

# JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Bredgade 35, 7480 Vildbjerg

---

## 1 INDLEDNING

### 1.1 Introduktion

1.1.1 Blue Capital A/S og K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg, CVR-nr. 44 78 81 44, ('BC/'Køber'), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandlinger med I/S Bredgade 35, CVR-nr. 27 99 06 06, Kong Christians Allé 6, 9000 Aalborg, ('Sælger'), om BC/Købers erhvervelse af ejendommen, matr.nr. 2 fu, Pugdals Gde., Vildbjerg, beliggende Bredgade 35, 7480 Vildbjerg, i Herning Kommune, ('Ejendommen'), og den herpå opførte bebyggelse, der er udlejet til COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26 25 94 95, ('Lejer'), der af Lejer anvendes til dagligvarebutik og benzintankanlæg, samt alle de på Ejendommen i øvrigt værende udenomsarealer, parkeringspladser, indretninger, anlæg og installationer, mv., idet omfang dette ikke tilhører Lejer. Lejer (eller evt. fremlejetager) er ejer af det på Ejendommen for Lejers (eller evt. fremlejetagers) regning etablerede benzintankanlæg, herunder Bygning nr. 2 og Anlæg nr. 1 og nr. 2, jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum, der består af tankstandere, kontomat, pumper, underjordiske tanke og rørføringer, skærmtag, skilte, installationshus m.m.

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 1 (dagligvarebutik med udenomsarealer) og Lejeaftale 2 (grundlejeaftale), jf. pkt. 13, og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger, der af Sælger er lagt i datarum, ('Datarum').

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 afstandforhold, 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. 14. 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, Herning-Vildbjerg. De enkelte slutinvestorer kan - i modsætning til K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg, som opdragsgiver - ikke støtte ret på Rapportens indhold.

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

2.1 Ejendommen består af matr.nr. 2 fu, Pugdøl Gde., Vildbjerg, beliggende Bredgade 35, 7480 Vildbjerg, i Herning Kommune, og er beliggende i byzone.

2.2 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 6.800 m<sup>2</sup>, heraf vej 182 m<sup>2</sup>, jf. Datarum.

2.3 Herning Kommune har telefonisk oplyst Køber om, at den på Ejendommen udlagte sti kun kan kræves anlagt ifm. udførelse af byggearbejder på Ejendommen, som kræver byggetilladelse, men at Herning Kommune ikke umiddelbart kan se noget behov herfor. Det vurderes derfor ikke som sandsynligt, at et krav om anlæg vil blive stillet, og i givet fald vurderes anlægsudgiften af begrænset størrelse.

2.4 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er der på Ejendommen i 2004 opført en bygning, ('Bygning nr. 1'), til detailhandel (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse), og en bygning til tankstation (Anvendelseskode 325 ifølge BBR-Meddelelse), ('Bygning nr. 2'), samt etableret to tekniske anlæg i form af nedgravede olietanke med en størrelse på hver 6.000-100.000 liter, ('Anlæg nr. 1 og nr. 2').

- 2.5 Ejendommen afleveres på Overtagelsesdagen udlejet til Lejer i overensstemmelse med Lejeaftale 1 og 2.
- 2.6 Ejendommen inkl. udenomsarealer, parkeringspladser, indretninger, anlæg og installationer, mv., overdrages som helhed med sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler.
- 2.7 Ifølge luftfoto af Ejendommen fra Krak.dk ses anlagt en mindre intern vest-østgående sti i Ejendommens sydvestlige hjørne. Stien ses ikke matrikulært udlagt og er ikke forudsat i Lokalplanen. Stien vurderes benyttet til gående færdsel af beboere (kunder) fra lokalområdet.

### **3 TINGBOGSOPLYSNINGER**

- 3.1 Tinglyst adkomsthaver ifølge tingbogen er identisk med Sælger, jf. tingbogsattest, jf. Datarum.
- 3.2 Ejendommen er ifølge tingbogen behæftet på følgende måde:  
Realkredit Danmark A/S (kontantlån) med hovedstol på DKK 1.944.000  
Realkredit Danmark A/S (obligationslån) med hovedstol på DKK 7.877.000  
Realkredit Danmark A/S (obligationslån) med hovedstol på DKK 1.798.000  
Ejerpantebrev med underpant til Danske Bank A/S stort DKK 400.000
- 3.3 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger, hvorom der henvises til tingbogen og Datarum.
- 3.4 Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder eller servitutter i tiden fra underskrift på Købsaftalen og frem til Overtagelsesdagen.
- 3.5 Der er på Ejendommen tinglyst følgende servitutter.

13.1.1954

#### **Dok om el, vand, varme, gas**

Servitut om begrænsning i pligtmæssig levering af fjernvarme ved økonomisk restance i tilfælde af ejerskifte.

11.4.1994

#### **Dok om fjernvarme**

Servitut vedr. tilslutningspligt til I/S Vildbjerg Fjernvarmeværk.

15.4.2004

#### **Deklaration om kloakanlæg mv.**

Pligt til at ejeren af Ejendommen skal tåle, at Trehøje Kommune (i dag Herning Kommune) har ret til at anbringe et kloakanlæg (forsinkelsesbassin) inkl. ledninger og udluftning på

Ejendommen. Ifølge tinglysningsrids er det berørte areal placeret tæt op ad Ejendommens østlige skel mod kommunevej. Friholdelsesareal ift. bebyggelse, beplantning mv. på et mindre areal ifølge tinglysningsrids (markeret med rødt).

Sælger har oplyst, at Sælger ikke er bekendt med om kloakanlægget er faktisk etableret.

22.4.2004

#### **Deklaration om fri og uhindret færdsel mv.**

Deklaration om gensidig ret til færdsel for ejerne af Ejendommen og naboejendommen matr.nr. 2 ab, Pugdal Gde., Vildbjerg, på de respektive ejendomme via et mindre færdselsareal. Færdselsarealet er øst-vestgående og placeret i Ejendommens sydøstlige hjørne med overkørsel fra Bredgade, jf. tinglysningsrids.

Sælger oplyser i Købsaftalen, at Sælger ikke betaler eller har betalt nogen udgift til ejeren af naboejendommen matr.nr. 2 ab, Pugdal Gde., Vildbjerg, ift. den tinglyste færdselsret på naboejendommen, det være sig for udnyttelse af selve færdselsretten, vedligeholdelse, renholdelse eller fornyelse af færdselsarealet.

3.6 Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger

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

4.1 Der er på Ejendommen i 2004 opført Bygning nr. 1, til detailhandel (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse), og en Bygning nr. 2 til tankstation (Anvendelseskode 325 ifølge BBR-Meddelelse), samt etableret to tekniske anlæg, Anlæg nr. 1 og nr. 2, i form af nedgravede olietanke med en størrelse på 6.000-100.000 liter, jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum.

4.2 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er Ejendommens arealer på tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen som følger:

##### Bygning nr. 1

Bebygget areal	1.804 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	1.804 m <sup>2</sup>
Samet erhvervsareal	1.804 m <sup>2</sup>
Andet areal	60 m <sup>2</sup> (emballagekur)

##### Bygning nr. 2

Bebygget areal	60 m <sup>2</sup>
----------------	-------------------

Samlet bygningsareal	60 m <sup>2</sup>
Samet erhvervsareal	60 m <sup>2</sup>

- 4.3 Ifølge landinspektøropmåling fra august 2004, jf. Datarum, er det bebyggede areal for Bygning nr. 1 1.808 m<sup>2</sup>, og 87 m<sup>2</sup> for andet areal (emballagekur), jf. Datarum. Der er i 2015 givet byggetilladelse til 7 m<sup>2</sup> uopvarmet tilbygning ved indgangen til Bygning nr. 1, som skulle benyttes til hæveautomat, og senere i 2019 er indgangs-partiet ændret, så der er fjernet 11 m<sup>2</sup> bygningsareal. De oprindelige bygningsarealer er dermed reduceret med 4 m<sup>2</sup>, hvilket vurderes at forklare arealangivelsen på 1.804 m<sup>2</sup> iht. BBR-Meddelelse.
- 4.4 Lejer har ifølge fotos af Ejendommen og Lejers egne oplysninger opført et træskur på Ejendommen til kundevogne ved indgangen til Lejers dagligvarebutik, som ikke er anført på BBR-Meddelelse. Forholdet vurderes af uvæsentlig betydning, og kan om nødvendigt kræves fjernet af Lejer.
- 4.5 Bygning nr. 1 og nr. 2 er ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, opført med 1 etage uden kælder og tagetage.
- 4.6 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er Bygning nr. 1 på Ejendommen opvarmet med fjernvarme med afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg offentligt kloaksystem og tilsluttet privat vandforsyningsanlæg.
- 4.7 Det fremgår herudover af Ejendommens ejendomsdatarapport, jf. Datarum, at Ejendommen er tilsluttet separatkloakering på offentligt areal. Ejendommen er ifølge situationsplan med kloak, jf. Datarum, separatkloakeret.

## **5 EJENDOMSDATARAPPORT**

- 5.1 Ifølge ejendomsdatarapporten, jf. Datarum, er Ejendommen beliggende i byzone.
- 5.2 Ejendommen har afløb til offentligt kloaksystem, og er beliggende i et område med privat vandforsyning, offentlig spildevandskloakering med fælleskloakering og separatkloakering. Ejendommen forsynes med el og fjernvarme. Der henvises i øvrigt til pkt. 4.6.
- 5.3 Der er ikke registreret byggesager på Ejendommen.
- 5.4 Ejendommen er ikke registreret som forurennet, men er områdeklassificeret som lettere forurennet.
- 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 Ejendommens aktuelle ejendomsværdi pr. 1.10.2020 udgør DKK 11.900.000, heraf grundværdi DKK 3.400.000.

6.2 Ifølge opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for 2024, jf. Datarum, udgør Ejendommens foreløbige grundværdi DKK 3.178.000, skattepligtig grundværdi DKK 2.519.520.

#### Ejendomsskatter

6.3 Ejendommen er ikke dækningsafgiftspligtig ifølge Ejendommens ejendomsskattebillet for 2023, jf. Datarum.

6.4 Ejendommens samlede ejendomsskat i 2023 udgjorde DKK 41.064.

6.5 Ifølge opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for 2024, jf. Datarum, udgør Ejendommens ejendomsskat for 2024 udgør DKK 24.943,25.

6.6 Ændringer i Ejendommens skattemæssige forhold, der vedtages eller implementeres efter Købsaftalens underskrift, er Sælger uvedkommende.

6.7 Såfremt der skal ske efterbetaling hhv. tilbagebetaling af skatter og afgifter for tiden inden Overtagelsesdagen, da skal disse betales af hhv. tilfælde Sælger eller Lejer.

6.8 Skatter og afgifter, herunder evt. dækningsafgift, kan opkræves hos Lejer, som en del af den aftalte leje, herunder stigninger.

6.9 Der opkræves pt. ikke dækningsafgift i Herning Kommune.

## **7 MOMSFORHOLD**

7.1 I Købsaftalen og Lejeaftale 1 fremgår, at Ejendommen er fuldt 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 tidspunktet, hvor Køber modtager momsrefusion fra SKAT. Sælger skal uden ophold efter at momspligt er fastslået udstede moms faktura til Køber, såfremt Købesummen skal tillægges moms.

## **8 PLANMÆSSIGE FORHOLD**

#### Kommuneplan

8.1 Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2021-2032 for Herning Kommune, Rammeområde 81.C3, ('Kommuneplan' eller 'Kommuneplanen'), jf. Datarum, der både



ifølge Sælger og Kommuneplanen lovliggør den planlagte anvendelse af Ejendommen.

8.2 Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse for, at de på Ejendommen værende bygninger og tekniske anlæg, installationer, udenomsarealer mv., er lovligt opført, indrettet og benyttet i enhver henseende, herunder i forhold til planlovgivningen, byggelovgivning mv., således at Ejendommen lovligt kan anvendes til udlejning til de formål, som fremgår af Lejeaftale 1 og Lejeaftale 2 med Lejer, og at der er etableret det antal lovlige parkeringspladser, myndighederne kræver, og at der ikke etableres nogen begrænsninger eller betalinger vedrørende disse, samt at disse i enhver henseende opfylder Lejers krav til antal og indretning.

8.3 Kommuneplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

#### Lokalplan

8.4 Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 145 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Bredgade, Vildbjerg, ('Lokalplan' eller 'Lokalplanen'), jf. Datarum, der bl.a. udlægger området til Ejendommens aktuelle anvendelse.

8.5 Det fremgår bl.a. af Lokalplanen:

#### **§ 1**

##### **Delområde II**

1.5 Område for forretninger herunder tankstation.

#### **§ 3**

##### **Delområde II:**

Vejadgang skal ske fra Bredgade.

3.7 Parkering kan gøres tidsbegrænset. Begrænsningen fastsættes af kommunalbestyrelsen ud fra aktuelle behov.

3.8 Parkering skal være offentlig tilgængelig.

#### **§ 4**

##### **Delområde II:**

4.5 Bebyggelse skal opføres indenfor det angivne byggefelt.

Hertil bemærkes, at der i byggetilladelse af den 10.12.2003, jf. Datarum, er givet tilladelse til at opføre tankanlæg inkl. Bygning nr. 2, som er placeret udenfor Lokalanens angivne byggefelt.

#### **§ 5**

##### **Delområde II:**

5.5 Skiltning, herunder pyloner skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

8.6 Lokalplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

## **9 ENERGIMÆRKNING MV.**

9.1 Bygning nr. 1 på Ejendommen (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse), jf. Datarum, er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger". Sælger udleverer et gyldigt energimærke til Køber vedrørende Ejendommen senest pr. Overtagelsesdagen.

## **10 MILJØ, JORDBUND OG ARKÆOLOGI**

10.1 Sælger har i Købsaftalen oplyst (Sælger bekendt), at:

- der ikke i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på Ejendommen, ligesom der ikke fra Sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer,
- Ejendommen ikke er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 eller 2,
- Ejendommen er registreret som områdeklassificeret ifølge ejendomsdatarapporten for Ejendommen,
- Sælger har udleveret alt relevant materiale vedrørende Ejendommen, som Sælger måtte være i besiddelse af,
- der ikke er foretaget arkæologiske undersøgelser i henhold til Museumsloven på Ejendommen, og at der ikke forud for ibrugtagning af Ejendommen er gjort arkæologiske fund på Ejendommen,
- Ejendommen tidligere har været kortlagt som forurenede, men denne kortlægning er ophørt, idet Region Midtjylland har vurderet, at der ikke længere var grundlag for at opretholde kortlægningen,
- der ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte miljøkrav vedrørende Ejendommen, og
- Ejendommen ikke er forurenede i et omfang, der forhindrer brug af Ejendommen til det forudsatte formål.

10.2 Fremtidige krav til miljøforhold for Købers anvendelse af Ejendommen er Sælger uvedkommende, idet Sælger dog indestår for, at miljøkrav vedrørende Ejendommen er opfyldt fuldt ud af Sælger pr. Overtagelsesdagen.

10.3 Det fremgår af Ejendommens forureningsattest, jf. Datarum, at Ejendommen tidligere har været kortlagt som forurenede, men denne kortlægning er ophørt, idet Region Midtjylland har vurderet, at der ikke længere var grundlag for at opretholde kortlægningen, samt at Ejendommen tidligere har været anvendt til 'Gartnerier og planteskoler, i perioden 1900-2001.'

10.4 Sælger har fremlagt miljønotat nr. 1 af den 24.10.2003, som ikke viser tegn på forurening af Ejendommen.

## **11 FORSIKRINGSFORHOLD**

- 11.1 Ejendommen er ejendomsforsikret i Købstædernes Forsikring A/S under police nr. 117679, og vil ifølge Købsaftalen være dette indtil Overtagelsesdagen på min. samme vilkår.
- 11.2 Det påhviler Køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra Overtagelsesdagen. Køber har indhentet tilbud på ny forsikring.

## **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 - LEJEAFtaler MED COOP DANMARK A/S**

### **Lejeaftale 1**

Sælger har fremlagt lejeaftale vedr. Ejendommen med tilhørende bilag 2, 4, 5 og 6, der er underskrevet af Lejer den 7.11.2003, tillæg underskrevet af Lejer den 23.1.2015, tillæg underskrevet af Lejer den 21.4.2015, og tillæg underskrevet af Lejer den 23.1.2023. Køber har i tilknytning hertil indgået tillæg med Lejer underskrevet af Lejer den 13.3.2024, der er betinget af Købers endelige og ubetingede erhvervelse af Ejendommen. Det bemærkes, at bilag 6 til Lejeaftale 1 er identisk med Lejeaftale 2, jf. ndf. under pkt. 13. Lejeaftale 1 med tillæg skal læses samlet, idet der i tillæggene foretages ændringer af nogle af lejevilkårene i Lejeaftale 1. Det manglende bilag 1 vurderes ikke som væsentligt, idet Lejeaftale 1 efter sit indhold omfatter hele Bygning nr. 1 på Ejendommen.

Hvor der i pkt. 13 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 1, hvilket også gælder punkthenviisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftalen gengivet.

Lejeaftale 1 er (i modsætning til Lejeaftale 2) ifølge dennes indhold omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.

Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere.

### **Udlejer**

Sælger er udlejer iht. Lejeaftalen, jf. Datarum, idet Sælger er indtrådt som udlejer iht. 'eller ordre' vilkår.

### **Det lejede**

Lejer har overdraget grunden beliggende matr.nr. 2fu Pugdal Gde., Vildbjerg, beliggende Bredgade 35, 7480 Vildbjerg, af areal 6.800 m<sup>2</sup>, herefter kaldet ejendommen, til udlejer i forbindelse med, at udlejer har påtaget sig pligt til at opføre en nøglefærdig SuperBrugsen butik m.v., alt i overensstemmelse med Arkitektkontoret AK 83'

skitseprojekt, dateret 24.09.2003, jf. bilag 1 og bilag 2. Skøde og denne lejekontrakt underskrives samtidig, idet de er et led i en samlet aftale mellem parterne.

Nærværende lejekontrakt er betinget af, at udlejer erhverver ejendommen, at lokalplan vedtages endeligt, og at Trehøje Kommune meddeler den fornødne byggetilladelse til opførelse af ejendommen.

Udlejer har, forinden lejeaftalens indgåelse, foretaget en undersøgelse af grunden med henblik på at konstatere, om den er forurenet. Undersøgelsen viser, at der ikke er konstateret forurening på grunden, jf. vedlagte bilag 4.

Det lejede omhandler følgende bruttoarealer:

1. Salgsareal	1.146 m <sup>2</sup>
2. Baglokaler	<u>662 m<sup>2</sup></u>
Bruttoareal i alt	1.808 m <sup>2</sup>
3. Emballageskur	70 m <sup>2</sup>
4. Varegård	<u>424 m<sup>2</sup></u>
Varegård mv. i alt	494 m <sup>2</sup>

Hertil kommer et disponibelt grundareal på ca. 3.174 m<sup>2</sup> udlagt til ca. 79 parkeringspladser og et benzintankanlæg. Lejer har vederlagsfrit brugsretten til disse parkeringspladser og lejer har vederlagsfrit retten til at drive benzintankanlægget. For så vidt angår benzintankanlægget henvises til særskilt aftale herom, jf. bilag 6.

Bruttoarealet er foreløbigt opmålt. I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje, flugtkorridorer, nødudgange, sikringsrum, uanset de hertil knyttede begrænsninger. I forbindelse med ikrafttrædelsestidspunktet udfører parterne i fællesskab en bindende beregning af bruttoarealet. Bruttoarealet skal beregnes efter de i henhold til lejelovgivningen gældende regler.

Hvis arealet efter den endelige opmåling afviger fra den foreløbige opmåling med mere end 3%, foretages regulering af leje og depositum samt alle andre ydelser, herunder bidrag til forbrugsudgifter, med virkning fra ikrafttrædelsestidspunktet. Ved mindre afvigelser end 3% foretages ikke regulering. Det bemærkes, at der ikke har fundet regulering sted.

#### Ikrafttræden og overtagelse

Det lejede overtages af lejer den 1. august 2004, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet. Der henvises til vedlagte projektmateriale, tegninger, beskrivelse etc., jf. bilag 3.

Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke til afslag i lejen.

Med 6 måneders forudgående varsel kan udlejer udskyde overtagelsesdagen i indtil 6 måneder fra den i kontrakten fastsatte overtagelsesdag uden, at lejer i denne anledning kan hæve aftalen.

Senest på ikrafttrædelsestidspunktet afholdes en afleveringsforretning, og udlejer udarbejder sammen med lejer på grundlag heraf en indflytningsrapport. Lejer skal

senest 14 dage efter modtagelsen af indflytningsrapporten meddele udlejer eventuelle indsigelser mod denne samt påberåbe sig de mangler, der måtte konstateres af lejer. Udlejer har ret og pligt til straks at afhjælpe eventuelle mangler.

Parterne fotograferer det lejede i forbindelse med ikrafttrædelsen og fremkalder 2 sæt billeder, hvoraf et sæt opbevares af hver af parterne, indtil lejemålet ophører.

### Indretning

Forinden lejerens overtagelse af lejemålet, skal der ved udlejerens foranstaltning og for udlejerens regning udføres følgende:

Et komplet SuperBrugsen, jf. Arkitektkontoret AK 83' skitseprojekt af 24.09.2003, og i øvrigt i overensstemmelse med sædvanlig praksis for SuperBrugsen butikker, byggeprogram og tegning over særbelysning, jf. vedlagte bilag 5. I forhold til projekt materialet er udlejer berettiget til at foretage mindre ændringer, herunder af arkitektonisk karakter, samt ændringer, der skyldes påbud fra offentlige myndigheder, krav fra forsyningsvirksomheder mv.

Er de pågældende indretninger/installationer ikke udført uden væsentlige mangler på ikrafttrædelsestidspunktet, betaler udlejer til lejer som dagbod 5 o/oo af enterprisesummen pr. dag. (inkl. lørdage, søn- og helligdage) indtil færdiggørelsen. Har denne ikke fundet sted senest den 1. august 2004 kan lejeren hæve aftalen, jfr. dog § 2, stk. 3.

Udlejer forpligter sig til at udbedre eventuelle fejl og mangler ved det lejede i overensstemmelse med "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1992" (AB 92). Lejer er forpligtet til, senest 14 dage efter at lejemålet er afleveret at underskrive en fortegnelse over de eventuelle fejl og mangler, som er påvist ved afleveringsforretningen. Senest 10 måneder efter afleveringsforretningen er lejer forpligtet til at deltage i en fælles besigtigelse af det lejede og underskrive en fortegnelse over eventuelle påviste fejl og mangler.

### Anvendelse

Det lejede skal anvendes til detailhandel og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Parterne er enige om, at lejemålet er at betragte som et erhvervsbeskyttet lejemål.

Udlejer indestår for, at anvendelsen af det lejede til den virksomhed, som lejer etablerer i det lejede, på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 2, stk. 1, ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.

Det er ikke udlejer tilladt i ejendommen eller i tilgrænsende ejendomme, der måtte ejes af udlejer, at udleje lokaler til virksomhed, der kan anses at konkurrere med nogen virksomhed, der drives af lejer eller Coop Danmark A/S tilknyttede virksomheder.

Lejeren bestemmer til enhver tid selv omfanget af åbningstiden i det lejede indenfor de rammer, der til enhver tid er fastsat i lovgivningen. Forretningen skal til stadighed være forsynet med de til forretningens forsvarlige drift fornødne varer, ligesom der til stadighed skal være det fornødne kvalificerede personale i forretningen.

Udlejer er ansvarlig for, at det lejede ved lejeaftalens indgåelse lovligt kan anvendes til det formål, der fremgår af § 4, stk. 1. Lejer har dog ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

Lejers anvendelse må ikke medføre lugt- eller støjgener eller på anden måde være til gene for de øvrige lejere i ejendommen eller andre.

#### Lejen og dens betaling

Den årlige leje er aftalt til kr. 1.175.000,00 ekskl. moms, som erlægges forholds- mæssigt forud hver den 1. i en måned med kr. 97.916,66. Alle betalinger er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

#### Regulering af lejen efter særlig aftale

Uanset aftalt uopsigelighed forhøjes den årlige leje en gang årligt, hver den 1. september i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker med 75 % af stigningen i indeks fra februar måned året før til februar måned samme år. Reguleringen sker første gang den 1. september 2006 i overensstemmelse med udviklingen fra 1. februar 2005 til 1. februar 2006.

Såfremt ovennævnte indekstal ikke længere beregnes, reguleres lejen i overens- stemmelse med udviklingen i et andet tilsvarende indekstal eller - hvis et sådant ikke findes - efter principper, som ligger den anførte indeksregulering så nært som muligt.

Uanset udviklingen i nettoprisindekset forhøjes den til enhver tid gældende leje hvert år med mindst 2% og maksimalt 4%. Også denne adgang til lejeforhøjelse gælder uanset aftalt uopsigelighed.

Udlejeren kan ikke foretage forbedringer og varsle hertil svarende forbedringsforhø- jelser i henhold til lejelovgivningen, uden forudgående aftale med lejer.

#### Regulering af lejen efter lovgivning

Regulering til markedsleje kan tidligst ske til ikrafttræden den 1. august 2024.

Skatter og afgifter betales af udlejer og er således indeholdt i den årlige leje pr. ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 5.

Uanset aftalt uopsigelighed kan lejen forhøjes som følge af stigninger i de skatter og afgifter, der påhviler ejendommen, eller ved pålæg af nye afgifter, jf. Erhvervsleje- lovens §§ 10 og 11.

Lejeforhøjelsen beregnes i forhold til de skatter og afgifter, der er pålagt pr. 1. januar 2005. Ved fald i eller bortfald af skatter og afgifter, skal der ske nedsættelse, jf. Erhvervslejelovens § 12, uanset nedsættelsen medfører, at der bliver tale om et lavere beløb end det, der påhviler ejendommen denne dato.

Er der pålagt skatte- og afgiftsstigninger, som skyldes, at nyopførte eller totalt re-overede ejendomme i den anledning underkastes en helt anden ejendomsvurdering end tidligere, skal der tages hensyn hertil ved beregning af lejeforhøjelsen.

#### Depositum

Lejer afgiver hermed koncerngaranti for et beløb der stedse svarer til 6 måneders leje ex. moms. Beløbet forrentes ikke.

Den stillede garanti reguleres med lejestigninger, således at garantien til enhver tid svarer til 6 måneders leje. Reguleringsbeløbet uden tillæg af moms berigtiges senest 14 dage efter fremkomst af udlejerens påkrav herom.

#### Særlige vilkår

Erhvervslejelovens § 14 skal ikke gælde for lejemålet.

#### Varme- og el udgifter

Forbrug af varme, vand og el betales af lejereren direkte til forsyningsselskabet.

#### Øvrige driftsudgifter

Lejereren bidrager ikke til betaling af driftsudgifter.

#### Øvrige driftsudgifter i ejerlejlighedsejendomme

§ 11, stk. 1 finder tilsvarende anvendelse.

#### Forsikringsforhold

Såfremt lejerens særlige brug af det lejede medfører en forøgelse af udlejerens præmieudgift til forsikring vedrørende ejendommen m.v., påhviler det lejereren at betale den forøgede forsikringspræmie. Betaling skal ske senest 7 dage efter påkrav. Betalingen er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejereren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

#### Vedligeholdelse

Indenfor de rammer, der er indtegnet på bilag 1, har lejereren den fulde indvendige vedligeholdelsespligt, jf. stk. 2. Bortset herfra påhviler vedligeholdelsespligten udlejereren.

Vedligeholdelsespligten omfatter følgende:

maling, hvidtning og tapetsering,

gulve og gulvbelægninger, herunder eventuelle tæpper,

ruder og maling af vinduesrammer indvendig,

installationer og fast inventar af enhver art,

rensning af afløb,

indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.

Det lejede skal til enhver tid fremtræde i vel vedligeholdt stand. Udlejereren og hans repræsentanter er med mindst 14 dages varsel berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om lejerens vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

Lejeren er forpligtet til uden ugrundet ophold at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som udlejerens kræver til opfyldelse af § 14, stk. 1-3.

#### Lejerens omsorgspligt m.v.

Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

Lejeren er forpligtet til at holde lejemålet frostfrit.

Lejeren er erstatningspligtig for enhver skade på ejendommen, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Lejeren er desuden erstatningsansvarlig for enhver skade - herunder hændelig - som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers installationer eller ombygninger.

Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til udlejerens. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler ham efter § 15, stk. 1, 2, 4 og 5, også iagttages af de personer, for hvis handlinger han er ansvarlig efter stk. 3.

#### Renholdelse

Bortskaffelse af lejers affald samt renholdelse af parkeringspladsarealet sker ved lejers foranstaltning og for lejers regning.

#### Udlejerens adgang til det lejede og udlejerens forandringer af det lejede

Udlejerens og/eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udlejerens kan med 8 ugers varsel iværksætte arbejder i og udenfor det lejede, når udførelsen ikke er til ulempe for lejeren. Inden iværksættelse af andre arbejder, har lejeren krav på 3 måneders varsel. Udlejerens kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede. Ved beregning af varslingsfristerne ses der bort fra juli måned.

Ethvert arbejde, som udlejerens iværksætter, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejerens skal straks foretage efterreparationer.

Uanset aftalt uopsigelighed kan udlejerens under iagttagelse af reglerne i stk. 2 og 3 foretage ændringer og nyindretninger i det lejede, når dette ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet. Lejer kan i så fald stille krav om, at lejen skal nedsættes, hvis ændringen medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede for lejeren.

#### Lejerens ændringer af det lejede

Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke foretage andre ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end dem, der er nævnt i stk. 2-4.



Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer og ombygninger i det lejede, medmindre udlejeren godtgør, at ejendommens el-, afløbskapacitet og lignende ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejeren, inden han foretager installationen.

Lejeren har endvidere efter udlejerens anvisninger ret til at foretage de installationer og ombygninger i det lejede, der er nødvendige for at opfylde krav fra offentlige myndigheder med henblik på anvendelse i overensstemmelse med det lejedes anvendelse. Udlejeren er forpligtet til at afgive alle erklæringer til offentlige myndigheder, som måtte være nødvendige for at gennemføre de pågældende ændringer.

Såfremt arbejder efter stk. 2-4 griber ind i ejendommens eller andre lejemåls installationer m.v., skal der forinden arbejdets påbegyndelse træffes aftale med udlejeren om, hvilke håndværkere, der skal udføre arbejdet. Medmindre udlejeren har væsentlige grunde til at modsætte sig dette, er lejeren berettiget til at anvende egne - anerkendte og momsregistrerede - håndværkere.

Har lejeren foretaget ændringer af det lejede, er lejeren ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, således at det bringes i den stand, hvori det var, forinden det pågældende arbejde blev iværksat, medmindre udlejer har frafaldet dette krav.

Medmindre andet aftales mellem parterne, har lejeren den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt af de indretninger og installationer, han har iværksat, jf. § 14, stk. 2.

#### Udhængsskabe, udstilling og skiltning

Lejer har ret til at foretage skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning, udhængsskabe, automater og lignende med henblik på at fremme lejerens markedsføring i det omfang det er sædvanligt efter forretningens og ejendommens art.

Det lejedes vinduer kan tildækkes efter lejers praksis, der også følges ved skiltning, flagning og andre sædvanlige kendetegn eller foranstaltninger ved en Coop Danmark-butik.

Alle omkostninger i forbindelse med tiltag i henhold til § 19, stk. 1 og stk. 2 betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.

Udformningen og placeringen af de i § 19, stk. 1 og 2 nævnte tiltag skal opfylde offentligretlige forskrifter og myndighedskrav og må ikke være til gene for ejendommen, dens brugere, brugere af omliggende ejendomme eller øvrig skiltning på ejendommen. Det skal tilstræbes, at bygningen fremtræder med et ensartet præg.

Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, medmindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom eller en ny lejer i forbindelse med afståelse er indtrådt i lejers forpligtelser.

#### Fremleje og fremforpagtning

Lejeren er berettiget til at foretage hel eller delvis fremleje eller fremforpagtning af det lejede.

### Afståelse og genindtrædelse

Lejeren har ret til at lade en anden lejer uanset branche fortsætte lejeforholdet helt eller delvist på uændrede vilkår, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig dette, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab.

Lejer har altid ret til at afstå lejemålet til et med Coop Danmark A/S koncern-forbundet selskab, også udenfor lejers branche.

Lejer skal på anfordring overfor udlejer dokumentere ejerforholdene i et eventuelt selskab, der er indtrådt i lejemålet efter stk. 2.

Lejeren har genindtrædelsesret i overensstemmelse med de i lejelovgivningen til enhver tid gældende regler herom.

### Forkøbsret

Ved enhver overdragelse af ejendommen har lejer forkøbsret på samme vilkår, som udlejer bevisligt kan opnå ved salg til anden side, jfr. stk. 3. Forkøbsretten gælder ved enhver overdragelse, herunder ved tvangsauktion, gave, fusion og mageskifte. Forkøbsretten gælder dog ikke ved den første overdragelse af ejendommen fra KPC Byg A/S til investor/ny udlejer.

Forkøbsretten bortfalder ved udlejerens ophævelse af lejeforholdet som følge af lejerens misligholdelse og ved opsigelse fra en af parternes side. I sidstnævnte tilfælde bortfalder forkøbsretten, når opsigelseserklæringen er kommet frem til den anden part.

Forkøbsretten udnyttes ved, at udlejer snarest muligt efter, at han har indgået en skriftlig og iøvrigt bindende aftale med en bestemt tredjemand, fremsender skriftligt tilbud til lejer om dennes overtagelse af ejendommen på samme vilkår som tredjemand. Tilbuddet skal være vedlagt aftalen med tredjemand og øvrigt materiale, som måtte være udleveret eller meddelt tredjemand.

Såfremt aftalen med tredjemand ikke indeholder sædvanlige oplysninger om vilkår, eller der er tale om en gave eller byttehandel, eller hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der begrundet det, skal købesummen og øvrige vilkår fastsættes af den voldgiftsret, der er nævnt i § 30, idet der tillige skal udpeges særlige sagkyndige efter stk. 3 i § 30.

Bortset fra tilfældene nævnt i stk. 4 skal lejerens accept være kommet frem til udlejer senest 2 uger fra lejerens modtagelse af udlejerens tilbudsskrivelse i overensstemmelse med stk. 3.

Såfremt forkøbsretten ikke udnyttes, er udlejer forpligtet til at gennemføre aftalen med tredjemand. Såfremt dette ikke sker, skal udlejer som bod til lejer betale 5 0/00 af salgssummen.

### Opsigelse

Lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra udlejers side kan lejeaftalen dog tidligst opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. august 2029. Denne uopsigelighed er ikke til hinder for regulering af lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler i denne kontrakt, skatter, afgifter samt regulering af markedsleje i det omfang dette er aftalt.

Fra lejerens side kan lejeaftalen dog tidligst opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til 1. august 2014.

#### Erstatning ved opsigelse

Erhvervslejelovens § 66 gælder for lejemålet. Bestemmelsen vedrører Lejers ret til erstatning for flytteudgifter mv. i tilfælde af udlejers opsigelse af lejeforholdet uden at det skyldes Lejers misligholdelse.

#### Misligholdelse

Ved væsentlig misligholdelse fra en parts side, er den anden part berettiget til at hæve lejeaftalen, såfremt det hævebegrunderende forhold ikke bringes til ophør uden ugrundet ophold efter skriftligt påkrav herom.

Ved lejeforholdets ophævelse på grund af misligholdelse, er den misligholdende part forpligtet til at betale den anden part erstatning efter dansk rets almindelige regler. Erstatningskravet omfatter driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

Såfremt en af parterne går konkurs, og boet har ret til at indtræde i aftalen i medfør af konkurslovens regler, skal boets erklæring om indtræden være fremme hos den anden part senest 1 uge efter, at boet har modtaget forespørgsel om indtræden i aftalen.

#### Fraflytning

Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til besigtigelse af det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Besigtigelsen kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder, såfremt lejeren ikke er repræsenteret.

Medmindre andet aftales, skal lejeren fraflytte det lejede senest 15 dage forinden tidspunktet for lejeforholdets ophør af hensyn til det lejedes istandsættelse.

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen.

Lejeren betaler aflæsningsgebyr i forbindelse med opgørelse af varme- og vandforbrug.

Det lejedes stand ved fraflytningen

Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen med undtagelse af ælde og almindeligt slid.

