

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Byager 1, Rynkeby, 5750 Ringe

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

- 1.1.1 Blue Capital A/S og K/S Fynsk Detail, Ringe, CVR-nr. 45 10 32 42, ('BC'/Køber'), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandlinger med Aaskov Udvikling ApS, CVR-nr. 37 49 61 97, Olaf Ryes Gade 7K, 1. 1., 6000 Kolding, ('Sælger'), om BC/Købers erhvervelse af ejendommen, ('Ejendom' eller 'Ejendommen'), matr.nr. 8 ec, Rynkeby By, Ringe, beliggende Byager 1, 5750 Ringe, i Faaborg-Midtfyn Kommune, og den herpå under opførelse værende erhvervsbebyggelse til tømmerhandel med tilhørende byggemarked med henblik på at bringe Ejendommen i en sådan fysisk stand, at den lever op til kravene i den Lejeaftale - inkl. Lejers byggeprogram - som Sælger har indgået med lejer, jem & fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41, ('Lejer'), samt alle de på Ejendommen i øvrigt værende udenomsarealer, parkeringspladser, indretninger, anlæg og installationer, mv.
- 1.1.2 I den forbindelse har vi udarbejdet og ydet bistand ifm. indgåelse af betinget købsaftale, ('Købsaftale' eller 'Købsaftalen'), samt gennemført en juridisk due diligence vedrørende Ejendommen. Resultatet af vores juridiske due diligence fremgår af nærværende due diligence rapport ('Rapporten').
- 1.1.3 I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder Lejeaftale og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger, der af Sælger er lagt i datarum, ('Datarum'), jf. den som bilag til Købsaftalen udarbejdede indeksliste, der leveres i en endelig version pr. Overtagelsesdagen.
- 1.1.4 De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under pkt. 1.2.
- 1.1.5 Der henvises i øvrigt til de gældende forretningsbetingelser for Clemens Advokatfirma [generelle forretningsbetingelser](#).
- ### 1.2 Juridisk due diligence - omfang og karakter samt overordnet konklusion
- Omfang og karakter
- 1.2.1 Vores undersøgelse af det udleverede materiale er gennemført ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at klarlægge karakteren, omfanget og kvaliteten af de juridiske dokumenter, som relaterer sig til Ejendommen.

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

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

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

1.2.4 Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold har omfattet:

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

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

1.2.5 Vores gennemgang af Ejendommens forhold har ikke omfattet:

- Geotekniske forhold

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

Nogle af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i Købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af Købsaftalen nedenfor under pkt. 15. Derudover anbefaler vi Køber at vurdere, om der er behov for rådgivning fra anden side vedrørende ovenstående forhold.

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

Hovedkonklusion

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

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

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

1.3 **Rapportens struktur**

1.3.1 Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af

Ejendommens forhold. Sådanne forhold kan omfatte en beskrivelse af væsentlige forhold, herunder kontraktvilkår mv. samt forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på. Endelig vil gennemgang af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de 1) giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen, 2) kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi, eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen, eller 3) i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

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

1.4 **Forudsætninger**

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

1.4.2 Ved gennemgangen har vi forudsat:

at de personer hos Sælgers kontraktparter mv., der har underskrevet aftaler med Sælger, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for de pågældende kontraktparter mv.,

at de personer hos Sælger, der har underskrevet aftaler med tredjemand, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for Sælger,

at det udleverede materiale er korrekt og komplet, og

at alle udleverede fotokopier er kopier af de respektive originale dokumenter.

1.5 **Modtagere**

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

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

2 EJENDOMMENS JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE

- 2.1 Ejendommen består af matr.nr. 8 ec, Rynkeby By, Ringe, beliggende Byager 1, 5750 Ringe, i Faaborg-Midtfyn Kommune, og er beliggende i byzone.
- 2.2 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 10.229 m², heraf vej 0 m². Ejendommens grundareal er fremkommet ved en i 2024 gennemført udstykning af Ejendommen fra ejendommen matr.nr. 8l, Rynkeby By, Ringe, ("Hovedejendom" eller "Hovedejendommen"), jf. registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen af den 27.5.2024, jf. Datarum.
- 2.3 Idet Ejendommen er nyudstykket fra den oprindelige Hovedejendom, er Ejendommen endnu ikke selvstændigt vurderet. Køber betaler/refunderer pr. Overtagelsesdagen til Sælger den ejendomsskat, som Sælger kan dokumentere at afholde vedrørende Ejendommen, indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, dog maksimalt en forholdsmæssig andel af Hovedejendommens ejendomsskat beregnet ud fra ejendommenes grundarealer. Skatter og afgifter refunderes af Lejer.
- 2.4 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er Ejendommen et ubebygget grundareal, der er tilsluttet alment vandforsyningsanlæg og separatkloakeret ift. spildevand og tag-/overfladevand.
- 2.5 Sælger opfører et nyt byggeri på Ejendommen til brug for Lejer med et samlet etageareal på 1.000 m² (967 m² i stueplan og 33 m² på 1. sal), indhegnet varegård på 1.983 m² (heraf overdækket areal 600 m² og overdækket indstiksreol på 150 m²), og affaldsgård på 300 m², iht. byggetilladelse af den 24.5.2024, jf. Datarum. Det fremgår af byggetilladelse af 20.9.2024, at der samtidigt er godkendt etablering af overdækket indstiksreol på 150 m² samt opsætning af 2 pyloner, 3 flagstænger på 10 meter og facadeskiltning iht. ansøgning af den 2.9.2024. Ifølge Sælger etablerer Lejer selv overdækket indstiksreol på 150 m², og opsætter ligeledes 2 pyloner, 3 flagstænger og facadeskiltning.
- 2.6 Der foreligger anmærkningsfri IBS-attest af den 20.9.2024 fra Sælgers landinspektør, jf. Datarum.
- 2.7 Sælger har fremlagt servitutattest af den 16.4.2024, jf. Datarum.
- 2.8 Sælger sørger for at fremskaffe alle nødvendige tilladelser til opførelse og ibrugtagning af byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv., og afholder samtlige udgifter forbundet hermed, ligesom Sælger er ansvarlig for opfyldelse af alle privatretlige og offentligretlige krav, herunder ift. det for Ejendommen gældende plangrundlag, i forbindelse med opførelse og ibrugtagning af byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. på Ejendommen.

- 2.9 Sælger afleverer på Overtagelsesdagen et nøglefærdigt byggeri til Køber. Såvel aftalte/forudsete som uforudsete udgifter i forbindelse med opførelsen af byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. på Ejendommen, ibrugtagning heraf, og i denne forbindelse Udlejers forpligtelser i henhold til Lejeaftalen med Lejer, afholdes af Sælger alene, og er Køber uvedkommende.
- 2.10 Sælger sørger for etablering af udenomsarealer på Ejendommen, herunder etablering af de for Lejer nødvendige parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, således at området leveres færdigt på Overtagelsesdagen uden yderligere udgifter for Køber samt i overensstemmelse med den for byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. af Faaborg-Midtfyn Kommune meddelte byggetilladelse af den 24.5.2024 inkl. dispensation fra den gældende Lokalplan af den 23. februar 2024 og den 15. marts 2024 fsva. tagkonstruktion og terrænregulering, og Lejeaftalen med Lejer. Det fremgår af byggetilladelsen, at Faaborg-Midtfyn Kommune, Driftsplanlægning, den 23.5.2024 har meddelt adgangstilladelse til Ejendommen, og at Miljø den 24.5.2024 har meddelt tilslutningstilladelse til regn- og spildevand.
- 2.11 Sælger indestår for, at der udstedes som minimum midlertidig ibrugtagningstilladelse til byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. senest på Overtagelsesdagen. Sælger indestår herudover for at der udstedes endelig ibrugtagningstilladelse.
- 2.12 Der er registreret tre byggesager på Ejendommen, jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum, som vedrører nybyggeri på Ejendommen, jf. pkt. 4.3. Sælger er ansvarlig for at færdigmelde denne byggesag til de offentlige myndigheder senest på Overtagelsesdagen. Sælger fremsender en opdateret BBR-Meddelelse til Køber senest på Overtagelsesdagen indeholdende de af Sælgers landinspektør for Ejendommen endeligt opmålte arealer samt den dokumentation, som skal fremsendes til ved færdigmelding af byggeriet iht. byggetilladelse af den 24.5.2024, dvs. underskrevet erklæring om, at byggeriet er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet, underskrevet erklæring om, at der er fremsendt fyldestgørende dokumentation, der viser, at bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt, teknisk dokumentation i henhold til erklæring i Byg og Miljø, sluterklæring fra certificeret statiker, sluterklæring fra certificeret brandrådgiver, drifts- og vedligeholdelsesmanualer for bebyggelsens installationer, IBS-attest fra en landinspektør (foreligger), og energimærkning.

- 2.13 Køber modtager efter afsluttet byggesag endelig ibrugtagningstilladelse, as built tegningsmateriale, KS-materiale, samt drift- og vedligeholdelsesmateriale, som ikke er omfattet af pkt. 2.12. Såfremt materialet, herunder evt. manglende materiale, jf. pkt. 2.12, ikke er udleveret til Køber senest på Overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at tilbageholde DKK 250.000 ved frigivelse af Købesummen, indtil alt materialet er udleveret.
- 2.14 Sælger transporterer alle sine rettigheder overfor Totalentreprenøren, Aaskov Byggefirma ApS til Køber.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

- 3.1 Tinglyst adkomsthaver ifølge tingbogen er identisk med Sælger, jf. tingbogsattest, jf. Datarum.
- 3.2 Ejendommen er ifølge tingbogen ubehæftet.
- 3.3 Der er på Ejendommen tinglyst følgende servitutter, som det nye byggeri på Ejendommen respekterer.

02.09.1942-934436-36

Dok om byggelinjer mv., Vedr. 8L

Servituten vedrører en byggelinje på 7 meter regnet fra vejmidte på Odensevej, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller faste anlæg.

16.02.2009-3503-36

Dok om fjernvarmeledninger mv.

Servituten giver Ringe Fjernvarmeselskab A.m.b.a. ret til at etablere en fjernvarmeledning på Ejendommen i skel langs Odensevej.

Ledningen skal henligge uforstyrret, og ledningsejeren skal til enhver tid have fri og uhindret adgang til at foretage eftersyn, reparationer og vedligeholdelse af ledningen. Ejendommens ejer skal tåle de ulemper, der kan være forbundet hermed, idet evt. herved forvoldte skader på Ejendommen dog skal erstattes af ledningsejeren. I mangel af mindelig overenskomst fastsættes sådan erstatning af 2 uvildige personer udmeldt af retten.

Indenfor en vandret afstand af 1 m fra ledningens centerlinje må der ikke foretages bebyggelse, udgravning, beplantning med dybtgående rødder eller i det hele taget foretages sådanne handlinger, som kan være til gene for ledningen eller adgangen til denne.

30.05.2012-1003581227

Deklaration om kloakering / Forsyning / afløb

Servitutten giver FFV Spildevand A/S ret til at etablerer kloakledninger m.m. som vist på tilhørende tinglysningsrids på Ejendommen. Der er tale om et areal langs Ejendommens skel mod Hestehavevej og Odensevej.

Kloakledninger og brønde skal henligge uforstyrret og ledningsejeren, FFV Spildevand A/S står for vedligeholdelsen.

Bebyggelse, større træplantninger, udgravning og anbringelse af hegn må ikke foretages inden for en bredde af 2 m til hver side af et lodret plan gennem ledninger og inden for samme bælte må overhovedet intet iværksættes, som kan være til hinder for anlæggets beståen.

Ledningsejeren, som på nuværende tidspunkt er FFV Spildevand A/S, erstatter eventuelle skader forvoldt ved eftersyn, ledningsejerens reparation og vedligeholdelse.

I tilfælde af uenighed om erstatningen fastsættes denne af uvildige personer, udmeldt af retten i henhold til reglerne i lovbekendtgørelse nr. 726 af 24.10.1986 om voldgift.

05.06.2024-1015748641

Servitut om bebyggelse, tilbagekøbsret mv.

Opførelsen af den ved salget fra Faaborg-Midtfyn Kommune forudsatte bebyggelse på Ejendommen skal påbegyndes inden 1 år fra

overtagelsesdagen og afsluttes senest 2 år efter overtagelsesdagen.

Såfremt bebyggelse ikke er påbegyndt som anført, er kommunen berettiget til at kræve grunden tilbageskødet til samme pris, som køber har betalt, og uden at der kan kræves renter, skatter eller omkostninger af nogen art refunderet. Omkostningerne i forbindelse med en eventuel tilbageskødning er kommunen uvedkommende. Ved en eventuel tilbageskødning har køber ikke ret til at fjerne hegn, beplantning eller lignende, og kommunen yder ingen erstatning herfor. Grunden må ikke uden Faaborg-Midtfyn Kommunes godkendelse udstykkes yderligere. Eventuelt videresalg af den ubebyggede Ejendom skal ske til samme pris, som køber har betalt, og kræver godkendelse af Faaborg-Midtfyn Kommune.

3.4 Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4 BBR-MEDDELELSE

4.1 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er Ejendommen et ubebygget grundareal, hvorpå der i 2023 er opført Anlæg nr. 1 (pylon og facadeskilte).

4.2 Ejendommen forsynes med fjernvarme og er separatkloakeret for spildevand og tag- og overfladevand.

4.3 Der er registreret tre byggesager på Ejendommen, som vedrører nybyggeri på Ejendommen, idet de to byggesager dog vedrører samme byggesagsnummer (anlæg 1 og anlæg 2). Sælger er ansvarlig for at færdigmelde denne byggesag til de offentlige myndigheder senest på Overtagelsesdagen. Sælger fremsender en opdateret BBR-Meddelelse til Køber senest på Overtagelsesdagen indeholdende Ejendommens endeligt opmålte arealer og ajourført endelig BBR-Meddelelse når byggesagen er endeligt afsluttet.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

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

- 5.2 Ejendommen er beliggende i et område med almen vandforsyning, offentlig spildevandskloakering med separatkloakering, og forsyning med el og fjernvarme.
- 5.3 Der er registreret to byggesager på Ejendommen vedr. nybyggeri, som omfatter dels opførelse af nyt byggeri og dels etablering af teknisk anlæg i form af pylon og facadeskilte.
- 5.4 Ejendommen er ikke registreret som forurennet eller 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 Idet Ejendommen er nyudstykket fra den oprindelige Hovedejendom, er Ejendommen endnu ikke selvstændigt vurderet. Ejendommen vil være genstand for nyvurdering som følge af den gennemførte udstykning og opførelse af nyt byggeri på Ejendommen.

Ejendomsskatter

- 6.2 Køber betaler/refunderer med virkning fra Overtagelsesdagen Sælger den ejendomsskat, som Sælger kan dokumentere at afholde vedrørende Ejendommen, indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, dog maksimalt en forholdsmæssig andel af Hovedejendommens ejendomsskat beregnet ud fra ejendommens grundarealer.
- 6.3 Dækningsafgift er pt. afskaffet i Faaborg-Midtfyn Kommune, men kan senere genindføres.

7 MOMSFORHOLD

- 7.1 I Købsaftalen og Lejeaftalen fremgår, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret. Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse. Sælgers revisor udarbejder senest pr. Overtagelsesdagen en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen.
- 7.2 Det bemærkes, at momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over en 10-årig periode fra tidspunktet for momsfradraget.
- 7.3 Købesummen tillægges ikke moms, idet der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse. Således overdrages den igangværende virksomhed (udlejning af

Ejendommen) i det hele til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomheden pr. denne dag.

- 7.4 Såfremt Købesummen mod forventning skal tillægges moms, udgør grundlaget for beregning af moms den aftalte købesum, hvortil således lægges 25 %. Køber er forpligtet til at betale momsbeløbet til Sælger på anfordring, dog ikke tidligere end det seneste tidspunkt, hvor Køber modtager momsrefusion fra SKAT. Sælger skal uden ophold efter at momspligt er fastslået udstede momsfaktura til Køber, såfremt Købesummen skal tillægges moms.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

Kommuneplan

- 8.1 Ejendommen er omfattet af gældende Kommuneplan 2019, rammeområde Rin.E.415ER12, Erhvervsområde ved Odensevej – Ringe, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"), der bl.a. udlægger området til Ejendommens aktuelle anvendelse.
- 8.2 Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse for, at Ejendommen opføres lovligt og i overensstemmelse med det for Ejendommen gældende plangrundlag.
- 8.3 Kommuneplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Lokalplan

- 8.4 Ejendommen er omfattet af lokalplan 2007-1, Erhvervsområde ved Odensevej, Ringe, ("Lokalplan" eller "Lokalplanen"), der bl.a. udlægger området til Ejendommens aktuelle anvendelse.
- 8.5 Ejendommen er beliggende i Delområde A, Rynkeby By, Ringe.
- 8.6 Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse for, at Ejendommen opføres lovligt og i overensstemmelse med det for Ejendommen gældende plangrundlag.
- 8.7 Det fremgår bl.a. af Lokalplanen:

Lokalplanens formål § 1

§ 1.1

At området udlægges til lettere erhverv, service, administration, engroshandel og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

§ 1.2

At facader langs Odensevej og Svendborgmotorvejen har et harmonisk udseende. Herunder at der sikres bebyggelse af arkitektonisk kvalitet og sammenhæng både

med hensyn til udtryk og placering. Desuden at ikke bebyggede arealer får et ensartet præg.

§ 1.3

At byggelinjen mod Odensevej bliver overholdt, således at bebyggelsens facade-linje kommer til at ligge i byggelinjen.

Områdets anvendelse § 3

§ 3.2

Område A:

Området skal anvendes til, lettere erhverv, service, administration og engroshandel.

I området kan der etableres butikker med særligt pladskrævende varegrupper såsom: biler, campingvogne, tømmer, byggematerialer, planter og have-brugs-vare og møbler. Der kan dog kun etableres butikker på over 500 m² dog maks. 2000 m² brutto etageareal. I forbindelse med butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et byggemarked på maksimalt 2000 m².

Udstykning § 4

§ 4.1

Område A:

Udstykning kan foretages i henhold til følgende retningslinjer:

Grundene med skel til Odensevej skal udstykkes i en størrelse fra 3000 til 8000 m².

Øvrige grunde skal udstykkes i en størrelse fra 1000 til 3000 m².

Facadelængden mod Odensevej skal mindst være 60 m.

Vej- og stiforhold § 5

§ 5.1

Overordnet vej.

Området vejforsynes fra Odensevej, langs hvilken der også er etableret cykelsti. Der anlægges en rabat på 2 m langs Odensevej, som en del af vejarealet, fra dette skel fastlægges en byggelinje på 5 m på alle tilstødende grunde.

§ 5.2

Stamveje og forsyningsveje.

De eksisterende stamveje til den eksisterende bebyggelse bevares i område B, og suppleres med en nordligere ny indkørsel, således at der maksimalt kan være

3 tilslutninger til Odensevej mod øst. De kan senere efter behov erstattes af nye men ikke flere, i forhold til den foretagne udstykning.

Der etableres maksimalt 2 stamveje i område A til forsyning af de to områder her, som vist på kortbilag.

Stamvejenes nøjagtige placering er afhængig af hvilke størrelser grunde, der ønskes erhvervet ud mod Odensevej. Vejene skal tilsluttes i en ret vinkel på Odensevej.

Stam- og forsyningsveje udlægges i en bredde af mindst 12 m med en kørebanebredde på mindst 7 m samt et fortov på 2 m og 1/2 m rabat i begge sider. Hjørneafskæringer og oversigtsarealer udføres i henhold til vejreglerne.

Vendepladser anlægges for enden af alle blinde veje i henhold til vejreglerne for sættevogne.

Byggelinjer langs stamveje og forsyningsveje er 2,5 m. Der må kun være vejadgang fra stam- og forsyningsveje til de enkelte parceller.

.....

§ 5.3

Stier

Der er gang- og cykelsti over motorvejen til industriområde Ringe Nord.

Gennem de grønne områder kan der være trådte stier, som kan binde områderne sammen uden, at man kommer ud på stam- og forsyningsveje.

§ 5.4

Parkering

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal, dog skal det sikres, at der er tilstrækkelig med parkeringspladser til, at parkering kan holdes på egen grund.

Der kan maksimalt tillades to overkørsler pr. ejendom. Stamveje og forsyningsveje må ikke anvendes til natparkering af lastbiler.

Teknik § 6

.....

§ 6.4

Spildevand

Hele området er udlagt til separatkloakeret område i spildevandsplan. Al ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet og separat kloakeres. Spildevandet skal føres til Renseanlæg.

Grundejerforening § 12

§ 12.1

Der skal oprettes grundejerforening når halvdelen af arealet i område A er overtaget af erhvervsvirksomheder. Der er medlemspligt for grundejerne i hele lokalplanområdet.

§ 12.2

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12.3

Grundejerforeningen skal bl.a. varetage vedligeholdelsen af alle fælles arealer, herunder beplantning. Grundejerforeningen skal ligeledes forestå renholdelse og snerydning af fællesarealerne.

.....

Der skal ifølge Lokalplanen oprettes en grundejerforening, når halvdelen af arealet i område A, hvor Ejendommen er beliggende, er overtaget af erhvervsvirksomheder. Der er medlemspligt for grundejerne i hele lokalplanområdet. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 8.8 Det bemærkes, at Lejer refunderer Udlejers udgifter til stiftelse og vedligeholdelse af grundejerforeningen, jf. Lejeaftalen.

9 ENERGIMÆRKNING MV.

- 9.1 Sælger udleverer energimærke ifm. færdigmelding af nyt byggeri på Ejendommen.

10 MILJØ, JORDBUND OG ARKÆOLOGI

- 10.1 Sælger oplyser, at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurenet. Såfremt der konstateres forurening på Ejendommen, oprenser Sælger for Sælgers regning og risiko Ejendommen til det niveau, der kræves, for at Køber lovligt kan anvende Ejendommen til udlejning til Lejers formål.
- 10.2 Ejendommen er ifølge forureningsattest af den 18.9.204, jf. Datarum, ikke registreret som forurenet.
- 10.3 Ejendommen er ifølge ejendomsdatarapport, jf. Datarum, ikke områdeklassificeret som lettere forurenet.
- 10.4 Sælger har udleveret geoteknisk undersøgelse, jf. geoteknisk rapport af den 12.3.2024, udarbejdet af DMR Geoteknik, samt geoteknisk projekteringsrapport

af den 1.10.2024, (fremlagt af Sælger efter underskrift på Købsaftalen), jf. Datarum.

- 10.5 Sælger oplyser, at der er foretaget arkæologiske forundersøgelser på Ejendommen, som ikke har givet anledning til krav om yderligere undersøgelser iht. Museumsloven. Desuden oplyser Sælger, at der ikke i forbindelse med udførelse af bygge- og anlægsarbejder på Ejendommen, er gjort arkæologiske fund.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

- 11.1 Ejendommen er forsikret med all-risk entreprisforsikring i AXA Forsikring, filial af AXA Versicherung AG, Tyskland, under police nr. 1031170000072020.
- 11.2 Sælger er forpligtet til at sikre, at Ejendommen fortsat er behørigt forsikret frem til Overtagelsesdagen på uændrede vilkår.
- 11.3 Køber er forpligtet til at tegne egen forsikring pr. Overtagelsesdagen.

12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

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

13 LEJEFORHOLD - LEJEAFTALEN MED JEM & FIX A/S

Lejeaftalen

- 13.1 Sælger har fremlagt lejeaftale vedr. Ejendommen af den 8.4.2024, ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen'), med lejer jem & fix A/S ('Lejer'). Hvor der i pkt. 13 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftalen, hvilket også gælder punkt-henvisninger. Endvidere er den væsentligst ordlyd af Lejeaftalen gengivet.
- 13.2 Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.
- 13.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere.

Udlejer

- 13.4 Sælger er udlejer, ('Udlejer'), iht. Lejeaftalen.

Det lejede

- 13.5 Lejemålet er beliggende i nyopført bygning på Odensevej 500 matr.nr. 8i, Rynkeby, Ringe. Det bemærkes, at Ejendommens adresse er Byager 1, Rynkeby, 5750 Ringe.

- 13.6 Lejemålets beliggenhed og udformning fremgår i øvrigt af de som bilag 1, 2, 4 og 5 til nærværende kontrakt vedhæftede tegninger, byggeprogram og skilteplan. Lejemålet opføres for Udlejers regning og risiko.
- 13.7 Det lejede bygningsareal er foreløbigt fastsat til ca. m² 1.000 bruttoetageareal. Der indrettes 1.980 m² varegård heraf 600 m² som overdækket og 300 m² affaldsgård uden beregning. Det lejedes areal fastsættes endeligt ved en af udlejer foretaget opmåling ved byggeriets færdiggørelse. Opmåling sker i henhold til boligministeriets bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983.
- 13.8 Lejer har derudover vederlagsfri brugsret til samtlige udenomsarealer og parkeringspladser evt. i fællesskab med andre lejere på ejendommen som anført i bilag 1. Der er etableret som minimum 80 stk. p-pladser til lejernes brug, jf. bilag 1. Udlejer er ikke uden Lejers accept berettiget til at disponere over parkeringspladser eller udenomsarealer, og Udlejer kan ikke pålægge arealerne nogen form for restriktioner, herunder parkeringsrestriktioner. Det kan dog tillades at Udlejer, udlejer maks. 6 p-pladser for el-ladestandere.
- 13.9 Det lejede indrettes som beskrevet i vedhæftede bilag 1, 2, & 4. Udlejer kan ikke foretage ændringer af lejemålet, herunder ændringer af udenomsarealer, i forhold til byggeprogrammet, medmindre dette sker efter udtrykkelig, skriftlig aftale med Lejer.
- 13.10 Enhver ændring af indretning eller merydelse, der efter Lejers ønske måtte blive aftalt mellem parterne efter underskrivelsen af nærværende lejekontrakt med bilag og som forestås af Udlejer, betales kontant af Lejer ved lejemålets begyndelse efter fradrag af en ved ændringen af Udlejer eventuel indvunden besparelse.
- 13.11 Lejer skal tåle, at Udlejer uden lejereduktion for gener foretager mindre ændringer af bygnings- eller installationsmæssig karakter. Der kan ikke uden Lejers samtykke foretages ændringer, der påvirker lejemålets størrelse og anvendelse, funktion, synlighed, parkeringsforhold, skiltning, til- og frakørselsforhold samt andre forhold, der er af betydning for lejers anvendelse af lejemålet.

Det lejedes anvendelse

- 13.12 Det lejede skal anvendes til tømmerhandel med tilhørende byggemarked og dermed forbundet virksomhed og må ikke uden udlejers forudgående skriftlige samtykke helt eller delvist anvendes til andet formål.
- 13.13 Udlejer accepterer at Lejer opstiller 10/20-fods containere til opbevaring og salg af fyrværkeri efter anvisning fra myndighederne. Såfremt der stilles øget krav om forsikring i den anledning, afholdes denne merudgift af Lejer. Udlejer accepterer, at Lejer vederlagsfrit benytter op til 8 p-pladser til placering af trailere til udlån til kunder, samt at Lejer vederlagsfrit opstiller kundevognsopsamling på enten p-

pladser eller udenomsareal. Der henvises i øvrigt til beliggenhedsplanen vedhæftet denne aftale som bilag 1.

- 13.14 Lejer er berettiget til at foretage skiltning i overensstemmelse med tegninger og byggeprogram, jf. pkt. 1.1. Fra Lejers side er det en betingelse for denne aftale, at myndighederne godkender Lejers skiltning i overensstemmelse hermed. Lejers sædvanlige skiltning, herunder konceptbetingede ændringer heraf, er således på forhånd godkendt af Udlejer.
- 13.15 Udlejer indestår for, at det lejede lovligt på begyndelsestidspunktet kan anvendes til den i punkt 2.1 anførte virksomhed, herunder at anvendelsen ikke strider mod tredjemands rettigheder. Udlejer sørger for enhver form for myndighedsgodkendelse af lejemålet, herunder Lejers skiltning, dog bortset fra godkendelser, der skal indhentes som følge af Lejers egen indretning af lejemålet. Lejer er ansvarlig for, at Lejers faktiske og konkrete brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er Udlejer uvedkommende. Lejer er alene ansvarlig for krav, som udspringer af lejers faktiske og konkrete anvendelse i punkt 2.1. Udlejer bærer risikoen for generelle krav, der stilles til lejemålet og lejemålets anvendelse, jf. pkt. 2.1.
- 13.16 Lejer skal under lejemålets beståen omgås det lejede forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes det lejede eller Ejendommen i øvrigt af Lejer, Lejers personale eller andre personer, Lejer har givet lovlig adgang til ejendommen eller det lejede.
- 13.17 Det lejede må ikke anvendes til drift af forurenende virksomhed.
- 13.18 Lejer må ikke deponere farlige eller forurenende stoffer på, i eller ved det lejede.
- 13.19 Brugen af det lejede må ikke ved lugt, støj, rystelser eller lignende kunne medføre gene for Ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer, ud over hvad kan betegnes som normalt for den virksomhed Lejer driver.

Lejemålets begyndelse og ophør

- 13.20 Lejemålet tager sin begyndelse den 1. marts 2025, hvor det lejede overgår til Lejer.
- 13.21 Lejemålet træder i kraft under forudsætning af, at lejemålet er færdigopført uden væsentlige mangler, jf. pkt. 3.4, og i overensstemmelse med bilag 1, 2 og 4, og således at lejemålet er klar til brug til den aftalte anvendelse. Det er herunder en forudsætning, at køreveje på grunden og til bygningen samt p-pladser er færdiggjort med belægning.

- 13.22 Såfremt lejemålet ikke kan overtages på ikrafttrædelsesdatoen, betaler Udlejer til Lejer en bod på kr. 500.000 til dækning af forgæves opstartsomkostninger for butikken, herunder løn og markedsføringsomkostninger, lagerleje mv. Derudover betales en bod på kr. 200.000 pr. påbegyndt måned. Bodden for den første måned udgør således i alt kr. 700.000. Bodden for de efterfølgende måneder udgør kr. 200.000. Der betales alene leje og andre ydelser fra den faktiske overtagelsesdag.
- 13.23 Straks Udlejer konstaterer, at lejemålet ikke kan overtages på den i pkt. 3.1 fastsatte dag, uanset af hvilken årsag, er Udlejer forpligtet til at underrette Lejer herom.
- 13.24 Eventuelle mindre mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer Lejers egen indretning og klargøring samt brug til den aftalte anvendelse, udskyder ikke lejemålets ikrafttræden. Sådanne mangler skal være udbedret senest 10 hverdage efter ikrafttrædelsesdatoen, hvorefter Lejer vil være berettiget til at udbedre manglerne for Udlejers regning og risiko.
- 13.25 Konstateres der væsentlige mangler udskydes lejemålets begyndelse, ligesom udskydelse af lejemålets ikrafttræden som følge af væsentlige mangler udløser betaling af bod, jf. pkt. 3.3. Manglende færdiggørelse af klimaskærm, manglende tilslutning til afløb samt af varme, el og vand, tilladelse til skiltning samt anlæg af p-pladser og kørefast belægning betragtes bl.a. som væsentlige mangler.
- 13.26 Skyldes forsinkelsen force majeure eller andre forhold, som angivet i ABT 18 § 37, stk. 1, litra a-d, udskydes ikrafttrædelsen uden at Udlejer ifalder erstatningsansvar eller pligt til at betale anden godtgørelse, herunder bod, forudsat at forsinkelsen meddeles Lejer i overensstemmelse med pkt. 3.4. Det bemærkes dog at Lejer ikke er forpligtet til at overtage lejemålet i perioden 2. maj til 28.(29.) februar uanset force majeure eller lignende.
- 13.27 Lejemålet kan af såvel Udlejer som Lejer opsiges med 6 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned. Det bemærkes, at Udlejer ikke diskretionært kan opsige lejeforholdet, idet dette kun kan ske af de årsager, som er anført i erhvervslejeloven.
- 13.28 Fra Udlejers side kan lejemålet dog, bortset fra i tilfælde af misligholdelse, tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. september 2045.
- 13.29 Fra Lejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. september 2035.
- 13.30 Såfremt lejemålets begyndelsestidspunkt ændres, ændres terminerne for lejeregulering samt Udlejers og Lejers uopsigelighedsperiode tilsvarende.

Overtagelse (Indflytning)

- 13.31 Lejemålet overtages nyopført og i overensstemmelse med parternes besigtigelse og gennemgang inden overtagelsen (ikrafttrædelsestidspunktet), jf. nedenfor og i øvrigt i overensstemmelse med bilag 1, 2 og 4.
- 13.32 Senest 10 dage før lejemålets begyndelse foretages en forudgående gennemgang af det lejede. Udlejer eller dennes entreprenør indkalder Lejer hertil med mindst 8 dages varsel.
- 13.33 Udlejer, Udlejers entreprenør og Lejer deltager i den forudgående gennemgang af det lejede for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Udlejer udarbejder i forbindelse hermed mangelliste som tiltrædes af Lejer og Udlejers entreprenør. Udlejer afhjælper de konstaterede fejl og mangler inden overtagelsesdagen.
- 13.34 På overtagelsesdagen afholdes afleveringsforretning med deltagelse af Udlejer, Udlejers entreprenør og Lejer, hvor det lejede igen gennemgås for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Udlejer eller dennes entreprenør udarbejder i forbindelse hermed mangelliste som bilag til afleveringsprotokol.
- 13.35 Eventuelle mindre mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer Lejers egen indretning og klargøring af det lejede, udskyder ikke lejemålets begyndelse og skal udbedres senest 10 arbejdsdage efter afleveringen/overtagelsesdagen. Er manglerne ikke udbedret inden denne frist, er Lejer selv berettiget til at foretage udbedring for Udlejers regning, og lejer er i givet fald berettiget til at foretage modregning i lejen.
- 13.36 Såfremt der ved afleveringsforretningen konstateres væsentlige mangler, jf. pkt. 3.4, udskydes lejemålets begyndelsestidspunkt, indtil ibrugtagning kan ske, ligesom Udlejer er forpligtet til at betale bod, jf. pkt. 3.3. Udlejer er forpligtet til at søge mangelahjælperingen vedrørende sådanne mangler fremskyndet, således at en udskydelse af lejemålets begyndelse kan mindskes mest muligt. I øvrigt henvises til pkt. 3 vedrørende overtagelsen.
- 13.37 Såfremt Lejer har indsigelser mod udbedring af fejl og mangler, skal Lejer meddele Udlejer dette senest 18 uger efter lejemålets begyndelse.
- 13.38 Ved lejemålets begyndelse foretager Udlejer og Lejer i fællesskab aflæsning af forbrugsmålere. Måleresultaterne optages som bilag til afleveringsprotokollen.
- 13.39 Henholdsvis 1 og 5 år efter lejemålets begyndelse foretager Udlejer, Lejer og entreprenøren gennemgang af det lejede med henblik på konstatering af eventuelle mangler, således at Udlejer kan gøre eventuelt mangelansvar gældende i forhold til entreprenøren. Lejer forpligter sig til efter forudgående aftale at give Udlejer og entreprenøren adgang til det lejede samt medvirke ved denne gennemgang af det lejede. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give meddelelse til Udlejer, såfremt Lejer konstaterer mangler ved det lejede.

- 13.40 Udlejer skal i øvrigt gives adgang til det lejede, når Udlejer skriftligt anmoder herom med passende forudgående varsel. Såfremt der foreligger uopsættelige omstændigheder, skal Udlejer dog gives adgang til det lejede uden varsel.
- 13.41 Udlejer indestår for at indretningen af det lejede, jf. bilag 2, på indflytningstidspunktet opfylder myndighedernes krav. Lejer skal efterkomme myndighedskrav vedrørende lejers egen efterfølgende indretning af det lejede, herunder sikringskrav i henhold til brandlovgivning og anden lovgivning.

Lejens størrelse og regulering

- 13.42 Den årlige leje er aftalt til kr. 1.600.000 ekskl. moms, som erlægges månedvis forud hver den 1. i måneden med kr. 133.333,33. Første lejebetaling sker 1. marts 2025. Udlejer forpligter sig til at fremsende faktura senest 14 dage før forfald.
- 13.43 Den årlige leje ekskl. moms fremkommer således:
Areal ca. 1.000 m² á kr. 1.600,00 pr. m² pr. år kr. 1.600.000. Det bemærkes, at der iht. lejeaftalen opføres 1.000 m² etageareal.
- 13.44 Når den i pkt. 1.2 anførte opmåling efter byggeriets færdiggørelse foreligger, beregnes den årlige leje endeligt på baggrund af den ovenfor anførte kvadratmeterpris (etageareal). Hvis afvigelsen fra ovennævnte areal er +/- 1 %, sker der dog ikke regulering. Afvigelser i arealet i opadgående retning medfører ikke regulering. Afvigelser i arealet på mere end - 1 % i forhold til det forudsatte areal medfører en tilsvarende forholdsmæssig nedsættelse af lejen. Hvis den negative afvigelse i arealet overstiger 3% er Lejer berettiget til at ophæve aftalen.
- 13.45 Én gang årligt, hver den 1. januar, forhøjes den hvert år pr. 31. december året før gældende leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset, jf. lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 om beregning af nettoprisindeks med senere ændringer, Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra oktober måned to år før til oktober måned året før, Den årlige regulering er dog min. 1 % p.a. og maksimal 3 % p.a.
- 13.46 Første regulering beregnes for perioden fra lejemålets ikrafttræden til førstkomende oktober. Såfremt lejemålet træder i kraft mindre end 7 måneder forud for 1. oktober, reguleres lejen ikke den førstkomende 1. januar året efter men først 1. januar 2 år efter lejemålets ikrafttræden. Eksempel: Ikrafttræden 1. februar 2025 medfører første lejeregulering pr. 1. januar 2026 baseret på udviklingen i nettoprisindekset fra februar til oktober 2025. Ikrafttræden 1. marts 2025 medfører første lejeregulering 1. januar 2027 baseret på udviklingen i nettoprisindekset fra marts 2025 til oktober 2026.
- 13.47 Lejeforhøjelsen, bortset fra første lejeforhøjelse, der beregnes i overensstemmelse med ovenstående beregnes således:

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

Nettoprisindeks 2 år før

- 13.48 Såfremt overtagelsestidspunktet udskydes, udskydes første regulering af lejen tilsvarende.
- 13.49 Såfremt indeksregulering umuliggøres, enten ved bortfald af beregningen af indekstallet eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt tilsvarende indeks, eller hvis et sådant ikke findes efter principper, der ligger beregning af nettoprisindekset så nært som muligt.
- 13.50 Parterne er uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen tillige berettiget til at regulere lejen i overensstemmelse med den på tidspunktet for nærværende kontrakts oprettelse gældende lejelovgivning. Lejers brugsret over varegård, affaldsgård, p-pladser og fællesarealer indgår ikke i forbindelse med fremtidige forhøjelser til markedsleje. (Hus)lejen kan indtil udløbet af lejers uopsigelsesperiode ikke forlanges reguleret udover det aftalte i punkt 5.4, 5.5 og 5.6 af hverken Udlejer og Lejer bortset fra stigninger i skatter og afgifter.

Garanti

- 13.51 Til sikkerhed for Lejers forpligtigelser stiller Lejer, ved kontraktmæssige aflevering af lejemålet, koncernsikkerhed i henhold til bilag 7. Garantien er således ikke stillet på nuværende tidspunkt. Købsaftalen er betinget heraf.

Driftsudgifter

- 13.52 Udover lejen betaler Lejer direkte til Udlejer Lejers andel af ejendommens driftsudgifter, som specificeret på bilag 6. Lejer betaler ikke driftsudgifter til dækning af henlæggelse til fornyelse af installationer, anlæg eller bygningsdele, hvor Udlejer bærer ansvaret for vedligeholdelsen og fornyelsen.
- 13.53 Udgifter til administration, vicevært, regnskaber eller lignende, der opkræves af Udlejer eller en af Udlejer antaget repræsentant skal være markedskonforme og kan maksimalt stige med udviklingen i nettoprisindekset. Den årlige regulering er dog min. 1 % p.a. og maksimal 3 % p.a.
- 13.54 Bestemmelserne i erhvervslejelovens kapitel 9 finder tilsvarende anvendelse på driftsregnskabet.

Lejers ret til erstatning og godtgørelse ved udlejers opsigelse

- 13.55 Såfremt Udlejer opsiges lejeaftalen, er Lejer berettiget til erstatning i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler, for det tab opsigelsen medfører samt godtgørelse for mistet kundekreds.

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

Varme og varmt vand, el samt koldt vand

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

Forsikring

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

- 13.59 Lejer betaler bygnings- og brandforsikring via. Driftsbudgettet, jf. bilag 6.

Vedligeholdelse

- 13.60 Indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, påhviler Lejer, jf. punkt 11.2, der stedse skal omgås det lejede tilbørligt og holde det sømmeligt vedlige.

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

- 13.62 Øvrig vedligeholdelse og fornyelse, herunder udvendig vedligeholdelse, påhviler Udlejer.

- 13.63 Vedligeholdelse og fornyelse der ikke udtrykkeligt er pålagt Lejer, påhviler Udlejer.

Renholdelse

- 13.64 Lejer har renholdelsespligt af det lejede, herunder fejning, snerydning og saltning, samt renholdelse/vedligeholdelse af grønne arealer, sammen med evt. andre lejere på grunden.

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

Lejers ret til at foretage forandringer af det lejede

13.66 Lejer har ret til at foretage ændringer af det lejede i overensstemmelse med erhvervslejelovens §§ 36-39.

Fremleje

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

13.68 Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.

Afståelsesret

13.69 Lejer har ret til afståelse af lejemålet i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55.

13.70 Udlejer skal godkende den indtrædende lejer, og kan nægte at godkende den nye lejer, såfremt der er rimelige og saglige indsigelser mod indtrædende lejers økonomiske og faglige kvalifikationer. Ved vurderingen af indtrædende lejers kvalifikationer indgår en vurdering af indtrædende lejers evne til at opfylde lejers forpligtelser i lejers eventuelle resterende uopsigelighedsperiode samt lejers evne til at opfylde lejers forpligtelser i forbindelse med lejers fraflytning.

13.71 Såfremt Lejer afstår lejemålet i Lejers uopsigelighedsperiode, skal Lejer indtræde som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers betaling af leje, indtil udløb af Lejers uopsigelighedsperiode.

13.72 Koncernintern overdragelse af lejemålet, herunder afståelse til koncernforbundne eller associerede selskaber betragtes ikke som afståelse og kan således ske frit.

13.73 Såfremt Lejer koncerninternt overdrager lejemålet i Lejers uopsigelighedsperiode, skal Lejer indtræde som selvskyldnerkautionist for indtrædende lejers betaling af leje, indtil lejers uopsigelighedsperiode udløber.

Skiltning og lignende

13.74 Lejer er ved skiltning m.v. pligtig at overholde den til enhver tid af myndighederne godkendte skiltetilladelse.

13.75 Udlejer sørger, som en del af byggetilladelsen, for myndighedernes godkendelse af skilteplanen, bilag 5. Udlejer accepterer på forhånd Lejers konceptbetingede ændring af skiltning.

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

Afløsering ved ophør

- 13.77 Ved lejemålets ophør forbliver de på Ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art Udlejers ejendom jf. bilag 2.
- 13.78 Medmindre Udlejer skriftligt har godkendt andet, har lejer pligt til inden fraflytningdagen at fjerne løsøre, inventar samt tekniske installationer som tilhører Lejer så som reklameskilte, maskiner og inventardele. Det påhviler Lejer at bringe det lejede tilbage til dettes oprindelige stand, jf. bilag 1 og 2, dog bortset fra almindeligt slid og ælde.
- 13.79 Såfremt Udlejer har stillet krav herom, skal forandringer af lejemålets indretning tilbageføres af Lejer inden fraflytningdagen, således at lejemålet fremtræder som det var ved lejemålets begyndelse, dog bortset fra almindeligt slid og ælde.
- 13.80 Ved lejemålets ophør skal Lejer senest kl. 12.00 den dag det lejede fraflyttes – selvom dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – aflevere det lejede velvedligeholdet og nymalet på alle malbare flader med i øvrigt intakte overflader uden mangler med samtlige installationer i god og funktionsdygtig stand og rengjort og med pudsede vinduer.
- 13.81 Lejer bekoster selv omkodning af låsesystem ved såvel indflytning som fraflytning.
- 13.82 Forud for fraflytning indkalder Udlejer Lejer til afholdelse af et fraflytningssyn senest 14 dage før fraflytning med henblik på fastlæggelse af de arbejder, som Lejer er forpligtet til at udføre. På fraflytningdagen foretages en fornyet gennemgang.
- 13.83 Afleveres lejemålet ikke i aftalt stand kl. 12.00 på fraflytningdagen er Lejer forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser i følge nærværende kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i den aftalte stand, dog maksimeret til 14 dages leje.
- 13.84 Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede og faguddannede håndværkere. Såfremt lejemålet ikke er bragt i den aftalte stand kl. 12.00 på fraflytningdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe lejemålet i aftalt stand på udlejers foranledning for Lejers regning. Hvis Udlejer helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er Lejer ikke pligtig at betale et beløb svarende til den udgift, gennemførelse af sådanne arbejder ville have medført.

Moms

- 13.85 Ejendommen er frivilligt momsregistreret og samtlige Lejers momspligtige ydelser ifølge nærværende kontrakt pålægges moms.

- 13.86 Moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og erlægges samtidig med ydelserne ifølge nærværende kontrakt.
- 13.87 Lejer er pligtig til efter udlejers påkrav med et varsel på 3 måneder til et kvartals begyndelse at respektere enhver ændring af ejendommens momsregistreringsforhold mod samtidig reduktion af lejebetalingerne med momsbeløbet.
- 13.88 Såfremt leje pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler Lejer dette i tillæg til leje efter samme regler som moms.

Tinglysning

- 13.89 Lejer er berettiget til at forlange nærværende lejekontrakt tinglyst på den udlejede ejendom, Odensevej 500, matr.nr. 8i, Rynke by, Ringe, idet parterne erklærer at lejekontrakten hviler på hele matriklen. I forbindelse med tinglysningen af lejekontrakten er Udlejer forpligtet til at tiltræde en allonge til lejekontrakten, hvoraf Ejendommens endelige matr.nr. fremgår, hvis Ejendommen er matrikulært ændret. Lijekontrakten respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser uden særskilt påtegning. Lijekontrakten respekterer endvidere servitutter tinglyst på det tidspunkt, hvor lejekontrakten fremsendes til tinglysning.
- 13.90 Udlejer er forpligtet til at medvirke loyalt til tinglysning af lejekontrakten. Udlejer er i den forbindelse forpligtet til vederlagsfrit at levere oplysninger, materialer eller tegninger, der er nødvendige i forbindelse med tinglysning af lejekontrakten. Udlejer er endvidere forpligtet til at udstede gyldig tinglysningsfuldmagt til Lejer eller Lejers advokat. Såfremt Udlejer ikke medvirker loyalt til tinglysningen, er Lejer berettiget til at tilbageholde leje og anden pligtig pengeydelse, indtil tinglysning er sket.
- 13.91 Omkostningerne ved tinglysning afholdes af Lejer.
- 13.92 Omkostningerne ved aflysning afholdes ligeledes af Lejer.
- 13.93 Alle aftaler der ændrer eller supplerer denne lejekontrakt skal være skriftlige for at være bindende.
- 13.94 Krav der udspringer af nærværende lejekontrakt eller har hjemmel i lov om leje af erhvervslokaler m.v. i øvrigt udgør pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

Betingelser – Øvrige forhold

- 13.95 Nærværende lejekontrakt er i sin helhed betinget af, at Udlejer opnår byggetilladelse, herunder tilladelse til skiltning i overensstemmelse med bilag 5, senest 1. oktober 2025, og erhverver det nødvendige grundareal senest samme dato. Hvis betingelsen ikke er opfyldt på dette tidspunkt, kan Udlejer vælge at udsætte overtagelsen (ikrafttræden) af lejemålet til senest 1. maj 2026 eller at annullere lejekontrakten, medmindre parterne aftaler andet. Det bemærkes, at betingelsen er afklaret rettidigt.

13.96 Hvis Udlejer i henhold til denne aftale udnytter "eller-ordre-klausulen", indestår Udlejer for opfyldelsen af ny udlejers forpligtelser.

14 TOTALENTREPRISEAFTALE

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

15 KØBSAFTALEN

15.1 INDGÅELSE

15.1.1 Købsaftalen ('Aftalen') er indgået mellem Sælger og Køber den 1.10.2024. Hvor der ndf. er anført punkthenvvisninger vedrører det udelukkende punkterne i Aftalen.

15.2 EJENDOMMEN MV.

15.2.1 Aaskov Udvikling ApS sælger og betinget overdrager ved nærværende Aftale den Sælger ifølge tinglyst adkomst ejede Ejendom til Køber.

15.2.2 Ejendommen overdrages af Sælger med den herpå under opførelse værende nye bebyggelse med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, støbegods, varmeanlæg, alle slags ledninger og installationer, herunder 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, hegn, træer, planter, og alt Ejendommens rette tilliggende og tilhørende samt parkeringspladser, alt i overensstemmelse med Lejers byggeprogram, der er en del af den mellem Sælger/Udlejer og jem & fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41, ("Lejer"), indgåede lejeaftale inkl. evt. allonge(r), ("Lejeaftale" eller "Lejeaftalen"), jf. Datarum, samt evt. ændringer godkendt af Lejer og Køber, jf. pkt. 14.2.

15.2.3 Sælger oplyser, at der er foretaget ændringer til byggeprogrammet i forbindelse med opførelsen af byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv., som alle er godkendt af Lejer, jf. Lejeaftalen. Sælger udarbejder snarest muligt og inden Overtagelsesdagen et nyt afvigelsesdokument, som tiltrædes af Lejer.

15.2.4 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 10.229 m², heraf vej 0 m². Ejendommens grundareal er fremkommet ved en i 2024 gennemført udstykning af Ejendommen fra ejendommen matr.nr. 8l, Rynkeby By, Ringe, ("Hovedejendom" eller "Hovedejendommen"), jf. registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen af den 27.5.2024, jf. Datarum.

15.2.5 Idet Ejendommen er nyudstykket fra den oprindelige Hovedejendom, er Ejendommen endnu ikke selvstændigt vurderet. Køber betaler/refunderer med virk-

ning fra Overtagelsesdagen Sælger den ejendomsskat, som Sælger kan dokumentere at afholde vedrørende Ejendommen, indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, dog maksimalt en forholdsmæssig andel af Hovedejendommens ejendomsskat beregnet ud fra ejendommenes grundarealer. Skatter og afgifter refunderes af Lejer til Udlejer, jf. Lejeaftalen.

- 15.2.6 Værdien af Ejendommen svarer efter Parternes vurdering til Købesummen.
- 15.2.7 Ejendommen, der er beliggende i byzone, er omfattet af lokalplan 2007-1, Erhvervsområde ved Odensevej, Ringe, ("Lokalplan" eller "Lokalplanen"), samt Kommuneplan 2019, rammeområde Rin.E.415ER12, Erhvervsområde ved Odensevej – Ringe, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"), jf. Datarum. Køber har inden underskrift gjort sig bekendt med indholdet heraf. Der skal ifølge Lokalplanen oprettes en grundejerforening, når halvdelen af arealet i område A, hvor Ejendommen er beliggende, er overtaget af erhvervsvirksomheder. Der er medlemspligt for grundejerne i hele lokalplanområdet. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 15.2.8 Ifølge BBR-Meddelelse, af den 18.9.2024, jf. Datarum, er Ejendommen et ubebygget grundareal, der er tilsluttet alment vandforsyningsanlæg og separatkloakeret ift. spildevand og tag-/overfladevand.
- 15.2.9 Køber har fra Sælger modtaget Ejendomsdatarapport med bilag for Ejendommen, jf. Datarum.
- 15.2.10 Der medfølger ikke løsøre i handlen.

15.3 BYGGERI

- 15.3.1 Sælger opfører på Ejendommen til Lejers brug et nyt byggeri med tilhørende udenomsarealer og parkeringspladser inkl. 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav.
- 15.3.2 Det nye byggeri opføres med et samlet etageareal på 1.000 m² (967 m² i stueplan og 33 m² på 1. sal), indhegnet varegård på 1.983 m² (heraf overdækket areal 600 m²), og affaldsgård på 300 m², iht. byggetilladelse af den 24.5.2024, jf. Datarum. Det fremgår af byggetilladelse af 20.9.2024, at der samtidigt er godkendt etablering af overdækket indstiksreol på 150 m² samt opsætning af 2 pyloner, 3 flagstænger på 10 meter og facadeskiltning iht. ansøgning af den 2.9.2024. Ifølge Sælger etablerer Lejer selv overdækket indstiksreol på 150 m², og opsætter ligeledes 2 pyloner, 3 flagstænger og facadeskiltning.
- 15.3.3 Sælger sørger for at fremskaffe alle nødvendige tilladelser til opførelse og ibrugtagning af byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, , udenomsarealer mv., og afholder samtlige udgifter forbundet hermed, ligesom Sælger er ansvarlig for opfyldelse af alle privatretlige og offentligretlige krav, herunder ift.

det for Ejendommen gældende plangrundlag, i forbindelse med opførelse og ibrugtagning af byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. på Ejendommen.

- 15.3.4 Sælger afleverer på Overtagelsesdagen et nøglefærdigt byggeri til Køber. Såvel aftalte/forudsete som uforudsete udgifter i forbindelse med opførelsen af byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. på Ejendommen, ibrugtagning heraf, og i denne forbindelse Udlejers forpligtelser i henhold til Lejeaftalen med Lejer, afholdes af Sælger alene, og er Køber uvedkommende.
- 15.3.5 Sælger sørger for etablering af udenomsarealer på Ejendommen, herunder etablering af de for Lejer nødvendige parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, således at området leveres færdigt på Overtagelsesdagen uden yderligere udgifter for Køber samt i overensstemmelse med den for byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. af Faaborg-Midtfyn Kommune meddelte byggetilladelse af den 24.5.2024 inkl. dispensation fra den gældende Lokalplan af den 23. februar 2024 og den 15. marts 2024 fsva. tagkonstruktion og terrænregulering, og Lejeaftalen med Lejer. Det fremgår af byggetilladelsen, at Faaborg-Midtfyn Kommune, Driftsplanlægning, den 23.5.2024 har meddelt adgangstilladelse til Ejendommen, og at Miljø den 24.5.2024 har meddelt tilslutningstilladelse til regn- og spildevand.
- 15.3.6 Sælger indestår for, at der udstedes som minimum midlertidig ibrugtagningstilladelse til byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. senest på Overtagelsesdagen. Sælger indestår herudover for at der udstedes endelig ibrugtagningstilladelse.
- 15.3.7 Der er registreret én byggesag på Ejendommen, jf. BBR-Meddelelse af den 18.9.2024, jf. Datarum, som vedrører nybyggeri på Ejendommen. Sælger er ansvarlig for at færdigmelde denne byggesag til de offentlige myndigheder senest på Overtagelsesdagen. Sælger fremsender en opdateret BBR-Meddelelse til Køber senest på Overtagelsesdagen indeholdende de af Sælgers landinspektør for Ejendommen endeligt opmålte arealer samt den dokumentation, som skal fremsendes til Faaborg-Midtfyn Kommune ved færdigmelding af byggeriet iht. byggetilladelse af den 24.5.2024, dvs. underskrevet erklæring om, at byggeriet er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet, underskrevet erklæring om, at der er fremsendt fyldestgørende dokumentation, der viser, at

bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt, teknisk dokumentation i henhold til erklæring i Byg og Miljø, sluterklæring fra certificeret statiker, sluterklæring fra certificeret brandrådgiver, drifts- og vedligeholdelsesmanualer for bebyggelsens installationer, IBS-attest fra en landinspektør (foreligger), og energimærkning.

- 15.3.8 Køber modtager efter afsluttet byggesag endelig ibrugtagningstilladelse, as built tegningsmateriale, KS-materiale, samt drift- og vedligeholdelsesmateriale, som ikke er omfattet af pkt. 2.7. Såfremt materialet, herunder evt. manglende materiale, jf. pkt. 2.7, ikke er udleveret til Køber senest på Overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at tilbageholde DKK 250.000 ved frigivelse af Købesummen, indtil alt materialet er udleveret.
- 15.3.9 Sælger transporterer ved Aftalen alle sine rettigheder overfor Totalentreprenøren, Aaskov Byggefirma ApS til Køber, jf. pkt. 15.3.

15.4 TILSLUTNINGSAFGIFTER

- 15.4.1 Sælger afholder enhver tilslutningsafgift, som måtte blive pålagt Ejendommen som følge af byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv.
- 15.4.2 Sælger forestår og afholder udgifterne til nødvendige anlægsarbejder på udenomsarealer, herunder vej, fælles anlæg, el, varme, vand, kloak, beplantning mv., samt rensnings- og ledningsanlæg fremført til Ejendommens skel.

15.5 RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

- 15.5.1 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, herunder rettigheder og forpligtelser over for grundejerforening, elværk, vandværk, varmeværk samt øvrige forsyningsselskaber.
- 15.5.2 Alle rettigheder og forpligtelser forbundet med Ejendommen, herunder offentlige godkendelser, tilladelser, bevillinger og autorisationer samt enhver anden rettighed og/eller forpligtelse i forbindelse dermed, overdrages til Køber sammen med Ejendommen.
- 15.5.3 Med hensyn til de på Ejendommen tinglyste servitutter og byrder er Køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse, i det omfang denne handel eller byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. ikke ændrer disse forhold, jf. pkt. 4.4 nedenfor. Der henvises til tingbogsattest for Ejendommen af den 18.9.2014, jf. Datarum
- 15.5.4 Sælger forpligter sig til pr. underskriftsdagen på Aftalen og indtil Overtagelsesdagen ikke at bidrage til eller samtykke til stiftelse af hæftelser, servitutter eller

andre byrder på Ejendommen. Dette inkluderer dog ikke hæftelser, servitutter eller byrder, som kræves af offentlige myndigheder, eller servitutter og byrder, der kræves for byggeriets gennemførelse. Sælger er forpligtet til at oplyse Køber herom, hvis sådanne påkrav stilles.

15.5.5 Der foreligger anmærkningsfri IBS-attest af den 20.9.2024 fra Sælgers landinspektør, jf. Datarum.

15.5.6 Sælger har fremlagt servitutattest af den 16.4.2024, jf. Datarum.

15.6 MILJØ, JORDBUND OG ARKÆOLOGI

15.6.1 Sælger oplyser, at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurenset. Såfremt der konstateres forurening på Ejendommen, oprenser Sælger for Sælgers regning og risiko Ejendommen til det niveau, der kræves, for at Køber lovligt kan anvende Ejendommen til udlejning til Lejers formål.

15.6.2 Ejendommen er ifølge forureningsattest af den 18.9.2024, jf. Datarum, ikke registreret som forurenset.

15.6.3 Ejendommen er ifølge ejendomsdatarapport, jf. Datarum, ikke områdeklassificeret som lettere forurenset.

15.6.4 Sælger har udleveret geoteknisk undersøgelse, jf. geoteknisk rapport af den 12.3.2024, udarbejdet af DMR Geoteknik, jf. Datarum.

15.6.5 Sælger oplyser, at der er foretaget arkæologiske forundersøgelser på Ejendommen, som ikke har givet anledning til krav om yderligere undersøgelser iht. Museumsloven. Desuden oplyser Sælger, at der ikke i forbindelse med udførelse af bygge- og anlægsarbejder på Ejendommen, er gjort arkæologiske fund.

15.7 SÆLGERES OPLYSNINGER OG ERKLÆRINGER

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

at Sælger har tinglyst anmærkningsfri adkomst til 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 forurenset i et omfang, der forhindrer brug af Ejendommen til det forudsatte formål,

at Ejendommen ikke er registreret som områdeklassificeret,

at der ikke findes olietanke på Ejendommen,

at samtlige vej- og stiarbejder for Ejendommen som beskrevet i myndighedsgodkendelse, dispensationer og tilladelser, herunder i lokalplangrundlaget for

- Ejendommen, herunder samtlige adgangsveje til Ejendommen, overkørsler/indkørsler, fortovs- og parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, etablering af vejanlæg samt dertil hørende arbejder pr. Overtagelsesdagen vil være afsluttet og godkendt af de respektive myndigheder,
- 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 ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser herom, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen,
- at de på Ejendommen værende bygninger med de deri værende installationer, er lovligt opført, indrettet og benyttet i enhver henseende, herunder i forhold til planlovgivningen, således at Ejendommen lovligt kan anvendes til udlejning til tømmerhandel med tilhørende byggemarked,
- at bygningen inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsareler mv. på Ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggetilladelse,
- at der er etableret det antal lovlige parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, som 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 Ejendommen er under nyvurdering, jf. pkt. 1.6,
- 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 hverken Sælger eller Lejer er i misligholdelse i henhold til Lejeaftalen,
- at Lejer, efter de pr. ikrafttrædelsestidspunktet for Lejeaftalen gældende offentlige og privatretlige regler, lovligt kan anvende Ejendommen til det i Lejeaftalen med Lejer anførte formål, og
- at der pr. Overtagelsesdagen ikke påhviler Ejendomme leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover Lejeaftalen med Lejer.

15.8 FORSIKRING

- 15.8.1 Ejendommen er forsikret med all-risk entreprisforsikring i AXA Forsikring, filial af AXA Versicherung AG, Tyskland, under police nr. 1031170000072020.
- 15.8.2 Sælger er forpligtet til at sikre, at Ejendommen fortsat er behørigt forsikret frem til Overtagelsesdagen på uændrede vilkår.
- 15.8.3 Køber er forpligtet til at tegne egen forsikring pr. Overtagelsesdagen.

15.9 OVERTAGELSESDAG

- 15.9.1 Ejendommen overtages af Køber på datoen for ikrafttræden af Lejeaftalen, der foreløbigt er aftalt til den 1.3.2025, ("Overtagelsesdag" eller "Overtagelsesdagen"). Hvis datoen for ikrafttræden af Lejeaftalen fremrykkes eller udskydes, vil Overtagelsesdagen tilsvarende ændre sig. Hvis ikke Overtagelsesdagen er indtrådt senest den 1.6.2025, har Køber ret (men ikke pligt) til at træde tilbage fra Aftalen.
- 15.9.2 Sælger leverer Ejendommen, herunder bygninger og udenomsarealer, senest på Overtagelsesdagen kl. 12.00.
- 15.9.3 Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

15.10 KØBESUM

- 15.10.1 Købesummen for Ejendommen, ("Købesummen"), er aftalt til DKK 24.154.000.
- 15.10.2 Købesummens beregning fremgår af afkastberegningen, jf. Datarum, der er udarbejdet af Køber. Er nettolejeindtægten vedrørende lejemålet med Lejer pr. Overtagelsesdagen lavere end forudsat i afkastberegningen, reguleres Købesummen, således at differencen kapitaliseres til et afkast på 6,54%, svarende til faktor 15,28.
- 15.10.3 Købesummen berigtiges som anført nedenfor i afsnit 10.

15.11 BERIGTIGELSE AF KØBESUMMEN

- 15.11.1 Købesummen forfalder til betaling på Overtagelsesdagen. Købesummen berigtiges kontant ved deponering på den i Sælgers navn oprettede deponeringskonto i Sælgers pengeinstitut, til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde på Ejendommen til Køber.
- 15.11.2 Renter af det deponerede beløb tilfalder Køber inden Overtagelsesdagen og Sælger fra Overtagelsesdagen. Eventuel rente i Købers favør refunderes over refusionsopførelsen. Køber afholder ikke negativ rente.
- 15.11.3 Køber er berettiget til at modregne eventuelle kontante deposita og forudbetalt leje, herunder leje opkrævet af Sælger hos Lejer for tiden efter Overtagelsesdagen, i forbindelse med deponering af Købesummen.

- 15.11.4 I det omfang der på Overtagelsesdagen findes mangler, jf. afleveringsprotokol og mangelliste, jf. pkt. 15.5, som ikke er udbedret, kan Køber kræve, at der af den deponerede del af Købesummen tilbageholdes nødvendige beløb til sikkerhed for udbedring af sådanne mangler, der fastsættes af COWI.
- 15.11.5 Tilbageholdte beløb frigives til Sælger, når de af Køber påberåbte forhold er udbedret og godkendt af Køber og COWI, eller når der foreligger endelig upåanket dom/kendelse herom.
- 15.11.6 Ved forsinkelse, der kan henføres til Købers forhold, med berigtigelse af Købesummen som beskrevet i afsnit 10.1 forrentes det forsinkede beløb med 5% p.a. fra forfaldsdagen til deponering sker.
- 15.11.7 Af det deponerede beløb er den berigtigende advokat og/eller Sælgers pengeinstitut, mod indeståelse for endeligt anmærkningsfrit skøde til Køber, bemyndiget til ved træk i det deponerede beløb at (i) betale eventuelle restancer vedrørende Ejendommen, (ii) forfalden refusionssaldo i Købers favør og (iii) betale Sælgers andel af handelsomkostninger, herunder tinglysningsafgift, gebyr, salær m.v.
- 15.11.8 Den deponerede del af Købesummen med fradrag af ovennævnte udgifter, samt beløb, som Køber ifølge Aftalen iøvrigt har ret til at tilbageholde, frigives til Sælger, når der foreligger endelig tinglyst adkomst på Ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger til Køber.
- 15.11.9 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 udgifter forbundet hermed eller kræve at Sælger omdanner disse til afgiftspantebreve. Sælger må således ikke aflyse evt. tinglyste pantebreve i Ejendommen uden aftale med Køber. Sælger indhenter evt. bekræftelse fra underpanthaver i tinglyste ejerpantebreve. Ifølge tingbogen for Ejendommen, jf. Datarum, er Ejendommen på aftaletidspunktet ubehæftet, jf. pkt. 13.5.

15.12 FORDELING AF KØBESUMMEN

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

Grund	DKK	1.803.313
Bygninger	DKK	16.457.220
Bygninger (vare-, affalds- og udstillingsgård)	DKK	3.658.398
Tekniske installationer	DKK	1.828.580
Tekniske installationer		

(vare-, affalds- og udstillingsgård) DKK 406.489

Købesum i alt DKK 24.154.000

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

15.12.3 Hvis ovenstående fordeling på noget tidspunkt ændres af skattemyndighederne, er den Part, som derved måtte lide skade, berettiget til (over for skattemyndighederne) at gøre indsigelse mod ændringen på sådan måde, som den pågældende måtte finde det hensigtsmæssigt. Ingen af Parterne må tage skridt til at søge at opnå, at skattemyndighederne ændrer den i afsnit 11.1 anførte fordeling. Ingen af Parterne må rette noget krav mod den anden vedrørende tab som følge af skattemyndighedernes eventuelle ændring af fordelingen.

15.13 REFUSION

15.13.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter.

15.13.2 Refusionssaldoen udarbejdes af Sælger og fremsendes i udkast til Køber senest 20 hverdage efter Overtagelsesdagen. Med refusionsopgørelsen fremsendes behørig dokumentation.

15.13.3 Refusionssaldoen forfalder ved påkrav, dog tidligst når Parterne er enige om indholdet.

15.13.4 Sælger meddeler ejerskifte til de respektive forsyningsselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse, i det omfang den fulde udgift ikke påhviler Lejer.

15.13.5 Refusionstilsvaret forrentes ikke.

15.14 GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN MV.

15.14.1 Uden for Købesummen overtager Køber ingen gældsposter vedrørende Ejendommen.

15.14.2 Køber overtager ingen restancer på Ejendommen.

15.14.3 Al forfalden gæld til Faaborg-Midtfyn Kommune betales af Sælger senest på Overtagelsesdagen.

15.14.4 Køber overtager ingen kontrakter eller medarbejdere.

15.14.5 Ifølge tingbogen for Ejendommen er denne på aftaletidspunktet ubehæftet.

15.15 LEJEFORHOLD

15.15.1 Køber indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til Lejeaftalen med virkning fra Overtagelsesdagen.

15.15.2 Sælger må ikke uden samtykke fra Køber ændre i Lejeaftalen.

- 15.15.3 Køber overtager administrationen af lejemålet pr. Overtagelsesdagen, ligesom Køber senest samme dag får overdraget samtlige originale dokumenter, herunder kationen, vedrørende lejeforholdet.
- 15.15.4 Køber er ved sin gennemgang af Lejeaftalen med Lejer gjort bekendt med, i hvilket omfang bebyggelse, løsøre, inventar og forbedringer m.v. på Ejendommen tilhører Lejer, og således ikke medfølger i handlen.
- 15.16 TOTALENTREPRISE OG MANGELANSVAR
- 15.16.1 Sælger og Aaskov Byggefirma ApS, CVR-nr. 33 36 14 16, ("Totalentreprenør" eller "Totalentreprenøren"), har indgået aftale om at Totalentreprenøren opfører byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. på Ejendommen i totalentreprise iht. reglerne i ABT 18, ("Totalentrepriseaftale" eller "Totalentrepriseaftalen"). Der foreligger ikke nogen skriftlig totalentreprisekontrakt mellem Sælger og Totalentreprenøren, idet de pågældende aftaleparter er koncernforbundne selskaber, ejet af Jakob Aaskov ApS, CVR-nr. 32 15 93 62. Totalentreprenøren tiltræder derfor ved underskrift på Aftalen det oplyste omkring Totalentrepriseaftalen.
- 15.16.2 Sælger hæfter for mangler ved byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18. Sælger har i øvrigt et sædvanligt sælgeransvar for Ejendommen overfor Køber.
- 15.16.3 Sælger skal senest på Overtagelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige af sine rettigheder iht. Totalentrepriseaftalen til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til de af Totalentreprenøren evt. stillede garantier. Totalentreprenøren stiller ikke sædvanlig sikkerhed i form af garanti iht. ABT 18, jf. § 9, ovf. Sælger som bygherre. Det er derfor aftalt mellem Sælger og Køber, at Sælger senest pr. Overtagelsesdagen stiller garanti ovf. Køber, der indholdsmæssigt svarer til den garanti, som Totalentreprenøren er forpligtet til at stille ovf. bygherre i medfør af reglerne i ABT 18, jf. § 9, dvs. en garanti på 10% af den endelige entreprisensum. Sikkerheden nedskrives og bortfalder ligeledes iht. reglerne i ABT 18, jf. § 9. Sælger har oplyst, at den endelige entreprisensum forventes at udgøre ca. DKK 15 mio.
- 15.16.4 Sælger sørger for at give meddelelse herom til Totalentreprenør og garantistiller, og sender kopi til Køber, herunder af den noterede transport. Sælger er ikke berettiget til at nedskrive garantien uden Købers forudgående skriftlige accept. Hvis garantien ikke er stillet og transporteret på Overtagelsesdagen, kan Køber tilbageholde et beløb svarende til garantiens størrelse ved frigivelse af Købesummen.

- 15.16.5 Byggeriet på Ejendommen skal på Overtagelsesdagen afleveres uden væsentlige mangler fra Totalentreprenøren til Sælger, og fra Sælger til Lejer. Der udarbejdes afleveringsprotokol (ift. Sælger) hhv. mangelliste (ift. Lejer). COWI har ret til at deltage i afleveringsforretningen på vegne af Køber.
- 15.16.6 Sælger indestår for, at mangler anført i afleveringsprotokol og mangelliste, jf. pkt. 15.5, er udbedret senest på Overtagelsesdagen. I det omfang der på Overtagelsesdagen findes mangler, jf. afleveringsprotokol og mangelliste, jf. pkt. 15.6, som ikke er udbedret, kan Køber kræve, at der af den deponerede del af Købesummen tilbageholdes nødvendige beløb til sikkerhed for udbedring af sådanne mangler, jf. pkt. 10.4.
- 15.16.7 1 år efter Totalentreprenørens aflevering af byggeriet på Ejendommen til Sælger, gennemfører Sælger, Totalentreprenøren, Køber og Lejer i fællesskab 1 års-gennemgang af Ejendommen efter reglerne i ABT 18. Eventuelle fejl og mangler opføres på en mangelliste og de påviste og af Parterne accepterede mangler afhjælpes inden rimelig tid for Sælgers regning og risiko dog således, at Sælger på vegne af Køber kan kræve betaling under den af Totalentreprenøren stillede garanti, forinden "overskydende" krav betales af Sælger. Sælger er ansvarlig for at indkalde Parterne, Totalentreprenøren og Lejer rettidigt og med rimeligt varsel til 1-års gennemgangen. Køber har ret til at lade en byggeteknisk repræsentant deltage i gennemgangen.
- 15.16.8 På tilsvarende vis som ved 1 års gennemgangen gennemfører Sælger, Totalentreprenøren, Køber og Lejer i fællesskab 5 års-gennemgang af Ejendommen efter reglerne i ABT 18. Eventuelle fejl og mangler opføres på en mangelliste, og de påviste og af Parterne accepterede mangler afhjælpes inden rimelig tid for Sælgers regning og risiko dog således, at Sælger på vegne af Køber kan kræve betaling under den af Totalentreprenøren stillede garanti, forinden "overskydende" krav betales af Sælger. Sælger er ansvarlig for at indkalde Parterne, Totalentreprenøren og Lejer rettidigt og med rimeligt varsel til 5-års gennemgangen. Køber har ret til at lade en byggeteknisk repræsentant deltage i gennemgangen.
- 15.17 MOMS
- 15.17.1 Sælger oplyser, at Ejendommen er fuldt ud momsregistreret. Køber overtager de på Ejendommen påhvilende momsreguleringsforpligtelser uden særskilt vederlag.
- 15.17.2 Sælger udarbejder en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen og fremsender denne til Køber senest 30 dage efter Overtagelsesdagen.
- 15.17.3 Køber er forpligtet til at lade sig momsregistrere som ny ejer af Ejendommen i henhold til gældende regler.

- 15.17.4 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.
- 15.17.5 Sælger er pligtig senest 8 dage efter Overtagelsesdagen, med kopi til Køber, at give meddelelse til skattemyndighederne om virksomhedsoverdragelsen, jf. Momslovens § 4, stk. 5.
- 15.17.6 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 momsfaktura til Køber.
- 15.18 ERKLÆRING OM ANVENDELSE
- 15.18.1 Under henvisning til Lov om sommerhuse og camping m.v. erklærer Køber, at Ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1.
- 15.18.2 Ejendommen erhverves med henblik på erhvervsmæssig udlejning til tømmerhandel med tilhørende byggemarked.
- 15.19 BETINGELSER
- 15.19.1 Handlen er fra Sælgers side betinget af:
- 15.19.2 Købesummens rettidige berigtigelse i henhold til afsnit 10 ovenfor.
- 15.19.3 Handlen er fra Købers side betinget af:
- at Købers K/S udbud fuldtægnes med kreditgodkendte investorer senest pr. Overtagelsesdagen,
 - at Køber senest pr. Overtagelsesdagen har opnået endelig bekræftelse fra DLR Kredit A/S, jf. lånetilbud, jf. Datarum, herunder at DLR Kredit A/S ikke på grundlag af en besigtigelse af Ejendommen tilbyder en reduceret belåning, idet Køber oplyser, at der allerede nu arbejdes på en færdigmelding,
 - at Køber opnår en tilfredsstillende juridisk due diligence senest den 1.11.2024,
 - at der opnås som minimum en midlertidig ibrugtagningstilladelse til byggeriet inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, udenomsarealer mv. på Ejendommen pr. Overtagelsesdagen,

at Lejer pr. Overtagelsesdagen har stillet garanti i henhold til bilag 7 til Lejeaftalen, som sendes i original til Køber, og

at Lejeaftalen med Lejer pr. Overtagelsesdagen fortsat er i kraft, og er leje-bærende i henhold til Lejeaftalen, at Lejer betaler leje inkl. driftsudgifter, og at Lejer ikke er i misligholdelse ovf. udlejer, hvilket Sælger skal bekræfte ligeledes pr. Overtagelsesdagen.

15.19.4 Såfremt de i afsnit 18.1 - 18.2 oplyste betingelser ikke opfyldes eller frafalder, bortfalder Aftalen i sin helhed, uden at Parterne kan rette krav mod hinanden, bortset fra ydelser, der allerede måtte være udvekslet i henhold til Aftalen.

15.20 SELVSKYLDNERKAUTIONIST

15.20.1 Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til Aftalen, herunder eventuelle krav som følge af brud på Sælgers oplysninger i henhold til pkt. 6, samt for Totalentreprenørens opfyldelse af samtlige forpligtelser overfor Køber i forbindelse med det nyopførte byggeri inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, og udenomsarealer på Ejendommen, afgiver ejeren af Sælger og Totalentreprenøren, Jakob Aaskov ApS, CVR-nr. 32 15 93 62, ved underskrift på Aftalen en uigenkaldelig selvskyldnerkaution for ethvert krav, som Køber måtte kunne rette mod Sælger og/eller Totalentreprenøren i henhold til Aftalen eller som følge af opførelse af nyt byggeri inkl. parkeringspladser, 1 ladestander og forberedelse til hver 5. parkeringsplads i overensstemmelse med myndighedskrav, og udenomsarealer på Ejendommen. Selvskyldnerkautionen udløber 5 år regnet fra Overtagelsesdagen, betinget af, at der ikke er rejst krav eller består uafsluttede mellemværender mellem Køber og Sælger på dette tidspunkt. Selvskyldnerkautionen er begrænset til 20% af Købesummen, jf. pkt. 9, og nedskrives årligt med 1/5 (lineært) hvert år på datoen for Overtagelsesdagen. De anførte begrænsninger i selvskyldnerkautionen gælder dog ikke forpligtelser, der vedrører Aftalens pkt. 9.2, for hvilke selvskyldnerkautionen er fuldt ud gældende.

15.21 FRISTER OG BERIGTIGELSE

15.21.1 Nærværende handel 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

15.21.2 Det er aftalt, at den berigtigende advokat skal have skødet klar til Parternes signering senest 3 hverdage forud for Overtagelsesdagen.

15.21.3 Den berigtigende advokat er forpligtet til at anmelde skødet til tinglysning senest førstkommende hverdag efter, at Købesummen er berigtiget, og skødet er underskrevet af Parterne.

15.21.4 Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når Købesummen er berigtiget som beskrevet i afsnit 10, og når alle øvrige betingelser i Aftalen er opfyldt eller frafaldet.

15.22 UDGIFTER

15.22.1 Tinglysningsafgift ved tinglysning af skøde afholdes af Parterne med halvdelen til hver.

15.22.2 Hver Part afholder udgifter til egne rådgivere.

15.23 LOVVALG OG VÆRNETING

15.23.1 Enhver tvist, der måtte opstå som følge af eller i forbindelse med Aftalen, skal reguleres af dansk ret og fortolkes i henhold hertil.

15.23.2 Enhver tvist mellem Parterne vedrørende Aftalens indgåelse, gennemførelse, gyldighed eller ophør, såvel som enhver aftale, der er associeret til Aftalen, eller et resultat heraf, skal i første instans indbringes for Retten i Aarhus.

Aarhus, den 3. oktober 2024



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner