

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT
Ahornvej 1A, st. og Ahornvej 1E, st., 2970 Hørsholm

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING.....	3
2	RAPPORTEN OMFATTER FLERE EJENDOMME.....	6
3	PRÆSENTATION AF EJENDOMMENE.....	6
4	TINGBOGSOPLYSNINGER.....	6
5	BBR-MEDDELELSE.....	10
6	EJENDOMSDATARAPPORT.....	10
7	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER.....	11
8	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE.....	11
9	PLANMÆSSIGE FORHOLD.....	12
10	ENERGIMÆRKNING.....	12
11	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER.....	13
12	FORSIKRINGSFORHOLD.....	13
13	VERSERENDE SAGER OG TVISTER.....	14
14	ENTREPRISEFORHOLD.....	14
15	EJERFORENINGSVEDTÆGTER.....	14
16	LEJEFORHOLD.....	17
17	KØBSAFTALEN.....	27
18	FORRETNINGSBETINGELSER.....	29

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S og K/S Hørsholm, Usserød Kongevej ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med REMA Butiksejendomme ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af ejendommene beliggende Ahornvej 1A, st. og Ahornvej 1E, st., 2970 Hørsholm, ejerlejlighed nr. 1 og 8 af matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm (hver ejerlejlighed kaldes en "**Ejendom**" og sammen "**Ejendommene**").

I forbindelse med vores gennemførelse af den juridiske due diligence har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommenes juridiske forhold, herunder lejekontrakter og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger.

De forhold, som vi har undersøgt fremgår nedenfor under pkt. 1.2. Der henvises endvidere til forretningsbetingelser for Gangsted Advokatfirma under rapportens pkt. 18.

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 Ejendommene.

Vores gennemgang har således dels haft til formål at kunne give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejendommenes 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 Ejendommene.
- Forhold, som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommenes værdi eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommene.
- Forhold, som i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommene.

Vores gennemgang af Ejendommenes juridiske forhold omfatter:

- 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.
- Ejendommenes forsikringsforhold.
- Verserende sager og tvister.
- Lejeforhold.

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

Vores gennemgang af Ejendommenes forhold omfatter ikke:

- 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 Ejendommene.
- 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 pkt. 17. 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 Rapportens struktur

Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af Ejendommenes 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 gennemgang af Ejendommenes forhold omfatte en redegørelse af forhold, som kan medføre, at Ejendommene efter vores opfattelse ikke bør erhverves eller forhold, som har væsentlig betydning for Købers vurdering af Ejendommenes pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommene.

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

1.4 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.

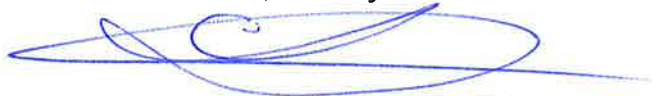
Ved gennemgangen har vi forudsat,

- 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.

1.5 Modtagere

Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommene. 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 15. juni 2018



Lasse Stjernholm Detlevsen

2 **RAPPORTEN OMFATTER FLERE EJENDOMME**

Due diligence rapporten omfatter flere ejendomme i form af to (2) ejerlejligheder beliggende i samme ejerforening. En række forhold vil derfor være fælles for Ejendommene.

I nærværende rapport omfatter vores gennemgang og konklusioner derfor begge Ejendomme medmindre andet specifikt er nævnt.

3 **PRÆSENTATION AF EJENDOMMENE**

Ejendommene udgøres af Ahornvej 1A, st. og Ahornvej 1E, st., 2970 Hørsholm, ejerlejlighed nr. 1 og 8 af matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm.

Ejendommene udgør en del af Ejerlejlighedsforeningen Hørsholmhus.

Det tinglyste areal for hver af Ejendommene er som følger:

Ejerlejlighed nr. 1:	1090 m ²
Ejerlejlighed nr. 8:	1323 m ²

Hovedejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 5060 m², heraf vej 0 m².

4 **TINGBOGSOPLYSNINGER**

4.1 **Adkomst**

Adkomsthaver er REMA Butiksejendomme A/S for så vidt angår ejerlejlighed nr. 8. Ejerlejlighed nr. 1 er ejet af YX Hørsholm A/S.

Købsaftalen er betinget af, at Sælger inden overtagelsesdagen erhverver ejerlejlighed nr. 1 af YX Hørsholm A/S.

4.2 **Hæftelser**

Der er tinglyst følgende hæftelser på Ejendommene:

Ejerlejlighed nr. 1:

Hæftelse	Dato	Valuta	Hovedstol
E/F vedtægter tinglyst pantstiftende	10.07.2014	DKK	41.000
Ejerpantebrev – Danske Bank A/S	01.08.2008	DKK	18.500.000

Vi har noteret, at ejerpantebrevet tillige er tinglyst på en række andre matrikler. Disse matrikler er imidlertid inddraget under matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm, og det er derfor vores vurdering, at ejerpantebrevet vil kunne overtages af Køber. Stempelværdien heraf udgør DKK 277.500. Ejerpantebrevet vil dog ikke omfatte ejerlejlighed nr. 8 uden betaling af afgift.

Ejerlejlighed nr. 8:

Hæftelse	Dato	Valuta	Hovedstol
E/F vedtægter tinglyst pantstiftende	10.07.2014	DKK	41.000

Der er ikke tinglyst hæftelser, hvoraf stempelværdi vil kunne udnyttes på ejerlejlighed nr. 8.

4.3 Servitutter

Der er i henhold til Tingbogsattesten tinglyst følgende servitutter på Ejendommene:

Dato	Titel
11.09.1925	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
13.11.1925	Dok om bygninger og skorsten
27.11.1930	Dok om byggelinjer mv.
03.09.1938	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
16.05.1946	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
07.03.1953	Dok om forbud mod mejerivirksomhed mv.
15.12.1955	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
28.06.1968	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
23.04.1979	Fjernelsesdeklaration
12.06.1979	Dok om fjernvarme/anlæg
19.02.1993	Dok om fjernvarme/anlæg
30.05.2002	Ændring af påtaleret vedrørende servitut tinglyst den 23.04.1979
10.06.2014	Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Hørsholmhus

Vi har gennemgået ovenstående servitutter, og har i den forbindelse følgende bemærkninger:

4.3.1 Servitut tinglyst den 11.09.1925 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servituten giver ejeren af matr.nr. 1v Usserød By, Hørsholm ret til at føre stikledning til kloak henover matr.nr. 1h Usserød By, Hørsholm (matr.nr. 1h Usserød By, Hørsholm er inddraget under hovedejendommen matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm).

Matr.nr. 1v Usserød By Hørsholm eksisterer ikke i matriklen. Ejendommen er efter vores vurdering nedlagt i forbindelse med, at den er inddraget under en anden ejendom i området.

Henset til servituttens alder samt den udvikling af området, som er sket siden servituten blev tinglyst, er servituten efter vores vurdering ikke af betydning for Ejendommene, og giver således ikke anledning til bemærkninger.