Medmindre andet aftales, sker istandsættelse ved lejerens foranstaltning, idet lejeren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet.

Det lejede skal af lejeren på fraflytningstidspunktet afleveres fuldstændigt rengjort. Er dette ikke tilfældet, vil rengøring blive foretaget for lejerens regning.

På udlejerens forlangende skal de indretninger og installationer, som lejereren har udført, uden udgift for udlejereren være bortfjernet på fraflytningstidspunktet. Lejereren er ikke berettiget til at foretage sådan retablering, medmindre det er aftalt. Eventuelle efterreparationer sker ved lejerens foranstaltning med de håndværkere lejereren sædvanligvis anvender til at udføre arbejde, medmindre andet aftales.

Umiddelbart efter fraflytningstidspunktet skal lejereren aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende. Dette gælder også nøgler til låse, som lejereren har isat.

#### Afleveringsforretning og reklamation

Udlejereren indkalder med mindst 3 ugers varsel til en afleveringsforretning, der medmindre andet aftales, skal afholdes snarest muligt og senest 1 uge efter fraflytningen. Såfremt udlejereren ikke foretager indkaldelse som anført, eller udlejereren ikke giver møde under afleveringsforretningen, er lejereren berettiget til for udlejerens regning at gå frem efter stk. 5 og 6.

Ved afleveringsforretningen udfærdiges en fortegnelse ("afleveringsrapport") over, hvilke vedligeholdelsesarbejder m.v., der skal udføres for at bringe det lejede i aftalt stand, jfr. § 27. Fortegnelsen underskrives af begge parter. Er parterne ikke enige om omfanget af lejerens vedligeholdelsespligt, skal det fremgå af fortegnelsen, hvori uenigheden består. Såfremt parterne ikke bliver enige om en anden fremgangsmåde, er hver af parterne berettiget til at gå frem efter stk. 5 og 6.

I forbindelse med afleveringsforretningen overgives lejereren en kopi af afleveringsrapporten, jf. dog stk. 8. Ved sin underskrift på afleveringsrapporten kvitterer lejereren for modtagelsen heraf, hvilket er tilstrækkelig mangelreklamation fra udlejerens side.

Såfremt lejereren ikke giver møde under afleveringsforretningen, er udlejereren berettiget til for lejerens regning, at gå frem efter stk. 5 og 6.

I de tilfælde, der er omtalt i stk. 1, 2 og 4, er hver af parterne berettiget til at anmode Danske Arkitekters Landsforbund om, så snart som overhovedet muligt, at udpege en sagkyndig, der har særligt kendskab til istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder for så vidt angår fast ejendom. Den sagkyndige skal uden ugrundet ophold og uden at afvente syns- og skønstemaer fra parterne bindende for begge parter:

- a) beskrive det lejedes vedligeholdelsesmæssige tilstand,
- b) tage stilling til omfanget af og udgiften ved den istandsættelse, der er fornøden for opfyldelse af kravene i § 27,
- c) tage stilling til rimeligheden af størrelsen af eventuelt indhentede håndværker-tilbud,
- d) om fornødent tage stilling til udført arbejdes kvalitet,
- e) beskrive eventuelt ulovlige installationer i det lejede.

Den sagkyndige tager med bindende virkning for parterne stilling til forholdene nævnt i stk. 5 litra a)-e), men skal ikke tage stilling til juridiske spørgsmål, herunder fortolkningsmæssige spørgsmål. Disse spørgsmål afgøres om fornødent af voldgiftsretten, omtalt i § 30, jfr. nærmere denne bestemmelses stk. 4.

Den sagkyndige tager under hensyntagen dels til stk. 1, 2 og 4, dels til, hvem der har fået medhold, stilling til, hvem af parterne, der skal betale den sagkyndiges udgifter og honorar, eller hvorledes disse beløb skal fordeles mellem parterne. Denne afgørelse kan af hver af parterne indbringes for voldgiftsretten under iagttagelse af § 30.

Medmindre fremgangsmåden i stk. 3 er fulgt, skal udlejeren, for at kunne gøre mangelkrav gældende mod lejereren, fremsende skriftligt krav mod denne, således at kravet kommer frem til lejereren inden 4 uger fra fraflytningsdagen. Denne frist gælder dog ikke, såfremt lejereren har handlet svigagtigt, eller manglerne ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I sidstnævnte tilfælde skal udlejeren rette påkrav til lejereren senest 4 uger efter, at manglen er opdaget eller burde være opdaget.

For at bevare sine indsigelser mod krav fremsat i medfør af stk. 3 og 8, skal lejereren give udlejeren skriftlig meddelelse herom, der skal være kommet frem inden udløbet af 2 uger fra modtagelsen af udlejerens krav.

#### Moms

Ejendommen er momsregistreret, og samtlige ydelser ifølge denne kontrakt pålægges moms, for tiden 25%. Momsen erlægges samtidig med lejerens øvrige ydelser i forbindelse med de almindelige betalings terminer. Betaling af moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

Udlejeren er berettiget til med 6 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.

#### Tvister

Enhver tvist mellem dette lejeforholds parter afgøres ved voldgift. Voldgiftsaftalen indebærer ikke afkald på anvendelse af foreløbige retsmidler såsom arrest og forbud.

Medmindre parterne enes om andet, f.eks. om at Voldgiftsretten alene skal bestå af et medlem, består Voldgiftsretten af 3 personer, hvoraf hver part udpeger en voldgiftsdommer. Formanden for voldgiftsretten udpeges af de to voldgiftsdommere i forening. Kan der ikke opnås enighed herom, udpeges formanden af Præsidenten for Vestre Landsret.

På en parts begæring og med Voldgiftsrettens samtykke, kan hver af parterne udpege yderligere en voldgiftsdommer, som skal være sagkyndig inden for det eller de spørgsmål, som har givet anledning til tvisten.

I tvister, hvor der i medfør af § 28 er udpeget sagkyndig, indtræder denne sagkyndige i voldgiftsretten som dommer på lige fod med de øvrige dommere. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Den, der ønsker en tvist afgjort, fremsender til den anden part et klageskrift eller et foreløbigt klageskrift, som angiver, hvilke spørgsmål der søges afgjort. Klageskriftet skal indeholde parternes valg af voldgiftsmand samt opfordring til den anden part om at udpege sin voldgiftsmand.

Såfremt den anden part ikke inden 14 dage fra modtagelsen af klageskriftet overfor den anden part har udpeget sin voldgiftsmand, udpeges denne af Præsidenten for Vestre Landsret.

Medmindre parterne og Voldgiftsretten bliver enige om andet, afholdes den mundtlige voldgiftsforhandling i København eller Herning efter Voldgiftsrettens bestemmelse. Voldgiftsretten fastsætter de nærmere regler for proceduren for Voldgiftsrettens behandling af tvister. Begge parter forpligter sig til at deponere et beløb, der fastsættes af Voldgiftsretten til dækning af Voldgiftsrettens honorar og omkostninger.

Tvist om varmeregnskab og lignende andre tvister, der kan betegnes som mindre tvister, kan af omkostningsmæssige grunde behandles af en voldgiftsmand, der udpeges af den lokale boligret.

Voldgiftsrettens afgørelse er endelig. I øvrigt gælder lov om voldgift.

#### Tinglysning

Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og uden udgift for udlejer at lade sit eget eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen. Eventuel tinglysningsafgift betales af lejer.

Aflysning af lejekontrakten kan finde sted alene på grundlag af lejerens skriftlige opsigelse af lejeforholdet eller på grundlag af udskrift af fogedprotokollen, hvoraf fremgår, at lejeren er blevet udsat af det lejede. Aflysning finder i øvrigt sted efter dansk rets almindelige regler.

Omkostningerne ved aflysningen betales af lejeren. Såfremt udlejer foranstalter og betaler aflysningen, er udlejer berettiget til at anvende depositum til dækning heraf.

#### Kontraktindgåelse

Udlejer har opfordret lejer til at benytte advokatbistand i forbindelse med indgåelse af nærværende kontrakt.

Lejer har modtaget et eksemplar af By- og Boligministeriets checkliste og har gjort sig bekendt med indholdet.

Hver part afholder omkostninger til egne rådgivere.

#### Kontraktændringer

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne kontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem parterne.

#### **Tillæg underskrevet af Lejer den 23.1.2015**

##### Opsætning af pengeautomat

Udlejer meddeler lejer tilladelse til at opstille / etablere pengeautomat til pengeinstituttet Nordea i ejendommens facade.

Samtlige de med opsætning og etablering af pengeautomaten bekostes af lejer og er således udlejer uvedkommende.

Ved lejemålets ophør skal lejer sørge for fuld retablering af ejendommens facade.

Lejer er endvidere ansvarlig for enhver udgift, der måtte opstå i forbindelse med pengeautomaten, herunder eksempelvis omkostninger til retablering af facaden i tilfælde af rambuktyveri mod pengeautomaten.

#### Lejekontraktens vilkår

Lejekontraktens øvrige vilkår fortsætter uændret.

#### **Tillæg underskrevet af Lejer den 21.4.2015**

Lejekontraktens § 5 ændres således, at lejen med virkning fra 1. juli 2015 andrager kr. 1.250,000,00 med tillæg af moms. Lejen betales månedsvis forud hver den 1. i måneden med kr. 104.166,67 med tillæg af moms, første gang den 1. juli 2015.

Lejekontraktens § 6 stk. 3 ændres til sålydende: "Uanset udviklingen i nettoprisindekset forhøjes den til enhver tid gældende leje hvert år med mindst 1% og maksimalt 3%. Også denne adgang til lejeforhøjelse gælder, uanset aftalt uopsigelighed."

Lejekontraktens § 7 stk. 1 ændres til sålydende: " Regulering til markedsleje kan tidligst ske til ikrafttræden den 1. juli 2025."

Lejekontraktens § 23 ændres til sålydende: "Lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 9 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra udlejers side kan lejeaftalen dog tidligst opsiges med 9 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. august 2029. Denne uopsigelighed er ikke til hinder for regulering af lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler i denne kontrakt, skatter, afgifter samt regulering af markedsleje i det omfang, dette er aftalt.

Fra lejers side kan lejeaftalen dog tidligst opsiges med 9 måneders skriftligt varsel til ophør 1. juli 2025."

Bortset fra det her anførte gælder lejekontraktens bestemmelser fortsat uændrede.

#### **Tillæg underskrevet af Lejer den 23.1.2023**

##### Lejen og lejens regulering

Med virkning fra den 1. april 2023 nedsættes den årlige leje til kr. 1.250.000 med tillæg af moms.

Lejen betales både før og efter 1. april 2023 månedsvis forud.

Således betaler Lejer den 1. april 2023 kr. 104.166,67 med tillæg af moms svarende til april måneds leje.

Lejen reguleres i overensstemmelse med lejekontraktens 6 samt punkt 2 i Allonge underskrevet den 21. april 2015, hvilket vil sige, at lejen næste gang reguleres den 1. september 2023.

##### Regulering af leje til markedsleje

Lejekontraktens punkt 7, stk. 1. samt punkt 3 i allonge underskrevet den 21. april 2015 ændres til, at lejen fra såvel Lejers som Udlejers side tidligst kan kræves reguleret til markedisleje til ikrafttræden den 1. april 2034.

#### Ombygning til Coop365

Ved Udlejers underskrift accepterer Udlejer, at Lejemålet fremlejes koncerninternt til Fakta A/S (CVR nr. 11 51 74 98), (i dag navneændret til 365discount A/S).

I den forbindelse, er det mellem Parterne aftalt, at der skal foretages ændringer af Lejemålet. Ændringen til Coop365 medfører udgifter til bygningsmæssige ændringer, inventarmæssige ændringer samt skiltning m.v.

Det er aftalt, at Udlejer afholder en del af udgifterne til bygningsmæssige ændringer. De bygningsmæssige ændringer er i hovedtræk beskrevet i Bilag 1 til denne Allonge, som Udlejer således ved underskrift herpå har godkendt med tillæg af accept til ændret skiltning. Lejer er ikke forpligtet til at retablere arbejderne ved lejemålets ophør ligesom den i Lejekontrakten aftalte vedligeholdelsesfordeling ikke ændres.

Udlejers andel af udgiften til bygningsmæssige ændringer er aftalt til maksimalt kr. 1.700.000 med tillæg af moms. Udlejers andel af ombygningsudgifterne faktureres enten af Lejer eller af Lejers entreprenør.

Lejer har det fulde ansvar for projektering af de ønskede bygningsmæssige ændringer og har ansvaret for, at alle ombygningsarbejder udføres i overensstemmelse med gældende regler samt udføres håndværksmæssigt korrekt.

Udlejers andel af ombygningsudgifterne betales, når ombygningen er udført og Udlejers ejendomsinspektør har haft mulighed for at konstatere, at ombygningen er udført. Når arbejderne er udført, indkalder Lejer Udlejers ejendomsinspektør Arne Jensen, mail: [arne.jensen@privat.tele.dk](mailto:arne.jensen@privat.tele.dk), tlf. 4040 1480, til afleveringsforretning.

Udlejer modtager et komplet sæt bygningstegninger as built og beskrivelser vedr. ombygningen.

Lejer har det fulde ansvar for, at der under byggeriet overholdes alle gældende regler til arbejdsmiljø m.v.

Lejer har det fulde ansvar for at indhente byggetilladelse i det omfang, dette kræves. Lejer oplyser, at de arbejder, der planlægges udført af Lejer, ikke kræver byggetilladelse.

Lejer tegner for egen regning all-risk forsikring.

Forsikringspolice samt dokumentation for, at præmien er betalt, fremsendes til Udlejer, inden arbejdet igangsættes.

Ejendommen er bygningsbrand- og bygningskaskoforsikret i Købstædernes Forsikring, police nr. 01-12B-0117679.

De entreprenører, der for Lejers regning udfører ombygningen, skal stille garanti i overensstemmelse med AB 18 eller ABT 18, hvis det er totalentreprise.

Garantien skal efter byggeriets afslutning transporteres til Udlejer.

#### Lejekontraktens uopsigelighed



Lejekontraktens punkt 23, jf. punkt 4 i Allonge underskrevet den 21. april 2015 ændres til følgende:

Lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 9 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra Udlejers side kan lejeaftalen dog tidligst opsiges med 9 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. april 2038. Denne uopsigelighed er ikke til hinder for regulering af lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler i denne kontrakt, skatter og afgifter samt regulering til markedsleje i det omfang, dette er aftalt.

Fra Lejers side kan lejeaftalen dog tidligst opsiges med 9 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. april 2034.

#### Afståelse og genindtrædelse

Lejekontraktens punkt 21 ændres til følgende:

Lejer har ret til afståelse i henhold til erhvervslejeloven § 55.

Lejer har dog altid ret til at afstå lejemålet til et med Coop Danmark koncernforbundet selskab, også uden for Lejers branche.

Ved enhver afståelse i uopsigelsesperioden hæfter Coop Danmark A/S som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af samtlige lejerforpligtelser ifølge lejekontrakten. Ved enhver afståelse efter uopsigelsesperioden hæfter Coop Danmark A/S som selvskyldnerkautionist i forhold til depositum, medmindre lejer vælger at stille bankgaranti eller indbetale kontant depositum.

Lejer har genindtrædelsesret i overensstemmelse med de i lejelovgivningen til enhver tid herom gældende regler.

#### Forholdet til lejekontrakten og tidligere underskrevne allonger

I det omfang der ikke i denne Allonge er aftalt ændringer, gælder det i lejekontrakten samt tidligere underskrevne Allonger fortsat uændret.

#### **Tillæg underskrevet af Lejer den 13.3.2024 (betinget)**

##### Aftalens baggrund

Udlejer (Blue Capital A/S eller et af dette stiftet selskab) påtænker at indgå købsaftale med I/S Bredgade 35, CVR nr. 27 99 06 06, ("Ejer") om Udlejers køb af ejendommene matr.nr. 2fu, Pugdal Gde., Vildbjerg, beliggende Bredgade 35, 7480 Vildbjerg ("Ejendommen").

Mellem Lejer og Ejer er der indgået lejekontrakt underskrevet den 7. og 11. november 2003 med efterfølgende tillæg (samlet "Lejekontrakten") vedrørende et lejemål på Ejendommen ("Lejemålet").

Tillægget er indgået i forbindelse med, at Udlejer og Lejer har aftalt, at ændre en række af Lejekontraktens vilkår.

Hvor ikke andet er anført, forbliver bestemmelserne i Lejekontrakten uændret gældende, således at Lejekontrakten i øvrigt ratihaberes i alle dens ord og punkter.

##### Etablering af vaskehal

Udlejer giver forhåndssamtykke til, at Lejer kan etablere bilvaskehalsanlæg som består af en vaskehalsbygning, forvaskeplads, støvsugerplads, bilvaskemaskine, kon-tomat og relaterede aktiviteter og områder samt fornødne overjordiske og underjor-diske installationer, herunder rørføringer, skilte, m.v. samt tilhørende vaskebane ("Anlægget") på en del af Ejendommens grundareal ("Grundstykket"), som angivet på vedhæftede **bilag 2.1**. Etablering af Anlægget sker for Lejers ansvar og risiko.

Udlejer er forpligtet til at medvirke til Lejer eller dennes fremlejetagers ansøgning om myndighedstilladelse til etablering af Anlægget, herunder udstede ejerfuldmagt.

Lejer og dennes kunder samt leverandører har endvidere ret til adgang, herunder ved kørsel, af fælles adgangsvej og fælles overkørsler til Grundstykket. Adgangsveje og overkørsler skal stedse søges friholdt, og Udlejer er således forpligtet til i videst muligt omfang at sørge for, at hverken Ejendommens lejere eller andre foretager parkering med køretøjer af nogen art, herunder af hensyn til fri adgang for biler til Anlægget. Udlejer er dog ikke forpligtet til at være til stede på Ejendommen for at sikre, at adgangsveje og overkørsler er friholdt.

Udlejer giver tilladelse til, at Lejer fremlejer Grundstykket til en fremlejetagers etab-lering af Anlægget.

Lejer betaler ikke særskilt leje som følge af den aftalte brugsret til Grundstykket og etableringen af Anlægget. Eventuelle stigninger i Ejendommens driftsudgifter som er en direkte følge af etableringen af Anlægget, som for eksempel stigning i skatter og afgifter, betales dog af Lejer.

Anlægget er og forbliver Lejers eller fremlejetagers ejendom, og Udlejer er således ikke berettiget til at råde over Anlægget, heller ikke ved pantsætning eller lignende. Lejer eller dennes fremlejetager oppebærer således samtlige indtægter hidrørende fra driften af Anlægget og afholder tilsvarende også alle udgifter – og har det fulde ansvar - forbundet med driften heraf.

Lejer har det fulde ansvar for, at opførelsen af Anlægget overholder alle gældende-regler til arbejdsmiljø m.v. Lejer har det fulde ansvar for at indhente byggetilladelse i det omfang, at dette kræves.

Lejer har vedligeholdelses- fornyelses- og renholdelsespligten af Anlægget og Grund-stykket, herunder skiltning. Udlejer modtager et komplet sæt bygningstegninger as built og beskrivelser vedrørende Anlægget inklusiv kloaktegninger samt andre teg-ninger af tekniske installationer, der vedrører Anlægget/Grundstykket.

Lejer er berettiget til for egen regning og risiko at ændre Anlæggets installationer, udformning og indretning indenfor Grundstykkets rammer. Lejer skal i så fald frem-sende nyt sæt bygningstegninger as built og beskrivelser vedrørende Anlægget in-klusiv kloaktegninger samt andre tegninger af tekniske installationer, der vedrører Anlægget/Grundstykket

Lejer er berettiget til på et hvert tidspunkt at ophøre med drift af Anlægget, også uanset aftalt uopsigelighed i henhold til Lejekontrakten og Tillæggets pkt. 5.3 ne-denfor. Når driften af Anlægget ophører, er Lejer forpligtet til at fjerne Anlægget og retablere grundarealet så det fremstår, som det omkringliggende areal, idet Lejer dog ikke er forpligtet til at fjerne rørledninger mv. under jorden. Lejer er ansvarlig

for eventuel forurening hidrørende fra Anlægget, og skal ved ophør med drift af Anlægget fjerne eventuel forurening, som Udlejer dokumenterer hidrører fra Anlægget, dog ikke til et niveau som ikke ville kunne kræves af myndighederne og ikke til et niveau så arealet kan anvendes til såkaldt "følsom anvendelse" som for eksempel bolig, rekreativt område m.v. Såfremt Lejer over for en fremlejetager kan kræve yderligere retablering, fjernelse af forurening m.v., end hvad der fremgår af nærværende pkt. 2.9, er Lejer forpligtet til at forfølge sine rettigheder over for fremlejetager.

#### Anvendelse

Lejekontraktens pkt. 4.1 udvides til at omfatte drift af bilvaskehalsanlæg.

Lejer har ret til at anvende Ejendommens parkeringsplads til andet end parkering, som for eksempel opstilling af gasautomat, food-truck, el-ladestandere, pakkebokse og anden anvendelse som er i overensstemmelse med den i Lejekontraktens punkt 4.1 beskrevne anvendelse af Lejemålet. Anvendelsen må dog ikke påvirke Udlejers mulighed for at tegne bygningsforsikring på Ejendommen på sædvanlige vilkår.

#### Forkøbsret

Lejekontraktens pkt. 22 udgår og erstattes af følgende:

Ved salg af Ejendommen eller overdragelse af den bestemmende indflydelse i Udlejer, såfremt Udlejer er et selskab, har Lejer en forkøbsret på samme vilkår, herunder pris, som Udlejer beviseligt kan opnå ved salg til en tredjemand. Lejer skal i den sammenhæng ved anbefalet brev eller e-mail forelægges en købsaftale, der kan være betinget af købers due diligence. Det anbefalede brev skal stiles til Lejers ejendomsadministration og ved anvendelse af e-mail skal den af Lejer til formålet anviste e-mailadresse til Lejers ejendomsadministration anvendes (Lejer oplyser e-mailadressen, når/hvis Udlejer anmoder herom).

Lejer har herefter 15 hverdage til at meddele Udlejer, hvis Lejer ønsker at udnytte sin forkøbsret. Såfremt det efter en købers due diligence viser sig, at pris eller andre vilkår justeres, og såfremt Lejer har afslået at købe i første omfang, jf. ovenfor, skal Lejer have tilbudt at købe Ejendommen igen med ny frist på 15 hverdage.

Forkøbsretten gælder ikke ved salg på tvangsauktion.

Såfremt aftalen med tredjemand indeholder usædvanlige vilkår, herunder manglende angivelse af forhold, der normalt omhandles i en købsaftale, eller såfremt der i øvrigt foreligger særlige forhold, eksempelvis overdragelse af Ejendommen ved gave eller som led i en byttehandel, skal købesummen og øvrige vilkår fastsættes af den i nærværende aftale nævnte voldgiftsret. Hvis Parterne er uenige om, hvorvidt aftalen med tredjemand er omfattet af nærværende bestemmelse, finder bestemmelsen anvendelse.

Nærværende forkøbsret er ikke til hinder for, at Ejendommen overdrages til et aktieselskab eller anpartsselskab, hvis blot Udlejer direkte eller indirekte besidder såvel alle stemmerne som alle anparterne/aktierne i det køvende selskab. Tilsvarende er nærværende forkøbsret ikke til hinder for, at Ejendommen overdrages fra et selskab

til dette selskabs reelle ejere, dog forudsat at den/de reelle ejer(e) dermed opnår 100 % ejerskab.

Forkøbsretten bortfalder, når lejeforholdet er ophørt, og når Lejer som følge heraf er fraflyttet Lejemålet, uden at forkøbsretten er gjort gældende.

#### Opsigelse

Det præciseres, at Lejekontraktens pkt. 23.2 som ændret ved efterfølgende tillæg senest tillæg af 23. januar 2023 - vedrørende Udlejers tidligste ret til opsigelse til ophør og fraflytning den 1. april 2038 - også omfatter Lejers leje af en del af Ejendommens grundareal til drift af benzintankanlæg, jf. bilag 6, til Lejekontrakten (Aftale om leje af grundstykke), og Lejers leje/fremleje af Grundstykket til Anlægget, jf. Tillæggets pkt. 2 ovenfor.

Lejekontraktens pkt. 23.3 udgår og erstattes af følgende:

Fra Lejers side kan Lejekontrakten dog tidligst opsiges til ophør og fraflytning den 1. oktober 2034 med forudgående skriftligt varsel på 9 måneder.

#### Særlige vilkår

Lejer frafalder sin forkøbsret ved salg af Ejendommen til Udlejer eller et af Udlejer stiftet selskab, dog forudsat at dette salg sker med overtagelse senest den 1. oktober 2024. Ved efterfølgende salg skal pkt. 22 i Lejekontrakten fortsat være gældende på de vilkår, som fremgår af pkt. 4 i nærværende tillæg.

#### Tinglysning

Lejer er berettiget til selv og uden udgift for Udlejer at lade Tillægget tinglyse servitutstiftende på Ejendommen med respekt af de på tinglysningstidspunktet påhvillende pantehæftelser og servitutter/byrder. Tillægget respekterer i tillæg hertil fremtidige pantehæftelser lyst til sikkerhed for Udlejers gæld til et realkreditinstitut. Påtaleberettiget i henhold til Tillægget er Coop Danmark A/S, CVR nr. 26 25 94 95 og/eller fremlejetager.

Når driften af Anlægget ophører, er Lejer forpligtet til at aflyse Tillægget fra tingbogen. Lejer afholder udgifter til aflysning af Tillægget.

#### Betingelser

Nærværende tillæg er fra både Udlejer og Lejer betinget af, at Udlejer opnår endeligt og anmærkningsfrit skøde til Ejendommen. Såfremt denne betingelse ikke opfyldes, bortfalder nærværende tillæg i sin helhed uden varsel, og Parterne har intet krav imod hinanden i den anledning.

#### **Lejeaftale 2**

Sælger har fremlagt lejeaftale vedr. Ejendommen med tilhørende bilag 1, der er underskrevet af Lejer den 7.11.2003. Køber har i tilknytning hertil indgået tillæg med Lejer underskrevet af Lejer den 13.3.2024, der er betinget af Købers endelige og ubetingede erhvervelse af Ejendommen. Lejeaftale 2 omfatter et mindre grundareal på ca. 70 m<sup>2</sup>.

Hvor der i pkt. 13 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 2, hvilket også gælder punkthenvvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftale 2 gengivet. Lejeaftale 2 med tillæg skal læses samlet, idet der i tillægget foretages ændringer af nogle af lejevilkårene i Lejeaftale 2.

Lejeaftale 2 er (i modsætning til Lejeaftale 1) ifølge dennes indhold ikke omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven og Lejeloven.

#### Udlejer

Sælger er udlejer iht. Lejeaftalen, jf. Datarum, idet Sælger er indtrådt som udlejer iht. 'eller ordre' vilkår.

#### Det lejede

Med ikrafttrædelse pr. 1. august 2004 overtager lejer brugsret og udnyttelsesret til et grundstykke, stort ca. 70 m<sup>2</sup> på ejendommen Bredgade 35, 7480 Vildbjerg.

Der henvises til vedhæftede bilag 1, på hvilken tegning det lejede areal er markeret med skrånkravering.

Aftalen omfatter tillige ret til adgang ad fælles adgangsveje.

#### Lejers brug og udnyttelsesret af ejendommen

Lejemålet indgås med henblik på lejers drift af tankstation. Lejer bekoster for egen regning opførelse af tankstationen.

Tankstationsanlægget består af tankstandere, kontomat, pumper, underjordiske tanke og rørføringer, skærmtag, skilte, installationshus m.m. Det anførte anlæg tilhører lejer og vedbliver at være lejers ejendom.

Lejer er berettiget til at foretage udvidelser af tankanlægget, herunder ved nedlægning af yderligere tank(e), inden for det areal, som er omfattet af lejeaftalen.

Det lejede areal skal i øvrigt anvendes til færdsel for tankstationens kunder og leverandører og skal stedse holdes fri til denne anvendelse. Specielt bemærkes, at der ikke på det lejede areal må foretages parkering med køretøjer af nogen art, og at udlejer om nødvendigt skal medvirke til, at hverken ejendommens øvrige lejere eller andre foretager sådan parkering.

#### Formål

Det lejede skal anvendes til drift af tankstation og må ikke uden udlejers skriftlige godkendelse anvendes til andet formål.

#### Driftsudgifter

Lejer afholder enhver udgift, der er knyttet til drift af tankstationens anlæg, herunder:

- a. forsikring af tankanlægget, herunder forsikring af al over- og underjordisk materiel samt forsikring af skade, forårsaget af pludseligt opståede hændelser, der medfører skade på det over- og underjordiske materiel.
- b. vedligeholdelse, renholdelse og evt. fornyelse af det af lejer etablerede anlæg, herunder belægninger på det lejede areal, men ikke belægninger på fælles adgangsveje,

- c. driftsudgifter vedr. kommunikationslinjer, og
- d. udgifter til tankstationens forsyning med el.

#### Tilladelse – ansvar overfor myndighederne

Lejer er forpligtet til at overholde lovgivningens krav vedrørende tankanlægget, herunder med hensyn til indretning, drift, arbejdsforhold, miljøkrav, brandkrav m.v.

Lejer er forpligtet til at opretholde tilladelse til tankstationens indretning og drift, og lejer er forpligtet til at foretage sådanne ændringer ved anlægget, som myndighederne måtte kræve som betingelse for tilladelse opretholdelse. Udlejer er forpligtet til i nødvendigt omfang at medvirke ved lejers opretholdelse af tilladelse til tankstationens drift.

#### Lejeafgift

Som vederlag for leje af grund og alle øvrige rettigheder i henhold til nærværende aftale betaler lejer til udlejer en årlig lejeafgift på kr. 0.

#### Forurening

Lejer bærer risikoen for jordforurening og anden forurening på ejendommen, der måtte opstå som følge af drift af tankanlægget eller som følge af mangler ved tankanlægget, herunder spild og udsivning fra tanke eller andre underjordiske installationer.

Såfremt der måtte opstå forurening som anført, er lejer forpligtet til at foretage forureningsafværgelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes påbud.

#### Vedligeholdelse og renholdelse

Vedligeholdelse af tankstationsanlægget med installationshus, tanke, rørføringer, installationer, herunder pumper, standere og skærmtag, påhviler lejer.

Renholdelse af tankstationsanlægget, herunder den lejede grund, påhviler lejer.

Renholdelse af fælles adgangsveje påhviler lejer og udlejer i fællesskab efter nærmere aftale.

#### Opsigelse og forlejeret

Nærværende aftale træder i kraft den 1. august 2004.

Aftalen er fra udlejers side uopsigelig i 25 år, således indtil 1. august 2029, til hvilket tidspunkt eller enhver senere første i en måned aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Aftalen er fra lejers side uopsigelig i 10 år, således indtil 1. august 2014, til hvilket tidspunkt eller enhver senere første i en måned aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Lejer skal i forbindelse med lejemålets fraflytning aflevere det lejede grundstykke ryddet for enhver form for bygninger/bygningsdele (ekskl. installationsrum), installationer og tanke og tilbageføre grundarealet, således at det fremtræder som ved lejemålets begyndelse, med mindre udlejer ønsker at overtage anlæg og

installationer til en værdi, hvorom der kan opnås enighed. Med hensyn til grundens miljømæssige tilstand henvises til punkt 7.

I god tid inden aftalens ophør og senest 4 måneder forinden ophør, skal udlejer, for det tilfælde at udlejer har opsagt aftalen, give lejer meddelelse om, hvorvidt grundstykket påny ønskes udlejet til tankstation, idet lejer har forlejeret efter følgende bestemmelse:

I det tilfælde at lejeaftalen ophører som følge af udlejers opsigelse, men udlejer ønsker at fortsætte udlejning af et grundstykke på ejendommen til tankstation, har lejer forret til at leje arealet på samme vilkår, som kan opnås ved udlejning til tredjemand. Såfremt udlejer således ønsker at udleje arealet, skal udlejer senest 2 måneder før aftalens ophør tilstille lejer tilbud om at indgå i ny lejeaftale med dokumentation for, hvilke vilkår tredjemand tilbyder. Lejer har herefter en frist for accept af tilbuddet på 4 uger regnet fra modtagelse af tilbuddet. Såfremt lejer ikke accepterer tilbuddet inden for den anførte frist, er udlejer berettiget til at foretage udlejning til tredjemand på samme vilkår, som er tilbudt.

Hvis lejekontrakten vedrørende lejers brugsret til SuperBrugsen-lejemålet ophører grundet opsigelse eller misligholdelse, ophører nærværende areallejeaftale på tilsvarende vilkår.

#### Fremleje og afståelse

Lejer har ret til at fremleje eller afstå lejemålet og overdrage rettighederne i henhold til nærværende aftale på uændrede vilkår til en indtrædende fremlejetager eller lejer, overfor hvem udlejer ikke kan rejse vægtige indsigelser efter objektive kriterier, herunder vedr. den indtrædendes økonomi og branchekendskab.

#### Erhvervslejelov og Lejelov

Hverken Erhvervsleje- eller Lejeloven er gældende for nærværende aftale.

#### Tinglysning

Nærværende aftale begæres tinglyst på ejendommen, matr.nr. 2-fu Pugdal Gde., Vildbjerg, som byrde med respekt af de for øjeblikket på ejendommen tinglyste servitutter og andre byrder, hvorom der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Aftalen tinglyses med respekt af de på ejendommen hæftede lån af alm. og særlig realkredit, men ikke andre pantehæftelser.

Påtaleberettiget er Coop Danmark A/S eller den til hvem lejemålet i henhold til punkt 9 er fremlejet eller afstået, samt den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 2-fu Pugdal Gde., Vildbjerg.

#### Omkostninger

Omkostningerne ved oprettelse og tinglysning af nærværende aftale udredes af Coop Danmark A/S.

## 14 KØBSAFTALEN

### INDGÅELSE

Købsaftalen ('Købsaftalen') er indgået mellem Sælger og Køber den 6.5.2024. Hvor der ndf. er anført punkthenvvisninger vedrører det udelukkende punkterne i Købsaftalen.

### EJENDOMMEN MV.

I/S Bredgade 35 sælger og betinget overdrager ved nærværende Aftale Ejendommen til K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg.

Der er på Ejendommen i 2004 opført en bygning, ("Bygning nr. 1"), til detailhandel (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse), og en bygning til tankstation (Anvendelseskode 325 ifølge BBR-Meddelelse), ("Bygning nr. 2"), samt etableret to tekniske anlæg i form af nedgravede olietanke med en størrelse på 6.000-100.000 liter, ("Anlæg nr. 1 og nr. 2"), jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum. Bygning nr. 2 og Anlæg nr. 1 og 2 er opført af og tilhører Lejer, jf. pkt. 1.3.

På tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen er Ejendommen udlejet til COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26 25 94 95, ("Lejer"), der anvender Ejendommen til dagligvarebutik og benzintankanlæg.

Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 6.800 m<sup>2</sup>, heraf vej 182 m<sup>2</sup>, jf. Datarum.

Ejendommen, der er beliggende i byzone, overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger, hvorom der henvises til tingbogen og Datarum.

Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre Ejendommen nye byrder eller servitutter i tiden fra underskrift på Aftalen og frem til Overtagelsesdagen.

Sælger er i perioden fra Parternes underskrift på Aftalen og frem til Overtagelsesdagen forpligtet til at holde Ejendommen i mindst samme stand som på tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 145 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Bredgade, Vildbjerg, og beliggende i delområde 2, samt Kommuneplan 2021-2032 for Herning Kommune, Rammeområde 81.C3, jf. Datarum. Køber har inden underskrift gjort sig bekendt med indholdet heraf.

Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er Ejendommens arealer på tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen som følger:

#### Bygning nr. 1

Bebygget areal	1.804 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	1.804 m <sup>2</sup>
Samet erhvervsareal	1.804 m <sup>2</sup>
Andet areal	60 m <sup>2</sup> (emballagekur)



## Bygning nr. 2

Bebygget areal	60 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	60 m <sup>2</sup>
Samet erhvervsareal	60 m <sup>2</sup>

Ifølge landinspektørøpmåling fra august 2004, jf. Datarum, er det bebyggede areal for Bygning nr. 1 1.808 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til areal oplyst i byggetilladelse af 10.12.2003, jf. Datarum, og 87 m<sup>2</sup> for andet areal (emballageskur). Køber accepterer det anførte, og kan ikke rette krav mod Sælger som følge heraf.

Bygning nr. 1 og nr. 2 er ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, opført med 1 etage uden kælder og tagetage.

Ifølge BBR-Meddelelse er Bygning nr. 1 på Ejendommen opvarmet med fjernvarme med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg offentligt kloaksystem og tilsluttet privat vandforsyningsanlæg.

Det fremgår herudover af Ejendommens ejendomsdatarapport, at Ejendommen er tilsluttet separatkloakering på offentligt areal. Ejendommen er ifølge situationsplan med kloak, jf. Datarum, separatkloakeret.

## EJENDOMMENS STAND

Ejendommen afleveres på Overtagelsesdagen udlejet til Lejer i overensstemmelse med erhvervslejeaftale af den 11.11.2003 (Ejendommen uden grundareal på ca. 70 m<sup>2</sup> til benzintankanlæg), med tillæg af den 21.4.2015, tillæg af den 11.5.2015, og tillæg af den 23.1.2023, ("Lejeaftale 1"), samt erhvervslejeaftale af den 11.11.2003 (grundareal på Ejendommen på ca. 70 m<sup>2</sup> til benzintankanlæg), ("Lejeaftale 2"), jf. Datarum.

Ejendommen inkl. bygninger og tekniske anlæg, faste installationer og indretninger mv., overdrages som helhed med sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler. Sælger indestår for, at nærmere aftalte fejl og mangler ved Ejendommen udbedres, jf. pkt. 8.9.

## LØSØRE

Der medfølger ikke løsøre i handlen.

## SÆLGERS OPLYSNINGER OG INDESTÅELSER

Sælger erklærer og indestår udover hvad der i øvrigt fremgår af Aftalen på underskriftsdagen på Aftalen og på Overtagelsesdagen for:

at Sælger har tinglyst adkomst til Ejendommen,

at der ikke findes drifts- og vedligeholdelsesmateriale samt service-log for Ejendommen,

at der ikke er restancer eller forfalden gæld vedrørende Ejendommen,

at der ikke påhviler Ejendommen gæld, der afvikles gennem forbrug,

at der ikke på Ejendommen findes skov eller fredskovspligtige arealer,

at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurennet i et omfang, der forhindrer brug af Ejendommen til det forudsatte formål,

at der sælger bekendt ikke findes olietanke på Ejendommen, udover de tekniske Anlæg nr. 1 og nr. 2,

at der ikke påhviler Ejendommen gæld til anlæg af vej, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning eller anden anlæg, eller ledningsgæld m.v. og at der sælger bekendt ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser herom, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen,

at de på Ejendommen værende bygninger og tekniske anlæg, installationer, udenomsarealer mv., er lovligt opført, indrettet og benyttet i enhver henseende, herunder i forhold til planlovgivningen, byggelovgivning mv., således at Ejendommen lovligt kan anvendes til udlejning til de formål, som fremgår af Lejeaftale 1 og Lejeaftale 2 med Lejer,

at der er etableret det antal lovlige parkeringspladser, myndighederne kræver, og at der ikke etableres nogen begrænsninger eller betalinger vedrørende disse, samt at disse i enhver henseende opfylder Lejers krav til antal og indretning,

at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder og forpligtelser,

at Ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,

at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet,

at der ikke af nogen tredjemand er rejst krav mod Sælger vedrørende Ejendommen,

at der ikke verserer retssager eller andre sager eller er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen,

at Ejendommen er brandsikret i henhold til gældende regler,

at der ikke Sælger bekendt findes skjulte fejl og mangler ved Ejendommen,

at Sælger ikke betaler eller har betalt nogen udgift til ejeren af naboejendommen matr.nr. 2 ab, Pugdals Gde., Vildbjerg, ift. den på Ejendommen tinglyste færdselsret på naboejendommen, det være sig for udnyttelse af selve færdselsretten, vedligeholdelse, renholdelse eller fornyelse af færdselsarealet,

at Sælger har udleveret alt relevant materiale vedrørende Ejendommen, som Sælger måtte være i besiddelse af,

at Lejer lovligt kan anvende Ejendommen til de i Lejeaftale 1 og Lejeaftale 2 med Lejer anførte formål, og

at der pr. Overtagelsesdagen ikke påhviler Ejendommen leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover Lejeaftale 1 og Lejeaftale 2 med Lejer.

#### JORDBUNDS- OG MILJØFORHOLD MV.

Sælger oplyser, Sælger bekendt, at:

- der ikke i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på Ejendommen, ligesom der ikke fra Sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer,

- Ejendommen ikke er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 eller 2,
- Ejendommen er registreret som områdeklassificeret ifølge ejendomsdata-rapporten for Ejendommen,
- Sælger har udleveret alt relevant materiale vedrørende Ejendommen, som Sælger måtte være i besiddelse af,
- der ikke er foretaget arkæologiske undersøgelser i henhold til Museumsloven på Ejendommen, og at der ikke forud for ibrugtagning af Ejendommen er gjort arkæologiske fund på Ejendommen,
- Ejendommen tidligere har været kortlagt som forurenede, men denne kortlægning er ophørt, idet Region Midtjylland har vurderet, at der ikke længere var grundlag for at opretholde kortlægningen, og
- der ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte miljøkrav vedrørende Ejendommen.

Køber bekræfter, at Køber ikke på underskriftstidspunktet er bekendt med brud på Sælgers oplysninger, jf. pkt. 5.1. Sælger hæfter ikke for forhold, der med rimelighed kunne udledes af materialet tilgængeligt i Datarum.

Fremtidige krav til miljøforhold for Købers anvendelse af Ejendommen er Sælger uvedkommende, idet Sælger dog indestår for, at miljøkrav vedrørende Ejendommen er opfyldt fuldt ud af Sælger pr. Overtagelsesdagen.

#### ENERGIMÆRKE

Bygning nr. 1 på Ejendommen (Anvendelseskode 322 ifølge BBR-Meddelelse), jf. Datarum, er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger". Sælger udleverer et gyldigt energimærke til Køber vedrørende Ejendommen senest pr. Overtagelsesdagen.

Såfremt Sælger ikke på Overtagelsesdagen til Køber har udleveret energimærke, er Køber berettiget til ved frigivelse af Købesummen fra deponeringskonto-en at tilbageholde DKK 50.000 indtil dette er fyldestgørende udleveret af Sælger. Såfremt energimærket ikke er udleveret fra Sælger til Køber senest 6 måneder efter Overtagelsesdagen har Køber ret til at kræve, at Købesummen reguleres med det tilbageholdte beløb, som den berigtigende advokat straks skal frigive til Køber.

#### OVERTAGELSE

Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den 1.9.2024, ("Overtagelsesdagen"). Køber har dog ret til at fremrykke Overtagelsesdagen til den 1. eller 15. i en måned, dog ikke tidligere end den 1.7.2024.

Sælger afleverer Ejendommen på Overtagelsesdagen kl. 12.00. Køber overtager risikoen for Ejendommen på Overtagelsesdagen.

Såfremt Ejendommen inden Overtagelsesdagen er gået til grunde eller har lidt skade i et sådant omfang, at Lejer berettiget kan bringe lejemålet til ophør, bortfalder Aftalen, uden at Parterne i den anledning kan rette nogen krav mod hinanden, bortset fra tilbagelevering af udvekslede ydelser.

Sælger indestår for, at der ikke ud over Lejeaftale 1 og 2 findes andre leje-, forpagtnings- eller brugsforhold vedrørende Ejendommen.

#### KØBESUMMEN, BERIGTIGELSE OG FORDELING

Den kontante købesum for Ejendommen er aftalt til DKK 15.846.261, ("Købesummen"). Købesummen tillægges ikke moms, jf. pkt. 11.4. Købesummen er beregnet på grundlag af Ejendommens afkast svarende til 7,30%, jf. pkt. 8.3, jf. den af Køber, jf. Datarum, udarbejdede og vedlagte afkastberegning, ("Afkastberegning" eller "Afkastberegningen").

Sælger oplyser, at den samlede årlige faktiske bruttolejeindtægt for lejemålet iht. Lejeaftale 1 og 2 andrager DKK 1.270.506 ekskl. moms, der reguleres næste gang pr. 1.9.2024, jf. Lejeaftale 1. Lejer betaler ikke driftsudgifter udover den aftalte bruttoleje. Lejeaftale 2 er ikke lejebærende, idet lejen er aftalt til DKK 0,00.

Såfremt den årlige nettoglejeindtægt for Ejendommen pr. Overtagelsesdagen - forudsat, at Køber har overtaget Ejendommen - er mindre end anført i Afkast-beregnin-gen, jf. pkt. 8.1, som følge af, at den faktiske nettogleje uanset årsag udgør et mindre beløb end oplyst af Sælger, herunder som følge af f.eks. negative afvigelser i bruttoglejeindtægten eller forekomsten af driftsudgifter udover det af Sælger oplyste, re-guleres Købesummen på grundlag af det aftalte afkast på 7,30%, jf. den beregnings-metode, som fremgår af Afkastberegningen, jf. Datarum. Der skal dog ikke ske kø-besumsregulering fsva. ændringer i de driftsudgifter, som fremgår af Afkastbereg-ningen.

Køber deponerer Købesummen senest pr. Overtagelsesdagen - med fradrag af evt. aftalte modregninger - på en særskilt deponeringskonto oprettet i Sælgers navn i Sælgers bank. Køber er uden ansvar for kontoens forrentning, herunder ved evt. negativ rente.

Såfremt Køber ikke på Overtagelsesdagen deponerer den fulde Købesum, skal Køber overfor Sælger forrente det manglende beløb med en rente på mindst 6,5 % p.a. fra Overtagelsesdagen og indtil deponering sker.

Berigtigende advokat/depositar er bemyndiget til at anvende det deponerede beløb til at:

- indfri pantegæld, der ikke skal overtages af Køber,
- betale eventuelle restancer vedrørende Ejendommen,
- betale evt. ejerskifteafdrag og ejerskiftegebyr med renter til betalingsdagen,
- betale evt. refusionssaldi i Købers favør,
- betale beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af Sælger eller modregnes i Købesummen, og
- betale Sælgers andel af omkostningerne ved tinglysning af skødet.

Anvendelse af de deponerede midler forudsætter, at Købers skøde er endeligt tinglyst alene med anmærkning om indestående lån, og at Sælgers bank indestår for anmærkningsfrit skøde til Køber, dog tidligst på Overtagelsesdagen.

Berigtigende advokat har pligt til at frigive Købesummen til Sælger med fradrag for aftalte tilbagehold iht. Aftalen, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

COWI har på tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen gennemført en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen som helhed, og udarbejdet en rapport (benævnt Teknisk Due Diligence) over Ejendommens stand, jf. Datarum. Sælger og Køber har med udgangspunkt i rapporten aftalt, at Sælger inden for en periode på 24 måneder regnet fra Overtagelsesdagen skal udbedre en række fejl og mangler ved Ejendommen, jf. nærmere ndf. Punktangivelserne refererer til punkterne i rapporten. Sælger er på sædvanlig vis ansvarlig for evt. følgeskader i perioden frem til udbedring af de pågældende fejl og mangler. Til sikkerhed for Sælgers udbedring af de pågældende fejl og mangler har Køber ved frigivelse af den deponerede Købesum ret til at tilbageholde et beløb, som sammenlagt svarer til de af COWI estimerede udbedringsbeløb. Beløbet frigives, når Sælger har udbedret de pågældende fejl og mangler og udbedringen er godkendt af COWI. Sælger skal sende fotodokumentation af udbedringerne til COWI, ligesom Køber kan beslutte at lade COWI foretage fysisk besigtigelse af udbedringerne. Herudover har Sælger og Køber aftalt, at Sælger refunderer Køber en række udbedringsudgifter på samlet DKK 41.750 mod at Køber overtager ansvar for de mangler, som udbedringsudgiften knytter sig til, jf. ndf. Punktangivelserne refererer til punkterne i rapporten. Såfremt de ndf. anførte fejl og mangler ikke er udbedret af Sælger indenfor den aftalte tidsfrist, er Køber på sædvanlig vis berettiget til at foranledige de pågældende fejl og mangler udbedret for Sælgers regning og benytte det ndf. aftalte tilbagehold til betaling herfor.

- Punkt 2.1., 2. række - Udbedres af Sælger.
- Punkt 2.3., 1. række - Sælger skal foretage udbedringsarbejderne, som skal udføres inden for 0-2 år (estimeret til samlet DKK 25.000). COWI oplyser, at disse arbejder er:

(1) Udskiftning af 2 dilatationsfuger.

(2) Udskiftning af ca. 20 m<sup>2</sup> mørtelfuger på sydfacaden.

(3) Udbedring af revner i murværket.

Sælger refunderer DKK 7.500, svarende til 50% af den estimerede udgift, for arbejderne, som skal udføres inden for 3-5 år, mod at Køber har ansvaret for disse. COWI oplyser, at disse arbejder er øvrige udbedringer af mørtelfuger og dilatationsfuger, som ikke er medtaget i den konkrete beskrivelse ovf. omkring de akutte arbejder, som skal udføres indenfor 0-2 år.

- Punkt 2.3., 2. række - Udbedres af Sælger.

- Punkt 2.5., 3. række - Sælger refunderer DKK 10.000 svarende til 50% af den estimerede udbedringsudgift, mod at Køber har ansvaret for manglen.
- Punkt 2.9., 1. række - Sælger refunderer DKK 4.250, svarende til 50% af den estimerede udgift, mod at Køber har ansvaret for manglen.
- Punkt 2.9., 2. række - Sælger refunderer DKK 5.000, svarende til 50% af den estimerede udgift, mod at Køber har ansvaret for manglen.
- Punkt 3.1. - Udbedres af Sælger.
- Punkt 3.2. - Udbedres af Sælger.
- Punkt 3.3. - Sælger skal inden Overtagelsesdagen sende en beskrivelse til Køber af manglerne på taget, som blev konstateret, efter at vandet var ledt væk. Der skal estimeres et beløb (som skal godkendes af CO-WI, evt. efter forudgående besigtigelse), som Køber kan tilbageholde ved frigivelse af den deponerede Købesum på deponeringskontoen, indtil arbejderne vedr. taget er foretaget. Idet ca. 1/3 af tagfladen var dækket af vand ved gennemgangen, besigtiger COWI taget, når udbedringerne er foretaget, med henblik på endelig godkendelse. Såfremt der ved denne besigtigelse måtte restere yderligere fejl og mangler vedrørende taget, udbedres disse af Sælger.
- Sælger sørger for - i relation til murværket - inden Overtagelsesdagen at udtage et antal mursten, hvorefter isoleringen undersøges for fugt-påvirkning. COWI skal godkende omfanget af undersøgelsen og indholdet heraf. Udbedring vil blive foretaget af Sælger, såfremt undersøgelserne måtte vise behov herfor. Hvis udbedringen ikke er foretaget på Overtagelsesdagen, skal der estimeres et beløb til udbedring (der skal godkendes af COWI, evt. efter forudgående besigtigelse), som Køber kan tilbageholde ved frigivelse af den deponerede Købesum på deponeringskontoen indtil arbejderne er foretaget og godkendt af COWI.
- Punkt 3.4., 2. række - Sælger refunderer DKK 15.000, svarende til 50% af den estimerede udgift, mod at Køber har ansvaret for manglen.
- Punkt 3.6., 1. række - Udbedres af Sælger.
- Punkt 3.7., 1. række - Udbedres/udskiftes af Sælger, herunder arbejderne beskrevet i pkt. 3.7, 3. række. Køber kan acceptere, at Sælger foretager en renovering af anlægget frem for en udskiftning. I så fald skal de påtænkte renoveringsarbejder kunne forhåndsgodkendes af COWI, ligesom anlægget skal opnå en forventet restlevetid på minimum 15 år.
- Punkt 3.7., 2. række - Udbedres af Sælger.
- Punkt 3.10., 4. og 5. række - Udbedres af Sælger inden Overtagelsesdagen. I modsat fald har Køber ret til ved frigivelse af Købesummen fra deponeringskontoen at tilbageholde et beløb til sikkerhed for udbedringen, som fastsættes af COWI.

- Punkt 3.11., 2. række - Sælger håndterer problemstillingen, og såfremt der måtte være opstået en forurening eller lign., skal Sælger håndtere dette med Lejer.

Køber er berettiget til at overtage stempelværdien 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 omkostninger forbundet hermed eller kræve at Sælger omdanner disse til afgiftspantebreve. Sælger må således ikke aflyse tinglyste pantebreve i Ejendommen uden aftale med Køber. Sælger indhenter evt. bekræftelse fra underpanthaver i tinglyste ejerpantebreve.

Købesummen fordeles på følgende måde:

• Grund	DKK 3.400.000
• Bygninger	DKK 11.201.635
• Tekniske installationer	<u>DKK 1.244.626</u>
I alt	DKK 15.846.261

#### GÆLD UDENFOR KØBESUMMEN

Udenfor Købesummen overtager Køber ingen gældsposter.

Sælger indestår for, at samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder gæld til anlæg af vej og fortov, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning, fællesanlæg m.v. er betalt eller betales af Sælger i forbindelse med handlens berigtigelse.

Sælger indestår for at evt. restancer vedrørende Ejendommen er betalt på Overtagelsesdagen, idet Køber i modsat fald kan tilbageholde et beløb svarende til restancen til sikkerhed herfor ved frigivelse af Købesummen.

#### REFUSION

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter, herunder evt. deposita og forudbetalt leje. Saldoen reguleres kontant ved påkrav. Refusionsopgørelse skal foreligge senest 30 dage efter Overtagelsesdagen.

Det er mellem Parterne aftalt, at Købers advokat udarbejder refusionsopgørelsen. Sælger er forpligtet til at fremsende relevante oplysninger og bilag til Køber til brug for udarbejdelse af refusionsopgørelsen. I modsat fald udskydes tidsfristen i pkt. 10.1, indtil relevante oplysninger og bilag er modtaget af Køber.

Sælger refunderer til Køber eventuelt leje opkrævet af Sælger for tiden efter Overtagelsesdagen samt refusionskrav, der i øvrigt udspringer af Aftalen. Køber er berettiget til at modregne sådanne beløb i forbindelse med deponering af Købesummen. Herudover refunderer Sælger det i pkt. 8.9 anførte beløb på DKK 41.750.

Sælger sørger for afmelding af eventuelle betalingsordninger.

Refusionstilsvaret forrentes ikke.

#### MOMS

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, ligesom Sælger skal foranledige, at opgørelsen sendes til SKAT.

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.

#### FORSIKRINGSFORHOLD

Sælger oplyser, at Ejendommen er ejendomsforsikret i Købstædernes Forsikring A/S under police nr. 117679, samt at Ejendommen indtil Overtagelsesdagen vil være forsikret på min. samme vilkår.

Det påhviler Køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra Overtagelsesdagen.

#### LEJEFORHOLD

Køber er bekendt med i hvilket omfang Ejendommen er udlejet. Køber har fået udleveret kopi af Lejeaftale 1 og Lejeaftale 2, og er i øvrigt bekendt med lejeaftalernes indhold. Køber indtræder i samtlige Sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold til lejeaftalerne med virkning fra Overtagelsesdagen.

Sælger er forpligtet til at levere kopi af relevant og tilgængeligt materiale fra sin administrator. Endvidere er Sælger forpligtet til at transportere eventuelle garantier stillet af Lejer, eller på vegne af Lejer, til Køber, senest pr. Overtagelsesdagen. Ifølge Lejeaftale 1 har Lejer stillet sikkerhed i form af lejegaranti. Såfremt lejegarantien ikke pr. Overtagelsesdagen er udleveret og transporteret til Køber, har Køber ret til ved frigivelse af Købesummen at tilbageholde et beløb svarende til garantiens størrelse, indtil forholdet er opfyldt af Sælger.



Køber overtager administrationen af lejemålet pr. Overtagelsesdagen, ligesom Køber senest samme dag får overdraget samtlige relevante dokumenter fra Sælgers administrator.

Sælger indestår for, at Sælger pr. Overtagelsesdagen har opfyldt sine forpligtelser ovf. Lejer iht. Lejeaftale 1 og Lejeaftale 2.

#### EJENDOMSFUNKTIONÆRER - KONTRAKTFORHOLD

Sælger oplyser, at der ikke er indgået aftale med vicevært eller andre ejendomsfunktionærer vedrørende Ejendommen.

Sælger indestår for, at der ikke overtages medarbejdere sammen med Ejendommen.

Køber overtager ikke nogen kontrakter i forbindelse med købet af Ejendommen.

#### ERKLÆRING OM ANVENDELSE

Under henvisning til Lov om sommerhuse og camping m.v. erklærer Køber herved, at Ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1, nemlig til udlejning til dagligvarebutik og benzintankanlæg.

#### OFFENTLIG VURDERING, ERKLÆRING OM VÆRDI MV.

Ejendommens aktuelle ejendomsværdi pr. 1.10.2020 udgør DKK 11.900.000, heraf grundværdi DKK 3.400.000.

Ejendommen er ikke dækningsafgiftspligtig ifølge Ejendommens ejendomsskattebillet for 2022, 2023 og 2024 (foreløbig vurdering).

Ændringer i Ejendommens skattemæssige forhold, der vedtages eller implementeres efter Aftalens underskrift, er Sælger uvedkommende.

Såfremt der skal ske efterbetaling hhv. tilbagebetaling af skatter og afgifter for tiden inden Overtagelsesdagen, da skal disse betales af hhv. tilfælde Sælger eller Lejer.

#### BETINGELSER

Handlen er fra Sælgers side betinget af følgende:

at Købesummen deponeres som aftalt.

Handlen er fra Købers side betinget af følgende:

at Lejeaftale 1 med Lejer er i kraft, og ikke er ophævet eller opsagt af Lejer,

at leje samt evt. omkostninger ud over lejen er betalt og fortsat betales uden indsigelse af Lejer,

at hverken Sælger/Udlejer eller Lejer er i misligholdelse, herunder pr. Overtagelsesdagen,

at der ikke uden samtykke fra Køber og Købers långiver er foretaget ændringer af Lejeaftale 1 og Lejeaftale 2 med Lejer,

at projektudbyder og ejer af Køber samt Købers komplementarselskab, senest pr. Overtagelsesdagen har fuldttegnet sit K/S projekt, dvs. har solgt samtlige sine andele i Køber samt Købers komplementarselskab, til slutinvestorerne, og

at samtlige slutinvestorer senest pr. Overtagelsesdagen er kreditgodkendte til købet af deres respektive andele i Køber samt Købers komplementarselskab.

Såfremt betingelserne i pkt. 17.1 og pkt. 17.2 ikke opfyldes eller er frafaldet inden for de enkelte tidsfrister, har den Part, hvis betingelse(r) der er tale om, ret til at træde tilbage fra Aftalen, uden at Parterne i den anledning kan rette nogen krav mod hinanden, bortset fra tilbagelevering af udvekslede ydelser.

#### TILBAGEHOLD

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til Aftalen, herunder eventuelle krav som følge af brud på Sælgers oplysninger og/eller indeståelser overfor Køber, har Sælger og Køber aftalt, at Køber ved Købesummens frigivelse fra deponeringskontoen tilbageholder et beløb stort DKK 250.000, der frigives senest 12 måneder efter Overtagelsesdagen, forudsat, at Køber ikke forinden har rejst krav om betaling via sikkerheden ovf. Sælger.

#### SÆRLIGE AFTALER

Sælger og Køber har aftalt, at såfremt Aftalen og dermed handlen vedrørende Ejendommen gennemføres, da er V&W Invest A/S forpligtede til at erhverve en andel på 10% i Køber.

#### HANDELSOMKOSTNINGER

Omkostninger ved tinglysning af skøde bæres af Parterne med halvdelen til hver. Køber afholder selv udgifter til tinglysning af lån/pantebreve på Ejendommen, idet Køber dog har ret til den aftalte stempeludnyttelse, jf. pkt. 8.10.

I øvrigt afholder Parterne selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere, idet bemærkes at Købers advokat har udarbejdet Aftalen.

#### BERIGTIGELSE

Handlen berigtiges af Købers advokat, Peter Hyldahl Ebbesen, Clemens Advokatfirma, Skt. Clemens Stræde 7, 8000 Aarhus, mobil 30 45 12 50, e-mail [phe@clemenslaw.dk](mailto:phe@clemenslaw.dk)

Aarhus, den 7. maj 2024



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner

