets ikrafttræden. Idet Overtagelsesdagen er rykket til den 1.</p>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.

		<p>oktober 2023, finder den første regulering sted pr. 1. januar 2026.</p> <p>Parterne er herunder berettiget til at kræve regulering af lejen til markedslejen. Parterne har dog gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret til markedslejen indtil udløbet af Lejers uopsigelsesperiode, jf. Lejekontraktens pkt. 6.6. Lejen kan dog på intet tidspunkt nedsættes til et beløb, der er mindre end begyndelseslejen.</p>			
4.4.10	Depositum	<p>Der indbetales ikke depositum til sikkerhed for Lejers opfyldelse af Lejekontrakten.</p> <p>Der fremgår heller ikke nogen indeståelser i form af selvskyldnerkautioner eller lignende i Lejekontrakten.</p>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.11	Forbrugsudgifter	Lejer afholder selv alle forbrugsudgifter, (vand, varme, el mv.) direkte til forsyningsselskaberne, jf. Lejekontraktens pkt. 8.	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.12	Driftsudgifter	Lejer afholder udover lejen, ejendommens driftsudgifter – herunder skatter og afgifter, forsikringer mv., jf. Lejekontraktens pkt. 7, 9 og 11.	Såfremt der stilles krav om stiftelse af en grundejerforening, afholder Sælger samtlige stiftelsesomkostninger og Køber afholder den	1.5.2	Fordelingen af omkostningen relateret til den potentielle stiftelse af en grundejerforening,

		<p>Driftsudgifterne er udspecificeret i driftsbudgettet vedlagt som Lejekontraktens bilag 3. Driftsudgifterne er estimeret til årligt at udgøre kr. 155.291,00 ekskl. moms og betales kvartalsvis sammen med lejen.</p> <p>Med henvisning til Rapportens pkt. 4.2.1., er der ikke taget højde for en evt. omkostning vedrørende stiftelse af en grundejerforening eller den løbende betaling af kontingent i det udspecificerede driftsbudget.</p>	løbende kontingentbetaling til grundejerforeningen.		er reguleret i Købsaftalens pkt. 10.4.
4.4.13	Vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen	<p>Fordelingen af vedligeholdelsesforpligtelserne – herunder fornyelse og renholdelse – fremgår af Lejekontraktens pkt. 10 og er nærmere specificeret i Lejekontraktens bilag 4.</p> <p>Fordelingen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.</p>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.14	Fremleje	<p>Lejer har ret til fremleje af Lejemålet betinget af Udlejers godkendelse af fremlejetager. Udlejer kan modsætte sig fremleje til tredjemand, såfremt der kan rejses berettiget kritik af fremlejetagers forretningsmæssige, faglige eller økonomiske kvalifikationer, jf. Lejekontraktens pkt. 15.1.</p>	Til Købers orientering.	1.5.2	Giver ikke anledning til yderligere.

<p>4.4.15</p>	<p>Afståelses- og genindtrædelsesret</p>	<p>Lejer har ret til afståelse af Lejemålet betinget af Udlejers godkendelse af den nye lejer.</p> <p>Godkendelse af den nye lejer kan nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for Udlejer ved foretagelse af udlejning, som f.eks. lejers økonomiske og faglige kvalifikationer.</p> <p>Ved afståelse hæfter JYSK A/S som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af Lejekontrakten i den periode, hvor Lejemålet fra Lejers side er uopsigeligt, jf. Lejekontraktens pkt. 15.3.</p> <p>Lejer har ikke genindtrædelsesret, jf. Lejekontraktens pkt. 15.5.</p>	<p>Til Købers orientering.</p>	<p>1.5.2</p>	<p>Giver ikke anledning til yderligere.</p>
<p>4.4.16</p>	<p>Fraflytning</p>	<p>Lejer skal aflevere Lejemålet i samme stand som ved overtagelsen, dvs. nystandsatt, med undtagelse af almindeligt slid og ælde og gulve der skal afleveres vel vedligeholdte, jf. Lejekontraktens pkt. 14.1.</p> <p>Lejers pligt til istandsættelse begrænses af Lejers vedligeholdelsespligt, hvorfor Lejer ikke skal istandsætte forhold der hører under Udlejers vedligeholdelsespligt. Til overblik over</p>	<p>Til Købers orientering.</p>	<p>1.5.2</p>	<p>Giver ikke anledning til yderligere.</p>

		vedligeholdelsesfordelingen henvises der til Lejekontraktens bilag 4.			
4.5 Transporterklæringer					
4.5.1	Transporterklæring vedr. entreprenørgarantien	Entreprenørgarantien transporteres i sin helhed fra Sælger til Køber, jf. Købsaftalens pkt. 5.9.	Til Købers orientering.	N/A	Giver ikke anledning til yderligere.
4.5.2	Transporterklæring vedr. rettigheder i henhold til entreprisekontrakten	Sælger transporterer rettigheder i henhold til entreprisekontrakten til Køber, jf. Købsaftalens pkt. 5.9.	Til Købers orientering.	N/A	Giver ikke anledning til yderligere.