



## JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Bymidten 39A, 3500 Værløse

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

1	INDLEDNING.....	3
2	PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN.....	7
3	TINGBOGSOPLYSNINGER.....	7
4	BBR-MEDDELELSE.....	8
5	EJENDOMSDATARAPPORT.....	9
6	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER.....	9
7	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE.....	9
8	PLANMÆSSIGE FORHOLD.....	9
9	ENERGIMÆRKNING.....	10
10	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER.....	10
11	FORSIKRINGSFORHOLD.....	10
12	VERSERENDE SAGER OG TVISTER.....	10
13	CENTERFORENING.....	10
14	FYSISK GENNEMGANG / MANGLER.....	11
15	LEJEFORHOLD.....	11
16	KØBSAFTALEN.....	14
17	OMKOSTNINGER.....	16

## **1 INDLEDNING**

### **1.1 Introduktion**

Blue Capital A/S, CVR-nr. 33254490 og K/S Værløse, Bymidten ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26259495 ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af matr.nr. 13d Lille Værløse By, Værløse, ejerlejlighed nr. 1 beliggende Bymidten 39A, 3500 Værløse ("**Ejendommen**").

I forbindelse med vores gennemførelse af den juridiske due diligence har vi modtaget en række dokumenter, herunder lejekontrakt med Fakta A/S, samt øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger.

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

### **1.2 Due diligencens omfang og karakter**

Vores undersøgelse af det udleverede materiale er gennemført ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at klarlægge karakteren, omfanget og kvaliteten af de juridiske dokumenter, som relaterer sig til Ejendommen.

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

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

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

Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold omfatter:

- Oplysninger i henhold til tingbogen omfattende adkomst, hæftelser og servitutter
- BBR-Meddelelse
- Ejendomsdatarapport

- Ejendomsvurdering og ejendomsskatter
- Momsreguleringsforpligtelse
- Planmæssige forhold
- Energimærke
- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
- Verserende sager og tvister
- Erhvervslejeforhold
- Forsikringsforhold
- Ejerforeningsforhold
- Centerforening
- Håndtering af mangler

Den ovenfor indsatte opstilling er udtømmende. Vi gør opmærksom på, at andre forhold kan være relevante at undersøge nærmere, jf. nedenfor.

Vores gennemgang af Ejendommens forhold omfatter ikke:

- Geotekniske forhold
- Miljøforhold udover hvad følger af offentligt tilgængelige databaser og registreringer
- Vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold
- Bygningsbeskrivelse
- Kontrol af arealer
- Skatte- og afgiftsforhold relateret til erhvervelse af Ejendommen
- Gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse
- Verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard mv
- Økonomiske og kommercielle forhold
- Finansierings- og hæftelsesmæssige forhold
- Byggelinjer, højde- og afstandsforhold, skelforhold
- Faktisk anvendelse

Visse af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af købsaftalen nedenfor under afsnit 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.

### **1.3 Overordnet konklusion.**

Vores gennemgang af materialet har ikke givet anledning til at fraråde et køb af Ejendommen ud fra et rent juridisk synspunkt.

Vores gennemgang har i øvrigt ikke afdækket forhold, som har væsentlig betydning for Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommen.

Der henvises i øvrigt til vores gennemgang af Ejendommen nedenfor.

### **1.4 Rapportens struktur**

Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af Ejendommens forhold. Sådanne forhold kan omfatte en beskrivelse af væsentlige forhold, herunder kontraktvilkår mv., ligesom forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på, er omfattet. Endelig vil gennemgangen af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som kan medføre, at Ejendommen efter vores opfattelse ikke bør erhverves, eller forhold, som har væsentlig betydning for Købers vurdering af Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommen.

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

### **1.5 Forudsætninger**

Vores due diligence er baseret på vores erfaringer og vores viden om danske juridiske forhold og regler. Vi har ikke under vores gennemgang identificeret forhold, der efter vores vurdering er omfattet af andre jurisdiktioners retsregler.