4.3.2 Servitut tinglyst den 13.11.1925 - Dok om bygninger og skorsten

Servitutten giver ret til at opføre skorsten på en på tidspunktet for servitutens tinglysning eksisterende fabriksbygning. Da hverken ejendommen eller omkringliggende ejendomme benyttes til fabrik er servitutten efter vores vurdering ikke af betydning for Ejendommene.

4.3.3 Servitut tinglyst den 27.11.1930 - Dok om byggelinjer mv.

Servitutten bestemmer, at der ikke må opføres bebyggelse nærmere end 12 meter fra vejmidten af Usserød Kongevej.

Den for Ejendommene gældende lokalplan nr. 144 indeholder markering af den pågældende byggelinje og servitutten giver derfor ikke anledning til bemærkninger.

4.3.4 Servitut tinglyst den 03.09.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Servitutten bestemmer, at matr.nr. 1i Usserød By, Hørsholm, som nu er en del af hovedejendommen matr.nr. 1f Usserød By Hørsholm, ikke må benyttes til fabrik, bilforhandler, slagteri, viktualieforretning eller frisør. Påtaleretten tilkommer ejeren af matr.nr. 2a Usserød By, Hørsholm, der nu er inddraget under matr.nr. 1a Usserød By, Hørsholm.

Den nuværende brug af Ejendommene er ikke i strid med servitutten. Det er derudover vores vurdering, at servitutens indhold ikke vil kunne håndhæves af ejeren af matr.nr. 1a Usserød By, Hørsholm, idet ejerens retlige interesse heri efter vores vurdering er bortfaldet.

4.3.5 Servitut tinglyst den 16.05.1946 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitutten pålægger Ejendommens ejer at respektere en kloakledning placeret på hovedejendommen, hvilken kloakledning efter servitutens indhold forsyner ejendommene matr.nr. 1v Usserød By, Hørsholm og 1ø Usserød By, Hørsholm i forhold til kloak. Bygningerne på disse ejendomme er imidlertid nedrevet ligesom ejendommene er sammenlagt med andre ejendomme.

Der er i 1981 opført ny bebyggelse på en del af de berettigede ejendomme, nu matr.nr. 1k Usserød By, Hørsholm.

Servitutten er efter vores vurdering ikke længere af betydning for Ejendommene.

4.3.6 Servitut tinglyst den 07.03.1953 - Dok om forbud mod mejerivirksomhed mv.

Servitutten pålægger den til enhver tid værende ejer af ejendommen, matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm, at der ikke fra denne ejendom må drives mejeri, smørlager eller lignende.

Servitutten er efter vores vurdering uden betydning for Købers brug af Ejendommene.

4.3.7 Servitut tinglyst den 15.12.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitutten pålægger Ejendommenes ejer at respektere en på matr.nr. 1h Usserød By, Hørsholm nedlagt gas- og vandledning, hvilke ledninger forsyner ejendommene beliggende vest for ejendommen.

Der er i 1981 opført ny bebyggelse på en del af de berettigede ejendomme, nu matr.nr. 1k Usserød By, Hørsholm.

Servitutten er efter vores vurdering ikke længere af betydning for Ejendommene.

4.3.8 Servitut tinglyst den 28.06.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitutten giver Nordsjællands Elektricitetselskab ret til at placere en ledning på ejendommen matr.nr. 1i Usserød By, Hørsholm, der nu udgør en del af hovedejendommen, matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm.

Servitutten er efter vores vurdering ikke af betydning for Køber.

4.3.9 Servitut tinglyst den 23.04.1979 – Fjernelsesdeklaration

Servitutten pålægger en pligt for ejeren af skilte opsat på hovedejendommen, matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm, til at fjerne disse på begæring fra kommunalbestyrelsen. Skiltene vedrører et i 1979 på hovedejendommen værende tankanlæg.

Da tankanlægget siden er nedlagt må skiltene antages at være fjernet.

Servitutten er efter vores vurdering ikke af betydning for Køber.

4.3.10 Servitut tinglyst den 12.06.1979 - Dok om fjernvarme/anlæg

Servitutten er en kontrakt mellem den daværende ejer af hovedejendommen, matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm, og Hørsholm Fjernvarmeforsyning om leverings- og aftagepligt.

Aftalen har en varighed af 20 år.

Servitutten er efter vores vurdering ikke af betydning for Køber.

4.3.11 Servitut tinglyst den 19.02.1993 - Dok om fjernvarme/anlæg

Servitutten er en kontrakt mellem den daværende ejer af hovedejendommen, matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm, og Hørsholm Fjernvarmeforsyning om leverings- og aftagepligt.

Aftalen har en varighed af 20 år.

Servitutten er efter vores vurdering ikke af betydning for Køber.

4.3.12 Servitut tinglyst den 30.05.2002 - Ændring af påtaleret - servitut tinglyst den 23.04.1979

Vi henviser til pkt. 4.3.9 ovenfor.

4.3.13 Servitut tinglyst den 10.06.2014 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Hørsholmhus

Vi henviser til pkt. 14 nedenfor.

5 BBR-MEDDELELSE

Ejendommenes BBR-Meddelelser er dateret den 30. maj 2018, og det fremgår heraf, at bygningen er opført i 2014.

Der er ikke igangværende byggesager på Ejendommene.

Følgende arealer fremgår af Ejendommenes BBR-Meddelelser:

Ejerlejlighed nr. 1:	1089 m ²
Ejerlejlighed nr. 8:	1100 m ²

Ejendommenes arealer som disse fremgår af BBR-Meddelelserne er ikke i overensstemmelse med ejerlejlighedsopdelingen for så vidt angår ejerlejlighed nr. 8. En del af ejerlejlighedens areal er placeret i kælderen, og vi noterer, at dette areal ikke er medtaget i BBR-Meddelelsen. Såfremt arealet var medtaget ville arealet stemme i BBR-Meddelelsen.

Ejendommenes BBR-Meddelelser giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

6 EJENDOMSDATARAPPORT

Ejendomsdatabaser for Ejendommene er dateret den 30. maj 2018. Følgende fremgår af rapporterne:

- Der er ikke forfalden gæld til kommunen vedrørende Ejendommene.
- Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 144 – Bolig- og detailhandelsområde ved Usserød Kongevej.
- Ejendommene er omfattet af Kommuneplan 2017-2029.
- Ejendommene er beliggende i et område, hvor der er mulighed for kollektiv varmforsyning, fjernvarme.
- Ejendommene er beliggende i et område, som er fælleskloakeret (dvs. ikke separation mellem regnvand og spildevand). Der er ikke fra kommunens side aktuelle planer om ændring af Ejendommenes kloakforhold.
- Ejendommene er beliggende i et område, hvor der er drikkevandsinteresser.
- Ejendommene er beliggende i et område, der er klassificeret som lettere forurenede.

- Der er ikke registreret huslejenævnsager på Ejendommene.

I forbindelse med eventuel fremtidig renovering af kommunens kloaksystem er det muligt at fællessystemer bliver omlagt til separatsystemer; i så tilfælde skal grundejerne omlægge deres detailkloak for egen regning.

Ejendomsdatarapportens indhold, pålægger efter vores vurdering ikke Ejendommens ejer usædvanlige forpligtelser.

7 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

7.1 Ejendomsvurdering

Ejendommens seneste offentlige vurdering er fra 2016.

Ejendommene er vurderet som følger.

- Ejerlejlighed nr. 1 er vurderet til kr. 13.300.000, heraf grundværdi med kr. 6.618.000.
- Ejerlejlighed nr. 8 er vurderet til kr. 18.100.000, heraf grundværdi med kr. 2.475.400.

Vi gør opmærksom på, at Ejendommens vurdering, og dermed de på Ejendommene hvilende skatter og afgifter kan ændres, når suspensionen af ejendomsvurderinger ophæves, hvilket forventeligt sker i 2019.

I samme forbindelse bemærker vi, at lejer i henhold til lejekontrakten afholder de på Ejendommene hvilende skatter og afgifter, og således også en eventuel fremtidig stigning heri.

7.2 Ejendomsskatter

I henhold til ejendomsskattebillet for 2018 udgør de på Ejendommene hvilende skatter følgende.

- For ejerlejlighed nr. 1 udgør ejendomsskatterne i alt kr. 212.577,80 fordelt på grundskyld med kr. 146.257,80 og dækningsafgift med kr. 66.320.
- For ejerlejlighed nr. 8 udgør ejendomsskatterne i alt kr. 210.452,34 fordelt på grundskyld med kr. 54.706,34 og dækningsafgift med kr. 155.746,00.

8 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

8.1 Momsreguleringsforpligtelse

Sælger har oplyst, at Ejendommene er frivilligt momsregistreret. Køber overtager den på Ejendommene hvilende momsreguleringsforpligtelse.

Ophører den momsmæssige anvendelse inden en eventuel reguleringsforpligtelse er nedskrevet forfalder en resterende forpligtelse til betaling til SKAT.

Det bemærkes, at momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over en 10-årig periode fra tidspunktet for momsfradraget.

9 PLANMÆSSIGE FORHOLD

9.1 Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2017-2029 for Hørsholm Kommune. Ejendommen er beliggende i rammeområde C3 (Centerområde – Usserød Kongevej, Kongevejscenteret).

Område C3 kan anvendes til detailhandel med dagligvarer, udvalgsvarer og møbelbutikker, privat og offentlig service, kulturelle formål og boliger.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 120 og for hovedejendommen, matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm, gælder, at ejendommen kan opføres i 4 etager.

9.2 Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 144 vedtaget den 30. august 2010.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en bebyggelse, der kan rumme butikker, kontor- og serviceerhverv samt helårsboliger.

I henhold til lokalplanen skal stueetagen rumme butikker og/ eller kontor- og serviceerhverv. Boliger må kun placeres på 1. og 2. sal, mens kælderetagen kan udnyttes dels til lager for butikkerne og dels til cykel- og bilparkering samt depotrum for boligerne.

Lokalplanen er udarbejdet som en detaillokalplan og omfatter kun ejendommen matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm.

Lokalplanens indhold giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

10 ENERGIMÆRKNING

Sælger har udleveret energimærke, hvoraf fremgår, at Ejendommene sammen med boligdelen opfylder energiklasse A2010. Energimærket indeholder ikke oplysninger af juridisk karakter og vil således ikke blive gennemgået nærmere.

Energimærkets gyldighedsperiode er fra 2. december 2013 til 2. december 2023.

11 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

I henhold til jordforureningsattest dateret den 30. maj 2018 er Ejendommenes hovedejendom, dvs. matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm, kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

En kortlægning på vidensniveau 2 skal nuanceres med henblik på nærmere informationer om risici mv. ved brug.

Matriklen er nuanceret i kategorien F0: *"Jordforurening, som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have."*

Det fremgår af jordforureningsattesten, at der siden 1944 har været bl.a. autoværksted og servicestation på matriklen.

Ejendommenes forureningsmæssige status giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, da denne ikke er af betydning for Købers udnyttelse af Ejendommene.

12 FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommene er forsikret gennem ejerforeningen ved Topdanmark Forsikring A/S under aftalenr. 9416 958 910.

Ejendommene er forsikret til nyværdi uden særlige forbehold.

Forsikringen omfatter dækning af

- Brand
- Storm og nedbør
- Udstrømning af vand
- Indbrud
- Svamp (nyværdi dog maksimalt kr. 2.500.000)
- Insekt
- Rørskade
- Glas

Ejendommenes forsikringsforhold giver ikke anledning til bemærkninger.

13 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

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

14 ENTREPRISEFORHOLD

Efter Sælgers oplysninger skal der afholdes 5 års gennemgang på Ejendommene i efteråret 2018. Køber eller en af Køber valgt rådgiver er berettiget til at deltage i forbindelse med 5 års gennemgangen sammen med Sælger og den entreprenør, der har opført Ejendommene.

Da 5 års gennemgang skal gennemføres i nær forbindelse med overtagelsesdagen forbliver ansvaret herfor hos Sælger, der tillige beholder sine rettigheder overfor den entreprenør, der har opført Ejendommene.

Der er således ikke foretaget gennemgang af entrepriseforhold, idet dette forhold forbliver hos Sælger, jf. regulering herom i købsaftalen, som er refereret umiddelbart nedenfor.

Købsaftalen bestemmer, at i det omfang 5 års gennemgangen måtte vise, at der på Ejendommene skal foretages udbedring/oprettende vedligeholdelsesarbejder, er Køber berettiget til at kræve disse udført af Sælger og for Sælgers regning, idet Køber accepterer, at Sælger er berettiget til at foranledige fejl og mangler udbedret af den entreprenør, der har opført Ejendommene.

Såfremt 5 års gennemgang ikke er gennemført på tidspunktet, hvor der efter købsaftalen skal ske frigivelse af købesummen, er Køber berettiget til et skønsmæssigt tilbagehold på kr. 500.000 indtil 5 års gennemgangen er gennemført. Når 5 års gennemgangen er gennemført skal der af dette tilbagehold ske frigivelse af differencen mellem de omkostninger som skønnes at ville medgå til udbedringsarbejder og det oprindelige tilbagehold på kr. 500.000.

Sælger indkalder til 5 års gennemgang.

15 EJERFORENINGSVEDTÆGTER

15.1 Indledning

Vi har gennemgået vedtægterne for Ejerlejlighedsforeningen Hørsholmhus ("**Ejerforeningen**").

Ejerforeningens vedtægter er tinglyst den 10. juni 2014. Der er fremlagt tillæg til vedtægterne, hvilket tillæg ikke er tinglyst på tidspunktet for udarbejdelse af denne due diligence rapport.

Sælger foranlediger tillægget tinglyst inden overtagelsesdagen, hvorfor vores gennemgang tager udgangspunkt vedtægterne inklusiv det utinglyste tillæg, idet det under handlens gennemførelse påses, at der sker tinglysning af tillægget.

Ejerforeningen består af 23 ejerlejligheder, hvoraf ejerlejlighederne 1 og 8 udgør erhvervs-ejerlejligheder og ejerlejlighederne 9-29 udgør boligejerlejligheder.

Ejerforeningens vedtægter er baseret på en standardvedtægt. Den del af vedtægterne, som udgør standardbestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger, og det er således vores vurdering, at denne del af vedtægterne ikke indeholder vilkår, som afviger fra, hvad der må anses for sædvanligt.

Ejerforeningens vedtægter indeholder imidlertid nogle bestemmelser, som tager højde for det forhold, at der er tale om en erhvervsdel og en beboelsesdel, og disse bestemmelser kommenteres i det følgende. Bestemmelserne er efter vores vurdering hensigtsmæssige i forhold til Ejerforeningens forhold, og kommenteres nedenfor af hensyn til at skabe information om reguleringen i Ejerforeningen. Bestemmelserne vedrører særligt (i) fordeling af brugsret til parkeringspladser på terrænen og i kælder samt (ii) eksklusive brugsrettigheder samt (iii) forpligtelser til vedligehold/renhold.

15.2 Særligt vedrørende parkeringsforhold

På hovedejendommen er der etableret 99 p-pladser, hvoraf de 34 er beliggende i parkeringskælderen og 65 er beliggende på terrænen.

15.2.1 Parkeringspladser på terrænen

Hovedejendommens 65 stk. p-pladser på terrænen samt de på hovedejendommen etablerede kørselsarealer skal anvendes til driften af ejerlejlighed nr. 8.

Ejerlejlighed nr. 8 har herudover vederlagsfrit ret til at benytte parkeringsområdet på terrænen til selvstændig brug for drift af erhvervsvirksomhed, herunder kundeparkering, opstilling af kundevognsskur, containere samt evt. gaskøler m.v.

Ejerlejlighed nr. 8 kan alene afhændes sammen med denne ret til brugen af området på terrænen.

Ejerlejlighed nr. 8 er berettiget til at etablere tidsbegrænset parkering på parkeringsarealet i terrænen samt til at indgå aftale med privat vagtfirma om overvågning af bestemmelse om tidsbegrænset parkering m.v.

Ejer af ejerlejlighed nr. 8 har endvidere, idet omfang det ikke strider mod myndighedernes krav til mindste antal parkeringspladser eller lignende, ret til at anvende hovedejendommens parkeringspladser til gadesalg, midlertidigt gadesalg og udendørs aktiviteter, der betegnes som normale indenfor ejerlejlighedens butikskoncept.

Ejerlejlighed nr. 8's rettigheder i forhold til parkeringsområdet på terrænen kan ikke ændres uden samtykke fra den enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 8.

Ejerne af ejerlejlighed nr. 1 og 9-29 har, med respekt af ovenstående ret til, at benytte parkeringspladserne på terrænen.

15.2.2 Parkeringspladser i kælder

Ejer af ejerlejlighed nr. 8 har en eksklusiv vederlagsfri brugsret til 3 parkeringspladser i parkeringskælderen. Pladserne er markeret på bilag 2 til ejerforeningsvedtægterne.

Til ejerlejligheden nr. 1 er knyttet eksklusiv og vederlagsfri brugsret til 10 parkeringspladser i parkeringskælderen. Pladserne er markeret på bilag 2 til ejerforeningsvedtægterne.

Til ejerlejlighederne nr. 9-29 er knyttet eksklusiv og vederlagsfri brugsret til 21 parkeringspladser i parkeringskælderen. Pladserne er markeret på bilag 2 til ejerforeningsvedtægterne.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 kan udleje parkeringspladser i parkeringskælderen til andre end lejere eller medlemmer af Ejerforeningen, såfremt lejere eller medlemmer af Ejerforeningen efter forespørgsel ikke har interesse i at leje parkeringspladserne.

Brugsretten er tidsubegrænset, idet Ejerforeningen og/eller hver ejerlejlighed dog hver for sig kan opsig bestemmelsen om eksklusivret med 60 års varsel. Såfremt brugsretten er omfattet af udstykningslovens § 16, er opsigelsesvarslet 30 år. Ved varslets udløb tilkommer brugsretten herefter ejerlejlighedsejerne i forening. Ejeren kan til enhver tid opsig sin brugsret til p-plads.

15.2.3 Fælles bestemmelser for p-pladser

Til alle arealer hvor der er eksklusiv brugsret, afholdes vedligeholdelsesudgifter og evt. udgifter til forbrug af den eller de ejere der har den eksklusive brugsret.

Ejerforeningen forestår dog ren- og vedligeholdelse af hele parkeringsområdet på terræn, og udgifterne fordeles mellem ejerlejlighederne 1 og 8 efter fordelingstal.

Ejerlejlighedsforeningen forestår tillige ren- og vedligeholdelse af parkeringskælderen, og udgifterne hertil fordeles mellem alle ejere efter fordelingstal.

15.3 Særligt vedrørende andre rettigheder samt vedligeholdelse

15.3.1 Renovationsgård

Ejeren af ejerlejlighed nr. 8 har en eksklusiv vederlagsfri brugsret på 30 år til renovationsgård på terræn, hvilket fremgår af bilag 1 til vedtægterne for Ejerforeningen. Den til enhver tid værende ejer af ejerl.nr. 8 har endvidere ret til en forlængelse af rettigheden i tilsvarende periode.

Brugsretten er tidsubegrænset, idet ejerforeningen og/eller ejerlejlighed nr. 8 dog hver for sig kan opsig bestemmelsen om eksklusivret med 60 års varsel. Såfremt brugsretten er omfattet af udstykningslovens § 16, er opsigelsesvarslet 30 år. Ved varslets udløb tilkommer brugsretten herefter ejerlejlighedsejerne i forening.

15.3.2 Træterrasser/gårdhaver og fælles tagterrasse

Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 9-29 har eksklusiv brugsret til de tilliggende og afgrænsede træterrasser/gårdhaver, som ligger umiddelbart ud for egen ejerlejlighed samt den fælles tagterrasse jf. bilag 1 til vedtægterne for Ejerforeningen.

Brugsretten er tidsubegrænset, idet ejerforeningen dog kan opsiges bestemmelsen om eksklusivret med 60 års varsel. Ved varslets udløb tilkommer brugsretten herefter ejerlejlighedsejerne i forening.

Det påhviler den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 9-29 at vedligeholde og forny overflader, herunder træoverflader på den pågældende træterrasse, for egen regning.

Det påhviler tillige den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed af nr. 9-29 at betale for renholdelse, herunder snerydning, vedligeholdelse og fornyelse af den fælles tagterrasse.

Ejerforeningen sørger for at foretage den fornødne renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, idet udgifter forbundet hermed opkræves via fællesbidrag hos den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 9-29.

16 LEJEFORHOLD

16.1 Lejekontrakt med Modern Retail ApS

16.1.1 Det lejede

Lejemålet udgøres af en del af ejerlejlighed nr. 1. Det lejede areal udgør i henhold til opmåling 480,3 m².

16.1.2 Anvendelse

Det lejede skal anvendes til forretning med salg af gulvbelægning, markiser, gardiner og boligtilbehør og må ikke anvendes til andet formål uden udlejers samtykke.

Lejemålet er erhvervsbeskyttet, hvilket medfører, at lejer vil have krav på erstatning, såfremt lejemålet opsiges af udlejer, jf. § 62 i lov om leje af erhvervslokaler.

16.1.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Lejekontrakten trådte i kraft den 1. januar 2018, hvor lejemålet blev overtaget af lejer ustandsatt og som det var og forefandtes på denne dato.

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges 10 år efter ikrafttræden. Dette betyder efter vores vurdering, at tidligste ophør for lejekontrakten er 10 år + 6 måneder efter ikrafttrædelsesdagen (dvs. 1. juli 2028).

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 12 år efter ikrafttrædelse. Dette betyder efter vores vurdering, at tidligste ophør for opsigelse fra udlejers side er 12 år + 6 måneder efter ikrafttrædelsesdagen (dvs. 1. juli 2030).

16.1.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til lejekontrakten kr. 540.000 + moms, der erlægges månedsvist forud.

Lejen forhøjes hvert år pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober to år før reguleringsåret til oktober året forud for reguleringsåret, dog minimum 2% og max 4% p.a.

Det er endvidere aftalt, at parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13, idet lejen dog aldrig kan blive mindre end startlejen.

16.1.5 Depositum

Til sikkerhed for lejers forpligtelser efter lejekontrakten skal lejer, jf. lejekontrakten stille en bankgaranti svarende til 1 måneds leje tillagt moms. Depositum kan kræves reguleret hvert 3. år således, at dette er svarende til 1 måneds leje tillagt moms.

Lejer har efter det af Sælger oplyste ikke stillet bankgaranti, men har i stedet for indbetalt depositum kontant.

16.1.6 Fremleje og afståelse

Lejer kan fremleje eller afstå lejemålet til en anden lejer indenfor samme branche forudsat, at udlejer ikke har berettigede indvendinger imod fremlejetagers forretningsmæssige, faglige eller økonomiske kvalifikationer.

Dog er det en forudsætning for afståelse, at udtrædende lejer indestår som selvskyldner for indtrædende lejer, såfremt afståelse sker i lejers uopsigelighedsperiode.

16.1.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet indenfor lejemålets fysiske rammer. Pligten omfatter dog ikke fornyelse af installationer, der er etableret af udlejer.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygningen og lejeren bidrager med kr. 25 pr. m² lejet areal, hvilket bidrag opkræves hos lejer over driftsregnskab. Lejers bidrag indekseres årligt på tilsvarende vis som lejen, dvs. i overensstemmelse med udvikling i nettoprisindekset, dog mindst med 2% og maksimalt 4%.

16.1.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

Lejer skal være registreret som direkte aftager hos forsyningsværkerne, og betaler således forbrugsudgifter direkte til forsyningsværkerne.

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende ejendomsskatter/dækningsafgift, renovation, bygningsforsikring, elforbrug fællesarealer, snerydning, renholdelse, administration af ejerforening og vandregnskab.

Det bemærkes i denne forbindelse, at lejers bidrag til udlejers administrationsomkostninger er aftalt til et fast beløb på kr. 15 pr. m² lejet areal. Lejers bidrag indekseres årligt på tilsvarende vis som lejen, dvs. i overensstemmelse med udvikling i nettoprisindekset, dog mindst med 2% og maksimalt 4%.

16.1.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet i velvedligeholdt stand og med samme indretning som ved overtagelsen.

Vi gør opmærksom på, at lejer således ikke skal aflevere lejemålet nystandsatsat, og udlejer/ejer kan dermed ikke forvente at modtage en nystandsatsat ejendom pr. ophørstidspunktet, men derimod må påregne et vist behov for istandsættelse inden genudlejning.

16.1.10 Selvskyldnerkautioner – supplerende sikkerhed

Lejekontrakten er tiltrådt af ledelsen i lejer (Morten Skjelborg og Carsten Bang Jensen) som selvskyldnerkautionister. Disse personer hæfter således personligt og solidarisk for lejers opfyldelse af sine forpligtelser efter lejekontrakten.

16.2 Lejekontrakt med Hørsholm Apotek v/Peter Øelund

16.2.1 Det lejede

Lejemålet udgøres af en del af ejerlejlighed nr. 1. Det lejede areal udgør i henhold til opmåling 117 m².

16.2.2 Anvendelse

Det lejede skal anvendes til forretning med apoteksudsalg eller håndkøbsudsalg samt salg af hjælpemidler til ældre og handicappede og må ikke anvendes til andet formål uden udlejers samtykke.

Lejemålet er erhvervsbeskyttet, hvilket medfører, at lejer vil have krav på erstatning, såfremt lejemålet opsiges af udlejer, jf. § 62 i lov om leje af erhvervslokaler.

16.2.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Lejekontrakten trådte efter sit indhold i kraft den 1. juni 2013. Det fremgår imidlertid af lejeoversigt, at ikrafttrædelse skete den 12. september 2013.

Lejemålet blev overtaget af lejer indrettet i overensstemmelse med beskrivelse i bilag til lejekontrakten.

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges 10 år efter ikrafttræden. Dette betyder efter vores vurdering, at tidligste ophør for lejekontrakten er 10 år + 6 måneder efter ikrafttrædelsesdagen (dvs. 1. april 2024). Dog gælder hertil den undtagelse, at såfremt lejeren bliver uarbejdsdygtig vil lejemålet kunne opsiges med aftalt varsel på 6 måneder.

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 20 år efter ikrafttrædelse. Dette betyder efter vores vurdering, at tidligste ophør for opsigelse fra udlejers side er 20 år + 6 måneder efter ikrafttrædelsesdagen (dvs. 1. april 2034).

16.2.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til lejeoversigt pr. 1. januar 2018 kr. 236.273 + moms, der erlægges kvartalsvist forud.

Lejen forhøjes hvert år pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober to år før reguleringsåret til oktober året forud for reguleringsåret, dog minimum 2% p.a.

Det er endvidere aftalt, at parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13, idet lejen dog aldrig kan blive mindre end startlejen.

16.2.5 Depositum

Til sikkerhed for lejers forpligtelser efter lejekontrakten har lejer betalt kontant depositum svarende til 6 måneders leje tillagt moms. Depositum kan kræves reguleret hvert 3. år således, at dette er svarende til 6 måneders leje tillagt moms. Vi gør opmærksom på, at såfremt depositum ikke er reguleret i overensstemmelse med bestemmelsen bør dette ske.

16.2.6 Fremleje og afståelse

Lejer har ikke ret til at fremleje eller afstå lejemålet. Vi gør dog opmærksom på, at apotekerloven uanset foranstående giver en ny lejer, der overtager apoteket ret til at indtræde i lejekontrakten, jf. apotekerlovens § 30.

16.2.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet indenfor lejemålets fysiske rammer. Pligten omfatter dog ikke fornyelse af installationer, der er etableret af udlejer.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygningen og lejerer bidrager med kr. 15 pr. m² lejet areal, hvilket bidrag opkræves hos lejer over driftsregnskab. Lejers bidrag indekseres årligt i overensstemmelse med udvikling i nettoprisindekset, dog mindst med 3%.

16.2.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

Lejer skal være registreret som direkte aftager hos forsyningsværkerne, og betaler således forbrugsudgifter direkte til forsyningsværkerne.

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende ejendomsskatter/dækningsafgift, renovation, bygningsforsikring, elforbrug fællesarealer, snerydning, renholdelse, administration af ejerforening og vandregnskab.

Det bemærkes i denne forbindelse, at lejers bidrag til udlejers administrationsomkostninger er aftalt til et fast beløb på kr. 15 pr. m² lejet areal. Lejers bidrag indekseres årligt i overensstemmelse med udvikling i nettoprisindekset, dog mindst med 3%.

16.2.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet nystandsatsat stand og med samme indretning som ved overtagelsen.

16.3 Lejekontrakt med Invita Hørsholm A/S

16.3.1 Det lejede

Lejemålet udgøres af en del af ejerlejlighed nr. 1. Det lejede areal udgør i henhold til opmåling 437,6 m².

16.3.2 Anvendelse

Det lejede skal anvendes til forretning med salg af køkken, bad og garderobeløsninger samt hermed beslægtede varegrupper og må ikke anvendes til andet formål uden udlejers samtykke.

Lejemålet er erhvervsbeskyttet, hvilket medfører, at lejer vil have krav på erstatning, såfremt lejemålet opsiges af udlejer, jf. § 62 i lov om leje af erhvervslokaler.

16.3.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Lejekontrakten trådte i kraft den 1. oktober 2016, hvor lejemålet blev overtaget af lejer nystandsatsat og i øvrigt i overensstemmelse med indretningsbeskrivelser bilagt lejekontrakten.

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.

16.3.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til lejeroversigt kr. 587.100 + moms, der erlægges kvartalsvist forud.

Lejen forhøjes hvert år pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober to år før reguleringsåret til oktober året forud for reguleringsåret, dog minimum 3% og max 5% p.a.

Det er endvidere aftalt, at parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13, idet lejen dog aldrig kan blive mindre end startlejen.

16.3.5 Depositum

Til sikkerhed for lejers forpligtelser efter lejekontrakten har lejer stillet en bankgaranti svarende til 6 måneders leje tillagt moms. Depositum kan kræves reguleret hvert 3. år således, at dette er svarende til 6 måneders leje tillagt moms.

16.3.6 Fremleje og afståelse

Lejer kan fremleje til en anden lejer indenfor samme branche forudsat, at udlejer ikke har berettigede indvendinger imod fremlejetagers forretningsmæssige, faglige eller økonomiske kvalifikationer.

Lejer har ret til at afstå det lejede til en ny lejer indenfor samme branche forudsat, at udlejer ikke har berettigede indvendinger imod fremlejetagers forretningsmæssige, faglige eller økonomiske kvalifikationer.

16.3.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet indenfor lejemålets fysiske rammer. Pligten omfatter dog ikke fornyelse af installationer, der er etableret af udlejer.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygningen og lejerens bidrager med kr. 25 pr. m² lejet areal, hvilket bidrag opkræves hos lejer over driftsregnskabet. Lejers bidrag indekseres årligt på tilsvarende vis som lejen, dvs. i overensstemmelse med udvikling i nettoprisindekset, dog mindst med 3% og maksimalt 5%.

16.3.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

Lejer skal være registreret som direkte aftager hos forsyningsværkerne, og betaler således forbrugsudgifter direkte til forsyningsværkerne.

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende ejendomsskatter/dækningsafgift, renovation, bygningsforsikring, elforbrug fællesarealer, snerydning, renholdelse, administration af ejerforening og vandregnskab.

Det bemærkes i denne forbindelse, at lejers bidrag til udlejers administrationsomkostninger er aftalt til et fast beløb på kr. 15 pr. m² lejet areal. Lejers bidrag indekseres årligt på tilsvarende vis som lejen, dvs. i overensstemmelse med udvikling i nettoprisindekset, dog mindst med 3% og maksimalt 5%.

16.3.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet nystandsatt og med samme indretning som ved overtagelsen.

16.4 Lejekontrakt med Paradis Danmark A/S

16.4.1 Det lejede

Lejemålet udgøres af en del af ejerlejlighed nr. 1. Det lejede areal udgør i henhold til opmåling 124 m².

16.4.2 Anvendelse

Det lejede skal anvendes til forretning med produktion og salg af is og må ikke anvendes til andet formål uden udlejers samtykke.

Lejemålet er erhvervsbeskyttet, hvilket medfører, at lejer vil have krav på erstatning, såfremt lejemålet opsiges af udlejer, jf. § 62 i lov om leje af erhvervslokaler.

16.4.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Lejekontrakten trådte i henhold til lejekontrakten i kraft den 1. september 2013, hvor lejemålet blev overtaget af lejer nystandsatt og i øvrigt i overensstemmelse med indretningsbeskrivelser bilagt lejekontrakten.

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.

Af tillæg til lejekontrakten fremgår, at lejemålet trådte i kraft den 1. december 2013.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges 5 år efter ikrafttræden. Dette betyder efter vores vurdering, at tidligste ophør for lejekontrakten er 5 år + 6 måneder efter ikrafttrædelsesdagen (dvs. 1. juni 2019).

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 10 år efter ikrafttrædelse. Dette betyder efter vores vurdering, at tidligste ophør for opsigelse fra udlejers side er 10 år + 6 måneder efter ikrafttrædelsesdagen (dvs. 1. juni 2024).

16.4.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til lejeroversigt kr. 260.330 + moms, der erlægges kvartalsvist forud.

Lejen forhøjes hvert år pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober to år før reguleringsåret til oktober året forud for reguleringsåret, dog minimum 3% p.a.

Det er endvidere aftalt, at parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13, idet lejen dog aldrig kan blive mindre end startlejen.

16.4.5 Depositum

Til sikkerhed for lejers forpligtelser efter lejekontrakten har lejer betalt kontant depositum svarende til 6 måneders leje tillagt moms. Depositum kan kræves reguleret hvert 3. år således, at dette er svarende til 6 måneders leje tillagt moms.

16.4.6 Fremleje og afståelse

Lejer har ikke ret til at afstå eller fremlejemålet. Dog er lejer berettiget til at lade en franchisetager benytte lokalerne uden udlejers forudgående godkendelse.

Uanset foranstående fremgår det af tillæg til lejekontrakten, at lejemålet i forbindelse med ikrafttrædelse blev afstået. Lejeren, Paradis Danmark A/S er imidlertid genindtrådt i lejekontrakten.

16.4.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet indenfor lejemålets fysiske rammer. Pligten omfatter dog ikke fornyelse af installationer, der er etableret af udlejer.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygningen og lejeren bidrager med kr. 25 pr. m² lejet areal, hvilket bidrag opkræves hos lejer over driftsregnskab. Lejers bidrag indekseres årligt på tilsvarende vis som lejen, dvs. i overensstemmelse med udvikling i nettoprisindekset, dog mindst med 3%.

16.4.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

Lejer skal være registreret som direkte aftager hos forsyningsværkerne, og betaler således forbrugsudgifter direkte til forsyningsværkerne.

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende ejendomsskatter/dækningsafgift, renovation, bygningsforsikring, elforbrug fællesarealer, snerydning, renholdelse, administration af ejerforening og vandregnskab.

Det bemærkes i denne forbindelse, at lejers bidrag til udlejers administrationsomkostninger er aftalt til et fast beløb på kr. 15 pr. m² lejet areal. Lejers bidrag indekseres årligt på tilsvarende vis som lejen, dvs. i overensstemmelse med udvikling i nettoprisindekset, dog mindst med 3%.

16.4.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet nystandsatsat og med samme indretning som ved overtagelsen.

16.5 Lejekontrakt med REMA 1000 Danmark A/S

16.5.1 Det lejede

Lejemålet udgøres af ejerlejlighed nr. 8. Det lejede areal udgør i henhold til opmåling 1323 m².

16.5.2 Anvendelse

Det lejede skal anvendes til forretning med dagligvarer og må ikke anvendes til andet formål uden udlejers samtykke.

Lejemålet er erhvervsbeskyttet, hvilket medfører, at lejer vil have krav på erstatning, såfremt lejemålet opsiges af udlejer, jf. § 62 i lov om leje af erhvervslokaler.

16.5.3 Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

Lejekontrakten træder i henhold til lejekontrakten i kraft den 1. september 2018. Lejemålet er forinden denne dato taget i brug af lejer, der er koncernforbundet med sælger af Ejendommene.

Lejemålet overtages af lejer i overensstemmelse med indretningsbeskrivelser bilagt lejekontrakten.

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 15 år efter ikrafttræden. Dette betyder, at tidligste ophør for lejekontrakten er den 1. september 2033.

Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges til ophør 20 år efter ikrafttrædelse. Dette betyder, at tidligste ophør for opsigelse fra udlejers side er den 1. september 2038.

16.5.4 Årlig leje og aftalt regulering af lejen

Den årlige leje pr. 1. januar 2018 udgør i henhold til lejekontrakten kr. 2.142.000 + moms, der erlægges månedsvist forud.

Lejen reguleres hvert år pr. 1. januar med 75% af den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober to år før reguleringsåret til oktober året forud for reguleringsåret, dog minimum 1,5% og maksimalt 3% p.a.

Det er endvidere aftalt, at parterne kan kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13, idet lejen dog ikke kan kræves reguleret før tidligst 15 år efter lejekontraktens ikrafttrædelse.

16.5.5 Depositum

Til sikkerhed for lejers forpligtelser efter lejekontrakten skal lejer stille en bankgaranti svarende til 3 måneders leje tillagt moms. Depositum reguleres fast hvert 5. år med 5% af det inden regulering faktiske depositum.

16.5.6 Fremleje og afståelse

Lejer har ret til at afstå og fremleje lejemålet (også delvis fremleje) til en lejer, som udlejer ikke har berettigede indvendinger imod for så vidt angår dennes faglige eller økonomiske kvalifikationer. Dog er det en forudsætning for afståelse, at udtrædende lejer indestår som selvskyldner for indtrædende lejer, såfremt afståelse sker i lejers uopsigelsesperiode.

Det bemærkes, at der kan ske fremleje til anden branche uden godkendelse fra udlejers side.

16.5.7 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet indenfor lejemålets fysiske rammer. Pligten omfatter dog ikke fornyelse af installationer, der er etableret af udlejer og pligten omfatter ikke fornyelse af gulve, såfremt behov for fornyelse skyldes almindelig slid og ælde, hvilken pligt påhviler udlejer. Lejer kan dog ikke kræve fornyelse af gulve før tidligst 20 år efter lejekontraktens ikrafttrædelse.

Udlejer er ansvarlig for al udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygningen og lejerens bidrager med kr. 25 pr. m² lejet areal, hvilket bidrag opkræves hos lejer over driftsregnskabet. Lejers bidrag indekseres årligt på tilsvarende vis som lejen, dvs. med 75% af udvikling i nettoprisindekset, dog mindst 1,5% og maksimalt 3%.

Præcisering af parternes pligter til vedligeholdelse og fornyelse fremgår af bilag til lejekontrakten (grænsefladeskema).

16.5.8 Forbrugsudgifter, forsikring, administration og skatter/afgifter

Lejer skal være registreret som direkte aftager hos forsyningsværkerne, og betaler således forbrugsudgifter direkte til forsyningsværkerne.

Lejer refunderer efter lejeaftalen driftsomkostninger vedrørende lejemålet, omfattende ejendomsskatter/dækningsafgift, renovation, bygningsforsikring, elforbrug fællesarealer, snerydning, renholdelse, administration af ejerforening og vandregnskab.

Det bemærkes i denne forbindelse, at lejers bidrag til udlejers administrationsomkostninger er aftalt til et fast beløb på kr. 15 pr. m² lejet areal. Lejers bidrag indekseres årligt på tilsvarende vis som lejen, dvs. i overensstemmelse med 75% af udviklingen i nettoprisindekset, dog mindst 1,5% og maksimalt 3%.

Endvidere er lejers bidrag til forsikringsomkostninger maksimeret til kr. 14 pr. m² lejet areal eksklusiv vareindlevering. Beløbet indekseres årligt i overensstemmelse med 100% af udviklingen i nettoprisindekset.

16.5.9 Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

I henhold til lejekontrakten skal lejer aflevere lejemålet velvedligeholdt og med samme indretning som ved overtagelsen.

Vi gør opmærksom på, at lejer således ikke skal aflevere lejemålet nyistandsat, og udlejer/ejer kan dermed ikke forvente at modtage en nyistandsat ejendom pr. ophørstidspunktet, men derimod må påregne et vist behov for istandsættelse inden genudlejning.

16.5.10 Forkøbsret

Lejeren har i henhold til lejekontrakten forkøbsret til det lejede. Denne forkøbsret kan tinglyses.

Forkøbsretten skal iagttages, såfremt udlejeren ønsker at afhænde ejerlejligheden, som er udlejet til lejer.

Forkøbsretten gælder tillige såfremt der overdrages ejerandele i udlejer såfremt en overdragelse af ejerandele medfører, at der sker overgang af bestemmende indflydelse i udlejer.

Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af, at lejeren ikke udnytter forkøbsretten.

Forkøbsrettens indhold giver derudover ikke anledning til bemærkninger.

17 KØBSAFTALEN

Købsaftalen vedrører ejerlejlighed nr. 1 og 8 af matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm, beliggende Ahornvej 1A og 1E, 2970 Hørsholm.

Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af:

- Købesummens deponering.

- Godkendelse fra Sælgers bestyrelse senest 14 dage efter begge parter har underskrevet købsaftalen.
- At sælger opnår endelig adkomst på ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm.
- At REMA 1000 Danmark A/S ikke udnytter sin forkøbsret til ejerlejlighed nr. 8 af matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm.

Købsaftalen er fra Købers side betinget af:

- Køber erhverver Ejendommene til brug for udbud af K/S projekt, og købsaftalen er derfor i sin helhed fra Købers side betinget af, at købers K/S udbud fuldtægnes og Ejendommene kan overtages senest den 1. november 2018.
- At REMA 1000 Danmark A/S ikke udnytter sin forkøbsret til ejerlejlighed nr. 8 af matr.nr. 1f Usserød By, Hørsholm.

Købsaftalen angår Ejendommene som er opført i 2014. Ifølge købsaftalen overdrages Ejendommene i enhver henseende i den stand, hvori de er og forefindes for tidspunktet for købsaftalens underskrift.

Købsaftalen svarer i al væsentlighed til en standardkøbsaftale, der indeholder bestemmelser om identifikation af Ejendommene, beskrivelse af regulering af Ejendommene (servitutter mv.), oplysninger fra Sælger, overtagelsesdag, købesum, lejeforhold mv.

Det er vores vurdering, at købsaftalen i det hele er oprettet på vilkår, der er svarende til gældende markedsvilkår, idet vi dog gør opmærksom på, at vi ikke har forholdt os til købesummens størrelse.

For så vidt angår entreprisforhold henviser vi til det ovenfor under denne rapport's pkt. 14 anførte.

Vi noterer, at Sælger i relation til lejekontrakterne indestår for, at samtlige omkostninger, som lejerne i henhold til lejekontrakterne skal betale til udlejer i tillæg til lejen, lovligt kan opkræves, ligesom sælger indestår for, at der ikke udover det til køber i det i forbindelse med handlen udleverede materiale oplyste, er omkostninger vedrørende drift- og vedligeholdelse af Ejendommene, som ikke kan kræves refunderet af lejerne.

18 FORRETNINGSBETINGELSER

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

Opdraget:

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

Instrukser:

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

Konflikter:

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

Kreditoplysninger:

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

Fortrolighed:

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

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

Honorar:

Med udgangspunkt i omfanget af den konkrete rådgivnings omfang og karakter fastsætter Gangsted Advokatfirma honoraret på baggrund af sagens økonomiske og principielle betydning for klienten, det ansvar, der er forbundet med sagen, sagens kompleksitet, det anvendte tidsforbrug, graden af specialistviden og det opnåede resultat. Gangsted Advokatfirma henleder særligt opmærksomheden på, at honorar i retssager som regel vil overstige de sagsomkostninger, retten tilkender ved en vundet sag.

Gangsted Advokatfirma afregner som udgangspunkt a conto ved udgangen af hver måned og endeligt i forbindelse med sagens afslutning. Betalingsbetingelser er 8 dage, hvorefter der kan beregnes morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser.

Opdragets varighed:

Såvel klienten som Gangsted Advokatfirma kan til enhver tid ophæve samarbejdet. I det tilfælde hvor Gangsted Advokatfirma ophæver samarbejdet, vil det ske med respekt for de

Advokatetiske Regler, som bestemmer, "at en advokat ikke må udtræde af en sag på en sådan måde og under sådanne omstændigheder, at klienten afskæres fra rettidigt og uden anden skadevirkning at søge anden juridisk bistand.

Ansvarsbegrænsning:

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

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

Derudover gælder følgende begrænsninger i Gangsted Advokatfirmas ansvar:

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

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

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

Arkivering:

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

Markedsføring:

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

Gældende ret og klager:

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

Gangsted Advokatfirma er underlagt de Advokatetiske Regler, som udstedes af Advokatsamfundet. Klienten kan indbringe klager over advokatens adfærd og/eller det beregnede salær for Advokatnævnet. De Advokatetiske Regler kan findes på www.advokatsamfundet.dk, og Advokatnævnet har følgende adresse:

Advokatnævnet Kronprinsessegade 28
1306 København K
www.advokatsamfundet.dk/Advokatnaevnet.aspx

Den europæiske platform for online tvistbillæggelse (OTB-plattformen) har følgende link:

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

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

Særligt om dækning af indskud på advokaters klientbankkonti:

Begrænsning af dækning af indskud.

- Dækning af klienters indskud på klientkonti er pr. 1. juni 2015 begrænset til EUR 100.000 pr. klient pr. pengeinstitut.
- Indskud, der er indsat på en klientkonto inden den 1. juni 2015 bevarer deres nuværende dækning, indtil indskuddene kan udbetales til den berettigede. Det er en betingelse, at indskuddene er indbetalt før tidspunktet for lovens ikrafttræden. Bestemmelsen er kun relevant i de tilfælde, hvor indskuddene ikke kan udbetales eller overføres til den endeligt berettigede.
- Indskud, der er indskudt på en klientbankkonto den 1. juni 2015 eller senere, er således ikke fuldt ud dækket, men alene dækket efter de almindelige regler om dækning op til EUR 100.000 pr. klient pr. pengeinstitut.

Uanset ovenstående er en række særlige indskud dækket:

- Indskud i forbindelse med transaktioner vedrørende fast ejendom (privates boliger) med indtil EUR 10 mio. i indtil 12 måneder fra indsættelse af beløbet.
- Indskud med et særligt socialt formål i henhold til lov med indtil EUR 150.000 pr. indskyder i indtil 6 måneder fra indsættelse af beløbet.
- Indskud som følge af erstatning eller godtgørelse i henhold til lov for skader forvoldt ved kriminalitet eller fejlagtig domsfældelse med indtil EUR 150.000 pr. indskyder i indtil 6 måneder fra indsættelse af beløbet.
- Pensionsopsparingskonti i henhold til lov dækkes fuldt ud.
- En klient (både juridiske og ikke-juridiske personer) med indskud i samme pengeinstitut (Jyske Bank A/S) som Gangsteds klientbankkonti vil ikke opnå dobbeltdækning.
- Det er vigtigt, at klienten er opmærksom på, om Gangsteds og klienten benytter samme pengeinstitut (Jyske Bank A/S).

Gangsted beder klienten oplyse, hvis denne benytter samme pengeinstitut som Gangsted og i givet fald, hvor stort et indestående klienten har i pengeinstituttet for at klarlægge dækningsomfanget i henhold til de nye regler.

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

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

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=170451>

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

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