

# JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Industrivej 131, 7080 Børkop

---

## 1 INDLEDNING

### 1.1 Introduktion

- 1.1.1 Blue Capital A/S og K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle, CVR-nr. 44 75 04 30, ('BC'/Køber'), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandling med Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74 15 49 13, Nystedvej 2, Dejbjerg, 6900 Skjern, ('Sælger'), om BC/Købers erhvervelse af ejendommen, ('Ejendommen'), matr.nr. 6bc, Gårslev By, Gårslev, beliggende Industrivej 131, 7080 Børkop, i Vejle Kommune, og den herpå under opførelse værende erhvervsbebyggelse til tømmerhandel med tilhørende byggemarked med henblik på at bringe Ejendommen i en sådan fysisk stand, at den lever op til kravene i den Lejeaftale - inkl. Lejers byggeprogram - som Sælger har indgået med lejer, jem & fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41, ('Lejer'), samt alle de på Ejendommen i øvrigt værende udenomsarealer, parkeringspladser, indretninger, anlæg og installationer, mv.
- 1.1.2 I den forbindelse har vi udarbejdet og ydet bistand ifm. indgåelse af betinget købsaftale, ('Købsaftalen'), samt gennemført en juridisk due diligence vedrørende Ejendommen. Resultatet af vores juridiske due diligence fremgår af nærværende due diligence rapport ('Rapporten').
- 1.1.3 I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder Lejeaftale og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger, der af Sælger er lagt i datarum, ('Datarum'), jf. den som bilag til Købsaftalen udarbejdede indeksliste, der leveres i en endelig version pr. Overtagelsesdagen.
- 1.1.4 De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under pkt. 1.2.
- 1.1.5 Der henvises i øvrigt til de gældende forretningsbetingelser for Clemens Advokatfirma [generelle forretningsbetingelser](#).
- ### 1.2 Juridisk due diligence - omfang og karakter samt overordnet konklusion
- Omfang og karakter
- 1.2.1 Vores undersøgelse af det udleverede materiale er gennemført ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at klarlægge karakteren, omfanget og kvaliteten af de juridiske dokumenter, som relaterer sig til Ejendommen.

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

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

- Forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen.
- Forhold, som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke, Køber ønsker at erhverve Ejendommen.
- Forhold, som efter vores vurdering i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber, i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

1.2.4 Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold har omfattet:

- Oplysninger i henhold til tingbogen omfattende adkomst, hæftelser og servitutter.
- BBR-Meddelelse
- Ejendomsdatarapport
- Ejendomsvurdering
- Ejendomsskatter
- Momsregistrering og momsreguleringsforpligtelse
- Planmæssige forhold
- Energimærkning
- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
- Ejendommens forsikringsforhold
- Verserende sager og tvister
- Lejeforhold

De ovenfor anførte forhold er udtømmende. Vi gør opmærksom på, at andre forhold kan være relevante at undersøge nærmere af Køber, jf. nedenfor.

1.2.5 Vores gennemgang af Ejendommens forhold har ikke omfattet:

- Geotekniske forhold

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

Nogle af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i Købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af Købsaftalen nedenfor under pkt. 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.

#### Hovedkonklusion

1.2.6 Der er ikke i forbindelse med gennemgangen af materialet fundet nogen forhold:

- (1) Som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen.
- (2) Som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke, Køber ønsker at erhverve Ejendommen.
- (3) Som i øvrigt efter vores vurdering er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

Vi gør dog opmærksom på, at der er en række betingelser, som skal afklares, forinden købet af Ejendommen endeligt kan gennemføres.

### 1.3 **Rapportens struktur**

- 1.3.1 Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af Ejendommens forhold. Sådanne forhold kan omfatte en beskrivelse af væsentlige forhold, herunder kontraktvilkår mv. samt forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på. Endelig vil gennemgang af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de 1) giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen, 2) kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi, eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen, eller 3) i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.
- 1.3.2 Vi opfordrer Køber til at gennemlæse den fulde rapport i detaljer samt nøje gennemgå det af Sælger udleverede materiale vedrørende Ejendommen.

### 1.4 **Forudsætninger**

- 1.4.1 Vores due diligence er baseret på vores erfaringer og vores viden om danske juridiske forhold og regler. Vi har ikke under vores gennemgang identificeret forhold, der efter vores vurdering er omfattet af andre jurisdiktioners retsregler.
- 1.4.2 Ved gennemgangen har vi forudsat:
- at de personer hos Sælgers kontraktparter mv., der har underskrevet aftaler med Sælger, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for de pågældende kontraktparter mv.,
  - at de personer hos Sælger, der har underskrevet aftaler med tredjemand, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for Sælger,
  - at det udleverede materiale er korrekt og komplet, og
  - at alle udleverede fotokopier er kopier af de respektive originale dokumenter.

### 1.5 **Modtagere**

- 1.5.1 Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Rapporten må ikke udleveres til tredjemand uden vores forudgående skriftlige samtykke, og tredjemand kan alene støtte ret på Rapportens indhold, såfremt dette særskilt er skriftligt aftalt med os. Vores skriftlige accept af, at Rapporten udleveres til tredjemand berettiger således ikke tredjemand til at støtte ret på Rapporten.

- 1.5.2 Rapporten må efter aftale med os udleveres til potentielle slutinvestorer i K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle. De enkelte slutinvestorer kan - i modsætning til K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle, som opdragsgiver - ikke støtte ret på Rapportens indhold.

## **2 EJENDOMMENS JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE**

- 2.1 Ejendommen består af matr.nr. 6bc, Gårslev By, Gårslev, beliggende Industrivej 131, 7080 Børkop, i Vejle Kommune, og er beliggende i byzone.
- 2.2 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 11.298 m<sup>2</sup>, heraf vej 135 m<sup>2</sup>. Ejendommens grundareal er fremkommet ved en i 2023 gennemført udstykning, hvor Ejendommen er udstykket fra naboejendommen matr.nr. 6ba, Gårslev By, Gårslev, beliggende Industrivej 131, 7080 Børkop, i Vejle Kommune, ("Hovedejendommen"), jf. Datarum. Ejendommen er derfor endnu ikke selvstændigt vurderet. Ejendommen vil være genstand for nyvurdering som følge af udstykning og opførelse af ny erhvervsbebyggelse. Køber betaler/refunderer en forholds-mæssig andel af Hovedejendommens ejendomsskat beregnet ud fra ejendomme-nes grundarealer, indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejen-dommen. Skatter og afgifter refunderes af Lejer som en driftsudgift, jf. pkt. 6.
- 2.3 Ifølge Sælger er den på Ejendommen udlagte private fællesvej (af Sælger anlagt med grus) adgangsvej for ejendommen matr.nr. 6aø, Gårslev By, Gårslev, ("Na-boejendommen"), der har en tilsvarende færdselsret på Hovedejendommen, hvil-ket Lejer er bekendt med og har accepteret.
- 2.4 Ifølge BBR-Meddelelse, af den 13.3.2024, jf. Datarum, er Ejendommen et ube-bygget grundareal.
- 2.5 Det erhvervsbyggeri, der er under opførelse på Ejendommen, er beskrevet i de tegninger og beskrivelser som er bilag til Lejeaftale samt byggetilladelse af den 5.12.2023. Ifølge byggetilladelsen omfatter denne opførelse af en ny jem & fix butik på 990 m<sup>2</sup> inkl. indskudt dæk, samt overdækket indgang på 45 m<sup>2</sup>, over-dækket varegård på 588 m<sup>2</sup>, overdækket indstiksreol på 125 m<sup>2</sup> samt åben de-potgård og drive in gårdrum.
- 2.6 Byggeprojektet ("Byggeprojekt" eller "Byggeprojektet") på Ejendommen omfat-ter udover selve erhvervsbyggeriet tillige en fuldstændig anlæggelse af udenoms-arealerne, herunder færdsels- og parkeringsarealer, således at Ejendommen med det færdigopførte Byggeprojekt senest på Overtagelsesdagen kan tages i brug af Lejer til brug for Lejers drift af tømmerhandel med tilhørende byggemarked i

overensstemmelse med Lejeaftalen med evt. ændringer godkendt af Lejer og Køber.

- 2.7 Byggeprojektet afleveres til Køber som et nøglefærdigt byggeri uden fejl og mangler udført i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig udførelse til brug for Lejers anvendelse af lejemålet.
- 2.8 Sælger er forpligtet til på Overtagelsesdagen at udlevere midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse for Byggeprojektet til Køber. I modsat fald er Køber ikke forpligtet til at overtage Ejendommen. Sælger indestår for, at der opnås endelig ibrugtagningstilladelse for Byggeprojektet, og afholder alle omkostninger herved.
- 2.9 Såfremt der ikke på tidspunktet, hvor Købesummen skal frigives, foreligger endelig ibrugtagningstilladelse for Byggeprojektet, er Køber berettiget til at udøve et tilbagehold i Købesummen iht. Købsaftalen.
- 2.10 Sælger indestår for, at samtlige omkostninger i forbindelse med realisering af Byggeprojektet, og som Køber som fremtidig ejer af Ejendommen kan komme til at hæfte for, herunder tilslutningsafgifter af enhver art, deponeringsudgifter i forbindelse med bortfjernelse af jord mv., er betalt pr. Overtagelsesdagen.
- 2.11 Køber er berettiget til at lade sin eksterne byggesagkyndig COWI have indsigt i udførelsen af Byggeprojektet for så vidt angår overordnet kvalitetskontrol samt deltagelse i afleveringsforretningen. Købers eventuelle anvendelse af ekstern byggesagkyndig ikke fritager eller begrænser Sælgers ansvar for at præstere rigtig og mangelfri ydelse. Omkostningerne til Købers eksterne byggesagkyndig er Sælger uvedkommende.
- 2.12 Overtagelsesdagen er det afgørende tidspunkt for om Ejendommen lider af mangler, herunder faktiske mangler, uanset om manglen på dette tidspunkt kan konstateres eller ej.
- 2.13 Sælger indkalder med mindst 1 uges varsel Køber og Lejer til en fælles afleveringsforretning for Byggeprojektet til afholdelse senest på tidspunktet for Lejekontraktens ikrafttrædelse. Afleveringsforretningen afholdes i overensstemmelse med bestemmelserne i ABT 18 herom.
- 2.14 Sælger skal til Køber aflevere et sæt fuldstændige bygnings- og installationstegninger, drifts- og vedligeholdelsesmanualer, kvalitetssikringsmanualer, opmåling af byggeriet, energimærke og andet relevant materiale til brug for Ejendommens fremtidige benyttelse, reparation og vedligeholdelse. Såfremt materialet ikke leveres til Køber senest på Overtagelsesdagen er Køber berettiget til at udøve et tilbagehold i Købesummen på DKK 100.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.

