

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Sct. Mathias Gade 17A og Sct. Mathias Gade 19A, 8800 Viborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	3
2	PRÆSENTATION AF EJENDOMMENE.....	6
3	TINGBOGSOPLYSNINGER	6
4	BBR-MEDDELELSER.....	8
5	EJENDOMSDATARAPPORTER.....	10
6	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER	11
7	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE	11
8	PLANMÆSSIGE FORHOLD	12
9	ENERGIMÆRKNING.....	13
10	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER	13
11	FORSIKRINGSFORHOLD	14
12	VERSERENDE SAGER OG TVISTER	16
13	SERVICE- OG ADMINISTRATIONSÅFTALER	16
14	LEJEFORHOLD	16
15	KØBSÅFTALEN	22
16	FORRETNINGSBETINGELSER.....	25

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S og K/S Viborg, Sct. Mathias Gade u/stiftelse ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med KK Vest ApS ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af matr.nr. 282a Viborg Bygrunde, beliggende Sct. Mathias Gade 17A, 8800 Viborg ("**Ejendom 1**") og matr.nr. 281a Viborg Bygrunde, beliggende Sct. Mathias Gade 19A, 8800 Viborg ("**Ejendom 2**"). Ejendom 1 og Ejendom 2 benævnes samlet ("**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. er henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Gangsted Advokatfirma under rapportens pkt. 16.

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.
- 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. 15. Derudover anbefaler vi Køber at vurdere, om der er behov for rådgivning fra anden side vedrørende ovenstående forhold.

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

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 6. november 2018



Lasse Stjernholm Detlevsen

2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMENE

Ejendom 1 udgøres af matr.nr. 282a Viborg Bygrunde, beliggende Sct. Mathias Gade 17A, 8800 Viborg.

Ejendom 1's tinglyste areal udgør 552 m², heraf vej med 0 m².

Ejendom 2 udgøres af matr.nr. 281a Viborg Bygrunde, beliggende Sct. Mathias Gade 19A, 8800 Viborg.

Ejendom 2's tinglyste areal udgør 1168 m², heraf vej med 0 m².

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Adkomst

Ejendommenes adkomsthaver i henhold til tingbogsattest dateret den 18. oktober 2018 er KK Vest ApS, CVR-nr. 29623538 (Sælger).

Ejendom 1 er overtaget 1. oktober 2009 (skødedato 16. december 2009). Ejendom 2 er overtaget 29. august 2008 (skødedato 29. august 2008).

3.2 Hæftelser Ejendom 1

Der er tinglyst følgende hæftelser på Ejendom 1:

Hæftelse	Dato	Valuta	Hovedstol
Realkreditpantebrev (Nykredit)	29.09.2015	DKK	13.976.000
Realkreditpantebrev (Nykredit)	18.12.2009	EUR	286.300
Realkreditpantebrev (Nykredit)	15.02.2011	DKK	2.123.000
Ejerpantebrev (Jutlander Bank)	14.06.1988	DKK	1.000.000

Ved Sælgers indfrielse af Nykredit udgør realkreditpantebrevene for Køber i DKK en samlet stempelværdi på ca. DKK 273.400, idet vi dog tager forbehold for præcis omregning af kursen på eurolånet.

Såfremt Køber overtager ejerpantebrevet og ved indfrielse af Jutlander Banks underpant udgør ejerpantebrevet en stempelværdi på DKK 15.000.

3.3 Hæftelser Ejendom 2

Der er tinglyst følgende hæftelser på Ejendom 2:

Hæftelse	Dato	Valuta	Hovedstol
Realkreditpantebrev (Realkredit Danmark)	06.03.2014	DKK	39.321.000
Ejerpantebrev (Jutlander Bank)	03.09.2008	DKK	7.500.000

Ved Sælgers indfrielse af Realkredit Danmark udgør realkreditpantebrevene for Køber DKK en stempelværdi på DKK 589.815.

Såfremt Køber overtager ejerpantebrevet og ved indfrielse af Jutlander Banks underpant udgør ejerpantebrevet en stempelværdi på DKK 112.500.

3.4 Servitutter Ejendom 1

3.4.1 Servitut tinglyst den 29.05.1850 - dok om fælles brandmur/gavl mv.

Servituten indeholder bestemmelser om respekt af fælles gavl og respekt at vinduer, der giver lys til naboejendom.

Det er ikke muligt for os at stedfæste servituten, men henset til servituttens alder, områdets udvikling, og det forhold servituten ikke indeholder væsentlige byrdefulde forpligtelser giver servituten giver ikke anledning til bemærkninger.

3.4.2 Servitut tinglyst den 17.12.1862 - dok om fælles brandmur/gavl mv.

Servituten indeholder bestemmelser om respekt af fælles gavl.

Det er ikke muligt for os at stedfæste servituten, men henset til servituttens alder, områdets udvikling, og det forhold servituten ikke indeholder væsentlige byrdefulde forpligtelser giver servituten giver ikke anledning til bemærkninger.

3.4.3 Servitut tinglyst den 23.08.1881 - dok om naboforhold

Servituten indeholder et skødeekstrakt.

Vi bemærker, at servituten er fra 1881. Ejendom 1's tilstødende naboejendomme er opført i henholdsvis 1912, 1918 og 1937.

Det er ikke muligt for os at stedfæste servituten, men henset til servituttens alder, områdets udvikling, og det forhold servituten ikke indeholder væsentlige byrdefulde forpligtelser giver servituten giver ikke anledning til bemærkninger.

3.4.4 Servitut tinglyst den 16.11.1921 - Dok om tilbagerykning af forhusets facade mv.

Ifølge servituten er ejeren af Ejendom 1 forpligtet til uden vederlag ved senere ombygning af ejendommens forhus at rykke dets facade tilbage. Servituten giver efter vores vurdering ikke anledning til bemærkninger.

3.5 Servitutter Ejendom 2

3.5.1 Servitut tinglyst den 23.08.1871 - Dok om lysningsret

Servituten indeholder ekstrakt af en forligsprotokol. Det følger af servituttens ordlyd at denne alene forpligter daværende ejere af de omtalte ejendomme. Servituten giver således ikke anledning til bemærkninger.

3.5.2 Servitut tinglyst den 20.01.1955 - Dok om varmforsyning

Ifølge servituten er ejeren af Ejendom 2 forpligtet til at købe sit varmeforbrug hos I/S Viborg Varmeværk. Servituten indeholder endvidere regulering vedr. forbrug, pris mv.

Det følger af ejendomsdatarapporten for Ejendom 2, at denne er beliggende i et forsyningsområde hos Viborg Fjernvarme. Det følger endvidere heraf, at Ejendom 2 hverken er beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud eller tilslutningspligt eller forblivel-sespligt.

Servituten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4 BBR-MEDDELELSER

4.1 BBR-Meddelelse Ejendom 1

Generelle oplysninger

Ejendom 1's BBR-Meddelelse er dateret den 18. oktober 2018. På Ejendom 1 er der ifølge BBR-meddelelsen placeret en bygning. Bygning nr. 1 er opført i 1920 og til/ombygget i 2015. Bygningen har et samlet bebygget areal på 443 m², et bygningsareal på 924 m² til-lagt 59 m² udnyttet tagetage. Der er registreret et samlet boligareal på 413 m² og et er-hvervsareal på 570 m².

Varmeinstallation er oplyst som værende fjernvarme.

Byggesager

Der er ingen byggesager registreret i BBR-Meddelelsen.

Arealer

Vi har sammenholdt arealoplysningerne i BBR-Meddelelsen med arealoplysninger i lejekontrakterne. Vi har konstateret, at det samlede areal i lejekontrakterne overstiger de i BBR-Meddelelsen anførte arealer med 62 m².

Baggrunden herfor kan variere og kan bl.a. skyldes bygningsændringer, som ikke er noteret i BBR eller opmålingsforskelle.

Køber skal være opmærksom på dette forhold herunder, at dette forhold kan have indflydelse på fremtidig værdiansættelse af ejendommen.

4.2 BBR-Meddelelse Ejendom 2

Generelle oplysninger

Ejendom 2's BBR-Meddelelse er dateret den 18. oktober 2018.

På Ejendom 2 er der ifølge BBR-meddelelsen placeret 2 bygninger. Bygning nr. 1 er opført i 1918 og til/ombygget i 2016. Bygning 1 har et samlet bebygget areal på 859 m², et samlet bygningsareal på 2289 m² tillagt 344 m² udnyttet tagetage og 399 m² kælder. Der er registreret et samlet boligareal på 303 m² og et erhvervsareal på 2729 m².

Varmeinstallation er oplyst som værende fjernvarme.

Byggesager

På Ejendom 2 er der registreret en byggesag med sagsnummer 2008-1019. Køber har i købsaftalen påtaget sig at færdiggøre denne byggesag mod at modtage en ekstraordinær refusion på kr. 100.000.

Arealer

Vi har sammenholdt arealoplysningerne i BBR-Meddelelsen med arealoplysninger i lejekontrakterne. Vi har konstateret, at det samlede areal i lejekontrakterne overstiger de i BBR-Meddelelsen anførte arealer med 78 m².

Baggrunden herfor kan variere og kan bl.a. skyldes bygningsændringer, som ikke er noteret i BBR eller opmålingsforskelle.

Køber skal være opmærksom på dette forhold herunder, at dette forhold kan have indflydelse på fremtidig værdiansættelse af ejendommen.

5 EJENDOMSDATARAPPORTER

5.1 Ejendomsdatarapport Ejendom 1

Ejendomsdatarapporten for Ejendom 1 er dateret den 18. oktober 2018.

Vi har gennemgået ejendomsdatarapportens indhold, som udgør et samlet overblik over offentlige registreringer vedrørende Ejendommen.

Ejendomsdatarapportens indhold giver ikke anledning til forbehold eller bemærkninger i forhold til Købers fremtidige anvendelse af Ejendom 1 som udlejningsejendom.

Vi bemærker for en ordens skyld, at det fremgår af Ejendomsdatarapporten, at Ejendom 1 er fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Det er vores vurdering, at der kan være risiko for, at Ejendom 1 på et tidspunkt kan blive pålagt at etablere separat kloakering (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning), hvilket kan medføre omkostninger for Ejendom 1's ejer.

Det fremgår dog af ejendomsdatarapporten, at der ikke er aktuelle planer fra Viborg Kommune om at der skal ske ændring af Ejendommens afløbsforhold.

5.2 Ejendomsdatarapport Ejendom 2

Ejendomsdatarapporten for Ejendom 2 er dateret den 18. oktober 2018.

Vi har gennemgået ejendomsdatarapportens indhold, som udgør et samlet overblik over offentlige registreringer vedrørende Ejendommen.

Det fremgår af rapporten, at der er noteret en igangværende byggesag på Ejendom 2, hvilket er i overensstemmelse med registreringen i BBR-Meddelelsen.

Ejendomsdatarapportens indhold giver ikke anledning til forbehold eller bemærkninger i forhold til Købers fremtidige anvendelse af Ejendom 1 som udlejningsejendom.

Vi bemærker for en ordens skyld, at det fremgår af Ejendomsdatarapporten, at Ejendom 2 er omfattet af en plan om fælleskloakering (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Det er vores vurdering, at der kan være risiko for, at Ejendom 2 på et tidspunkt kan blive pålagt at etablere separat kloakering (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning), hvilket kan medføre omkostninger for Ejendom 2's ejer.

Det fremgår dog af ejendomsdatarapporten, at der ikke er aktuelle planer fra Viborg Kommune om at der skal ske ændring af Ejendommens afløbsforhold.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

6.1 Ejendomsvurdering Ejendom 1

Ejendom 1's seneste offentlige vurdering er fra 2013.

Ejendom 1 er vurderet til DKK 13.000.000 heraf grundværdi med DKK 1.821.600.

Vi gør opmærksom på, at Ejendom 1's vurdering, og dermed de på Ejendom 1 hvilende skatter og afgifter kan ændres, når suspensionen af ejendomsvurderinger ophæves, hvilket forventeligt sker i 2019.

6.2 Ejendomsvurdering Ejendom 2

Ejendom 2's seneste offentlige vurdering er fra 2016.

Ejendom 2 er vurderet til DKK 45.000.000 heraf grundværdi med DKK 3.854.400.

Vi gør opmærksom på, at Ejendom 2's vurdering, og dermed de på Ejendom 2 hvilende skatter og afgifter kan ændres, når suspensionen af ejendomsvurderinger ophæves, hvilket forventeligt sker i 2019.

6.3 Ejendomsskatter Ejendom 1

I henhold til ejendomsskattebillet for 2018 udgør de på Ejendom 1 hvilende skatter og afgifter DKK 46.391,92.

Dækningsafgift af erhvervejendommen opkræves ikke i Viborg Kommune.

6.4 Ejendomsskatter Ejendom 2

I henhold til ejendomsskattebillet for 2018 udgør de på Ejendom 2 hvilende skatter og afgifter DKK 102.479,28.

Dækningsafgift af erhvervejendommen opkræves ikke i Viborg Kommune.

7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

7.1 Momsreguleringsforpligtelse

I henhold til købsaftalen overtager Køber de på Ejendommene eventuelle hvilende momsreguleringsforpligtelser.

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.

Sælger har fremlagt dokumentation for, at Ejendommene er momsregistreret for udlejning af fast ejendom. Sælger har imidlertid ikke fremlagt nærmere dokumentation for, at momsregistrering er fordelt ud på momsregistrerede og ikke-momsregistrerede dele af ejendommen (splitmoms).

Ovenstående forhold medfører, at vi ikke kan konkludere, at Ejendommens momsregistreringsforhold er korrekte, og der er derfor indsat en garanti herom fra Sælger i købsaftalen vedrørende Købers erhvervelse af Ejendommene.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

8.1 Kommuneplan

Ejendommene er omfattet af Viborg Kommunes kommuneplan 2017-2029.

Ejendommene er omfattet af kommuneplanramme VIBM.C1.01, som fastlægger følgende regulering gældende for Ejendommene samt den øvrige del af rammeområde VIBM.C1.01 (uddrag fra kommuneplanrammen indsat nedenfor).

Indholdet af Kommuneplan 2017-2029 giver ikke anledning til bemærkninger og nedenstående er alene indsat af informative hensyn.

Uddrag af rammebestemmelse fra Kommuneplan VIBM.C1.01:

Generel anvendelse

Blandet bolig og erhverv.

Boligtype inkl. fællesanlæg

Åben-lav, tæt-lav og etageboliger

Almen service

Ja

Erhverv og detailhandel

Liberale erhverv: Ja

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.

Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel.

Øvrige formål

Kun restauration og forlystelse, hvis de er i overensstemmelse med retningslinje 1.2, samt hotel og mindre tekniske anlæg.

Bebyggelse

Maks. Bebyggelsesprocent:

-Åben-lav 30%

-Tæt-lav 40 %

Supplerende bestemmelser

Anvendelse: Randbebyggelsen i stueetagen mod Sct. Mathias Gade skal overvejende anvendes til butikker, restaurationer og butikslignende liberale erhverv med behov for facadeareal.

8.2 Lokalplaner

Ejendommene er ikke omfattet af lokalplaner, hvorfor det er kommuneplanens rammebestemmelser, der afgør anvendelsesmuligheder.

9 ENERGIMÆRKNING

Sælger har ikke fremlagt energimærkning for Ejendommene, men er i henhold til købsaftalen forpligtet hertil inden overtagelsesdagen.

10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

10.1 Ejendom 1

I henhold til jordforureningsattest dateret den 18. oktober 2018, er langt størstedelen af Ejendom 1 kortlagt som forurenede på V2-niveau. Den resterende del af Ejendom 1 er udgået efter kortlægning, hvilket betyder, at grunden tidligere har været V1- eller V2-kortlagt, men at mistanken enten er afkræftet eller forureningen fjernet.

Ejendom 1 er beliggende i byzone og er som følge heraf kortlagt som lettere forurenede efter bestemmelser herom i jordforureningsloven, hvilket omfatter alle arealer beliggende i byzone.

Ejendom 1's forureningsmæssige status giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, idet denne ikke er af betydning for Købers udnyttelse af Ejendom 1 til udlejning.

10.2 Ejendom 2

I henhold til jordforureningsattest dateret den 18. oktober 2018, er den vestlige del af Ejendom 2 kortlagt som forurenede på V2-niveau. Den resterende del af Ejendom 2 er udgået efter kortlægning, hvilket betyder, at grunden tidligere har været V1- eller V2-kortlagt, men at mistanken enten er afkræftet eller forureningen fjernet.

Ejendom 2 er beliggende i byzone og er som følge heraf kortlagt som lettere forurenede efter bestemmelser herom i jordforureningsloven, hvilket omfatter alle arealer beliggende i byzone.

Ejendom 2's forureningsmæssige status giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, idet denne ikke er af betydning for Købers udnyttelse af Ejendom 2 til udlejning.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

11.1 Forsikringsforhold Ejendom 1

Ejendom 1 er forsikret under police hos Alm. Brand Forsikring A/S under policenr. 049869533.

Ejendom 1 er forsikret til nyværdi og forsikringen omfatter:

- Brand inkl. el-skade
- Bygningskasko
- Insekt og svamp
- Udvidet rørskade
- Restværdi
- Hus og grundejeransvar
- Stikledning

Polisen omfatter ikke glas, sanitet, udvidet vandskade – alene beboelse og jordskade.

Det bemærkes, at policen er udløbet den 30. september 2016. Sælger har dog fremlagt dokumentation for betaling af policen efter dette tidspunkt og frem til nu, hvorfor det er vores vurdering, at forsikringen fortsat er i kraft.

Vi bemærker for en ordens skyld, at Ejendommene forsikres af Køber fra og med overtagelesdagen.

Ejendom 1's forsikringsforhold giver herudover ikke anledning til bemærkninger.

11.2 Forsikringsforhold Ejendom 2

Ejendom 2 er forsikret under police hos Alm. Brand Forsikring A/S under policenr. 037523453.

Ejendom 2 er forsikret til nyværdi og forsikringen omfatter:

- Brand inkl. el-skade
- Bygningskasko
- Insekt og svamp
- Udvidet rørskade
- Restværdi
- Hus og grundejeransvar
- Stikledning
- Udvidet huslejetab
- 24 mdr.'s dækningsperiode udvidet huslejetab

Policen omfatter ikke glas, sanitet, udvidet vandskade – alene beboelse og jordskade.

Det bemærkes, at policen er udløbet den 30. september 2016. Sælger har dog fremlagt dokumentation for betaling af policen efter dette tidspunkt og frem til nu, hvorfor det er vores vurdering, at forsikringen fortsat er i kraft.

Vi bemærker for en ordens skyld, at Ejendommene forsikres af Køber fra og med overtagelesdagen.

Vi bemærker, at Ejendom 2 modsat Ejendom 1 har dækning dels for udvidet huslejetab, dels for 24 mdr.'s dækningsperiode udvidet huslejetab.

Ejendom 2's forsikringsforhold giver herudover ikke anledning til bemærkninger.

11.3 Forsikringssager

Sælger har fremlagt skadeoversigt. Denne indeholder 2 afsluttede sager. På Ejendom 1 har der været en vandskade i 2013, hvor DKK 0 er blevet udbetalt. På Ejendom 2 har der været en rørskade, hvor DKK 28.993 er blevet udbetalt.

12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

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

13 SERVICE- OG ADMINISTRATIONSÅFTALER

Sælger har oplyst, at der er indgået serviceaftaler vedrørende elevatorservice/telefon til elevator.

Der er endvidere fremlagt fakturaer relateret til andre serviceaftaler.

I medfør af købsaftalen skal Køber dog ikke overtage andre serviceaftaler end serviceaftalerne vedrørende elevator.

14 LEJEFORHOLD

14.1 Generelle bemærkninger

Ejendommene er udlejet til bolig- og erhvervsbenyttelse.

Der er indgået 7 boliglejekontrakter og 8 erhvervslejekontrakter tillige med en lejekontrakt vedrørende antenneposition.

Der findes yderligere en erhvervslejekontrakt, som er opsagt til ophør 30. april 2019.

Nærværende gennemgang af Ejendommenes lejeforhold omfatter gennemgang af de væsentligste vilkår i lejekontrakterne samt eventuelle bemærkninger hertil.

14.2 Bemærkninger til boliglejekontrakter

14.2.1 Formularer

Lejekontrakterne er indgået på korrekte formularer (formular A9).

Dog bemærker vi, at der vedrørende Preislers Plads 16, 2. sal er ændret i formularen, hvilket efter vores betydning medfører, at lejekontrakten ikke kan anses for indgået på den korrekte formular. Konsekvensen heraf er, at udlejer ikke kan støtte ret på bestemmelserne

i lejekontrakten og udgangspunktet for lejers forpligtelser i lejeforholdet er lejelovens regler.

14.2.2 Opsigelsesvarsler

Der er ikke indgået særlige aftaler med lejere af boliglejemål i forhold til opsigelsesvarsler. Opsigelsesvarslene for begge parter (lejer og udlejer) følger således opsigelsesvarslene, som disse er fastsat i lejekontrakterne (3 måneders opsigelse for lejer) samt i lejeloven, idet vi gør opmærksom på, at udlejers mulighed for at opsiges en boliglejer er særdeles begrænset.

14.2.3 Grundlag for fastsættelse af huslejen

Huslejen er fastsat i overensstemmelse med reglerne om fri husleje fastsættelse, idet boliglejemålene i Ejendommene består af erhvervslokaler, der er konverteret til boliglejemål, jf. lejelovens § 53, stk. 4, jf. dog det anførte under pkt. 14.2.1 vedrørende formular/ Preislers Plads 16, 2. sal.

14.2.4 Regulering af huslejen

Der er i lejekontrakterne indsat regulering af lejen i overensstemmelse med nettoprisindekset. Der ikke særlige reguleringsklausuler for så vidt angår lejens størrelse.

Dog bemærker vi, at lejen vil kunne reguleres som følge af eventuel ændring i de på Ejendommene hvilende skatter og afgifter.

14.2.5 Forudbetalt leje

Lejerne har – med undtagelse af lejemålet beliggende Preislers Plads 16, 2. sal – indbetalt forudbetalt husleje svarende til 1 måneds husleje.

14.2.6 Depositum

Samtlige lejere har indbetalt kontant depositum svarende til 3 måneders husleje. Depositum kan reguleres, såfremt der sker regulering af huslejen, eksempelvis som følge af en regulering på grundlag af ændringer i de på Ejendommene hvilende skatter og afgifter.

14.2.7 Forbrugsudgifter (vand, varme og elektricitet)

Lejerne betaler i tillæg til huslejen et acontobeløb til dækning af lejemålets forbrug af vand og varme. Der udarbejdes årligt vand- og varmeregnskaber.

Hver lejer betaler elektricitet direkte til forsyningsværket og er registreret hos forsyningsværket som aftager.

14.2.8 Vedligeholdelsesforpligtelser

Lejekontrakterne indeholder bestemmelser om, at lejer er ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse, mens udlejer er ansvarlig for den udvendige vedligeholdelse.

Det fremgår endvidere, at lejerne skal vedligeholde hvidevarer, vandhaner mv. Vi gør opmærksom på, at disse forpligtelser ikke kan håndhæves overfor lejerne, idet indvendig vedligeholdelse alene omfatter hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Dette følger af lejelovens § 21, jf. lejelovens § 24.

Det fremgår endvidere af lejekontrakterne, at lejerne skal forestå vedligeholdelse foran egen indgangsdør. I lejelovens forstand karakteriseres dette som udvendig vedligeholdelse, og udlejer kan således heller ikke håndhæve denne kontraktbestemmelse overfor lejerne.

Endelig er der i enkelte lejekontrakter indsat en pligt til, at lederen skal forestå servicering af ventilationsanlæg. Denne bestemmelse vil efter vores vurdering anses for at falde udenfor de forpligtelser, der lovligt kan pålægges en lejer, og vil derfor heller ikke kunne håndhæves overfor lejerne.

14.2.9 Stand ved fraflytning

Samtlige lejekontrakter indeholder en bestemmelse, der fastslår, at lejemålet ved lejers fraflytning skal afleveres nystandsatsat. Vi gør opmærksom på, at denne bestemmelse efter ændring af lejeloven 2015 ikke er gyldig for lejekontrakter indgået efter 1. juli 2015, hvilket er samtlige lejekontrakter bortset fra lejekontrakten vedrørende lejemålet beliggende Preislers Plads 16, 2. sal.

Lejerne skal således, og uanset det i lejekontrakterne anførte om pligt til nystandsættelse, aflevere lejemålet i overensstemmelse med det i lejelovens § 98 anførte. Det vil sige, at lejemålet skal afleveres i samme stand som ved lejerens overtagelse med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Da lejerne har pligt til indvendig vedligeholdelse kan udlejer således kræve, at det lejede afleveres med pæne vægge, lofter og gulve, men ikke nødvendigvis, at vægge og lofter er nymalede og gulve er nyslebne/nylakerede. Dette beror på en konkret vurdering af lejemålet på fraflytningdagen.

14.2.10 Øvrige særlige forhold og bemærkninger

Særligt om opsigelse

Det er i nogle kontrakter anført, at opsigelse fra en lejer (hvor der er flere lejere) anses som opsigelse af lejemålet som helhed. Ifølge lovgivningen kan et lejemål alene opsiges, hvis alle lejere har underskrevet opsigelsen. Bestemmelsen er således ikke gyldig.

Særligt om PBS-gebyrer

Det er i nogle kontrakter anført, at PBS-gebyrer kan opkræves i tillæg til lejen. Dette vilkår kan efter gældende retspraksis ikke håndhæves.

14.3 Bemærkninger til erhvervslejekontrakter

14.3.1 Anvendelse

Erhvervslejemålene kan anvendes til de formål, som fremgår af lejekontrakterne, og kan ikke uden udlejers samtykke anvendes til andre formål.

14.3.2 Arealer

Såfremt de i lejekontrakterne anførte arealer ved en senere opmåling måtte vise sig at være større eller mindre end det i lejekontrakterne anførte areal giver dette ikke parterne ret til regulering af lejen.

14.3.3 Opsigelsesvarsler og uopsigelighedsaftaler

Opsigelsesvarslene i lejekontrakterne er som hovedregel på 6 måneder for både udlejer og lejer. Dette gælder dog ikke lejemålet Sct. Mathias Gade 19A, stue/kælder, som er udlejet til Solo Viborg ApS, hvor opsigelsesvarslet er på 9 måneder for begge parter samt lejemålet vedrørende antenneposition/teknikrum, hvor opsigelsesvarslet er på 12 måneder for begge parter.

Alle lejekontrakter indeholder bestemmelser om uopsigelighed, der kan opsummeres som følger:

Preislers Plads 14, stk. og 1. sal (Per Øllgaard)

Uopsigelighed for lejer: Udløbet.

Uopsigelighed for udlejer: Til fraflytning tidligst den 28. februar 2021.

Sct. Mathias Gade 17 (Louis Nielsen A/S)

Uopsigelighed for lejer: Til fraflytning tidligst den 1. december 2020.

Uopsigelighed for udlejer: Til fraflytning tidligst den 31. december 2025.

Sct. Mathias Gade 19, stuen og kælder (Bestseller Lease Management A/S)

Uopsigelighed for lejer: Til fraflytning tidligst den 30. september 2023.

Uopsigelighed for udlejer: Til fraflytning tidligst den 30. september 2028.

Sct. Mathias Gade 19, stuen og kælder (SOLO Viborg A/S)

Uopsigelighed for lejer: Udløbet.

Uopsigelighed for udlejer: Til fraflytning tidligst den 1. oktober 2019.

Sct. Mathias Gade 19B, 2. tv. (Familielægerne Viborg I/S)

Uopsigelighed for lejer: Til fraflytning tidligst den 1. august 2019.

Uopsigelighed for udlejer: Til fraflytning tidligst den 1. august 2029.

Sct. Mathias Gade 19B, 2. th. (Læge Helle Kyrval)

Uopsigelighed for lejer: Til fraflytning tidligst den 31. december 2021.

Uopsigelighed for udlejer: Til fraflytning tidligst den 31. december 2031.

Sct. Mathias Gade 19, 3. tv. samt 3. th. (Væksthuset)

Uopsigelighed for lejer: Udløbet.

Uopsigelighed for udlejer: Til fraflytning tidligst den 1. maj 2019.

14.3.4 Lejeregulering

I samtlige lejekontrakter er indsat en reguleringsklausul, hvorved den aftalte leje reguleres en gang årligt (den 1. januar) i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Der er tillige i lejekontrakterne indsat en mindsteregulering og i nogle kontrakter tillige en maksimal regulering.

14.3.5 Depositum

I samtlige lejekontrakter stilles der depositum svarende til 6 måneders husleje enten i form af kontant indbetaling eller i form af bankgaranti.

14.3.6 Skatter og afgifter

Skatter og afgifter er indeholdt i lejen i samtlige lejekontrakter.

14.3.7 Driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter er som udgangspunkt indeholdt i den leje, som betales af erhvervslejerne.

I enkelte af lejekontrakterne fremgår en pligt for lejeren til at betale for renholdelse af fællesarealer i tillæg til lejen.

14.3.8 Forbrugsudgifter

Lejerne betaler i medfør af lejekontrakterne for forbrug af varme og vand. For at udlejer lovligt kan kræve omkostninger betalt i tillæg til lejen skal udgifterne være specificeret i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 5, stk. 2.

Specifikationskravet er dog kun opfyldt for nogle af de udgifter, som udlejer kræver betalt i tillæg til lejen, idet der for nogle poster er sket en sammenblanding af artsforskellige udgiftstyper.

Det er vores vurdering, at der er en risiko for, at lejerne kan få medhold i, at visse af de udgifter, som lejerne opkræves i tillæg til lejen ikke lovligt kan opkræves såfremt lejeren kan dokumentere, at lejers retsstilling er forringet som følge af forholdet.

14.3.9 Afståelse

Lijekontrakterne anfører, at erhvervslejelovens regel om afståelse (§ 55) ikke finder anvendelse.

Derimod gælder det, at lejerne kan afstå lejemålet til en af udlejer godkendt ny lejer.

Vedrørende lejemålet udlejet til Louis Nielsen A/S gælder det, at afståelse til et andet selskab i Specsavers koncernen ikke anses for afståelse.

Vedrørende lejemålet udlejet til Bestseller fraviges dette udgangspunkt, hvis lejemålet afstås til franchisetager i Bestseller-regi, hvis den bestemmende indflydelse overdrages til et selskab i Bestseller-koncernen, eller ved afståelse til et selskab i Bestseller-koncernen.

14.3.10 Fremleje

Der er ikke en generel regel om fremleje i lejekontrakterne, idet nogle lejere ikke har ret til fremleje, hvorimod andre har ret til fremleje. Nedenfor er indsat en oversigt over de af erhvervslejerne, som har ret til fremleje:

- Louis Nielsen A/S: Fri fremlejeret.
- Bestseller Lease Management A/S: Ret til fremleje til et selskab i Bestseller koncernen eller samarbejdspartner.
- Læge Helle Kyrval: Fri fremlejeret.

14.3.11 Vedligeholdelse og fornyelse

Lejerne er generelt ansvarlige for den indvendige vedligeholdelse af lejemålene. Ved indvendig vedligeholdelse forstås bl.a. pligt til at vedligeholde maling, gulvbelægning, indvendige bygningsdele, låse, dørhåndtag, nøgler, ruder, beslag, haner, wc-skåle med sæder, vaskekumme, vandlåse, elektriske installationer, varmeinstallationer for så vidt angår termostatventiler, armaturer, lyskilder samt installationer til lejemålets forsyning med vand, el og varme begrænset ved lejemålets afgrænsning.

Enhver anden vedligeholdelse, herunder udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer.

Vi gør opmærksom på, at lejerne ikke har pligt til at forny de elementer, som er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt.

14.3.12 Forpligtelser ved fraflytning

Generelt fremgår af lejekontrakterne, at de lejede lokaler skal afleveres nymalet og nyistandsat.

Vi gør opmærksom på, at der vedrørende lejemålet udlejet til Louis Nielsen er en pligt for lejer til ved ophør at retablere lejemålet således, at dette atter udgør to separate lejemål.

15 KØBSAFTALEN

Købsaftalen er indgået på en markedsstandard, hvoraf der i det følgende fremhæves en række af de væsentligste aftalevilkår.

15.1 BBR-meddelelse og byggesager

Køber overtager en uafsluttet byggesag på Ejendommene. Køber afslutter selv byggesagen, og Sælger refunderer Køber DKK 100.000 over refusionsopgørelsen til dækning af Købers udgifter hertil. I forhold til oplysningerne i BBR-Meddelelserne for Ejendommene er Sælger ikke ansvarlig for, at disse er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

15.2 Sælgers oplysninger om Ejendommene

Sælger afgiver i købsaftalen sædvanlige sælgeroplysninger om Ejendommenes forhold.

15.3 Overtagelsesdag

Ejendommene overtages af Køber den 31. december 2018.

15.4 Købesummen

Købesummen for Ejendommene udgør i alt DKK 99.000.000 (skriver kroner nitinimillioner 00/100).

15.5 Særligt vedrørende mangler ved Ejendommene

Køber har inden underskrift på Købsaftalen foranlediget udarbejdet en byggeteknisk gennemgang udført af NIRAS. Den byggetekniske gennemgang er vedlagt købsaftalen som bilag.

I henhold til købsaftalen skal sælger udbedre de mangler, som er oplyst i den byggetekniske gennemgang. Udbedring af manglerne skal udføres af Sælger og udbedring skal være korrekt udført og afsluttet senest den 1. september 2019.

15.6 Sælgers garantier vedrørende lejeforhold

Sælger garanterer overfor Køber

- at lejen på Underskriftstidspunktet udgør i alt DKK 5.989.834 ekskl. moms;
- at kontante deposita på Underskriftstidspunktet udgør i alt DKK 1.803.702;
- at forudbetalt leje på Underskriftstidspunktet udgør i alt DKK 40.953;
- at ingen af Lejeaftalerne er opsagt på Underskriftstidspunktet bortset fra lejeaftalen indgået med Jan Buchwald, hvor nu lejeaftale ligeledes er indgået;
- at den som bilag til købsaftalen vedlagte oversigt over Ejendommenes Lejere er korrekt og fyldestgørende;
- at de fremlagte Lejeaftaler med tillæg og bilag mv. udgør det fuldstændige aftalegrundlag med Ejendommenes Lejere;
- at Lejeaftalerne er gyldige og i kraft pr. Overtagelsesdagen, og Sælger har opfyldt sine forpligtelser som udlejer;
- at hverken Sælger eller Lejerne er i misligholdelse pr. Underskriftstidspunktet eller Overtagelsesdagen;
- at den opkrævede leje samt samtlige andre betalinger fra Lejerne til udlejer i henhold til Lejeaftalerne omfattende, men ikke begrænset til, driftsomkostninger, forbrugsafgifter, skatter og afgifter lovligt kan opkræves;
- at Ejendommenes Lejere frem til og pr. Overtagelsesdagen har betalt leje samt samtlige andre omkostninger i henhold til Lejeaftalerne uden indsigelser;

- at ingen Lejere inden Underskriftstidspunktet har varslet indsigelser imod den opkrævede leje eller de omkostninger, som skal betales i henhold til Lejeaftalerne, herunder at ingen Lejere har fremsat ønske om reduktion af lejen eller de omkostninger, som i henhold til Lejeaftalerne betales i tillæg til lejen;
- at der ikke er uoplyste drifts- eller forbrugsudgifter vedrørende Ejendommene, som ikke kan opkræves hos Lejerne i tillæg til lejen; og
- at Sælger pr. Overtagelsesdagen foranlediger eventuelle garantier stillet af Lejerne overfor Sælger i Sælgers egenskab af udlejer transporteret til Køber.

15.7 Sælgers garanti vedrørende lejemålet beliggende Sct. Mathias Gade 19B, 1. tv.

Lejemålet Sct. Mathias Gade 19B, 1. tv. består af i alt 296 m². Heraf er 111 m² ledige og 185 m² er udlejet til læge Darius Groudin, som dog har opsagt sin del af lejemålet til fraflytning den 30. april 2019.

Sælger garanterer overfor Køber, at der vedrørende lejemålet Sct. Mathias Gade 19B, 1. tv. indbetales husleje fra Overtagelsesdagen og frem med DKK 240.000 årligt. Sælger skal således være forpligtet til mod udstedelse af faktura (momsfri) at indbetale det beløb, som ikke indbetales fra lejerens af lejemålet.

Efter lejerens fraflytning garanterer Sælger fortsat for, at der indbetales en årlig leje på DKK 240.000 vedrørende lejemålet, hvilken garanti løber indtil lejemålet er udlejet.

Til sikkerhed for Sælgers forpligtelser i medfør af ovenstående indestår Kryger Development A/S som selvskyldnerkautionist i henhold til særskilt påtegning af Købsaftalen.

15.8 Betingelser

Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af Købesummens berigtigelse.

Købsaftalen er fra Købers side betinget af salg af samtlige ejerandele i Køber senest den 15. december 2018.

16 FORRETNINGSBETINGELSER

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

16.1 Opdraget

Gangsteds opdrag omfatter juridisk rådgivning og afgrænses i samarbejde med klienten.

16.2 Instrukser

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

16.3 Konflikter

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

16.4 Kreditoplysninger

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

16.5 Fortrolighed

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

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

16.6 Honorar

Med udgangspunkt i omfanget af den konkrete rådgivnings omfang og karakter fastsætter Gangsted 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 henleder særligt opmærksomheden på, at honorar i retssager som regel vil overstige de sagsomkostninger, retten tilkender ved en vundet sag.

Gangsted 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.

16.7 Opdragets varighed

Såvel klienten som Gangsted kan til enhver tid ophæve samarbejdet. I det tilfælde hvor Gangsted 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.

16.8 Ansvarsbegrænsning

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

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

Derudover gælder følgende begrænsninger i Gangsteds ansvar:

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

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

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

16.9 Arkivering

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

16.10 Markedsføring

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

16.11 Gældende ret og klager

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

Gangsted 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 tvistbilæggelse (OTB-plattformen) har følgende link:

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

Ovenstående oplysninger om klageadgang fremgår ligeledes af Gangsteds hjemmeside www.gangsted.dk.

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

16.12 Særligt om dækning af indskud på advokaters klientbankkonti

Pr. 1. juni 2015 trådte regler i kraft, som begrænser dækning af klienters indskud på klientkonti 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 indskydes 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.

Derudover vil en række særlige indskud være 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 som Gangsteds klientbankkonti (Jyske Bank A/S) vil ikke opnå dobbeltdækning.

Det er vigtigt, at klienten er opmærksom på, om Gangsted 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 ovenstående regler.