Ved gennemgangen har vi forudsat,

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

### **1.6 Modtagere**

Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Den enkelte investor i Køber kan ikke støtte ret på rapportens indhold, uanset Køber kan.

Rapporten kan ikke udleveres til tredjemand uden vores forudgående skriftlige samtykke, og tredjemand kan alene støtte ret på rapportens indhold, såfremt dette særskilt er skriftligt aftalt med os. Vores skriftlige accept af, at rapporten udleveres til tredjemand berettiger således ikke tredjemand til at støtte ret på rapporten.

København, den 10. marts 2023



Mads Roikjer

## 2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

Ejendommen udgøres af følgende matrikel:

Matr.nr. 13d Lille Værløse By, Værløse, ejerlejlighed nr. 1 beliggende Bymidten 39A, 3500 Værløse ("**Ejendommen**").

Hovedejendommens samlede grundareal areal udgør 1.936 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej.

- 2.1 Ejendommen er en ejerlejlighed på i alt 2.088 m<sup>2</sup>, heraf 1.652 m<sup>2</sup> i stueetagen og 436 m<sup>2</sup> i kælderen. Stueetagen består, udover lejemål til Fakta A/S, af et lejemål til Røde Kors på 595 m<sup>2</sup>. Sælger var tidligere udlejer i forhold til Røde Kors, men i forbindelse med nærværende sag er der udarbejdet en allonge, hvorefter lejemålet overgår til at være et fremlejemål med Fakta A/S som fremlejegiver og Røde Kors som fremlejetager. Køber har således alene et kontraktsforhold med Fakta A/S, og lejemålet med Røde Kors er således Køber uvedkommende.

## 3 TINGBOGSOPLYSNINGER

### 3.1 Adkomst

Adkomsthaver i henhold til tingbogsattest, dateret den 3. januar 2023, er COOP Danmark A/S (Sælger).

### 3.2 Hæftelser

Der er følgende tinglyste hæftelser på Ejendommen:

1. Byrde lyst pantstiftende kr. 45.200
2. Realkreditpantebrev kr. 33.668.000, 1,475%, Nykredit Realkredit A/S

### 3.3 Servitutter

Der er tinglyst følgende servitutter på Ejendommen:

1. 14.06.1911 Dokument om vej mv.
2. 06.09.1951 Dokument om tilladelse til opførelse af en tilbygning
3. 16.09.1970 Dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning
4. 29.07.1977 Byplanvedtægt XI
5. 29.11.1985 Dokument om brugsret for ejerlejlighederne 2 og 3 til tagterrasse mm.
6. 09.12.1988 Dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning
7. 13.03.1991 Lokalplan nr. 33
8. 02.02.1994 Lokalplan nr. 39
9. 02.03.1995 Dokument om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening.  
Dokument lyst pantstiftende.

Ad. 1.

Der er tale om et skøde lyst servitutstiftende, som indeholder forpligtelser i forhold til vej – forpligtelser, der ikke er relevante for Ejendommen i den nuværende udformning.

Ad. 2.

Der er tale om et dokument om tilladelse til opførelse af en tilbygning på 40 m<sup>2</sup> til en ejendom, der vurderes ikke længere at være eksisterende.

Servitutten har ingen betydning for Ejendommen.

Ad. 3.

Der er tale om en fjernvarmeservitut.

Servitutten har ingen betydning for Ejendommen.

Ad. 4.

Der er tale om tinglyst Byplanvedtægt XI, der behandles andetsteds i nærværende rapport.

Ad. 5.

Der er tale om en servitut, der giver brugsret for ejerlejlighed nr. 2 og 3 til tagterrasse. Servitutten pålægger vedligeholdelse af tagterrassen til de ejere der har brugsret. Dette gælder ikke den underliggende tagkonstruktion.

Ad. 6.

Der er tale om en fjernvarmeservitut.

Servitutten har ingen betydning for Ejendommen.

Ad. 7.

Der er tale om tinglysning af lokalplan nr. 33, der behandles andetsteds i nærværende rapport.

Ad. 8.

Der er tale om tinglysning af lokalplan nr. 39, der behandles andetsteds i nærværende rapport.

Ad. 9.

Der er tale om en servitut, der omhandler etablering af baldakin, og som fastlægger fordeling af forpligtelsen til deltagelse i baldakinejerlauget. Servitutten fastlægger endvidere omfanget om ejerlejlighedernes deltagelse i den økonomiske forpligtelse. Ejendommen deltager med 15 løbende meter.

Servitutten er lyst pantstiftende for kr. 45.200,00.

#### **4 BBR-MEDDELELSE**

4.1

Der foreligger BBR-meddelelse af 3. januar 2023 for Ejendommen. Ejendommens samlede areal udgør 2.088 m<sup>2</sup>, heraf 436 m<sup>2</sup> kælder. Det fremgår af BBR-meddelelsen, at arealet er opgjort som tinglyst areal, og det vil sige nettoarealer.



- 4.2 Det fremgår ligeledes af BBR-meddelelsen, at der er registreret en byggesag fra 2010, som angiveligvis vedrører en ombygning af Ejendommen. Sælger har forpligtet sig til at afslutte denne byggesag, og foranledige, at der udstedes ibrugtagningstilladelse.

## **5 EJENDOMSDATARAPPORT**

- 5.1 Ejendomsdatarapporten er dateret den 3. januar 2023.
- 5.2 Det fremgår af ejendomsdatarapporten, at der er registreret to byggesager på Ejendommen. Der er antageligvis tale om en og samme byggesag, hvor der i øvrigt mangler at blive udstedt ibrugtagningstilladelse.
- 5.3 Ejendomsdatarapporten indeholder i øvrigt ikke oplysninger eller forhold, der har negativ betydning for Købers anvendelse af Ejendommen til det nuværende formål.

## **6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER**

### **6.1 Ejendomsvurdering**

- 6.1.1 Vurderingen for Ejendommen pr. 13.10.2022 andrager kr. 17.800.000, heraf grundværdi kr. 4.911.400. Sælger har påklaget vurderingen, og sagen verserer p.t. hos Vurderingsmyndigheden. Sælger færdiggør sagen for egen regning og risiko.

### **6.2 Ejendomsskatter**

- 6.2.1 Grundskyld for 2023 udgør kr. 105.595,10, dækningsafgift kr. 64.193,00 og rottebekæmpelse kr. 1.068,00. Ejendomsskatten betales af lejer.

## **7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE**

### **7.1 Momsreguleringsforpligtelse**

- 7.1.1 Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse. Sælger har fremlagt en udateret opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen til og med 2022 udvisende en momsreguleringsforpligtelse på kr. 36.472.
- 7.1.2 Ophører den momsmæssige anvendelse, inden en reguleringsforpligtelse er nedskrevet, forfalder en resterende forpligtelse til betaling til SKAT. Dette vurderes ikke at have relevans, jf. den indgåede lejekontrakt.

## **8 PLANMÆSSIGE FORHOLD**

### **8.1 Kommuneplan**

- 8.1.1 Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2021 for Værløse Bymidte – pkt. 11C1, side 444. Kommuneplanen indeholder ikke forhold, der begrænser anvendelsen af Ejendommen.

## **8.2 Lokalplaner**

- 8.2.1 Byplanvedtægt XI er vedtaget 26. januar 1977. Den sagen omhandlede ejendom er opført i 1960 og vil således som udgangspunkt ikke være påvirket af efterfølgende lokalplaner. Byplanvedtægt XI er specifikt for hele Værløse Bymidte og regulerer i øvrigt forholdene for Værløse Bymidte, herunder placering af supermarkeder. Byplanvedtægten giver ikke anledning til bemærkninger. Det er noteret, at parkering er fælles for centerets brugere.
- 8.2.2 Lokalplan nr. 33, er vedtaget 19.12.1990. Denne lokalplan supplerer Byplanvedtægt XI, der omfatter hele bymidten. Lokalplan nr. 33 omfatter ejendomme med facader mod "Den røde plads" og "Gågaden" og "Det centrale torv og Hareskovhvilevej" og fastlægger, at ejendommens stueetager skal anvendes til publikumsorienterede erhverv. Lokalplanen giver ikke anledning til særskilte bemærkninger.
- 8.2.3 Lokalplan nr. 39 vedrører dele af Værløse Bymidte, nærmere bestemt forretningsblokkene ved "Den røde plads" og supplerer Byplanvedtægt XI samt Lokalplan nr. 33. Lokalplanen giver ikke anledning til særskilte bemærkninger.

## **9 ENERGIMÆRKNING**

- 9.1 Der foreligger energimærke med gyldighed fra 22. august 2015 til august 2025. Ejendommen har energimærke C.

## **10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER**

- 10.1 Der foreligger jordforureningsattest, og det kan konstateres, at Ejendommen er udgået før kortlægning.

## **11 FORSIKRINGSFORHOLD**

- 11.1 Ejendommen er bygnings- og brandforsikret via ejerforeningen hos Tryg Forsikring med sædvanligt dækningsomfang, herunder for svamp- og insektangreb.

## **12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER**

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

## **13 EJERFORENING / CENTERFORENING / BALDAKINEJERLAUG**

- 13.1 Ejendommen er som bekendt en ejerlejlighed, der er medlem af E/F matr.nr. 13d Lille Værløse By samt Værløse Bymidtes Centerforening samt baldakinejerlaug. Sælger har fremlagt

seneste årsrapporter, og Sælger har ligeledes fremlagt oplysninger omkring kontingenter til de tre foreninger, og alle udgifter afholdes af lejer.

Der er ligeledes fremlagt generalforsamlingsprotokollater for de tre foreninger, og der foreligger ikke oplysninger om byrdefulde forhold af økonomisk betydning for Køber.

## 14 FYSISK GENNEMGANG / MANGLER

14.1 Vi har konstateret, at Cowi på vegne af køber har foretaget en gennemgang af ejendommens fysiske forhold.

14.2 Mangler.  
Sælger afhjælper de af COWI anførte mangler senest 24 måneder efter overtagelsesdagen. I perioden frem til afhjælpning, indestår sælger for samtlige økonomiske byrder, som køber måtte blive pålagt i forbindelse med følgeskader.

## 15 LEJEFORHOLD

### 15.1 Generelt

15.1.1 I forbindelse med handlen bliver der indgået en ny lejekontrakt mellem K/S Værløse, Bymidten og Fakta A/S vedrørende dagligvarebutik i Ejendommen. Nedenfor er indsat en oversigt over de væsentligste lejevilkår, således som disse fremgår af lejekontrakten.

Emne	Erhvervslejekontrakt	Bemærkninger
Lejer	Fakta A/S, CVR-nr. 11517498	
Adresse	Bymidten 39A, 3500 Værløse	
Lejemålet	Lejemålet er i lejekontrakten opgjort til 2.088 m <sup>2</sup> , heraf 436 m <sup>2</sup> kælderareal.	Uanset at lejemålet måtte blive opmålt efter lejekontraktens underskrift, og denne opmåling måtte vise en afvigelse fra det anførte areal, foretages der ikke regulering af lejen.
Anvendelse	Det lejede skal anvendes til handel med dagligvarer med tilhørende produktion og anden detailhandel.	
Ikrafttrædelse	Lejemålet træder i kraft den 31. marts 2023.	
Overtagelse af lejemålet	Lejemålet overtages i den stand, hvor det er og forefindes, dvs. i velvedligeholdet stand og uden mangler.	

Opsigelse	<p><u>Opsigelsesvarsel</u> er fra begge parter side 6 måneder til den 1. i en måned.</p> <p><u>Opsigelighed:</u> Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 15 år fra ikrafttrædelsestidspunktet med forudgående kontraktmæssigt varsel på 6 måneder i.e. 31. marts 2038. Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 30 år efter ikrafttrædelsestidspunktet, med forudgående 6 måneders varsel i.e. 31. marts 2053.</p>	
Årlig leje	<p>Lejen udgør kr. 2.498.702,68, ekskl. moms.</p> <p>Den årlige leje er ekskl. skatter og afgifter.</p>	
Depositum	<p>Coop Danmark A/S indestår som selvskyldnerkautionist overfor lejers fulde og rettidige opfyldelse af lejers forpligtelser. Efter udløbet af lejers uopsigelighedsperiode (15 år efter ikrafttrædelsestidspunkt) begrænses Coop Danmark A/S' hæftelse til et beløb svarende til halvdelen af den gældende leje.</p>	
Lejeregulering	<p>Lejen reguleres første gang 12 måneder efter Ikrafttrædelsestidspunktet med 100% af den procentuelle årlige ændring i nettoprisindekset, beregnet på grundlag af ændringen i det foregående års offentliggjorte nettoprisindeks for januar, dog maksimalt 4,5%. Efter første regulering, reguleres lejen med 100% af den procentuelle årlige ændring i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2025. Reguleringen beregnes på grundlag af ændringen i det foregående års offentliggjorte nettoprisindeks for oktober.</p>	
Erhvervslejelovens § 13	<p>Den årlige leje kan herudover af parterne kræves reguleret efter erhvervslejelovens § 13, dog tidligst 15 år efter ikrafttrædelsestidspunktet.</p>	

Driftsudgifter	<p>Lejer betaler samtlige ejendomsskatter og afgifter pålagt ejendommen efter særskilt opkrævning fra udlejer.</p> <p>Lejer betaler herudover samtlige udgifter til ejerforening, centerforening samt baldakinejerlaug.</p>	
Forbrugsudgifter	<p>Lejer betaler for det lejedes forsyning af varme, varmt vand, el m.v. direkte til forsyningselskaberne.</p>	
Fraflytning	<p>Lejemålet skal afleveres i samme stand som ved indflytning med undtagelse af sædvanligt slid og ælde, som må forventes i lejeperioden. Lejer har den fulde indvendige vedligeholdelse samt fornyelse i lejeperioden og har i lejekontrakten bekræftet, at lejemålet på ikrafttrædelsestidspunktet, er overtaget i velvedligeholdet stand.</p>	
Afståelse	<p>Lejer har ret til hel eller delvis afståelse i overensstemmelse med erhvervslejens § 55.</p> <p>Det er aftalt, at såfremt lejer ønsker at gøre brug af afståelsesretten i uopsigelsesperioden, er udlejer og DLR, eller et andet realkreditinstitut, berettiget til at nægte afståelse, såfremt den indtrædende lejer udgør en forøgelse af udlejers risiko for lejers manglende opfyldelse af lejekontrakten.</p> <p>Såfremt udlejer eller DLR ikke kan godkende indtrædende lejer efter de før nævnte kriterier, kan lejer fastholde afståelsen på betingelse af, at COOP Danmark A/S indestår som selvskyldnerkautionist for samtlige indtrædende lejer forpligtelser i den resterende del af uopsigelsesperioden.</p> <p>Lejer er dog altid berettiget til en koncernintern afståelse, dog mod, at COOP Danmark A/S indestår som selvskyldner for indtrædende lejers opfyldelse af lejekontrakten.</p>	

	I tilfælde af ekstern afståelse, kan udlejer kræve sikkerhed i form af kontant depositum svarende til 6 måneders aktuel lejebetaling.	
Fremleje	Lejer har ret til hel eller delvis fremleje af lejemålet også til andre brancher.	Lejer har allerede udnyttet retten ved fremleje til Røde Kors, Jf. Pkt. 2.1.
Vedligeholdelse/fornyelse	Lejer har al den indvendige vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse. Dette gælder også tekniske anlæg, og lejer er desuden ansvarlig for skader på lejemålet påført af lejers kunder og leverandører. Al udvendig vedligeholdelse påhviler lejer.	I forhold til udvendig vedligeholdelse varetages en del heraf via ejerforeningen som lejer betaler særskilt.
Forkøbsret/forbud mod salg til lejerens konkurrenter	Der er anført en bestemmelse om forkøbsret, såfremt der sker overdragelse af bestemmende indflydelse hos udlejer eller ved salg af Ejendommen. Bestemmelsen er dog udformet på en måde, således at lejer er forpligtet til at tage stilling til forkøbsretten baseret på en betinget købsaftale. Såfremt pris eller vilkår ændres, skal lejer have et nyt tilbud om køb. Der er endvidere indsat en bestemmelse om forbud mod salg af Ejendommen til lejerens konkurrenter samt en procedure til afklaring heraf.	
Skiltning	Lejer er berettiget til at opretholde den skiltning, som lejer havde inden den nye lejekontrakts indgåelse og har efter lejekontraktens ikrafttræden.	
Forsikring	Ejendommen er forsikret via ejerforeningen. Lejer betaler udgiften via ejerforeningskontingentet.	

## 16 KØBSAFTALEN

- 16.1 Der indgås købsaftale med COOP Danmark A/S. Købsaftalen er betinget af, at der indgås lejekontrakt med Fakta A/S. Fra Købers side er aftalen i øvrigt betinget af tilfredsstillende due diligence samt salg af alle ejerandele i Køber.

16.2 Købsaftalen er indgående forhandlet mellem Parterne op til underskriftstidspunktet.

### **16.3 Købesummen**

16.3.1 Købesummen for Ejendommen er aftalt til DKK 39.478.123, skriver danske kroner tretinimillionerfirehundredesyvtiottetusindeethundredetotitre 00/100.

16.3.2 Hele købesummen deponeres senest den 1. maj 2023.

### **16.4 Overtagelsesdag**

Overtagelsesdagen er aftalt til den 31. marts 2023.

### **16.5 Erklæringer og oplysninger**

16.6 I henhold til købsaftalen oplyser Sælger følgende:

- at der Sælger bekendt ikke er truffet beslutninger af offentlige myndigheder, der vil medføre, at Ejendommen pålægges yderligere udgifter,
- at Ejendommens bygninger Sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurenset udover, hvad der er registreret i offentlige registre, som er udleveret til Køber inden indgåelse af aftalen,
- at der Sælger bekendt ikke er sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen på Overtagelsesdagen,
- at der Sælger bekendt ikke på Overtagelsesdagen påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder og forpligtelser, der ikke er oplyst om i Købsaftalen,
- at Sælger har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over Ejendommens offentlige vurdering,
- at samtlige forfaldne beløb pr. Overtagelsesdagen vedrørende tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, el, gas, varme, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg er betalt, og at der ikke er udført arbejde eller afsagt kendelser vedrørende førnævnte, for hvilke udgifter senere vil blive pålagt Ejendommen, samt at der Sælger bekendt ikke er risiko derfor,
- at der Sælger bekendt pr. overtagelsestagen ikke er udstedt påbud af offentlige myndigheder, som ikke er efterkommet,

16.7 Sælger garanterer:

- at huslejen i lejekontrakten med Fakta A/S på overtagelsesdagen udgør kr. 2.498.70268, ekskl. moms,
- at ingen af parterne i lejeholdet er i misligholdelse på overtagelsesdagen,
- at der ikke er indgået andre aftaler med lejer, skriftlige såvel som mundtlige, udover lejekontrakten,
- at lejer ikke har rejst eller varslet indsigelse imod lejens størrelse, driftsregnskab eller lignende, samt

16.8 Sælgers ansvar:

- 16.8.1 Ejendommen overdrages med sædvanligt sælgeransvar, dog med undtagelse af forhold, som Køber ved teknisk og juridisk gennemgang burde have konstateret.
- 16.8.2 Der er særskilt indføjjet bestemmelse om, at Sælger indenfor 2 år fra overtagelsen udbedrer mangler, som COWI har konstateret ved den tekniske due diligence.

**17 OMKOSTNINGER**

- 17.1 Det er aftalt, at tinglysningsafgiften til skødet deles mellem Parterne.