- 2.15 Endvidere udleverer Sælger på Overtagelsesdagen til Køber bekræftede kopier af samtlige myndighedsgodkendelser, herunder byggetilladelse samt midlertidig/endelig ibrugtagningstilladelse og afleveringsrapporter mv. Derudover skal Sælger udlevere alle statiske beregninger. Såfremt materialet ikke leveres til Køber senest på Overtagelsesdagen er Køber berettiget til at udøve tilbagehold i Købesummen på DKK 100.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.
- 2.16 Sælger sørger for at færdigmelde evt. byggesager registreret på Ejendommen inden Overtagelsesdagen.
- 2.17 Der er registreret tre byggesager på Ejendommen, jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum, som vedrører nybyggeri på Ejendommen.

### 3 TINGBOGSOPLYSNINGER

- 3.1 Tinglyst adkomsthaver ifølge tingbogen er identisk med Sælger, jf. tingbogsattest af den 13.3.2024, jf. Datarum.
- 3.2 Ejendommen er ifølge tingbogen ubehæftet.
- 3.3 Der er på Ejendommen tinglyst følgende servitutter.

30.10.1984

#### **Dok om oversigt mv., vedr. 2A**

Servitut om oversigtsforhold. Forbud imod at der varigt eller midlertidigt forefindes noget med større højde end 1,0 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinjer. Gælder ikke sne. Oversigtsarealets terrænhøjde må intet steds ligge mere end 0,2 m over den førnævnte flade.

Servituten vurderes ikke at vedrøre Ejendommen ud fra tilhørende rids.

8.9.2003

#### **Dok om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler mv. Prior. forud for pantegæld**

I lokalplan nr. 1.32 (der er ophævet ved den gældende lokalplan nr. 1355 Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop) har Børkop Kommune (i dag Vejle Kommune) som lokalplanmyndighed tilkendegivet, at

kommunen vil arbejde for, at de enkelte virksomheders drift af udendørs arealer tilrettelægges med størst mulig hensyntagen til beskyttelse af grundvandet, blandt andet gennem tinglysning af deklaration om forbud mod anvendelse af sprøjtegifte inden for lokalplanområdet.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen har Børkop Kommune (i dag Vejle Kommune) som ejer af matr.nr. 6ba Gårslev by, Gårslev, bestemt, at det er forbudt at bruge kemiske bekæmpelsesmidler på udendørsarealer på matriklen.

Deklarationen tinglyses på matriklen med prioritet forud for pantehæftelser.

Deklarationen vurderes fortsat at være gældende efter udstykning af Ejendommen fra Hovedejendommen, og på trods af ophævelse af lokalplan nr. 1.32.

14.6.2023

#### **Deklaration ang. kloakanlæg m.m.**

Deklaration om ret til at etablere kloakanlæg, drift og vedligeholdelse samt færdselsret.

Vurderes ud fra tinglyste rids primært at vedrøre Hovedejendommen, mens der er placeret regn- og spildevandsledning i et mindre areal tæt på skel mod Industrivej.

Respektafstand for bebyggelse, beplantning mv. på 2 meter på hver side af ledningerne.

Gæsteprincippet er fraveget.

21.8.2023

#### **Deklaration om udstykning, byggepligt m.v.**



Deklaration pålagt Ejendommen ifm. Sælgers køb af Vejle Kommune. Deklarationen skal respekteres af Sælger, men indeholder primært vilkår om udstykning og forbud mod videresalg i ubebygget stand, uden samtykke fra Vejle Kommune, som ikke aktualiseres, idet Ejendommen sælges med nyopført bebyggelse. Sælger skal derfor være opmærksom på forpligtelser ift. vedligehold af beplantning og kloakledninger.

Sælger skal vederlagsfrit tilbyde Vejle Kommune tiloversbleven ren fyld/jord fra enhver grundudgravning og terrænregulering på grunden. Sælger skal aflevere jorden på det sted i kommunen, som Teknik og Miljø anviser, samt betale for håndtering af jorden på stedet. For levering af fyld betaler køberen i henhold til gældende takstblad.

Parcellen må ikke udstykkes uden skriftligt samtykke fra Vejle Kommune.

Sælger forpligter sig til inden 1 år efter overtagelsen at indgive ansøgning om byggetilladelse til Vejle Kommune, Teknik & Miljø, Byggesagsafdelingen og til senest 2 år efter overtagelsen at påbegynde byggeri.

Hvis Sælger ikke overholder ovennævnte frister, har kommunen ret til at købe grunden tilbage på vilkår som anført ndf.

Grunden må ikke uden Vejle Kommunes tilladelse sælges videre i ubebygget stand, dvs. før end byggeriet er opført og færdigmeldt til bygningsmyndigheden.

Sælger og fremtidige ejere skal uden erstatning tåle de på parcellen projekterede eller

allerede beliggende offentlige kloakledninger. For oplysninger om projekterede eller allerede beliggende kloakledninger henvises til Vejle Spildevand A/S.

Sælger og/eller fremtidige ejere skal etablere og vedligeholde beplantning på parcellen i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan. Vedligeholdelse omfatter tillige den nødvendige udskiftning, herunder erstatning af udgåede træer.

Vejle Kommune etablerer og vedligeholder beplantning i vejarealer og på fælles friarealer i takt med områdets udbygning.

Ledninger og kablens antal og placeringer er alene deres respektive ledningsejeres ansvar og skal altid påvises i marken af ledningsejerne, inden gravearbejde påbegyndes.

3.4 Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger

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

4.1 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er Ejendommen et ubebygget grundareal.

4.2 Der er registreret tre byggesager på Ejendommen, jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum, som vedrører nybyggeri på Ejendommen.

4.3 BBR-Meddelelse vil som led i gennemførelse af købet af Ejendommen blive ajourført af Sælger.

#### **5 EJENDOMSDATARAPPORT**

5.1 Ifølge ejendomsdatarapporten er Ejendommen beliggende i byzone, jf. Datarum.

5.2 Ejendommen er beliggende i et område med privat vandforsyning, offentlig spildevandskloakering med separatkloakering. Ejendommen forsynes med el og varmepumpe.

5.3 Der er registreret tre byggesager på Ejendommen vedr. nybyggeri, som omfatter bygning 1, 2 og 3.

- 5.4 Ejendommen er ikke registreret som forurenede eller områdeklassificeret som lettere forurenede.
- 5.5 Ejendomsdatarapporten giver ikke herudover anledning til selvstændige bemærkninger, idet der i øvrigt henvises til de steder i Rapporten, hvor der specifikt er henvist til indholdet af ejendomsdatarapporten.

## **6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER**

### Ejendomsvurdering

- 6.1 Ejendommen er endnu ikke selvstændigt vurderet. Ejendommen vil være genstand for nyvurdering som følge af udstykning og opførelse af ny erhvervsbebyggelse.

### Ejendomsskatter

- 6.2 Køber betaler/refunderer en forholdsmæssig andel af Hovedejendommens ejendomsskat beregnet ud fra ejendommenes grundarealer, indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendommen.
- 6.3 Skatter og afgifter, herunder evt. dækningsafgift, refunderes af Lejer som en driftsudgift.
- 6.4 Dækningsafgift er pt. afskaffet i Vejle Kommune, men kan senere genindføres.

## **7 MOMSFORHOLD**

- 7.1 I Købsaftalen og Lejeaftalen fremgår, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret. Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse. Sælgers revisor udarbejder senest pr. Overtagelsesdagen en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen.
- 7.2 Det bemærkes, at momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over en 10-årig periode fra tidspunktet for momsfradraget.
- 7.3 Købesummen tillægges ikke moms, idet der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse. Således overdrages den igangværende virksomhed (udlejning af Ejendommen) i det hele til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomheden pr. denne dag.
- 7.4 Såfremt Købesummen mod forventning skal tillægges moms, udgør grundlaget for beregning af moms den aftalte købesum, hvortil således lægges 25 %. Køber er forpligtet til at betale momsbeløbet til Sælger på anfordring, dog ikke tidligere

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

## **8 PLANMÆSSIGE FORHOLD**

### Kommuneplan

- 8.1 Ejendommen er omfattet af gældende kommuneplan 2021-2033, rammeområde 5.E.1, Erhvervsområde ved Industrivej i Børkop, ('Kommuneplan' eller 'Kommuneplanen'), der ifølge Sælger lovliggør den planlagte anvendelse af Ejendommen og Byggeprojektet.
- 8.2 Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse for, at Ejendommen opføres lovligt og i overensstemmelse med det for Ejendommen gældende plangrundlag.
- 8.3 Kommuneplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

### Lokalplan

- 8.4 Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1355 Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop, delområde 4, ('Lokalplan' eller 'Lokalplanen'), der bl.a. udlægger området til Ejendommens aktuelle anvendelse.
- 8.5 Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse for, at Ejendommen opføres lovligt og i overensstemmelse med det for Ejendommen gældende plangrundlag.
- 8.6 Det fremgår bl.a. af Lokalplanen:

### **Forsyning**

#### Vand

Lokalplanområdet er i Vejle Kommunes vandforsyningsplan udlagt til forsyning fra et alment vandværk.

#### Varme

Blokvarmecentraler har jævnfør varmforsyningsloven pligt til at aftage kollektiv varme.

Der er forbud mod at etablere el-opvarmning (rumopvarmning og varmt brugsvand) i eksisterende og ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Forbuddet gælder ikke for lavenergibebyggelse.

## Spildevand

Området er separatkloakeret.

For at undgå overbelastning af kloaksystemet og derved mindske risiko for oversvømmelser må det befæstet areal, dvs. bebyggede og belagte arealer, på de enkelte grunde ikke overstige den befæstelsesgrad der er fastsat i Vejle Kommunes Spildevandsplan. Belagte arealer er arealer, der er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand.

## Skiltning

Der kan mod Industrivej opsættes 1 søjleskilt/pylonskilt pr. ejendom med en højde på mellem 4 - 8 meter og med en maksimal dybde på 0,5 meter og en bredde på 1 - 2 meter. Hvor der er flere virksomheder/butikker på ejendommen, skal der være en samordning, således der kun er et søjleskilt pr. ejendom.

Ved den vej, hvorfra der er kørende adgang, kan der opsættes et henvisningsskilt pr. ejendom med en højde på maksimalt 1 meter og en bredde på maksimalt 1 meter. Hvor der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne.

Facadeskilte skal udføres som enkeltstående bogstaver, og de skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur. Der må opsættes to facadeskilte pr. virksomhed/butik; ét på hovedfacaden og ét på bagsiden.

Der kan opsættes reklamelogo, hvis det er i harmonisk sammenhæng med virksomhedens øvrige skiltning.

Skilte og pyloner må ikke have en reflekterende overflade, skilteflader må ikke gennemlyses, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyst, dog uden at blænde. Lys i skilte skal være stationært. Skiltet må ikke være bevægeligt. Der må ikke opsættes lysbånd, elektroniske skærme, billboards og lignende med skiftende tekster og andet bevægeligt lys.

Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger på den enkelte ejendom og det kun mod Industrivej. De skal placeres i en tæt gruppe og på terræn.

## Ubebyggede arealer

Der skal etableres/bevares et 10 meter bredt og tæt beplantningsbælte langs lokalplanafgrænsningen. Se kortbilag 3. Beplantningsbæltet skal bestå

af: Tjørn, eg, naur, hassel, skovæble, mirabel, lind, alm. hæg, slåen, syren, sargentsæble, rødæl og fuglekirsebær. I beplantningsbælte skal indgå de arter fra listen der bliver mindst 10,0 meter høje, så de skjuler bebyggelsen. Såfremt en ejendom anvendes til særlig pladskrævende varer, kan beplantningsbæltet undlades mod motortrafikvejen og Industrivej. I stedet skal der plantes græs med grupper af træer.

Udendørs oplag må ikke være synligt fra Industrivej, motortrafikvejen samt alle andre veje, og oplag af affald skal afskærmes.

Der skal udlægges fælles opholdsareal svarende til 10% af etagearealet.

Hegn i skel skal være levende hegn eller trådhegn.

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres med en lyspunktshøjde på maksimum 8,0 meter som afskærmet og ikke blændende skot- eller pullertbelysning.

De ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både, ikke indregistrerede køretøjer og køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg.

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til byggeomdnet terræn og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænregulering må udføres med en maksimal hældning på 1:1,5.

Overfladevand skal håndteres på egen grund, hvis befæstelsesgraden overstiger befæstelsesgraden som fastsat i Vejle Kommunes spildevandsplan.

Der må uanset størrelse og udformning ikke opsættes hustandsmøller/minimøller.

Solceller kan opsættes på terræn på egen grund, hvis stativet ikke er synligt fra veje, stier og fællesarealer. Afskærmning skal ske med beplantning eller fast konstruktion. Solceller skal være antirefleksbehandlede, rammer og solceller skal have samme farve, og solcellerne skal fremstå som et samlet anlæg.

Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

8.7 Lokalplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

## **9 ENERGIMÆRKNING MV.**

9.1 Sælger udleverer energimærke for Ejendommen pr. Overtagelsesdagen.

## 10 MILJØ, JORDBUND OG ARKÆOLOGI

- 10.1 Såfremt der i forbindelse med gennemførelsen af Byggeprojektet konstateres jordforurening, er Sælger pligtig at drage omsorg for, at der ikke forefindes jordforurening på Ejendommen, som efter de på Overtagelsesdagen gældende regler kan give anledning til krav (som ikke er opfyldt på Overtagelsesdagen) fra offentlige myndigheder om oprensning eller i forhold til den påtænkte anvendelse (tømmerhandel med byggemarkedsartikler) af de på Ejendommene værende bygninger, herunder blandt andet i relation til inde klimaet i bygningen.
- 10.2 Sælger har ikke oplyst om at være bekendt med forurening på Ejendommen.
- 10.3 Ejendommen er ifølge forureningsattest af den 13.3.2024, jf. Datarum, ikke registreret som forurenat.
- 10.4 Ejendommen er ifølge ejendomsdatarapport, jf. Datarum, ikke områdeklassificeret som lettere forurenat.
- 10.5 Sælger har udleveret geoteknisk undersøgelse, jf. geoteknisk rapport af den 8.8.2023, udarbejdet af Christensen Kromann, Geoteknisk rådgivning, jf. Datarum.
- 10.6 Det fremgår af Lokalplanen for Ejendommen at de dele af lokalplanområdet, som stadig ligger ubebygget hen, er oplagte for fortidig bebyggelse. Desuden ses det, at der på Slots- og Kulturstyrelsens database Fund og Fortidsminder er registreret flere overpløjede gravhøje. Der er også registreret en del gravhøje på arealer vest-sydvest for lokalplanområdet.

Det er derfor Vejle Museums vurdering, at der kan være risiko for at støde på fortidsminder under byggemodning af arealerne. Det anbefales derfor, at der bliverforetaget en arkæologisk forundersøgelse i god tid forud for anlægsarbejde, så det kan afklares, om der er fortidsminder på arealerne.

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens kapitel 8. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og det skal straks anmeldes til Vejle Museum.

- 10.7 Køber er gjort opmærksom på, at der ikke er foretaget arkæologiske undersøgelser på Ejendommen, idet Sælger oplyser, at der ikke i forbindelse med udførelse af bygge- og anlægsarbejder på Ejendommen, er gjort arkæologiske fund.

## **11 FORSIKRINGSFORHOLD**

- 11.1 Ejendommen er i byggeperioden entrepriseforsikret i North Entrepriseforsikring under police nr. 1001453660.
- 11.2 Køber er forpligtet til at tegne egen forsikring pr. Overtagelsesdagen, og Køber har indhentet forsikringstilbud.

## **12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER**

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

## **13 LEJEFORHOLD - LEJEAFTALEN MED JEM & FIX A/S**

### **Lejeaftalen**

- 13.1 Sælger har fremlagt lejeaftale vedr. Ejendommen med tilhørende bilag 1-7, der er underskrevet af Lejer den 13.10.2023, tillæg af den 3.2.2024 med bilag 1-2, og godkendt men endnu ikke underskrevet tillæg af den 17.4.2024 2024, ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen'), med lejer jem & fix A/S ('Lejer'). Hvor der i pkt. 13 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftalen, hvilket også gælder punkthenvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftalen gengivet.
- 13.2 Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.
- 13.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere.

### **Udlejer**

Sælger er udlejer, ('Udlejer'), iht. Lejeaftalen, jf. Datarum.

### **Det lejede**

Lejemålet er beliggende i nyopført bygning på del af matr.nr. 6ba, Gårslev by, Gårslev.

Lejemålets beliggenhed og udformning fremgår af de som bilag 1, 2, 4 og 5 til Lejeaftalen vedhæftede tegninger og lejemålsbeskrivelse, jf. bilag 2.

Det lejede areal er 964 m2 bruttoetageareal i grundplan, 26 m2 kontor på 1. sal og 45 m2 overdækket indgang. Der indrettes desuden 1.375 m2 varegård, 588 m2 overdækket varegård, samt 300 m2 affaldsgård. Det lejedes areal fastsættes endeligt ved en af udlejer foretaget opmåling ved byggeriets færdiggørelse. Opmåling sker i henhold til boligministeriets bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983



Lejer har vederlagsfri brugsret til samtlige udenomsarealer og parkeringspladser på Ejendommen som anført i bilag 1. Der etableres som minimum 63 stk. p-pladser til Lejers brug, jf. bilag 1. Udlejer er ikke uden Lejers accept berettiget til at disponere over parkeringspladser eller udenomsarealer, og Udlejer kan ikke pålægge arealerne nogen form for restriktioner, herunder parkeringsrestriktioner.

Det lejede indrettes som beskrevet i bilag 1, 2 og 4. Udlejer kan ikke foretage ændringer af lejemålet i forhold til bilagene, medmindre dette sker efter udtrykkelig, skriftlig aftale med Lejer.

Enhver ændring af indretning eller merydelse, der efter Lejers ønske måtte blive aftalt mellem parterne efter underskrivelsen af Lejeaftalen og som forestås af Udlejer, betales kontant af Lejer ved lejemålets begyndelse efter fradrag af en ved ændringen af Udlejer eventuel indvunden besparelse.

Lejer skal tåle, at Udlejer uden lejerreduktion for gener foretager mindre arbejder af bygnings- eller installationsmæssig karakter. Der kan ikke uden Lejers samtykke foretages arbejder, der påvirker lejemålets anvendelse, funktion, synlighed, parkeringsforhold, til- og frakørselsforhold samt andre forhold, der er af betydning for Lejers anvendelse af lejemålet.

#### Det lejedes anvendelse

Det lejede skal anvendes til detail- og erhvervshandel med byggemarkedsartikler og dermed forbundet virksomhed (kategori særligt pladskrævende), og må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke helt eller delvist anvendes til andet formål.

Udlejer accepterer at Lejer opstiller 20-fods containere til opbevaring og salg af fyrværkeri efter anvisning fra myndighederne. Såfremt der stilles øget krav om forsikring i den anledning, afholdes denne merudgift af Lejer.

Lejer er berettiget til at foretage skiltning i overensstemmelse med tegninger og byggeprogram, jf. pkt. 1.1, samt Lejeaftalens pkt. 16 samt bilag 5. Lejers sædvanlige skiltning, herunder konceptbetingede ændringer heraf, er således på forhånd godkendt af Udlejer, såfremt Vejle Kommune ikke har indvendinger hertil.

Udlejer indestår for, at det lejede lovligt på begyndelsestidspunktet kan anvendes til den i punkt 2.1 anførte virksomhed. Udlejer sørger for enhver form for myndighedsgodkendelse af lejemålet, dog bortset fra godkendelser, der skal indhentes som følge af Lejers egen indretning af lejemålet. Lejer er ansvarlig for, at Lejers faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er Udlejer

uvedkommende. Dog således at, Lejer alene er ansvarlig for krav, som udspringer af Lejers konkrete anvendelse i pkt. 2.1. Udlejer bærer risikoen for generelle krav, der stilles til lejemålet og lejemålets anvendelse, jf. pkt. 2.1.

Lejer skal under lejemålets beståen omgås det lejede forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes det lejede eller ejendommen i øvrigt af Lejer, Lejers personale eller andre personer, Lejer har givet lovlig adgang til Ejendommen eller det lejede.

Det lejede må ikke anvendes til drift af forurenende virksomhed.

Lejer må ikke deponere farlige eller forurenende stoffer på, i eller ved det lejede.

Brugen af det lejede må ikke ved lugt, støj, rystelser eller lignende kunne medføre gene for ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer, ud over hvad kan betegnes som normalt for den virksomhed Lejer driver.

#### Lejemålets begyndelse og ophør

Lejemålet tager sin begyndelse den 1.5.2024, hvor det lejede overgår til Lejer.

Lejemålet træder i kraft under forudsætning af, at lejemålet i al væsentlighed er færdigopført i overensstemmelse med bilagene til Lejeaftalen, og således at lejemålet er klar til brug til den aftalte anvendelse. Det er herunder en forudsætning, at køreveje på grunden og til bygningen er færdiggjort med belægning, og at p-pladser er færdiggjort med belægning.

Såfremt lejemålet ikke kan overtages på ikrafttrædelsesdatoen, betaler Udlejer til Lejer en bod på kr. 500.000 til dækning af forgæves opstartsomkostninger for butikken, herunder løn og markedsføringsomkostninger, lagerleje mv. Derudover betales en bod på kr. 200.000 pr. påbegyndt måned. Bodden for den første måned udgør således i alt kr. 700.000. Bodden for de efterfølgende måneder udgør kr. 200.000. Der betales alene leje og andre ydelser fra den faktiske overtagelsesdag.

Straks Udlejer konstaterer, at lejemålet ikke kan overtages på den i pkt. 3.1 fastsatte dag, er Udlejer forpligtet til at underrette Lejer herom. Såfremt lejemålet ikke kan overtages den 1.5.2024 rykkes overtagelsesdagen til den 1.3.2025, medmindre andet aftales. Udlejer har dog ret til senest 4 måneder før planlagt overtagelsesdag, dvs. senest den 31.12.2023 at meddele udskydelse af overtagelsesdagen til den 1.3.2025 uanset årsag. En sådan rettidigt varslet udskydelse medfører ikke bod til Udlejer af nogen art. Samtidigt vil samtlige datoer i Lejeaftalen blive konsekvensrettet som følge heraf. Sælger/Udlejer har oplyst, at der ikke er givet en sådan meddelelse.

Eventuelle mindre mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer Lejerens egen indretning og klargøring, samt brug til den aftalte anvendelse, udskyder ikke lejemålets ikrafttræden. Manglende tilslutning til afløb samt af varme, el og vand samt anlæg af p-pladser og kørefast belægning betragtes bl.a. som væsentlige mangler. Udskydelse af lejemålets ikrafttræden som følge af væsentlige mangler udløser betaling af bod, jf. pkt. 3.3. Øvrige mangler skal være udbedret senest 10 arbejdsdage efter ikrafttrædelsesdatoen, hvorefter Lejer vil være berettiget til at udstede dagbøder på kr. 10.000, ligesom Lejer kan foretage udbedring for Udlejers regning og risiko. Lejer er berettiget til at modregne udbedringsomkostninger samt bod i pligtige pengeydelse i henhold til Lejeaftalen.

Skyldes forsinkelsen force majeure eller andre forhold, som angivet i ABT 18 § 37, stk. 1 litra ad, ifalder Udlejer ikke erstatningsansvar eller pligt til at betale anden godtgørelse. Det bemærkes dog, at uanset force majeure eller lignende rykkes overtagelsesdagen til den 1.3.2025.

Lejemålet kan af såvel Udlejer som Lejer opsiges med 6 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra Udlejers side kan lejemålet dog, bortset fra i tilfælde af misligholdelse, tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1.5.2044.

Fra Lejers side kan lejemålet tidligst opsiges den 1.5.2034 med 6 måneders varsel og fraflytning tidligst 1.11.2034.

Såfremt lejemålets begyndelsestidspunkt ændres, ændres terminerne for lejeregulering samt Udlejers og Lejers uopsigelighedsperiode tilsvarende.

#### Overtagelse (Indflytning)

Lejemålet overtages i overensstemmelse med pkt. 3.2 - 3.5 nyopført og i overensstemmelse med parternes besigtigelse og gennemgang inden overtagelsen, jf. ndf., og i øvrigt i overensstemmelse med bilag 1 og 2.

Senest 10 arbejdsdage før lejemålets begyndelse foretages en forudgående gennemgang af det lejede. Totalentreprenøren indkalder Lejer hertil med mindst 8 dages varsel. Udlejer, Lejer og totalentreprenør deltager i den forudgående gennemgang af det lejede for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Totalentreprenøren udarbejder i forbindelse hermed mangelliste som tiltrædes af Lejer og totalentreprenør. Totalentreprenøren afhjælper de konstaterede fejl og mangler inden overtagelsesdagen.

På overtagelsesdagen afholdes afleveringsforretning med deltagelse af Udlejer, Lejer og totalentreprenør, hvor det lejede igen gennemgås for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Totalentreprenøren udarbejder i forbindelse hermed

mangelliste som bilag til afleveringsprotokol. Eventuelle mindre mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer Lejers egen indretning og klargøring af det lejede, udskyder ikke lejemålets begyndelse og skal udbedres senest 10 arbejdsdage efter afleveringen/overtagelsesdagen. Er manglerne ikke udbedret inden denne frist, er Lejer selv berettiget til at foretage udbedring for Udlejers regning, og Lejer er i givet fald berettiget til at foretage modregning i lejen, ligesom Lejer er berettiget til at beregne dagbod, jf. pkt. 3.5.

Såfremt der ved afleveringsforretningen konstateres væsentlige mangler, der er til hinder for Lejers brug og indretning af det lejede, udskydes lejemålets begyndelsestidspunkt, indtil ibrugtagning kan ske, jf. pkt. 3.3 og pkt. 3.5. Væsentlige mangler udløser betaling af bod, jf. pkt. 3.3. Udlejer er forpligtet til at søge manglafhjælpsningen vedrørende sådanne mangler fremskyndet, således at en udskydelse af lejemålets begyndelse kan mindskes mest muligt. I øvrigt henvises til pkt. 3 vedrørende overtagelsen.

Totalentreprenøren udarbejder ved afleveringsforretningen en afleveringsprotokol, som tiltrædes af Udlejer, Lejer og totalentreprenør.

Såfremt Lejer har indsigelser mod udbedring af fejl og mangler eller indsigelser i øvrigt om lejemålets stand ved overtagelsen, skal Lejer meddele Udlejer dette senest 8 uger efter lejemålets begyndelse.

Ved lejemålets begyndelse foretager Udlejer og Lejer i fællesskab aflæsning af forbrugsmålere. Måleresultaterne optages som bilag til afleveringsprotokollen.

Henholdsvis 1 og 5 år efter lejemålets begyndelse foretager Udlejer, Lejer og totalentreprenøren gennemgang af det lejede med henblik på konstatering af eventuelle mangler, således at Udlejer kan gøre eventuelt mangelansvar gældende i forhold til totalentreprenøren. Lejer forpligter sig til efter forudgående aftale at give Udlejer og totalentreprenøren adgang til det lejede samt medvirke ved denne gennemgang af det lejede. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give meddelelse til Udlejer, såfremt Lejer konstaterer mangler ved det lejede.

Udlejer skal i øvrigt gives adgang til det lejede, når Udlejer skriftligt anmoder herom med passende forudgående varsel. Såfremt der foreligger uopsættelige omstændigheder, skal Udlejer dog gives adgang til det lejede uden varsel.

Udlejer indestår for at indretningen af det lejede, jf. bilagene til Lejeaftalen, på indflytningstidspunktet opfylder myndighedernes krav. Lejer skal efterkomme myndighedskrav vedrørende Lejers egen efterfølgende indretning af det lejede, herunder sikringskrav i henhold til brandlovgivning og anden lovgivning.

Efter forudgående skriftlig henstilling til Lejer er Udlejer berettiget ved egen foranstaltning og for Lejers regning at berigtige ulovlige forhold, jf. pkt. 4.10, 2. pkt.

#### Lejens størrelse og regulering

Den årlige leje, ekskl. skatter og afgifter, er aftalt til kr. 1.349.000,00 ekskl. moms, som erlægges månedsvis forud hver den 1. i måneden med kr. 112.416,67. ekskl. moms. Udlejer forpligter sig til at fremsende faktura senest 14 dage før forfald. Leje betales fra det tidspunkt, hvor lejemålet er i kontraktmæssig stand og uden væsentlige mangler, således at lejemålet er klar til Lejers egen indretning og benyttelse til det aftalte formål.

Ud over ovennævnte årlig leje, betaler lejer de faktiske udgifter til ekskl. skatter og afgifter på Ejendommen, samt udgifter i henhold til bilag 7.

Når den i pkt. 1.2 anførte opmåling efter byggeriets færdiggørelse foreligger, beregnes den årlige leje endeligt på baggrund af den ovenfor anførte årlige leje ekskl. skatter og afgifter. Hvis afvigelsen fra ovennævnte areal er +/- 1%, sker der dog ikke regulering. Afvigelser i arealet i opadgående retning medfører ikke regulering. Afvigelser på mere end - 1% i forhold til det forudsatte areal medfører en tilsvarende forholdsmæssig nedsættelse af lejen. Hvis den negative afvigelse i arealet overstiger 3%, er Lejer berettiget til at ophæve aftalen.

En gang årligt den 1. januar forhøjes den hvert år pr. 31. december året før gældende leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset, jf. lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 om beregning af nettoprisindeks med senere ændringer. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra oktober måned to år før til oktober måned året før. Den årlige regulering er maksimeret til 3% p.a. og min. 1% p.a.

Såfremt der fra lejemålets begyndelse til første forhøjelse af lejen er forløbet mindre end 12 måneder, beregnes første regulering forholdsmæssigt for den forløbne periode. Såfremt lejemålet træder i kraft 1.5.2024 sker forhøjelsen første gang den 1.1.2025 således forholdsmæssigt i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra maj 2024 til oktober måned 2024.

Lejeforhøjelsen, bortset fra første lejeforhøjelse, der beregnes i overensstemmelse med ovenstående beregnes således:

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

Nettoprisindeks 2 år før

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

Udlejer er uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen tillige berettiget til at forhøje lejen i overensstemmelse med den på tidspunktet for Lejeaftalens oprettelse gældende lejelovgivning. Lejers brugsret over varegård, affaldsgård, p-pladser og fælles arealer indgår ikke i forbindelse med fremtidige forhøjelser til markedsleje. Lejen kan indtil 1.5.2044 ikke forlanges reguleret udover det aftalte i punkt 5.3 til pkt. 5.6 af hverken Udlejer og Lejer, bortset fra stigninger i skatter og afgifter.

Den til enhver tid gældende leje kan nedsættes og Lejer kan således kræve lejen reguleret efter Erhvervslejelovens § 13. Lejen kan dog ikke nedsættes til lavere niveau end begyndelseslejen. Lejer har bekræftet, at dette tidligst kan ske efter den 1.5.2044.

#### Kaution

Til sikkerhed for Lejers forpligtigelser stiller Lejer ved kontraktmæssig aflevering af lejemålet koncernsikkerhed i henhold til bilag 6. Kautionen er stillet den 13.10.2023.

#### Lejers ret til erstatning og godtgørelse ved Udlejers opsigelse

Såfremt Udlejer opsiges Lejeaftalen, er Lejer berettiget til erstatning for det tab, opsigelsen medfører samt godtgørelse for mistet kundekreds efter de herom gældende regler i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Hvis Udlejers opsigelse skyldes Lejers misligholdelse, tilkommer der ikke Lejer ret til erstatning eller godtgørelse. Det samme gælder ved Udlejers ophævelse og ved Lejers opsigelse af Lejeaftalen.

#### Driftsudgifter mv.

Lejer bidrager til betaling af Ejendommens driftsudgifter, jf. bilag 7. De i bilag 7 nævnte beløb er anslåede. Det anførte beløb til administration kan maksimalt reguleres i opadgående retning i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset.

Bestemmelserne i Erhvervslejelovens kapitel 9 vedrørende aflæggelse af forbrugsregnskab finder i sin helhed tilsvarende anvendelse på Udlejers driftsregnskab.

Sammen med lejen opkræver Udlejer et acontobeløb til dækning af ovennævnte driftsudgifter med kr. 7.418,25 med tillæg af moms pr. måned. Udlejer er berettiget til uden varsel - mod fremlæggelse af behørig dokumentation for, at der er behov for regulering af acontobeløbet - at regulere acontobeløbet.

Ejendomsskat betales når den er pålignet. Pålignes ejendomsskatten med tilbagevirkende kraft, betaler Lejer ift. den periode, lejemålet har været i kraft.

Driftsudgifterne er det første år anslået til at udgøre i alt kr. 89.019 ekskl. moms, svarende til kr. 74,18 pr. m<sup>2</sup>, jf. bilag 7.

#### Varme og varmet vand, el og koldt vand

Lejer betaler for det lejedes forsyning med varme og varmt vand, el og koldt vand efter særskilte målere. Lejer har pligt til at lade sig registrere som selvstændig bruger i forhold til de respektive værker og afregner direkte til værkerne.

#### Forsikring

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

#### Vedligeholdelse

Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, påhviler Lejer, jf. pkt. 11.2, der stedse skal omgås det lejede tilbørligt og holde det sømmeligt vedlige.

Lejer er forpligtet til at vedligeholde og/eller forny maling, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgler, ruder, beslag, cisterner, haner, wc-skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse, elektriske installationer, varme- og udsugningsinstallationer for så vidt angår termostatventiler, filtre og lignende der har med driften af varme og udsugningsinstallationer at gøre, armaturer, lyskilder af enhver art samt installationer af det lejedes afløb og forsyning med vand, el og varme m.v. begrænset til disses tilslutning til hovedledningen. Lejers vedligeholdelse og fornyelse omfatter ikke skjulte/ikke-synlige bygningsdele eller skjulte/ikke-synlige installationer til afløb/kloak, el, varme, vand og ventilation. Vedligeholdelse der ikke udtrykkeligt er pålagt Lejer, påhviler Udlejer.

Vedligeholdelse og fornyelse i øvrigt påhviler Udlejer.

Lejer vedligeholder udvendige døre og porte samt facadepartier inkl. skydedøre med tilhørende automatik.

## Renholdelse

Lejer har renholdelsespligt af det lejede, herunder fejning, snerydning og saltning fsva. belægninger, samt renholdelse af grønne arealer.

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

## Lejers ret til at foretage forandringer af det lejede

Lejer har dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre Udlejer kan godtgøre, at Ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal med rimeligt varsel give meddelelse til Udlejer, inden Lejer foretager installationen.

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

Udførelse af installationer efter pkt. 13.2 eller ændringer efter pkt. 13.3 kan først påbegyndes efter, at Udlejer med et passende forudgående skriftligt varsel er orienteret om arbejdets omfang, dets karakter og formål, og Lejer har stillet eventuel sikkerhed i henhold til pkt. 13.5.

Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, ombygninger og ændringer, Lejer har foretaget eller påbegyndt

Ændringer af bygningsmæssig karakter skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav. Det påhviler Lejer for egen regning at indhente alle nødvendige tilladelser og opfylde ethvert myndighedskrav, såfremt dette er foranlediget af Lejers konkrete anvendelse af det lejede. Lejer er pligtig til af egen drift straks og løbende at holde Udlejer orienteret om forløbet af myndighedsbehandling og fremsende kopi af ansøgning, tilladelse m.v.

Har Lejer foretaget ombygning, ændringer eller installationer er Lejer ved lejerforholdets ophør forpligtet til for egen regning at reetablere det lejede, såfremt Udlejer har stillet krav herom.

## Fremleje

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

Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.



## Afståelsesret

Lejer har ret til afståelse af lejemålet i overensstemmelse med Erhvervslejelovens § 55. Udlejer skal godkende den indtrædende lejer, og kan nægte at godkende den nye lejer, såfremt der er rimelige og saglige indsigelser mod indtrædende lejers økonomiske og faglige kvalifikationer.

Koncernintern overdragelse af lejemålet betragtes ikke som afståelse og kan således ske frit. Lejer giver Udlejer meddelelse, hvis lejemålet overdrages internt i koncernen.

Lejer hæfter som selvskyldnerkautionist overfor Udlejer for betaling af leje i Lejers uopsigelighedsperiode ved afståelse.

## Skiltning og lignende

Lejer er ved skiltning m.v. pligtig at overholde den til enhver tid af myndighederne godkendte skiltetilladelse. Der foreligger ikke en endelig godkendt skiltetilladelse fra myndighederne på tidspunktet for underskrivelse af Lejeaftalen. Der henvises i øvrigt til pkt. 2.3 og pkt. 21.

Ved lejemålets ophør kan Udlejer kræve, at Lejer for egen regning foretager re-etablering.

## Aflevering ved ophør

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

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

Såfremt Udlejer har stillet krav herom, jf. pkt. 13.7, skal forandringer af lejemålets indretning tilbageføres af Lejer inden fraflyttingsdagen, således at lejemålet fremtræder som det var ved lejemålets begyndelse, dog bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved lejemålets ophør skal Lejer senest kl. 12.00 den dag det lejede fraflyttes - selvom dette er en helligdag eller dagen før en helligdag - aflevere det lejede nystandsatsat, herunder nymalet på alle malbare flader med i øvrigt intakte

overflader uden mangler med samtlige installationer i god og funktionsdygtig stand og rengjort og med pudsede vinduer.

Ved fraflytning er Lejer forpligtet til at aflevere det lejede med ny gulvbelægning på de arealer, hvor Udlejer har leveret gulvbelægning. Klinke- og trægulve skal ikke fornyes, hvis de på afleveringstidspunktet er velvedligeholdte uden beskadigelser og med hensigtsmæssig overfladebehandling, og for så vidt angår trægulve med slidlag intakte og egnet til videre brug. For så vidt angår gulve accepterer udlejer almindelige slid og ælde, dog kan Udlejer fordre gulvbelægningen fornyet efter en lejeperiode på 15 år.

Lejer bekoster selv omkodning af låsesystem ved såvel indflytning som fraflytning.

Forud for fraflytning indkalder Udlejer - Lejer - til afholdelse af et fraflytningssyn senest 14 dage før fraflytning med henblik på fastlæggelse af de arbejder, som Lejer er forpligtet til at udføre. På fraflytningdagen foretages en fornyet gennemgang.

Afleveres lejemålet ikke i aftalt stand kl. 12.00 på fraflytningdagen er Lejer forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser i følge Lejeaftalen i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i den aftalte stand, dog maksimeret til 14 dages leje.

Istandsættesarbejder må kun udføres af momsregistrerede og faguddannede håndværkere. Såfremt lejemålet ikke er bragt i den aftalte stand kl. 12.00 på fraflytningdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe lejemålet i aftalt stand på Udlejers foranledning for Lejers regning. Hvis Udlejer helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er Lejer ikke pligtig at betale et beløb svarende til den udgift, gennemførelse af sådanne arbejder ville have medført.

### Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret og samtlige Lejers momspligtige ydelser i følge Lejeaftalen pålægges moms.

Moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og erlægges samtidig med ydelserne ifølge Lejeaftalen.

Lejer er pligtig til efter Udlejers påkrav med et varsel på 3 måneder til et kvartals begyndelse at respektere enhver ændring af Ejendommens momsregistreringsforhold.

Såfremt leje pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler Lejer dette i tillæg til leje efter samme regler som moms.

## Tinglysning

Lejer er berettiget til at forlange Lejeaftalen tinglyst på Ejendommen. Lejeaftalen respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser. Lejeaftalen respekterer servitutter tinglyst på tinglysningstidspunktet.

Udlejer er forpligtet til at medvirke ved tinglysningen ved udlevering af materiale/tegninger vedr. lejemålet i relevante formater til brug ved tinglysningen. Lejer refunderer Udlejers eventuelle omkostninger i anledning heraf. Udlejer er ved lejemålets begyndelse forpligtet til at underskrive tinglysningsfuldmagt til Lejer eller Lejers advokat, således at Lejer og/eller Lejers advokat kan tinglyse Lejeaftalen på Ejendommen. Hvis Udlejer ikke underskriver sådan fuldmagt, er Lejer berettiget til at tilbageholde leje og anden pligtig pengeydelse indtil gyldig fuldmagt foreligger.

Omkostningerne ved tinglysning afholdes af Lejer.

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

## Almindelige bestemmelser

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

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

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

## **Tillæg til Lejeaftalen af den 3.2.2024**

De i lejekontrakten angivne arealer tilpasses hermed til de endelige forhold som er følgende:

|   |              |           |
|---|--------------|-----------|
| Bruttoareal butik                           | 964          | m2        |
| Kontor 1. sal                               | 26           | m2        |
| Overdækket indgang                          | 45           | m2        |
| Overdækket varegård                         | 588          | m2        |
| Overdækket indstiksreol*                    | 125          | m2        |
| Drive-in varegård (49,1m x 28,0m) - *125 m2 | <u>1.250</u> | <u>m2</u> |
| Total areal                                 | 2.998        | m2        |

Der vedlægges endelig situationsplan dateret den 2.11.2023 udarbejdet af Hansen & Larsen A/S, tillige med opstalt af facader dateret den 22.11.2023.

#### 13.4 Bilag 7: (Uændret)

Lejer har anmodet om projektilretninger efter indgåelse af endelig Lejeaftale dateret den 13.10.2023. Lejer har anmodet om en ændret fordeling af bebygget areal og overdækkede arealer, jf. situationsplan af den 2.11.2023, som er vedhæftet som bilag. De aftalte driftsudgifter, som afholdes af Lejer, fastholdes uændret. Antal enheder fastholdes 1.200 m<sup>2</sup>, hvilket er den vægtede værdi for bebygget og overdækket areal.

Disse tilpasninger konsekvenstilrettes i den indgåede Lejeaftale, således at den aftalt nettohusleje efter samtlige omkostninger fastholdes til kr. 1.349.000 plus moms pr. overtagelsesdagen den 1.5.2024.

#### **Tillæg til Lejeaftalen af den 17.4.2024 (godkendt, men ikke underskrevet)**

Tillæg til lejekontrakt mellem jem & fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41, og Projektas ApS, CVR-nr. 29 32 42 63, angående lejemålet beliggende Industrivej 131, 7080 Børkop, underskrevet hhv. den 1.10.2023 og den 13.10.2023.

Foruden nedenstående tilpasninger er lejekontrakten for lejemålet med tillæg i øvrigt uændret gældende. Det bemærkes desuden, at Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74 15 49 13, indtræder som Udlejer i den oprindelige lejekontrakt, hvor Projektas ApS benytter sin eller ordre-klausul.

De i lejekontrakten angivne arealer tilpasses hermed til de endelige forhold som er følgende:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Bruttoareal butik                           | 964 m <sup>2</sup>         |
| Kontor 1. sal                               | 26 m <sup>2</sup>          |
| Overdækket indgang                          | 45 m <sup>2</sup>          |
| Overdækket varegård                         | 588 m <sup>2</sup>         |
| Overdækket indstiksreal                     | 125 m <sup>2</sup>         |
| Drive-in varegård (49,1m x 28,0m) – 125 kvm | <u>1.250 m<sup>2</sup></u> |
| I alt                                       | 2.998 m <sup>2</sup>       |

Der vedlægges endelig situationsplan dateret den 2.11.2023 udarbejdet af Hansen & Larsen A/S, tillige med opstalt af facader dateret den 22.11.2023.

Disse tilpasninger konsekvenstilrettes i den indgåede lejekontrakt, således at den aftalt nettohusleje efter samtlige omkostninger fastholdes til DKK 1.349.000 plus moms pr. Overtagelsesdagen den 1. maj 2024. De aftalte driftsudgifter, som afholdes af Lejer fastholdes uændret. Antal enheder fastholdes til 1.200 m<sup>2</sup>, hvilken er den vægtede værdi for bebygget og overdækker areal.

## **Lejers etablering og drift af solceller på ejendommen**

Lejer opsætter, for egen regning og risiko, solceller, og varetager ligeledes løbende alle former for drift og vedligehold relateret til og på baggrund af solcellerne. Solcellerne og disses drift er i lejeperioden således Udlejer uvedkommende. Lejer stiller ikke yderligere eller særskilt sikkerhed over for Udlejer i forbindelse med opsætningen af solcelleanlægget.

Udlejer er forpligtet til at medvirke til eventuelle ansøgninger eller andre ekspeditioner, der er nødvendige for opsætningen af solcelleanlægget. Udlejer giver Lejer fuldmagt til at underskrive ethvert dokument, der er nødvendigt for opsætningen af solcellerne, herunder som eksempel ansøgning om byggetilladelse, dokumenter i forhold til el-leverandøren eller lignende.

Lejer skal ikke betale yderligere leje eller andre ydelser som følge af opsætningen af solcelleanlægget. Der bortses fra solcelleanlægget ved reguleringer af lejen. Lejer har hele "gevinsten" af solcellerne, således at Lejer oppebærer alle tilskud, betaling for produceret strøm m.v., uden at Udlejer kan stille krav om andel heri. Lejer er ikke forpligtet til at foretage reetablering ved fraflytning af lejemålet angående solceller/solcelleanlægget. Udlejer kan ikke stille krav til anlæggets stand, herunder vedligeholdelsesmæssige stand, niveau for service eller lignende, i forbindelse med Lejers fraflytning, men Lejer er forpligtet til i lejemålets løbetid at foretage sædvanlig vedligeholdelse og servicering af solcelleanlægget.

Ejerskabet af solcellerne overgår til udlejer ved fraflytning uden særskilt betaling til Lejer. Solcelleanlægget overtages af Udlejer, som det er og forefindes på dette tidspunkt. Udlejer fraskriver sig derfor retten til at gøre krav gældende over for Lejer, uanset om der er tale om lejeretlige krav eller krav baseret på solcelleanlæggets stand.

## **Præcisering af lejekontraktens pkt. 5.7 og 5.8**

Det er i lejekontraktens pkt. 5.8 angivet, at "den til enhver tid gældende leje kan nedsættes og at lejer kan kræve lejen reguleret efter Erhvervslejelovens § 13". Det er tilmed i lejekontrakten pkt. 5.7 også angivet, at "hverken udlejer eller lejer kan forlange lejen reguleret før den 1. maj 2044".

Det præciseres hermed ved nærværende tillæg til lejekontrakten, at de to punkter skal forstås i sammenhæng, og at det overordnet derfor er gældende, at lejen af hverken af Udlejer eller Lejer kan kræves reguleret efter Erhvervslejelovens § 13 i 20 år fra ikrafttrædelse af lejeforholdet.

## **14 HOVEDENTREPRISEKONTRAKT – OPFØRELSE AF BYGGERIET**

14.1 Der henvises til det under pkt. 15 herom anførte.

14.2 Sælger opfører som bygherre og totalentreprenør Byggeprojektet for egen regning. Der foreligger derfor ikke en traditionel hovedentreprisekontrakt. Sælger er således tillige totalentreprenør og Udlejer.

## **15 KØBSAFTALEN**

### Indgåelse

Købsaftalen ('Aftalen') er indgået mellem Sælger og Køber den 12.4.2024. Hvor der ndf. er anført punkthenvvisninger vedrører det udelukkende punkterne i Aftalen.

### Ejendommen mv.

Overdragelsen omfatter den sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende faste ejendom matr.nr. 6bc, Gårslev By, Gårslev, beliggende Industrivej 131, 7080 Børkop, i Vejle Kommune.

Ejendommen, der er beliggende i byzone, har ifølge tingbogen et grundareal på 11.298 m<sup>2</sup>, heraf vej 135 m<sup>2</sup>, og den overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter hvormed den har tilhørt Sælger.

Tingbogsudskrift for Ejendommen vedlægges som bilag 1.2.

På Ejendommen er Sælger i færd med som bygherre for egen regning at opføre et erhvervsbyggeri, som med virkning fra færdiggørelsestidspunktet er udlejet til Jem & Fix A/S ("Lejer") til Lejers anvendelse til tømmerhandel med tilhørende byggemarked. Lejekontrakt med tilhørende bilag 1-7, der er underskrevet af

Lejer den 13. oktober 2023, vedhæftes som bilag 1.3.a., og tillæg af den 3. februar 2024 med bilag 1-2 vedhæftes som bilag 1.3.b. Materialet omfattet af de to bilag benævnes i det følgende under ét som "Lejekontrakt" eller "Lejekontrakten".

Køber indtræder med virkning fra Overtagelsesdagen i alle rettigheder og forpligtelser overfor Lejer i henhold til Lejekontrakten.

Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, herunder disses rettigheder og forpligtelser overfor el- og vandværk samt øvrige forsyningsværker, jf. pkt. 6.

Ejendommen overdrages af Sælger med de på grunden værende bebyggelser med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, støbegods, varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer, hegn, træer, planter, og alt Ejendommens rette tilliggende og tilhørende, herunder anlagte udenomsarealer inkl. færdsels- og parkeringsarealer.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1355 Erhvervsområde ved Industrivej, Børkop, delområde 4, samt kommuneplan 2021-2033, rammeområde 5.E.1 Erhvervsområde ved Industrivej i Børkop, der ifølge Sælger lovliggør den planlagte anvendelse af Ejendommen og Byggeprojektet.

Ejendommen er i 2023 udstykket fra naboejendommen matr.nr. 6ba, Gårslev By, Gårslev, beliggende Industrivej 131, 7080 Børkop, i Vejle Kommune ("Hovedejendommen"), jf. Datarum. Ejendommen er derfor endnu ikke selvstændigt vurderet. Køber betaler/refunderer en forholdsmæssig andel af Hovedejendommens ejendomsskat beregnet ud fra ejendommenes grundarealer, indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendommen.

Værdien af Ejendommen svarer efter Parternes vurdering til Købesummen.

Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er Ejendommen et ubebygget grundareal.

Køber har fra Sælger modtaget Ejendomsdatarapport med bilag for Ejendommen, jf. Datarum.

Der medfølger ikke løsøre i handlen.

## Byggeriet

Det erhvervsbyggeri, der er under opførelse på Ejendommen, er beskrevet i de tegninger og beskrivelser som er bilag til Lejekontrakten samt byggetilladelse af den 5.12.2023. Ifølge byggetilladelsen omfatter denne opførelse af en ny Jem & Fix butik på 990 m<sup>2</sup> inkl. indskudt dæk, samt overdækket indgang på 45 m<sup>2</sup>, overdækket varegård på 588 m<sup>2</sup>, overdækket indstiksreol på 125 m<sup>2</sup> samt åben depotgård og drive in gårdrum.

Byggeprojektet ("Byggeprojekt" eller "Byggeprojektet") omfatter udover selve byggeriet tillige en fuldstændig anlæggelse af udenomsarealerne, herunder færdsels- og parkeringsarealer, således at Ejendommen med det færdigopførte Byggeprojekt senest på Overtagelsesdagen kan tages i brug af Lejer til brug for Lejers drift af tømmerhandel med tilhørende byggemarked i overensstemmelse med Lejekontrakten med evt. ændringer godkendt af Lejer og Køber.

Byggeprojektet afleveres til Køber som et nøglefærdigt byggeri uden fejl og mangler udført i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig udførelse til brug for Lejers anvendelse af lejemålet.

Sælger er forpligtet til på Overtagelsesdagen at udlevere midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse for Byggeprojektet til Køber. I modsat fald er Køber ikke forpligtet til at overtage Ejendommen. Sælger indestår for, at der opnås endelig ibrugtagningstilladelse for Byggeprojektet, og afholder alle omkostninger herved.

Såfremt der ikke på tidspunktet, hvor Købesummen skal frigives, jf. pkt. 5.3., foreligger endelig ibrugtagningstilladelse for Byggeprojektet, er Køber berettiget til at udøve et tilbagehold i Købesummen efter bestemmelserne herom i pkt. 5.16.

Sælger indestår for, at samtlige omkostninger i forbindelse med realisering af Byggeprojektet, og som Køber som fremtidig ejer af Ejendommen kan komme til at hæfte for, herunder tilslutningsafgifter af enhver art, deponeringsudgifter i forbindelse med bortfjernelse af jord mv., er betalt pr. Overtagelsesdagen.

Køber er berettiget til at lade sin eksterne byggesagkyndig COWI have indsigt i udførelsen af Byggeprojektet for så vidt angår overordnet kvalitetskontrol samt deltagelse i afleveringsforretningen.

Det præciseres, at Købers eventuelle anvendelse af ekstern byggesagkyndig ikke fritager eller begrænser Sælgers ansvar for at præstere rigtig og mangelfri



ydelse. Omkostningerne til Købers eksterne byggesagkyndig er Sælger uvedkommende.

Overtagelsesdagen er det afgørende tidspunkt for om Ejendommen lider af mangler, herunder faktiske mangler, uanset om manglen på dette tidspunkt kan konstateres eller ej.

Sælger indkalder med mindst 1 uges varsel Køber og Lejer til en fælles afleveringsforretning for Byggeprojektet til afholdelse senest på tidspunktet for Lejekontraktens ikrafttrædelse. Afleveringsforretningen afholdes i overensstemmelse med bestemmelserne i ABT 18 herom.

Sælger skal til Køber aflevere et sæt fuldstændige bygnings- og installationstegninger, drifts- og vedligeholdelsesmanualer, kvalitetssikringsmanualer, opmåling af byggeriet, energimærke og andet relevant materiale til brug for Ejendommens fremtidige benyttelse, reparation og vedligeholdelse. Såfremt materialet ikke leveres til Køber senest på Overtagelsesdagen er Køber berettiget til at udøve tilbagehold i Købesummen på DKK 100.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.

Endvidere udleverer Sælger på Overtagelsesdagen til Køber bekræftede kopier af samtlige myndighedsgodkendelser, herunder byggetilladelse samt midlertidig/endelig ibrugtagningstilladelse og afleveringsrapporter mv. Derudover skal Sælger udlevere alle statiske beregninger. Såfremt materialet ikke leveres til Køber senest på Overtagelsesdagen er Køber berettiget til at udøve tilbagehold i Købesummen på DKK 100.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.

Sælger sørger for at færdigmelde evt. byggesager registreret på Ejendommen inden Overtagelsesdagen.

#### Ansvar for fejl og mangler

I forholdet mellem Sælger og Køber er Parterne enige om at anvende almindelige entrepriseretlige regler for så vidt angår Byggeprojektet som disse fremgår af reglerne i ABT 18 vedrørende Sælgers ansvar for eventuelle fejl og mangler, således at Sælger bærer ansvaret for udbedring af fejl og mangler i en periode på 5 år at regne fra tidspunktet for Lejers ibrugtagning af lejemålet, hvorefter Sælgers ansvar for fejl og mangler er ophørt, medmindre forholdet er omfattet af Sælgers indeståelse, eller der foreligger groft uforsvarligt forhold fra Sælgers side, jf. principperne herom i ABT 18.

Sælger opfører som bygherre Byggeprojektet for egen regning. Med virkning pr. Overtagelsesdagen opnår Køber samme rettigheder over for Sælger i relation til fejl og mangler i henhold til ABT 18, som ville tilkomme Køber, hvis byggeriet var opført for Køber med Sælger som totalentreprenør. Sælger stiller sædvanlig entreprenørgaranti ovf. Køber på et beløb på 1.770.421,10 kr., jf. ABT 18 § 9, der udleveres til Køber på Overtagelsesdagen. Garantien nedskrives til 354.008,42 kr. når evt. mangler konstateret ved 1 års gennemgangen, der afholdes inden d. 1. maj 2025, er udbedret og ophører når mangler konstateret ved 5 års gennemgangen, der afholdes inden d. 1. maj 2029, er udbedret.

Køber forpligter sig til at indkalde til og deltage i 1 og 5-års gennemgangen af Byggeprojektet sammen med Lejer og Sælger, jf. ABT 18.

Sælger kan ikke anses for at have afleveret rigtig og mangelfri ydelse til Køber, førend samtlige mangler konstateret i forbindelse med Byggeprojektets aflevering er udbedret.

Efter udbedring af samtlige fejl og mangler påberåbt af Køber senest i forbindelse med 5-års gennemgangen, ophører Sælgers ansvar for fejl og mangler, medmindre forholdet er omfattet af Sælgers indeståelse, eller der foreligger groft uforvarligt forhold fra Sælgers side, jf. ABT 18.

Eventuelle tvister vedrørende Ejendommenes faktiske stand afgøres endeligt af Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, København.

For så vidt angår Sælgers ansvar i øvrigt i henhold til Købsaftalen, herunder de af Sælger afgivne oplysninger, erklæringer, og indeståelser, gælder danske rets almindelige principper. Enhver tvist, der måtte opstå som følge af eller i forbindelse med Købsaftalen i øvrigt, skal således reguleres af dansk ret og fortolkes i henhold hertil, og enhver sag herom indbringes i første instans for Retten i Århus.

Køber har forud for indgåelse af endelig Købsaftale sammen med sine rådgivere gennemført en due diligence undersøgelse af Ejendommen. Køber kan ikke overfor Sælger påberåbe sig forhold, som Køber har eller kunne have opdaget ved undersøgelse af det materiale, som Køber har fået adgang til i forbindelse med den foretagne due diligence undersøgelse, jf. Købsaftalen og Datarum.

#### Overtagelse, refusion og risiko

Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den 30. juni 2024 ("Overtagelsesdagen").

Såfremt Lejekontrakten træder i kraft senere end Overtagelsesdagen, så udskydes Overtagelsesdagen tilsvarende, således at Køber overtager Ejendommen på det tidspunkt, hvor Lejekontrakten træder i kraft.

Såfremt ikrafttrædelsestidspunktet for Lejekontrakten i henhold til Lejekontraktens pkt. 3.4. udskydes til den 1. marts 2025, har Køber ret til at træde tilbage fra Købsaftalen, uden at nogen af Parterne i den forbindelse kan rejse nogen krav imod den anden part.

Enhver betaling af konventionalbøder eller lignende til Lejer i henhold til Lejekontraktens pkt. 3.3. og 3.5. afholdes af Sælger.

Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko i enhver henseende, og Køber sørger for at tegne de krævede forsikringer med virkning fra Overtagelsesdagen.

Overtagelsesdagen er skæringsdag for indtægter og udgifter, herunder skatter og afgifter.

Sælger er pligtig at godtgøre Køber ethvert retmæssigt krav, som Køber pålægges at betale til Lejer vedrørende forhold, som ligger forud for Overtagelsesdagen.

Udkast til refusionsopgørelse udarbejdes af Sælger og fremsendes til Køber senest 10 hverdage efter Overtagelsesdagen.

Med refusionsopgørelsen fremsendes behørigt dokumentationsmateriale. Refusionssaldoen betales kontant efter påkrav.

Sælger refunderer til Køber de i det løbende regnskabsår medtagne a conto driftsbidrag. Køber er berettiget til at modregne dette i Købesummen. Køber refunderer de af Sælger i det løbende regnskabsår afholdte udgifter, der opkræves over driftsregnskabet over for Lejer.

Køber drager omsorg for rettidig betaling af alle ejendomsskatter m.v., der forfalder til betaling efter Overtagelsesdagen, og dette gælder uanset, om opkrævningerne måtte lyde på Sælgers navn.

### Købesummen

Købesummen for Ejendommen andrager DKK 19.985.000 ("Købesummen"), der betales kontant på Overtagelsesdagen.

Købesummens beregning fremgår af afkastberegningen, jf. Datarum, der er udarbejdet af Køber. Er nettolejeindtægten vedrørende lejemålet med Lejer pr. Overtagelsesdagen lavere end forudsat i afkastberegningen, reguleres Købesummen, således at differencen kapitaliseres til et afkast på 6,75%.

Købesummen forfalder til betaling på Overtagelsesdagen. Købesummen berigtiges kontant ved deponering på den i Sælgers navn oprettede deponeringskonto i Sælgers pengeinstitut, Skjern Bank, til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde på Ejendommen til Køber.

Renter af det deponerede beløb tilfalder Køber inden Overtagelsesdagen og Sælger fra Overtagelsesdagen. Eventuel rente i Købers favør refunderes over refusionsopførelsen. Køber afholder ikke negativ rente.

Køber er berettiget til at modregne eventuelle kontante deposita og forudbetalt leje, herunder leje opkrævet af Sælger hos Lejer for tiden efter Overtagelsesdagen, i forbindelse med deponering af Købesummen.

Ved forsinkelse, der kan henføres til Købers forhold, med berigtigelse af Købesummen forrentes det forsinkede beløb med 5% p.a. fra forfaldsdagen til deponering sker.

Af det deponerede beløb er den berigtigende advokat og/eller Sælgers pengeinstitut, mod indeståelse for endeligt anmærkningsfrit skøde til Køber, bemyndiget til ved træk i det deponerede beløb at (i) betale eventuelle restancer vedrørende Ejendommen, (ii) forfalden refusionssaldo i Købers favør og (iii) betale Sælgers andel af handelsomkostninger, herunder tinglysningsafgift, gebyr, salær m.v.

Den deponerede del af Købesummen med fradrag af ovennævnte udgifter, samt beløb, som Køber ifølge Købsaftalen iøvrigt har ret til at tilbageholde, frigives til Sælger, når der foreligger endelig tinglyst adkomst på Ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger til Køber.

Køber er berettiget til at overtage tinglysningsafgift af evt. hæftelser tinglyst på Ejendommen, herunder afgiftspantebreve, og Sælger er forpligtet til at give Køber alle de herfor nødvendige oplysninger. Tilsvarende er Køber berettiget til at overtage evt. ejerpantebreve tinglyst på Ejendommen mod selv at afholde udgifter forbundet hermed eller kræve at Sælger omdanner disse til afgiftspantebreve. Sælger må således ikke aflyse evt. tinglyste pantebreve i Ejendommen uden aftale med Køber. Sælger indhenter evt. bekræftelse fra underpanthaver i tinglyste ejerpantebreve. Ejendommen er ifølge tingbogen, jf. Datarum, ubehæftet.

Sælger oplyser, at Ejendommen er fuldt ud momsregistreret. Køber overtager de på Ejendommen påhvilende momsreguleringsforpligtelser uden særskilt vederlag.

Sælger udarbejder en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen og fremsender denne til Køber senest 30 dage efter Overtagelsesdagen.

Køber er forpligtet til at lade sig momsregistrere som ny ejer af Ejendommen i henhold til gældende regler.

Parterne er enige om, at Købesummen ikke tillægges moms, idet der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse. Således overdrages den igangværende virksomhed med udlejning af Ejendommen i sin helhed til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomheden pr. denne dag.

Sælger er pligtig senest 8 dage efter Overtagelsesdagen, med kopi til Køber, at give meddelelse til skattemyndighederne om virksomhedsoverdragelsen, jf. Momslovens § 4, stk. 5.

Såfremt Købesummen mod forventning skal tillægges moms, udgør grundlaget for beregning af moms den aftalte Købesum, hvortil lægges 25 %. Køber er forpligtet til at betale momsbeløbet til Sælger på anfordring, dog ikke tidligere end det tidspunkt, hvor Køber har opnået og fået udbetalt momsrefusion fra SKAT. Køber er forpligtet til at angive momsbeløbet til SKAT snarest muligt efter udløb af det kvartal, hvor Sælger har udstedt moms faktura til Køber.

Såfremt der ved afleveringsforretningen, jf. pkt. 2.10. konstateres fejl og mangler og disse ikke er udbedret på Overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at kræve, at en del af Købesummen tilbageholdes indtil manglerne er udbedret.

Det beløb, der kræves tilbageholdt, fastsættes af Købers byggesagkyndige rådgiver COWI efter COWI's rimelige og saglige skøn over de forventede omkostninger, der vil være ved at afhjælpe manglerne.

Sælger kan kræve, at størrelsen af det tilbageholdte beløb fastsættes i overensstemmelse med ABT 18 § 66 om hurtig afgørelse.

Det tilbageholdte beløb kan frigives til Sælger i takt med, at fejl og mangler udbedres, og at udbedringerne er godkendt af Købers byggesagkyndige rådgiver COWI og Lejer.

Køber overtager ingen gæld udenfor Købesummen, bortset fra beløb som måtte blive betalt over det løbende forbrug, over ejendomsskattebilletten eller på tilsvarende måde.

Med henblik på opfyldelse af kravene i Ejendomsavancebeskatningsloven og Afskrivningsloven har Parterne aftalt, at Købesummen fordeler sig som følger:

|   |            |                |
|---|------------|----------------|
| Grund   | DKK        | 661.358        |
| Bygninger   | DKK        | 14.364.322     |
| Bygninger (vare-, affalds- og udstillingsgård)                  | DKK        | 3.026.956      |
| Tekniske installationer   | DKK        | 1.596.036      |
| Tekniske installationer<br>(vare-, affalds- og udstillingsgård) | <u>DKK</u> | <u>336.328</u> |
| I alt   | DKK        | 19.985.000     |

Købesummen ændres ikke, selvom skattemyndighederne måtte foretage en anden fordeling af Købesummen end ovenfor anført.

Hvis ovenstående fordeling på noget tidspunkt ændres af skattemyndighederne, er den Part, som derved måtte lide skade, berettiget til (over for skattemyndighederne) at gøre indsigelse mod ændringen på sådan måde, som den pågældende måtte finde det hensigtsmæssigt. Ingen af Parterne må tage skridt til at søge at opnå, at skattemyndighederne ændrer den ovf. anførte fordeling. Ingen af Parterne må rette noget krav mod den anden vedrørende tab som følge af skattemyndighedernes eventuelle ændring af fordelingen.

#### Rettigheder og forpligtelser

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, herunder rettigheder og forpligtelser over for grundejerforening, elværk, vandværk, varmegværk samt øvrige forsyningsselskaber.

Alle rettigheder og forpligtelser forbundet med Ejendommen, herunder offentlige godkendelser, tilladelser, bevillinger og autorisationer samt enhver anden ret-tighed og/eller forpligtelse i forbindelse dermed, overdrages til Køber sammen med Ejendommen.

Med hensyn til de på Ejendommen tinglyste servitutter og byrder er Køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse, i det omfang denne handel eller erhvervsbyggeriet inkl. parkeringspladser, udenomsarealer mv. ikke ændrer disse forhold. Der henvises til tingbogsattest for Ejendommen, jf. Datarum.

Sælger forpligter sig til pr. underskriftsdagen på Købsaftalen og indtil Overtagelesdagen ikke at bidrage til eller samtykke til stiftelse af hæftelser, servitutter eller andre byrder på Ejendommen. Dette inkluderer dog ikke hæftelser, servi-tutter eller byrder, som kræves af offentlige myndigheder, eller servitutter og byrder, der kræves for byggeriets gennemførelse. Sælger er forpligtet til at oplyse Køber herom, hvis sådanne påkrav stilles.

#### Forurening

Såfremt der i forbindelse med gennemførelsen af Byggeprojektet konstateres jord- forurening, er Sælger pligtig at drage omsorg for, at der ikke forefindes jordforurening på Ejendommen, som efter de på Overtagelsesdagen gældende regler kan give anledning til krav (som ikke er opfyldt på Overtagelsesdagen) fra offentlige myndigheder om oprensning eller i forhold til den påtænkte anvendelse (tømmerhandel med byggemarkedsartikler) af de på Ejendommene værende bygninger, herunder blandt andet i relation til inde klimaet i bygningen.

#### Sælgers erklæringer/oplysninger

Sælger afgiver, for dennes ejertid, erklæring om, at:

- Sælger er tinglyst adkomsthaver til Ejendommen,
- samtlige vej- og stiarbejder for Ejendommene som beskrevet i myndig-hedsgodkendelse, dispensationer og tilladelser, herunder i lokalplangrund-laget for Ejendommen, herunder samtlige adgangsveje til Ejendommen, overkørsler/indkørsler, fortovs- og parkerings- pladser, etablering af vej-anlæg samt dertil hørende arbejder pr. Overtagelsesdagen vil være afslut-tet og godkendt af de respektive myndigheder,
- Ejendommen er brandsikret i henhold til gældende regler,

- der pr. Overtagelsesdagen ikke verserer sager eller er udstedt påbud/forbud, der vedrører Ejendommen, eller i øvrigt er rejst krav af tredjemand mod Sælger vedrørende Ejendommen,
- der pr. Overtagelsesdagen ikke består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen,
- der pr. Overtagelsesdagen, Sælger bekendt, ikke påhviler Ejendommene utinglyste rettigheder eller forpligtelser, samt
- Sælger pr. Overtagelsesdagen ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.

### Lejeforhold

Sælger erklærer, at:

- Lejer pr. Overtagelsesdagen vil have overtaget lejemålet i henhold til Lejekontrakten, og ikke har gjort indsigelser af nogen art vedrørende lejemålet,
- Lejer efter de pr. ikrafttrædelsestidspunktet for lejemålet gældende offentlige og privatretlige regler, lovligt kan anvende lejemålet til det i Jem & Fix Lejekontrakten anførte formål,
- de til Ejendommen hørende udenomsarealer, herunder parkeringspladser mv., pr. Overtagelsesdagen i enhver henseende opfylder Lejers krav til antal og indretning af parkeringspladser, samt at parkeringspladserne i enhver henseende er lovlige,
- de offentlige myndigheder ikke pr. Overtagelsesdagen med udgangspunkt i gældende lovgivning mv. kan forlange etableret yderligere parkeringspladser og/eller fremsætte retmæssige krav om indbetaling til parkeringsfond eller lignende,
- Sælger er forpligtet til at skadesløsholde Køber for berettigede krav, som Lejer måtte rejse mod Køber eller tab, som Køber måtte lide i anledning af en ikke-kontraktmæssig aflevering af lejemålet, herunder krav på dagbøder mv.,
- Lejebetaling pr. Overtagelsesdagen kan tillægges moms, samt
- der pr. Overtagelsesdagen ikke påhviler Ejendommen leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover Jem & Fix Lejekontrakten.



Sælger er forpligtet til at friholde Køber for ethvert krav, som Lejer af lejemålet måtte rette mod Køber som følge af eventuelle mangler ved det lejede, som forefindes ved Ejendommen pr. Overtagelsesdagen.

Køber indtræder med virkning pr. Overtagelsesdagen som udlejer i henhold til Jem & Fix Lejekontrakten, således at samtlige rettigheder tilkommende og forpligtelser påhvilende udlejer overgår til Køber. Sælger er forpligtet til straks Købsaftalen er underskrevet af Sælger og Køber, at udarbejde allonge til Lejekontrakten med Lejer, hvorefter Sælger indtræder som udlejer.

Sælger opkræver leje for lejemålet m.v. pr. Overtagelsesdagen, idet beløbet medtages over refusionsopgørelsen i favør af Køber, og idet Køber overtager administrationen pr. Overtagelsesdagen.

### Betingelser

Handlen er fra Sælgers side betinget af:

- Købesummens rettidige berigtigelse i henhold Købsaftalen.

Handlen er fra Købers side betinget af:

- at Købers K/S udbud fuldtegnes med kreditgodkendte investorer senest pr. Overtagelsesdagen,
- at Køber senest pr. Overtagelsesdagen har opnået endelig bekræftelse fra DLR Kredit A/S, jf. lånetilbud, jf. Datarum, herunder at DLR Kredit A/S ikke på grundlag af en besigtigelse af Ejendommen tilbyder en reduceret belåning, idet Køber oplyser, at der allerede nu arbejdes på en færdigmelding,
- at Køber opnår en tilfredsstillende juridisk due diligence senest 15.4.2024, og
- at Lejekontrakten med Lejer pr. Overtagelsesdagen fortsat er i kraft, og er legebærende i henhold til Lejekontrakten, at Lejer betaler leje inkl. driftsudgifter, og at Lejer ikke er i misligholdelse ovf. udlejer, hvilket Sælger skal bekræfte ligeledes pr. Overtagelsesdagen.

Såfremt de i afsnit 10.1 - 10.2 oplistede betingelser ikke opfyldes eller frafaldes, bortfalder Købsaftalen i sin helhed, uden at Parterne kan rette krav mod hinanden, bortset fra ydelser, der allerede måtte være udvekslet i henhold til Købsaftalen.

Køber udbyder umiddelbart efter Købsaftalens underskrift af Køber og Sælger anparterne i Køber til salg. Såfremt alle andele ikke er fuldtegnet inden den 1.6.2024, drøfter Parterne om udbuddet af anparterne skal fortsætte eller om Købsaftalen skal bortfalde i erkendelse af, at fuldtegning ikke kan opnås.

### Omkostninger

Omkostningerne ved tinglysning af det digitale skøde afholdes af Køber og Sælger med halvdelen til hver.

Hver part afholder sine egne omkostninger til egen advokat og øvrige rådgivere.

### Selskabserklæring

I henhold til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013, erklærer Køber under strafansvar, at Ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1.

Ejendommen skal anvendes til erhvervsmæssig udlejning til drift af tømmerhandel med tilhørende byggemarked.

### Bilag

Køber har modtaget og gjort sig bekendt med følgende bilag til købsaftalen samt bilag i Datarum.

Bilag 1.2.           Tingbogsudskrift for Ejendommen

Bilag 1.3.a.        Lejekontrakt af 13. oktober 2023 med bilag 1-7

Bilag 1.3.b.        Tillæg af d. 3. februar 2024 med bilag til lejekontrakt

Aarhus, den 17. april 2024



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner