

# JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Energivej 8a m.fl., 4220 Korsør

---

## 1 INDLEDNING

### 1.1 Introduktion

1.1.1 Blue Capital A/S og K/S Korsør Erhvervspark, CVR-nr. 45 24 02 82, ("BC"/"Køber"), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandlinger med EOM Korsør ApS, CVR-nr. 43 96 89 20, Energivej 8a, 4220 Korsør, ("Sælger"), om BC/Købers erhvervelse af ejendommen, ("Ejendom" eller "Ejendommen"), matr.nr. 1abm, matr.nr. 1 abl, matr.nr. 1abv, matr.nr. 1abn, og del af matr.nr. 1vo m.fl., alle Tårnborg Hgd., Korsør Jorder, beliggende Energivej 8a m.fl., 4220 Korsør, i Slagelse Kommune, og den herpå nyopførte bebyggelse, alle slags ledninger, tekniske anlæg, installationer, nyetableret skiltepylon, hegn, træer, planter mv., og alt Ejendommens rette tilliggende og tilhørende, herunder parkeringspladser, der er udlejet til Lejerne.

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 ("Rapport" eller "Rapporten").

1.1.3 I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder Lejeaftaler 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 Korsør Erhvervspark. De enkelte slutinvestorer kan - i modsætning til K/S Korsør Erhvervspark, som opdragsgiver - ikke støtte ret på Rapportens indhold.

## 2 EJENDOMMENES JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE

- 2.1 Køber erhverver følgende ejendomme, der ifølge tinglyst adkomst ejes af Sælger.
- 2.1.1 Ejendommen matr.nr. 1 abm, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 1"), der ifølge tingbogen, er beliggende Energivej 8a, 4220 Korsør, i Slagelse Kommune, med et grundareal på 780 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. Ejendom 1 er ikke selvstændigt vurderet, idet denne tidligere har været ejet af Slagelse Kommune, og i marts 2023 er nyudstykket fra ejendommen 1 abg, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 1"), jf. registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen, jf. Datarum. Køber er bekendt med, at Ejendom 1 vil blive selvstændigt vurderet. Idet Ejendom 1 endnu ikke er selvstændigt vurderet betaler/refunderer Køber en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 1 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommenes grundarealer, indtil Ejendom 1 er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 1.
- 2.1.2 Ejendommen matr.nr. 1 abl, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 2"), der ifølge tingbogen ikke har nogen kendt adresse, beliggende 4220 Korsør, i Slagelse Kommune, med et grundareal på 4.383 m<sup>2</sup>, heraf vej 1.738 m<sup>2</sup>. Ejendom 2 er ikke selvstændigt vurderet, idet denne tidligere har været ejet af Slagelse Kommune, og i marts 2023 er nyudstykket fra ejendommen 1 abg, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 1"), jf. registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen, jf. Datarum. Køber er bekendt med, at Ejendom 2 vil blive selvstændigt vurderet. Idet Ejendom 2 endnu ikke er selvstændigt vurderet betaler/refunderer Køber en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 1 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommenes grundarealer, indtil Ejendom 1 er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 2.
- 2.1.3 Ejendommen matr.nr. 1abv, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 3"), der ifølge tingbogen ikke har nogen kendt adresse, beliggende 4220 Korsør, i Slagelse Kommune, med et grundareal på 384 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. Ejendom 3 er ikke selvstændigt vurderet, idet denne tidligere har været ejet af Slagelse Kommune, og i en udstykningsrækkefølge i marts 2023 er nyudstykket fra ejendommen 1 abg, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 1"), og derefter i januar 2024 er videreudstykket fra oprindeligt matr.nr. 1abn, Tårnborghgd., Korsør Jorder, jf. registreringsmeddelelser fra Geodatastyrelsen, jf. Datarum. Køber er bekendt med, at Ejendom 3 vil blive selvstændigt vurderet. Idet Ejendom 3 endnu ikke er selvstændigt vurderet betaler/refunderer Køber en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 1 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommenes grundarealer,

indtil Ejendom 3 er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 3.

- 2.1.4 Ejendommen matr.nr. 1abn, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 4"), der ifølge tingbogen, er beliggende Energivej 8b, 4220 Korsør, i Slagelse Kommune, med et grundareal på 2.369 m<sup>2</sup>, heraf vej 169 m<sup>2</sup>. Ejendom 4 er ikke selvstændigt vurderet, idet denne tidligere har været ejet af Slagelse Kommune, og i en udstykningsrækkefølge i 2023 er nyudstykket fra ejendommen 1 abg, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 1"), og derefter i januar 2024 er videreudstykket fra oprindeligt matr.nr. 1abn, Tårnborghgd., Korsør Jorder, jf. registreringsmeddelelser fra Geodatastyrelsen, jf. Datarum. Køber er bekendt med, at Ejendom 4 vil blive selvstændigt vurderet. Idet Ejendom 4 endnu ikke er selvstændigt vurderet betaler/refunderer Køber en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 1 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommenes grundarealer, indtil Ejendom 4 er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 4.
- 2.2 Køber erhverver endvidere følgende ejendom, der ifølge utinglyst adkomst ejes af Sælger.
- 2.2.1 Del af matr.nr. 1vo m.fl., Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 5"), der ifølge tingbogen er beliggende Motalavej 143, 4220 Korsør, i Slagelse Kommune. Ejendommens grundareal udgør ca. 45 m<sup>2</sup>, og er under udstykning fra ejendommen matr.nr. 1vo, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 2"). Hovedejendom 2 er opdelt i ejerlejligheder. Idet Ejendom 5 er under udstykning fra Hovedejendom 2, er Ejendommen endnu ikke selvstændigt vurderet. Køber betaler/refunderer en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 2 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommenes grundarealer, indtil Ejendom 5 er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 5. Sælger oplyser, at der er indgået betinget købsaftale vedrørende købet af Ejendom 5.
- 2.3 Ejendom 1-5 udgør samlet Ejendommen.
- 2.4 Ejendommen overdrages af Sælger med den herpå værende bebyggelse, anlæg, tekniske anlæg, grund-, mur- og nagelfast tilbehør, støbegods, varmeanlæg, alle slags ledninger, tekniske anlæg, installationer, nyetableret skiltepylon, hegn, træer, planter mv., og alt Ejendommens rette tilliggende og tilhørende samt parkeringspladser, i det omfang dette tilhører Sælger, alt i overensstemmelse med den mellem Sælger/Udlejer og Danske Koncept Restauranter A/S, CVR-nr. 30 24 15 09, ("Lejer 1"), indgåede erhvervslejeaftale med tillæg, herunder Lejer 1 byggeprogram inkl. bilag, om leje af nyopført bygning med uoverdækket

varegård til drift af Sunset Boulevard Restaurant, ("Lejeaftale 1"), den mellem Sælger/Udlejer og Allego Denmark ApS, CVR-nr. 40 06 85 62, ("Lejer 2"), indgåede grundlejeaftale med tillæg om leje af grundareal til installation og drift af ladeinstallation til elektriske køretøjer, ("Lejeaftale 2"), den mellem Sælger/Udlejer og Norlys Energi A/S, CVR-nr. 25 11 83 59, ("Lejer 3"), indgåede grundlejeaftale med tillæg om leje af grundareal til installation og drift af ladeinstallation til elektriske køretøjer (tung transport), ("Lejeaftale 3"), den mellem Sælger/Udlejer og Norlys Energi A/S, CVR-nr. 25 11 83 59, ("Lejer 4"), indgåede grundlejeaftale med tillæg om leje af grundareal til installation og drift af ladeinstallation til elektriske køretøjer (biler), ("Lejeaftale 4"), den mellem Sælger/Udlejer og Go'on Gruppen A/S, CVR-nr. 31 87 73 85, ("Lejer 5"), indgåede grundlejeaftale med tillæg om leje af grundareal til installation og drift af tankanlæg til brændstof, ("Lejeaftale 5"), den mellem Sælger/Udlejer og Danske Koncept Restauranter A/S, CVR-nr. 30 24 15 09, ("Lejer 6"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 6"), den mellem Sælger/Udlejer og Allego Denmark ApS, CVR-nr. 40 06 85 62, ("Lejer 7"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 7"), den mellem Sælger/Udlejer og Norlys Charging ApS, CVR-nr. 38 93 14 58, ("Lejer 8"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 8"), den mellem Sælger/Udlejer og Go'on Gruppen A/S, CVR-nr. 31 87 73 85, ("Lejer 9"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 9"), den mellem Sælger/Udlejer og IONITY GmbH Danish Branch, filial af IONITY GmbH, Germany, CVR-nr. 39 32 32 73, ("Lejer 10"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 10"), og den mellem Sælger/Udlejer og Fazade A/S, CVR-nr. 38 49 61 90, ("Lejer 11"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 11"), jf. Datarum. Sælger har indhentet skriftlig bekræftelse på, at Lejer 10 er ændret fra det tyske selskab Ionity GmbH til IONITY GmbH Danish Branch, filial af IONITY GmbH, Germany.

- 2.5 Lejer 1 til og med Lejer 11 er i Rapporten samlet benævnt Lejerne.
- 2.6 Lejeaftale 1 til og med Lejeaftale 11 er i Rapporten samlet benævnt Lejeaftalerne.
- 2.7 Ejendom 1 til og med Ejendom 4, der er beliggende i byzone, er omfattet af lokalplan nr. 1205 Korsør Erhvervspark, ("Lokalplan 1"), Delområde 1, og lokalplansforslag Temalokalplan nr. 1299, Digitale skilte i købstæderne, ("Lokalplansforslag" eller "Lokalplansforslaget"), jf. Datarum, samt Kommuneplan 2022, Ramme 2.4E3, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"). Køber har inden underskrift gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplan 1 skal der

indenfor lokalplanområdet etableres én grundejerforening med medlemspligt for ejendomsejere.

- 2.8 Ejendom 5, der er beliggende i byzone, er omfattet af lokalplan nr. 135 Erhvervs- og detailhandelsområde nord for Motalavej, ("Lokalplan 2"), Delområde A, og Lokalplansforslag, jf. Datarum, samt Kommuneplan. Køber har inden underskrift gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplan 2 skal der indenfor lokalplanområdet etableres én grundejerforening med medlemspligt for ejendoms- ejere.
- 2.9 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er:
- Der på Ejendom 1 i 2024 opført bygning nr. 1 (anvendelseskode 333) med én etage uden kælder og tagetage til restaurant, café og konferencecenter uden overnatning og et samlet erhvervsareal på 388 m<sup>2</sup> samt et overdækket areal på 32 m<sup>2</sup>. Bygning 1 er forsynet med fjernvarme/blokvarme, separatkloakeret for spildevand og tilsluttet privat vandforsyning.
  - Ejendom 2 et ubebygget grundareal.
  - Der på Ejendom 3 i 2024 etableret andet teknisk anlæg nr. 2 med 6 ladestandere og 12 ladepladser, som ikke tilhører Sælger.
  - Der på Ejendom 4 i 2024 etableret andet teknisk anlæg nr. 1 med ladestandere til truckstop og andet teknisk anlæg nr. 4 med 6 ladestandere og 12 ladepladser, som ikke tilhører Sælger. Der er på BBR-Meddelelse oplysning om to byggesager på Ejendom 4, dels vedrørende nybyggeri af bygning nr. 1, og etablering af nyt teknisk anlæg nr. 3. Sælger skal inden Overtagelsesdagen sikre, at de to byggesager afsluttes, og at der til Køber fremsendes ajourført BBR-Meddelelse. I modsat fald er der aftalt ret til tilbagehold ved frigivelse af Købesummen og aftalt en økonomisk kompensation til Sælger for forøget udgift til finansiering af Købesummen.
- 2.10 Idet Ejendom 5 er under udstykning fra Hovedejendom 2, er det ikke muligt at trække en BBR-Meddelelse for denne ejendom. Ifølge BBR-Meddelelse for Hovedejendom 2, er der herpå i 2006 opført bygning nr. 1 (anvendelseskode 322) med én etage uden kælder og tagetage til detailhandel, der er opdelt i ejerlejligheder. Efter udstykning af Ejendom 5 vil der på Ejendom 5 være etableret en skiltepylon med 12 reklamepladser, som ejes af Sælger. Sælger skal inden Overtagelsesdagen sikre, at der til Køber fremsendes ny anmærkningsfri BBR-Meddelelse for Ejendom 5.
- 2.11 Køber har fra Sælger modtaget ejendomsdatarapport, ("Ejendomsdatarapport"), med bilag for Ejendommen, jf. Datarum.



- 2.12 Sælger oplyser, at der pt. ikke opkræves dækningsafgift af forretningsejendomme i Slagelse Kommune.
- 2.13 Der medfølger ikke løsøre i handlen.
- 2.14 Der foreligger byggetilladelse af den 19.6.2023 fra Slagelse Kommune til opførelse af ny restaurant på 388 m<sup>2</sup> med tilhørende varegård på 32 m<sup>2</sup>, udeservering, drive-in og parkeringspladser med opdateret byggetilladelse af den 5.7.2023, byggetilladelse af den 14.11.2023 fra Slagelse Kommune til opførelse af nyt Go' on salgstankanlæg med 12 m<sup>2</sup> overdækning, byggetilladelse af den 13.6.2023 fra Slagelse Kommune til opførelse af ny 30 meter skiltepylon, og overkørselstilladelse til Ejendom 1 til og med Ejendom 4 af den 5.1.2024 fra Slagelse Kommune.
- 2.15 Sælger transporterer ved Aftalen alle sine rettigheder overfor Totalentreprenør 1 og Totalentreprenør 2.

### 3 TINGBOGSOPLYSNINGER

- 3.1 Tinglyst adkomsthaver af Ejendom 1 til og med Ejendom 4 er ifølge tingbogen identisk med Sælger, jf. tingbogsattest, jf. Datarum.
- 3.2 Ejendom 1 til og med Ejendom 4 er ifølge tingbogen ubehæftet.
- 3.3 Der er på Ejendom 1 til og med Ejendom 4 tinglyst følgende (i prioritetsrækkefølge) servitutter.

**27.05.2019-1010785067**

#### **Servitut**

Drift og vedligeholdelse af regnvandsanlæg Korsør Erhvervspark (Ejendom 1 til og med Ejendom 4 er beliggende i Område B).

Servituttens hovedindhold:

Regnvandet i Korsør Erhvervspark bliver håndteret jf. vedlagte bilag A1 og A2. Grundejere kan via ledninger/grøfter udlede op til 2 l/s pr. ha til fællesbassinerne i det vestlige område mellem område A og B. Bassinerne i det vestlige område betjener ca. 11 ha som ledes videre til Storebæltsforbindelsen igennem en eksisterende drænledning gennem Havekolonien. Drænledningen er lokaliseret

og tv-inspiceret - se Bilag B1 og B2. Det fælles regnvandsanlæg inden for lokalområdet; bassinerne (vestlige), reguleringsbrønden og den viste drænledning på bilag A1 vedligeholdes af grundejerne inden for delområde A og B i forening. Udgifterne til drift og vedligeholdelse fordeles mellem grundejerne i område A og B pr. m<sup>2</sup> erhvervsgrund. Drift og vedligeholdelse af drænledningen for lokalplangrænsen varetages af grundejerne i område A, B og nuværende og fremtidige ejere af kolonihaverne. Udgifterne med følgende fordelingsnøgle: Område A og B, 75% af udgifterne - Ejer af kolonihaverne, 25% af udgifterne Vedlagt - Bilag A1 (Oversigtsplan - håndtering af regnvand) - Bilag A2 (Tinglysningsrids) - Bilag B1 (Lokalisering af drænledning) - Bilag B2 (TV-inspicering af drænledning).

Sælger har oplyst, at der ikke betales nogen udgift som anført, og at servituten forventes aflyst fra Ejendom 1-4, hvilket pt. undersøges. Indtil da kan det ikke udelukkes, at Ejendom 1-4 skal afholde de pågældende udgifter. I givet fald vil der skulle ske kapitalisering af Købesummen til fordel for Køber iht. Aftalen.

Påtaleret for Slagelse Kommune.

**22.02.1991-1496-24**

## **Servitut**

SEAS-deklaration (energiselskab)

Ret til at etablere elforsyningsanlæg.

Vurderes ikke at vedrøre Ejendom 1 til og med Ejendom 4.

**30.10.2003-19348-24**

**Servitut**

Elforsyningsanlæg

Ret til at etablere elforsyningsanlæg (højspændingsanlæg).

Sælger har oplyst, at højspændingsledningen er placeret i den nordlige ende af Ejendom 4.

**10.04.2018-1009708324**

**Servitut**

Forkøbsret/tilbagekøbsret, salgsforhold, tekniske anlæg, ledninger og vejret

Servituttens hovedindhold:

1. Byggepligt

Køber er gjort bekendt med, at der skal påbegyndes byggeri på erhvervsgrunden inden 2 år efter overtagelsesdagen, samt at byggeriet skal være fuldført inden 4 år fra overtagelsesdagen. Hvis en eller begge af disse frister ikke overholdes, er køber forpligtet til – hvis Slagelse Kommune kræver det – at tilbageskøde erhvervsgrunden til kommunen for den samme købesum, som køberen overtog den af Slagelse Kommune. Enhver omkostning ved en evt. tilbageskødning skal betales af den ejer, som ikke har overholdt byggepligten. Såfremt den foran anførte byggepligt ikke overholdes, og såfremt Slagelse Kommune ikke senest 5 år efter overtagelsesdagen har krævet ejendommen tilbageskødet, skal denne bestemmelse om byggepligt i sin helhed bortfalde og være uden retsvirkning.

2. Forkøbsret og videresalg

Erhvervsgrunden må ikke videresælges i ubebygget stand uden Slagelse Kommunes godkendelse. Kommunen har forkøbsret. Såfremt Slagelse Kommune skal købe erhvervsgrunden tilbage, er kommunen berettiget til at købe den for den salgssum, som køberen overtog erhvervsgrunden for af Slagelse Kommune, fratrukket omkostningerne i forbindelse med tilbageskødningen. Såfremt særlige forhold taler for det, kan Slagelse Kommune dispensere fra nævnte bestemmelse. Der vil ved videresalg af arealet ikke kunne forventes godkendt større salgssum end den købesum, som køberen overtog erhvervsgrunden for af Slagelse Kommune. Slagelse Kommune skal i øvrigt godkende samtlige salgsbetingelser ved salg af ubebyggede grunde.

### 3. Veje

Energivej er indtil videre klassificeret som kommunevej. Beskadigelser af vejbelægning mm. under byggeri på erhvervsgrunde skal udbedres for den på reetableringstidspunktet værende ejers regning. Vejarealer må ikke benyttes til arbejdsplads eller materialeoplag i forbindelse med byggeri. Overtrædelse heraf kan medføre, at materialer, der alligevel henlægges på vejarealer, fjernes for bygherrens regning. Købere af erhvervsgrunde skal uden erstatning finde sig i de ulemper, som måtte være forbundet med udførelse af vej- og ledningsarbejde forbi arealet.

### 4. Drænledninger

Drænledninger, der på erhvervsgrunden bliver gravet over eller på anden måde beskadiget, skal på købers foranledning og regning

reableres eller tilsluttes andet afløbsanlæg efter nærmere aftale med Vandløbsmyndigheden.

Påtaleberettiget er Slagelse Kommune.

Det bemærkes, at Sælger inden Overtagelsesdagen foranlediger at pkt. 1 og pkt. 2 aflyses af Slagelse Kommune, hvilket Købsaftalen er betinget af.

## **12.01.2021-1012577387**

### **Servitut**

Drift og vedligehold, tekniske anlæg og ledninger

Servitutten vurderes ikke at vedrøre Ejendom 1 til og med Ejendom 4.

- 3.4 Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.
- 3.5 Tinglyst adkomsthaver af Ejendom 5 er ifølge tingbogen identisk med Billums Ejendomme ApS, CVR-nr. 25 19 33 77, jf. tingbogsattest, jf. Datarum. Sælger er utinglyst ejer af Ejendom 5. Hvis ikke udstykningen af Ejendom 5 er endeligt gennemført og registreret i tingbogen pr. Overtagelsesdagen og eksisterende tinglyste pantehæftelser er relaxeret, har Køber ret (men ikke pligt) til at træde tilbage fra Købsaftalen eller ret til at fastholde Overtagelsesdagen. Hvis Køber fastholder Overtagelsesdagen er Køber dog ikke forpligtet til at deponere Købesummen før udstykningen af Ejendom 5 er endeligt gennemført og registreret i tingbogen og eksisterende tinglyste pantehæftelser er relaxeret. I så fald tinglyses der først endeligt skøde på Ejendommen, når udstykningen af Ejendom 5 er endeligt gennemført og registreret i tingbogen og eksisterende tinglyste pantehæftelser er relaxeret endeligt. Køber har dog juridisk og økonomisk overtaget Ejendommen pr. Overtagelsesdagen.
- 3.6 Der er på Ejendom 5 tinglyst følgende hæftelser.
- 3.6.1 Ifølge tingbogen for Ejendom 5 er denne behæftet med to realkreditpantebreve til DLR Kredit A/S med en hovedstol på DKK 3.600.000 og DKK 1.750.000, ejer-pantebrev stort DKK 10.553.000 med Billums Ejendomme ApS som debitor og kreditor samt to afgiftspantebreve med en hovedstol på DKK 2.485.000 og DKK 4.190.000. Samtlige pantebreve forudsættes relaxeret fra Ejendom 5 ifm.

Sælgers køb af denne samt gennemførelse af den matrikulære sag om udstykning af Ejendom 5 fra Hovedejendom 2.

3.7 Der er på Ejendom 5 tinglyst følgende (i prioritetsrækkefølge) servitutter.

**01.09.1936-908-24**

**Servitut**

DSB fralægger sig ansvar for fremtidig skade forvoldt ved rystelser mv. fra Toggangen eller andre ulemper som følge af naboskab til Toggangen.

**01.09.1936-909-24**

**Servitut Dok om afløb mv.**

Hovedejendom 2 tillades at opretholde eksisterende afløb til Statsbanernes banegrøft ligesom Statsbanerne kan vælge at benytte afløbsledningen.

Der findes ikke noget tinglysningsrids, hvorfor ledningsplacering er ukendt.

Servitutten vurderes dog ikke at have betydning for driften af skiltepylon på Ejendom 5.

**19.02.1957-425-24**

**Servitut**

Dok om forsynings-/afløbsledninger

Vurderes ikke at vedrøre Ejendom 5.

**16.09.1965-3934-24**

**Servitut**

Byggelinje

Vedrører byggelinje ift. motorvej. Nærmere oplysninger om beliggenhed kan fås ved henvendelse til Vejmyndigheden.

Byggelinjen vurderes at være identisk med angivelsen i Lokalplan 2.

Idet der er meddelt byggetilladelse til etablering af skiltepylon på Ejendom 5, vurderes byggelinjen at være overholdt.

**29.05.2006-8913-24**

**Servitut**

Dok om tilkørselsareal mv.

Vedrører ret til at ejere og brugere af Ejendom 5 kan benytte et areal af naboejendommen matr.nr. 1 zø, Tårnborghgd., Korsør Jorder, til færdsel til brug for vareindlevering på Hovedejendom 2.

Servitutten vurderes uden betydning for Ejendom 5.

**11.12.2006-19050-24**

**Servitut**

Lokalplan nr. 135.

Se pkt. 2.8.

**21.12.2012-1004176372**

**Servitut**

Deklaration for fiberkabler og rør.

A/S Storebæltsforbindelsen, CVR 10 63 49 70 har ret til på matr. 1 hp og 1 vo, Tårnborghgd., Korsør Jorder, at anbringe bredbånds trace for fiberkabler og rør med fornødent tilbehør.

Ifølge tinglysningsrids vedrører retten ikke Ejendom 5.

**25.10.2024-1016126613**

**Servitut**

Vejret

Den til enhver tid værende ejer af Ejendom 5 har ret til fri og uhindret færdsel over matr.nr. 1vo Tårnborghgd., Korsør Jorder i forbindelse med drift og vedligehold af skiltepylonen på Ejendom 5.

3.8 Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

#### **4 BBR-MEDDELELSE(R)**

4.1 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er:

- Der på Ejendom 1 i 2024 opført bygning nr. 1 (anvendelseskode 333) med én etage uden kælder og tagetage til restaurant, café og konferencecenter uden overnatning og et samlet erhvervsareal på 388 m<sup>2</sup> samt et overdækket areal

på 32 m<sup>2</sup>. Bygning 1 er forsynet med fjernvarme/blokvarme, separatkloakeret for spildevand og tilsluttet privat vandforsyning.

- Ejendom 2 et ubebygget grundareal.
- Der på Ejendom 3 i 2024 etableret andet teknisk anlæg nr. 2 med 6 ladestandere og 12 ladepladser, som ikke tilhører Sælger.
- Der på Ejendom 4 i 2024 etableret andet teknisk anlæg nr. 1 med ladestandere til truckstop og andet teknisk anlæg nr. 4 med 6 ladestandere og 12 ladepladser, som ikke tilhører Sælger. Der er på BBR-Meddelelse oplysning om to byggesager på Ejendom 4, dels vedrørende nybyggeri bygning nr. 1, og etablering af nyt teknisk anlæg nr. 3. Sælger skal inden Overtagelsesdagen sikre, at de to byggesager afsluttes, og at der til Køber fremsendes ajourført BBR-Meddelelse. I modsat fald er der aftalt ret til tilbagehold ved frigivelse af Købesummen og aftalt en økonomisk kompensation til Sælger for forøget udgift til finansiering af Købesummen.

4.2 Idet Ejendom 5 er under udstykning fra Hovedejendom 2, er det ikke muligt at trække en BBR-Meddelelse for denne ejendom. Ifølge BBR-Meddelelse for Hovedejendom 2, er der herpå i 2006 opført bygning nr. 1 (anvendelseskode 322) med én etage uden kælder og tagetage til detailhandel, der er opdelt i ejerlejligheder. Efter udstykning af Ejendom 5 vil der på Ejendom 5 være etableret en skiltepylon med 12 reklamepladser, som ejes af Sælger. Sælger skal inden Overtagelsesdagen sikre, at der til Køber fremsendes ny anmærkningsfri BBR-Meddelelse for Ejendom 5.

4.3 BBR-Meddelelser for Ejendommen 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 BBR-Meddelelserne.

## **5 EJENDOMSDATARAPPORT(ER)**

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

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 på Ejendom 4 registreret fire byggesager på Ejendommen vedr. nybyggeri, og på Ejendom 5 registreret én byggesag vedr. etablering af pylon.

5.4 Ejendommen er ikke registreret som forurennet, men områdeklassificeret som lettere forurennet.



- 5.5 Ejendomsdatabaserne for Ejendommen 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 ejendomsdatabaserne.

## **6 EJENDOMSVURDERING(ER) OG EJENDOMSSKATTER**

### Ejendomsvurdering

- 6.1 Der henvises herom til Rapportens pkt. 2.

### Ejendomsskatter

- 6.2 Der henvises herom til Rapportens pkt. 2.

## **7 MOMSFORHOLD**

- 7.1 I Købsaftalen og Lejeaftalerne fremgår, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret. Køber overtager de på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelser. Sælgers revisor udarbejder senest pr. Overtagelsesdagen en opgørelse over momsreguleringsforpligtelserne.
- 7.2 Det bemærkes, at momsreguleringsforpligtelserne nedskrives over en 10-årig periode fra tidspunktet for momsfradraget.
- 7.3 Parterne er enige om, at Købesummen ikke tillægges moms, idet der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse. Således overdrages de igangværende virksomheder med udlejning af Ejendommen i sin helhed til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomhederne pr. denne dag.
- 7.4 Sælger oplyser, at alle Lejeaftaler tillægges moms. Sælger indhenter skriftlig bekræftelse fra Lejer 2 til og med Lejer 11 inden Overtagelsesdagen.
- 7.5 Sælger er pligtig senest 8 dage efter Overtagelsesdagen, med kopi til Køber, at give meddelelse til skattemyndighederne om virksomhedsoverdragelsen, jf. Momslovens § 4, stk. 5.
- 7.6 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.

## 8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

### Kommuneplan

- 8.1 Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2022, Ramme 2.4E3. Køber har inden underskrift gjort sig bekendt med indholdet heraf, jf. Datarum.
- 8.2 Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse for, at Ejendommen er opført lovligt og i overensstemmelse med det for Ejendommen gældende plangrundlag.
- 8.3 Kommuneplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

### Lokalplan

- 8.4 Ejendom 1 til og med Ejendom 4 er omfattet af Lokalplan 1 og Lokalplansforslag, jf. Datarum. Køber har inden underskrift gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplan 1 skal der indenfor lokalplanområdet etableres én grundejerforening med medlemspligt for ejendomsejere. Ifølge Lokalplan 1 må der ikke udstykkes ejendommen på under 2.000 m<sup>2</sup> grundareal. Sælger har oplyst, at dette er godkendt af Slagelse Kommune i de matrikulære sager om udstykning af Ejendom 1 til og med Ejendom 4 og meddelelse af byggetilladelser, idet der ikke foreligger nogen særskilt dispensation.
- 8.5 Ejendom 5 er omfattet af Lokalplan 2 og Lokalplansforslag, jf. Datarum. Køber har inden underskrift gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplan 2 skal der indenfor lokalplanområdet etableres én grundejerforening med medlemspligt for ejendomsejere. Ifølge Lokalplan 2 må der ikke udstykkes ejendommen på under 5.000 m<sup>2</sup> grundareal. Sælger har oplyst, at dette er godkendt af Slagelse Kommune i den matrikulære sag om udstykning af Ejendom 5 og meddelelse af byggetilladelse, idet der ikke foreligger nogen særskilt dispensation.
- 8.6 Ejendommen er på tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen ikke optaget som pligtmæssigt medlem af den i Lokalplan 1 og Lokalplan 2 forudsatte grundejerforening. Såfremt der før eller efter Overtagelsesdagen stiftes en grundejerforening, har Sælger og Køber særligt aftalt, at der skal ske en reduktion/kapitalisering af Købesummen, svarende til Ejendommens estimerede årlige andel driftsudgiften til grundejerforeningen divideret med et afkastkrav på 6,93%, jf. pkt. 9.2. Den estimerede årlige andel af driftsudgiften opgøres ifm. aflæggelse af det første driftsregnskab gældende for et helt driftsår i grundejerforeningen. Denne bestemmelse kan dog kun gøres gældende af Køber i Lejer 1 uopsigelighedsperiode på 15 år regnet fra lejeforholdets ikrafttræden. Bestemmelsen kan ikke gøres gældende af Køber, hvis grundejerforeningen stiftes på foranledning af Køber. Såfremt Køber efter at der er gennemført en reduktion/kapitalisering af

Købesummen opkræver og modtager hel eller delvis refusion af den pågældende driftsudgift hos Lejerne over driftsregnskabet, er Køber forpligtet til at løbende refundere "besparelsen" til Sælger. Køber er forpligtet til at afsøge muligheden for at driftsudgiften helt eller delvist kan opkræves hos Lejerne. Købers refusionsforpligtelse er dog kun gældende så længe Køber er ejer af Ejendommen og/eller Lejeaftale 1 med Lejer 1 ikke er ophørt. I det omfang Køber måtte blive pålagt udgifter til stiftelse af grundejerforeningen, herunder udarbejdelse og tinglysning af vedtægter, som Køber ikke kan kræve refunderet hos Lejerne, har Sælger og Køber herudover særligt aftalt, at Køber ret til at kræve disse udgifter godtgjort af Sælger. Denne bestemmelse kan dog kun gøres gældende indtil og med 1 år efter, at grundejerforeningen er stiftet.

- 8.7 Det bemærkes, at Lejer refunderer Udlejers udgifter til medlemskab af grundejerforeningerne, jf. Lejeaftalerne.
- 8.8 Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse for, at Ejendommen er opført lovligt og i overensstemmelse med det for Ejendommen gældende plangrundlag.

## **9 ENERGIMÆRKNING MV.**

- 9.1 Sælger har udleveret energimærke for bygning nr. 1 opført på Ejendom 1 af den 6.2.2024, jf. Datarum.

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

- 10.1 Sælger har oplyst, 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 Lejernes formål.
- 10.2 Sælger har udleveret geoteknisk undersøgelse for Ejendom 1 til og med Ejendom 4, jf. geoteknisk rapport af den 9.8.2022, udarbejdet af DMR Geoteknik, jf. Datarum. Det fremgår heraf, at der ikke under borearbejdet er observeret lugte eller synsindtryk, som tyder på jordforurening.
- 10.3 Sælger har desuden udleveret geoteknisk undersøgelse for Ejendom 5, jf. geoteknisk rapport af den 5.6.2023, udarbejdet af DMR Geoteknik, jf. Datarum. Det fremgår heraf, at der ikke under borearbejdet er observeret lugte eller synsindtryk, som tyder på jordforurening.
- 10.4 Køber er gjort opmærksom på, at der er foretaget arkæologiske forundersøgelser på Ejendommen af Museum Vestsjælland og Sydvestsjællands Museum, og at det

det fremgår af udtalelse af den 19.10.2005 fra Sydvestsjælland Museum og den 5.7.2017 fra Museum Vestsjælland, at der ikke i det område, hvor Ejendommen er beliggende, er fundet forhold, som er væsentlig arkæologisk interesse. Sælger har ikke selvstændigt foretaget arkæologiske undersøgelser på Ejendommen i henhold til Museumsloven, og der er ikke ifm. bygge- og anlægsarbejder på Ejendommen gjort arkæologiske fund. Der henvises i øvrigt til Lokalplan 1 og Lokalplan 2.

## **11 FORSIKRINGSFORHOLD**

- 11.1 Ejendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring under police nr. 3109778 (bygning nr. 1 på Ejendom 1) og police nr. 3662943 (bygnings- og løseforsikring for skiltepylon på Ejendom 5).
- 11.2 Sælger er forpligtet til at sikre, at Ejendommen og skiltepylonen 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**

### **13.1 Lejeaftale 1 - Danske Koncept Restauranter A/S**

- 13.1.1 Sælger har fremlagt lejeaftale vedr. Ejendommen af den 10.9.2022 inkl. tillæg af den 9.9.2024, Lejeaftale 1, med Danske Koncept Restauranter A/S, Lejer 1. Hvor der i pkt. 13.1 og pkt. 13.2 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 1, hvilket også gælder punkthenvvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftale 1 gengivet.
- 13.1.2 Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.
- 13.1.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere.

#### Udlejer

- 13.1.4 Sælger er udlejer, ('udlejer'), iht. Lejeaftale 1, dvs. oprindelig udlejer er ændret iht. ordrevilkåret i lejeaftalen af den 20.9.2022.

## Præambel

- 13.1.5 Tom Sandahl Jakobsen, CVR-nr. 31 11 39 38 (udlejer) eller ordre erhverver med virkning fra 1. december 2022 den under pkt. 2.1 nævnte ejendom beliggende Energivej [adresse mangler], 4220 Korsør, matr.nr. [matr.nr. mangler], hvis grund og bygninger herefter kaldes ejendommen.
- 13.1.6 Udlejer opfører en nøglefærdig Sunset Boulevard Restaurant, og forpligter sig til at opføre denne med alt tilhørende arbejde, inklusive men ikke begrænset til diverse jordarbejder og byggemodning, herunder udvendige belægningsarbejder, kørebane til drive-in, parkeringspladser, alt arbejde i forbindelse med terrænregulering, kloakering etc., i overensstemmelse med det til lejekontrakten udfærdigede materiale, afsætningen af bygningen på grunden, og i øvrigt i overensstemmelse med den forventede byggetilladelse udstedt af Slagelse Kommune. Det fremgår af Sunset Boulevards byggeprogram, dateret 05.10.2021, jf. bilag 1.2, hvilke ydelser, der leveres af lejer i byggeprogrammet, og hvilke ydelser der leveres af udlejer, som også betegnes udlejeren i byggeprogrammet.
- 13.1.7 Der henvises til referencebyggeri - Sunset Boulevards byggeri på adressen Drejbænken 3, 5260 Odense S.
- 13.1.8 Parterne har aftalt, at ejendommens matrikelnummer og nærmere adresse specificeres ved udlejers køb af grund i Korsør Erhvervspark.

## Det lejede

- 13.1.9 På ejendommen opfører udlejer en nøglefærdig Sunset Boulevard Restaurant med et bruttoetageareal på 388 m<sup>2</sup>, hvortil kommer brugsret for lejer til tilhørende uoverdækket varegård samt ejendommens øvrige udearealer indenfor matriklen, hvor der skal være plads til minimum 35 p-pladser, og 4 pladser til Sunset To Go konceptet i overensstemmelse med bilag 1.11, adgangsveje, drive-through bane (samlet benævnt "det lejede"). Udlejer indestår for, at der på ikrafttrædelsestidspunktet er opnået ibrugtagningstilladelse og myndighedsgodkendelse, herunder brandmyndighedernes godkendelse, udover det, som er inkluderet i Sunsets Boulevard Byggeprogram, måtte myndighederne kræve dette, øvrige fornødne sikkerhedsgodkendelser samt godkendelse af p-arealer, herunder men ikke begrænset til Sunset To Go, alt sammen nødvendige tilladelser for ibrugtagning af Sunset Boulevard Restauranten. Der henvises til de til lejekontrakten tilhørende bilag. Udlejer og lejer er enige om, at der løbende under byggeprocessen skal være dialog om opførelsen af restauranten med henblik på at sikre, at restauranten opføres i overensstemmelse med lejers ønsker.
- 13.1.10 Ud over Sunset Boulevard Restauranten med et bruttoetageareal på 388 m<sup>2</sup>, omfatter lejemålet eksklusiv brugsret til afgrænsede arealer på ejendommen

skraveret på bilag 1.12, herunder men ikke begrænset til udenomsarealer, terrasse, brugsret til p-pladser, minimum 35 stk., samt minimum 4 Sunset To Go p-pladser. Det anførte om p-pladser er Sunset Boulevards minimumskrav, uanset hvad der måtte være anført i lokalplanen.

.....

- 13.1.11 Beregningen af bruttoetagearealet i pkt. 2.1, er foretaget af parterne bindende. Parterne er enige om, at arealbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler) ikke finder anvendelse. Måtte der opføres øvrige lokaliteter på ejendommen, beregnes også efter bruttoetagearealet, og ydelser der skal fordeles, fordeles i overensstemmelse med fordelingsnøglen, således at nærværende lejers fordelingstal er 388/(xxx).
- 13.1.12 Lejer er bekendt med, at lejemålet endnu ikke er opført på tidspunktet for indgåelsen af aftalen. Lejer og udlejer forventer, at lejers byggeprojekt kan danne baggrund for endelig detailprojektering i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Såfremt udlejer eller Slagelse Kommune opstiller krav, der afviger fra lejers projekt, skal lejers samtykke til ændringerne indhentes, forinden projektet kan undergå ændringer. Tilsvarende gælder, såfremt der måtte fremkomme ændringer i forbindelse med detailprojektering eller i forbindelse den endelige opførelse af Sunset Boulevard Restauranten.
- 13.1.13 Skiltning: Forbeholdes.
- Anvendelse
- 13.1.14 Det lejede skal anvendes til restaurationsvirksomhed og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.
- 13.1.15 Parterne er enige om, at lejer skal drive en virksomhed fra det lejede, hvis forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Lejemålet er derfor omfattet af § 62 i Lov om leje af Erhvervslokaler.
- 13.1.16 Udlejer har ansvaret for, at det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet opfylder offentlige forskrifter af enhver art, og er forpligtet til at drage omsorg for, at samtlige tilladelser der kræves med henblik på restaurantionsdrift i bygningen foreligger.
- 13.1.17 Udlejer er ansvarlig for, at benyttelsen af det lejede, jf. pkt. 3.1., ikke strider mod lokalplan, servitutter, andre erhvervslejekontrakter på ejendommen, såvel tinglyste som ikke tinglyste, eller anden offentlig planlægning på ikrafttrædelsestidspunktet.

- 13.1.18 Efter ikrafttræden har lejer ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke er omfattet af offentlige forskrifter eller lignende, og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, idet offentlige forskrifter og krav for så vidt angår bygningen, for eksempel nye brandkrav, ventilationskrav, er omfattet af udlejers forpligtelse. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 13.1.19 Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Udlejer er bekendt med og forhåndsgodkender lejers koncept. Lejer har pligt til at sørge for regelmæssig tømning/oprensning af fedtudskiller i nødvendigt omfang.
- 13.1.20 Lejer har ret til skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lign. i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen, og i overensstemmelse med skilteplanen.
- 13.1.21 Ændringer af det lejedes identitet må kun foretages med udlejers forudgående skriftlige godkendelse. Lejer har, efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger, ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedr. kontraktmæssig anvendelse af det lejede.
- 13.1.22 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle relevante myndighedsgodkendelser samt sørge for, at evt. betingelser for godkendelsen til enhver tid er opfyldt. I det omfang det er påkrævet, er udlejer dog forpligtet til at medvirke hertil.
- 13.1.23 Har lejer foretaget ændringer af det lejede, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtiget til at retablere det lejede, med mindre udlejer skriftligt har frafaldet dette krav.
- 13.1.24 Ved fraflytning skal lejer for egen regning så vidt muligt fjerne spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i.h.t. ovennævnte, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet om det.
- 13.1.25 Lejer accepterer, at der som en del af nærværende projektområde udvikles og opføres andre etableringer i umiddelbar nærhed, på samme matrikel erhvervet af udlejer, samt at p-plads, veje, ind- og udkørsler, bassiner, fællesområder m.v. derfor er fælles for området, dog skal disse altid overholde myndighedernes minimumskrav. Det er aftalt, at udlejer er uberettiget til at udleje øvrig del af ejendommen til en mod Sunset Boulevard konceptet konkurrerende virksomhed uden tilladelse fra lejer, p.t. Danske Koncept Restauranter A/S. Udlejer er forpligtet til

i tilfælde af overdragelse af ejendommen, herunder ved udstykning at drage omsorg for, at konkurrenceklausulen i nærværende lejekontrakt også er gældende og accepteres af erhverver af ejendommen. Sådanne erhververe skal forpligte sig til ved senere overdragelser ligeledes at drage omsorg for, at konkurrenceklausulen aftales. Såfremt konkurrenceklausulen overtrædes af den til enhver tid værende udlejer, er dette at betragte som væsentlig misligholdelse af lejekontrakten, hvorved lejer kan ophæve lejekontrakten.

- 13.1.26 Lejer accepterer, at der i forbindelse med færdigprojekteringen kan forekomme mindre rettelser til lejemålets placering på grunden. Disse skal dog godkendes af lejer.

Ikrafttræden, overtagelse, opsigelse og ophør

- 13.1.27 Lejemålet forventes at kunne overtages af lejer senest den 1. april 2023 (herefter benævnt ikrafttrædelsestidspunktet), medmindre udlejer udskyder ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 4.4. Det bemærkes, at lejemålet er trådt i kraft den 1.3.2024, jf. tillæg af den 9.9.2024. Det er særligt aftalt, at lejer skal have mulighed for at påbegynde sin indretning af lejemålet senest 4 uger før ikrafttræden (benævnt indretningstidspunktet). Udlejer/udlejers entreprenørs håndværkere skal have afsluttet samtlige indvendige arbejder, således at lejers entreprenør uden yderligere forhindringer kan udføre lejers aptering/installationer. Udlejer/udlejers entreprenør kan fortsat udføre udvendige arbejder. Der skal dog være uafbrudt adgang for lejer, herunder også for varelevering.

.....

- 13.1.28 I forbindelse med ikrafttræden, jf. pkt. 4.1, afholdes en gennemgang med deltagelse af parterne, hvorefter udlejer udfærdiger indflytningsrapport. Lejemålet betragtes herefter som afleveret til lejer i aftalt stand, hvis lejer ikke senest 4 uger efter ikrafttrædelsestidspunktet har fremsendt specificeret redegørelse for evt. mangler ved det lejede til udlejer.
- 13.1.29 Lejemålet varer indtil det af en af parterne opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til ophør den sidste dag i en måned.
- 13.1.30 Er den sidste dag i en måned en helligdag, lørdag eller en søndag er lejer dog forpligtiget til, at fraflytte lejemålet den sidste hverdag i måneden, hvilket ikke ændrer ophørstidspunktet.
- 13.1.31 Fra udlejers side er lejemålet uopsigeligt i en periode på 20 år fra overtagelsesdagen jf. nærværende kontrakts punkt 4.1, og kan tidligst opsiges til ophør den 31. maj 2043 (i tillæg af den 9.9.2024 ændret til opsiges til ophør og fraflytning den 1.9.2044). Fra lejers side er lejemålet uopsigeligt i en periode på 15 år fra



overtagelsesdagen, jf. nærværende kontrakts punkt 4.1, og kan tidligst opsiges til ophør den 31. maj 2038 (i tillæg af den 9.9.2024 ændret til opsiges til ophør og fraflytning den 1.9.2039).

- 13.1.32 Når lejeforholdet er opsagt af lejer eller af udlejer, uden at lejer har gjort rettidig indsigelse mod opsigelsen, har udlejer ret til at skilte på ejendommens facade eller lejemålets vinduer med skilteteksten "Til salg" eller "Til leje", tillige med angivelse af, til hvem henvendelse kan rettes til. Skiltningen må højst udgøre 10% af facaden, men må ikke være til gene for eksisterende skiltning.

#### Fremleje og afståelse

- 13.1.33 Lejer (udtrædende) har ret til at afstå det lejede til en ny lejer (indtrædende lejer) til samme anvendelse i overensstemmelse med lejeaftalens pkt. 3.1., hvad enten der er tale om en fysisk eller juridisk person.
- 13.1.34 Udlejer er berettiget til at kræve økonomiske oplysninger om indtrædende lejer, samt oplysninger branchekendskab for så vidt lejer er en fysisk person eller, hvis lejer er en juridisk person, oplysninger om den daglige leders branchekendskab.
- 13.1.35 Udlejer kan kun nægte godkendelse, såfremt udlejer har dokumenterbare berettede indvendinger mod den indtrædende lejers økonomiske forhold eller branchekendskab.
- 13.1.36 Såfremt indtrædende lejer har en egenkapital på afståelsestidspunktet, der mindst svarer til den kapitaliserede leje i resten af lejers uopsigelighedsperiode, eller indtrædende lejers kapitalejere personligt påtager sig selvskyldnerkaution for forpligtelserne i lejers resterende uopsigelighedsperiode, er udlejer forpligtet til at godkende afståelsen.
- 13.1.37 Inden for lejers uopsigelighedsperiode, kan udlejer som betingelse for godkendelsen af afståelse betinge, at udtrædende lejer garanterer for indtrædende lejers betalinger, som kan opkræves i henhold til lejeaftalen.
- 13.1.38 Udtrædende lejers betalingsgaranti er betinget af, at udlejer senest 14 hverdage efter, at indtrædende lejer har misligholdt sin betalingsforpligtelse, har underrettet udtrædende lejer om betalingsmisligholdelsen.
- 13.1.39 I tilfælde heraf kan udtrædende lejer vælge enten:
- .....
- 13.1.40 Lejer har ret til, uden godkendelse fra udlejer, at fremleje eller bortforpagte det lejede til fremlejetager, forpagter eller franchisetager, som skal anvende lejemålet til samme anvendelse, som fremgår af denne lejekontrakt. Lejer er i givet fald

forpligtiget til, snarest muligt, at orientere udlejer om, at lejemålet er fremlejet eller bortforpagtet.

13.1.41 Uanset ovenfor anførte er lejer berettiget til, uden forudgående godkendelse fra udlejer, at afstå lejemålet til ny lejer i følgende situationer:

1. Lejemålet afstås til Jeppe Droob og/eller hans livsarvinger.
2. Lejemålet afstås til en juridisk person (f.eks. A/S, ApS, K/S eller lign.), der - direkte eller indirekte - kontrolleres af Jeppe Droob og/eller hans livsarvinger.
3. Lejemålet afstås til ny lejer som led i en samlet aftale, hvor hele og/eller væsentlige dele af "Sunset Boulevard" kæden afhændes til 3. mand.
4. At majoriteten af kapitalen i lejerselskabet overdrages til en erhverver.

13.1.42 Sker der afståelse som følge af pkt. 1-4 skal udlejer snarest muligt orienteres om, at der er sket en afståelse af lejemålet.

#### Årlig leje og aftalt regulering af lejen

13.1.43 Den årlige leje udgør ekskl. moms kr. 1.150.000,00.

13.1.44 Lejen erlægges månedsvis forud hver den 1. i måneden, første gang ved lejemålets ikrafttræden evt. forholdsmæssigt

13.1.45 Lejen betales på den af udlejer anviste måde, der dog skal være almindeligt forekommende.

13.1.46 Lejen og alle øvrige ydelser i.h.t. denne lejekontrakt tillægges moms (p.t. 25 %), der betales samtidigt med lejen og øvrige ydelser.

13.1.47 Lejer er pligtig til at respektere enhver ændring af ejendommens momsregistreringsforhold, idet udlejer skal varsle evt. ændringer med 3 måneders varsel til ikrafttræden en 01-01, 01-04, 01-07 eller 01-10.

13.1.48 Lejen forhøjes hvert år 31-12 med den procentuelle stigning i nettoprisindekset fra oktober i det foregående år til oktober i reguleringsåret, dog min. 1% og max. 3 % p.a.

13.1.49 Reguleringen foretages af den på reguleringstidspunktet gældende årlige leje, tidligst første gang 31-12-2023, og såfremt udskydelse af ikrafttrædelsestidspunktet har medført, at overtagelse først kan finde sted efter 15-07-2023, reguleres første gang 12 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet med den procentuelle stigning i nettoprisindekset fra oktober i det foregående år til oktober i reguleringsåret, dog minimum 1 % og maksimum 3 %.

- 13.1.50 Skulle der indføres lovforbud mod pristalsregulerede lejeforhøjelser, skal lejen på de i forannævnte bestemmelser nævnte tidspunkter fastsættes på den måde, som nærmer sig ovennævnte mest muligt inden for lovgivningens rammer.
- 13.1.51 Det er aftalt mellem parterne, at retten til at kræve lejen reguleret til markedsleje, jf. Lov om leje af erhvervslokaler § 13, ikke kan anvendes af nogen af parterne i lejers uopsigelighedsperiode, jf. pkt. 4.6. Efter udløbet af lejers uopsigelighedsperiode kan parterne kræve lejen reguleret til markedslejen efter de til enhver tid gældende regler herom.
- 13.1.52 Inkluderet i lejen er skilteplads på pylon opstillet mod motorvej E21 Motalavej 143, 4220 Korsør. Lejer er indforstået med, at der etableres yderligere skiltepladser på pylonen. Lejer er bekendt med, at udlejer lejer grundarealet som pylonen er opstillet på, på vilkår der fremgår af lejekontrakt, jf. bilag 1.13 pylon-lejekontrakt. Nærværende lejekontrakt er betinget af, se pkt. 16, at der etableres en for lejer tilfredsstillende pylon-løsning. Vilkåret udgår, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 1, jf. Købers betingelse herom i Aftalen.
- 13.1.53 Såfremt pylon-lejekontrakten ophører uanset årsag, og lejer derved ikke får skilteplads på pylonen, medfører dette, at den til enhver tid værende leje nedsættes med 10 % p.a. Nedsættelsen er gældende fra den nærmeste 1. i den måned, hvor pylon-lejekontrakten er ophørt, såfremt pylonen er fjernet. Det seneste tidspunkt lejenedsættelsen kan ske fra, er fra tidspunktet for fjernelse af pylonen. Vilkåret udgår, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 1, jf. Købers betingelse herom i Aftalen.
- Sikkerhedsstillelse – garanti
- 13.1.54 Til sikkerhed for lejers forpligtigelser i.h.t. denne lejekontrakt, herunder forpligtigelserne ved fraflytning, fremsender lejer senest 10 dage før lejemålets ikrafttræden en uigenkaldelig bankgaranti på anfordringsvilkår stillet af lejers pengeinstitut. Bankgarantien skal være beløbsbegrænset til 3 måneders gældende leje.
- 13.1.55 Den i punkt 7.1. anførte bankgaranti reguleres hvert 5. år eller ved mere end 10 %'s uoverensstemmelse imellem den beregnede garanti og den aktuelle garanti baseret på gældende leje.
- 13.1.56 Omkostninger i forbindelse med oprettelsen af garantien og senere reguleringer, jf. punkt 7.1. og 7.2., afholdes af lejer.
- Ejendomsregnskab (skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger)
- 13.1.57 Ud over den aftalte leje og de i punkt 6 nævnte udgifter er udlejer berettiget til hos lejer at kræve refusion af lejers forholdsmæssige andel af samtlige skatter, afgifter og driftsudgifter vedrørende ejendommen.

- 13.1.58 Udlejer afholder de nedenfor anførte udgifter mod refusion heraf fra lejer. Udgifterne er specificeret og anslået nedenfor under pkt. 8.5. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendte ved aftalens indgåelse, hvilke udgifter udlejeren derfor tillige senere kan lade indgå i ejendomsregnskabet, herunder eksempelvis nye afgifter og/eller omkostninger forbundet med driften af lejemålet.
- 13.1.59 Ejendomsudgifterne omfatter blandt andet følgende:
- a) Grundskyld, dækningsafgifter, miljøafgifter, renovationsbidrag og vejbidrag, og enhver anden afgift, der måtte blive pålagt Ejendommen eller udlejningsvirksomheden af det offentlige eller efter satser fastsat eller godkendt af det offentlige.
  - b) Forsikringspræmier vedrørende ejendommen eller det lejede og selvriskobeløb vedrørende regnskabsåret, bidrag til eller anskaffelse af materiel til civilforsvarsforanstaltninger samt evt. fremtidigt grundejerforeningskontingent.
  - c) Enhver anden driftsudgift, der ikke er omfattet af punkt 8, og som ved aftalens indgåelse ikke er kendt, idet lejer dog aldrig skal være forpligtet til at betale nogen omkostninger relateret til administration eller outsourcing af de opgaver, der påhviler udlejer.
- 13.1.60 Endelig opgørelse over ejendomsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 1. januar til 31. december. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge regnskabsperioden, og omlægningsperioden kan omfatte en periode på mere eller mindre end 12 måneder.
- 13.1.61 De udgifter, som skal fordeles efter punkt 8, og som årligt anslås til for tiden at udgøre nedenstående beløb for nærværende lejemål er følgende:
- |   |     |        |
|---|-----|--------|
| a) Grundskyld                             | kr. | 30.000 |
| b) Dækningsafgift                         | kr. | 8.000  |
| c) Øvrige skatter og afgifter             | kr. | 3.333  |
| d) Renholdelse af udvendige fællesarealer | kr. | 16.666 |
| e) Snerydning og glatførebekæmpelse       | kr. | 10.000 |
| f) Skadedyrsbekæmpelse                    | kr. | 3.333  |
| g) Forsikring                             | kr. | 10.000 |
| h) Diverse småudgifter                    | kr. | 1.000  |
| i) El til pylon (via bimåler)             | kr. | 5000   |
| I alt                                     | kr. | 87.332 |

- 13.1.62 Til dækning af ejendomsudgifterne fastsætter udlejer et acontobeløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. punkt 6. Tillægsbetaling vedrørende ejendomsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra udlejer. Aconto beløbene er ved lejemålets ikrafttræden fastsat til kr. 7.277,66 pr. måned.

#### Forsikring

- 13.1.63 Udlejer tegner bygningsforsikring, herunder brand-, kasko- og ansvarsforsikring. Lejer refunderer udgiften hertil, der opkræves forholdsmæssigt sammen med den periodiske leje, jf. punkt 6.6.2 og pkt. 8.5.
- 13.1.64 Specifikation over udgifter til forsikring er inkluderet i bilag 1.14 til lejeaftalen og udgør anslået kr. 10.000 eksklusive moms.
- 13.1.65 Lejer opfordres til at tegne øvrige forsikringer for det lejede, herunder evt. glasforsikring, sædvanlig butiks- og/eller erhvervsforsikring, og afholder selv udgiften hertil.

#### Forbrugsudgifter

- 13.1.66 I det omfang ejendommen er tilsluttet et fælles forsyningsnet eller ejendommen har fælles anlæg, foranlediger udlejer at ejendommen forsynes med el, varme og vand, således det lejede kan forsynes med el, varme og vand, ligesom udlejer foranlediger, at ejendommen er tilsluttet et afledningssystem for spildevand, således det lejedes spildevand kan bortledes.
- 13.1.67 Lejer tilmeldes, i videst muligt omfang, direkte som forbruger hos leverandørerne i forbindelse med levering af el, varme og vand samt afledning af spildevand, således lejer, i videst muligt omfang, afregner sit forbrug direkte til leverandøren.
- 13.1.68 Såfremt lejer ikke kan tilmeldes direkte som forbruger hos leverandørerne af el, varme, vand og spildevandsafledning betaler lejer for sin andel af forbruget til udlejer, som udarbejder eller foranlediger, at der udarbejdes en fordeling af forbruget på de enkelte lejemål via bimålere og fordelingsregnskab.
- 13.1.69 Ved lejemålets ikrafttræden tilmeldes lejer direkte hos leverandøren som forbruger af el, således lejer betaler sit forbrug af el direkte hertil.
- 13.1.70 Regnskabsåret løber fra 1. januar til 31. december.
- 13.1.71 Lejer er (bekendt med) at ejendommen er nyopført, hvorfor ovenstående alene er udtryk for lejers bedste estimat.

13.1.72 Udlejer er derfor berettiget og forpligtet til at regulere de anslåede beløb i henhold til de korrekte udgifter.

Vedligeholdelse og fornyelser

13.1.73 I denne lejekontrakt defineres ordet "vedligeholdelse" som nødvendig vedligeholdelse, reparation og udskiftning (fornyelse).

13.1.74 Udgifter til vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm i form af tag og facader, men ikke omfattende udgifter til vedligeholdelse af døre, vinduer og ruder, påhviler udlejer. Vilkåret er præciseret, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 1, jf. Købers betingelse herom i Aftalen, således, at forpligtelsen påhviler udlejer, mens driftsudgiften kan opkræves hos lejer.

13.1.75 Endvidere påhviler det udlejer at vedligeholde ejendommens befæstede arealer (asfalt, sten o.l.). Endelig omfatter udlejers vedligeholdelsespligt også de af ejendommens udendørs installationer, som tilhører ejendommen, og som ikke er installeret på lejerens foranledning (f.eks. evt. belysning af udearealer, men ikke omfattende effektbelysning opsat på selve bygningen).

13.1.76 Opfylder udlejer ikke inden fire uger og uden opsættelse et udlejer påhvillende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde efter at være skriftligt opfordret til det af lejer, kan lejer lade arbejdet udføre for lejers regning.

13.1.77 I tilfælde af, at der ikke kan opnås enighed om manglende vedligehold afgøres spørgsmålet af en uvildig syns- og skønsmand, som aflønnes af den part, der ikke får ret i sin påstand.

13.1.78 Vedligeholdelse af ejendommens udearealer mv., som ikke er omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt, jf. oven for under pkt. 11.2, samt ejendommens døre, vinduer og ruder, forestås af lejer.

13.1.79 Lejer er endvidere forpligtet til at forestå og bekoste snerydning og renholdelse af ejendommens udearealer af enhver art (inkl. befæstede arealer), herunder bl.a.:

- Renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af befæstede arealer uden for det lejede i nødvendigt omfang, herunder fjernelse af affald, med.
- Vedligeholdelse og fornyelse af bestanddele tilhørende lejemålet/lejer samt bestanddele opsat på bygningen, f.eks. effektbelysning, affalds- kurve, møbler osv.

13.1.80 Foreståelse (udførelse) af vedligeholdelses- og renholdelsesarbejder på matriklen samt udgifter forbundet hermed, som ikke påhviler udlejer, jf. pkt. 11.2, udføres

endeligt af lejer, der ligeledes afholder samtlige de hermed forbundne omkostninger.

- 13.1.81 Enhver indvendig ren- og vedligeholdelse af det lejede - dvs. alt inden for bygningernes fysiske rammer påhviler lejer. Lejers vedligeholdelsespligt omfatter bl.a. vedligeholdelse af maling, vægbeklædning, hvidtning, gulvbelægning m.v., ruder i vinduer og døre, låse, nøgler, dørpumper, beslag, vandhaner, vaske- og wc-kummer samt øvrige sanitære installationer, elektriske installationer, herunder hårde hvidevarer og armaturer af enhver art, rensning af vandlåse med afløb fra vask samt rensning og vedligeholdelse af alle øvrige installationer i de lejede lokaler. De nævnte elementer af lejers vedligeholdelsespligt er ikke udtømmende, men blot eksempler.
- 13.1.82 Opfylder lejer ikke inden fire uger og uden opsættelse et lejer påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde efter at være skriftligt opfordret til det af udlejer, kan udlejer lade arbejdet udføre for lejers regning.
- 13.1.83 I tilfælde af, at der ikke kan opnås enighed om manglende vedligehold afgøres spørgsmålet af en uvildig syns- og skønsmand, som aflønnes af den part, der ikke får ret i sin påstand.
- 13.1.84 Udlejer er berettiget, men ikke forpligtiget, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 13.1.85 Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor dette i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kapitel 5. Ændringerne må dog ikke væsentligt og varigt ændre det lejedes identitet.
- 13.1.86 Udlejer er erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab, som følge af mangler

#### Ansvar og risiko

- 13.1.87 Såfremt en sådan ønskes af lejer, drager denne selv omsorg for at tegne sædvanlig erhvervsforsikring omfattende tyveri og driftstab.

#### Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 13.1.88 Senest kl. 12 00 på ophørsdagen, jf. pkt. 13.2, hvilket tidspunkt herefter kaldes ophørstidspunktet, skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og fuldt funktionsdygtigt under hensyntagen til normalt slid og ælde.
- 13.1.89 Såfremt ophørstidspunktet, jf. pkt. 13.1, er en helligdag, lørdag eller søndag er lejer forpligtiget til at tilbagelevere lejemålet den sidste hverdag før

ophørstidspunktet, herefter kaldet tilbageleveringstidspunktet, uden dette ændrer at ophørstidspunktet.

- 13.1.90 Medmindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i det lejedes indretning ikke skal tilbageføres, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden tilbageleveringstidspunktet, således det lejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet. Ved lejemålets ophør er lejer i øvrigt pligtig at fjerne skiltningen for egen regning, herunder at fjerne skilte, reklamer og lignende fra ejendommen. og fortage fornøden retablering.
- 13.1.91 Alle arbejder i forbindelse med tilbageleveringen skal udføres i overensstemmelse med gældende normer og håndværksmæssigt korrekt.
- 13.1.92 Senest på tilbageleveringstidspunktet gennemføres, efter indkaldelse fra en af parterne, en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning. Ved besigtigelsen (flyttesynet) skal det lejede være rengjort. Ved afslutningen af afleveringsforretningen afleverer lejer, samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder notat eller fraflytningsrapport, som fastslår de evt. vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som fortsat måtte påhvile lejer. Efter besigtigelsen (flyttesynet) er lejer afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i det lejede.
- 13.1.93 Udlejer kan herefter forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtigelser, der fortsat måtte påhvile lejer, konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af billigste tilbud fra momsregistrerede håndværkere indhentet af udlejer og lejer. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som fortsat måtte påhvile lejer, udført for lejers regning og risiko.
- 13.1.94 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i.h.t. pkt. 13.1 til 13.7 gældende, hvis der er forløbet mere end 8 uger fra besigtigelsen (flyttesynet).
- 13.1.95 De nødvendige vedligeholdelses- og retableringsforpligtigelser der evt. er konstateret ved afleveringsforretningen, der påhviler lejer og som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Omkostningen hertil kan dog maksimalt udgøre det billigste tilbud fra momsregistrerede håndværkere indhentet af udlejer og lejer, jf. pkt. 13.7.
- 13.1.96 Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af samtlige ydelser i.h.t. denne lejekontrakt for den periode, der medgår til istandsættelsen, og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.



.....

13.2 **Tillæg til Lejeaftale 1 af den 9.9.2024**

Præambel og baggrund

13.2.1 Nærværende Tillæg er indgået idet Lejemålet er bygget færdigt, hvorfor Lejers indflytning er nært forestående.

Det lejede

13.2.2 Lejekontraktens punkt 2.1 ændres således, at det præciseres, at det Lejede udgøres af matr.nr. 1 abm og en del af matr.nr. 1 abl, Tårnborghgd., Korsør Jorder ("Det Lejede"). Det Lejede er angivet på vedlagte bilag "240123\_Situationsplan\_Opdeling af områder". Det Lejede tildeles et areal på 3.093 m<sup>2</sup>, som danner baggrund for lejers fordelingstal ifm. fællesregnskab og forholdsmæssig betaling af områdets (matr.nr. 1 abl, 1 abm, 1 abv og 1 abn, Tårnborghgd. Korsør Jorder ("Området")) driftsudgifter sammen med Områdets øvrige aktører.

Ikrafttrædelse og uopsigelsesperiode

13.2.3 Lejekontraktens punkt 4.1. ændres således, at Lejemålet overtages og træder i kraft den 1. marts 2024.

13.2.4 Lejekontraktens punkt 4.11. præciseres således, at Lejer tidligst kan opsiges Det lejede 15 år efter 1. marts 2024, til ophør og fraflytning 1. september 2039. Fra Udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges 20 år efter 1. marts 2024, til ophør og fraflytning 1. september 2044.

Ejendomsregnskab

13.2.5 Lejekontraktens punkt 8.5. pkt. i ændres således, at udgifterne til Pylon udgår af driftsudgifterne, idet udlejer og lejer indgår særskilt aftale herom.

13.2.6 Lejekontraktens punkt 11.4 tilpasses således, at udlejer overtager den i lejekontraktens angivne forpligtelse omkring snerydning og renholdelse af Det Lejedes udearealer i form af befæstede arealer. Udlejer varetager arbejdet hermed som en del af det samlede Område. Under lejekontraktens punkt 8.3.3 og 8.5 præciseres det, at punkterne også gælder lejers forholdsmæssige andel/betaling af udgifter til den enhver tid værende grundejerforening, som udlejer er forpligtet til at være medlem af.

13.2.7 Driftsudgifter fordeles efter fordelingstal for Området ved lejestart forholdsvist ifølge nedenstående arealer og som angivet i det for nærværende tillægs bilag "driftsbudget".

- 13.2.8 Det præciseres, at det påhviler udlejer at afholde en række driftsudgifter, samt at besørge at disse udføres, herunder blandt andet, men ikke begrænset til, grøn pleje, pleje af LAR bassin, snerydning m.v.
- 13.2.9 Dette for at opnå en koordineret og ensartet drift af det samlede Område på tværs af lejere.
- 13.2.10 Udgifterne for dette afholdes forholdsvist af lejere via. månedlige acontobeløb og årligt driftsregnskab.

Almindelige bestemmelser

- 13.2.11 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer dette Tillæg, skal være skriftlige for at være bindende.
- 13.2.12 Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende kontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen.
- 13.2.13 Bortset fra ændringerne i nærværende Tillæg, skal Lejekontraktens øvrige bestemmelser fortsat være fuldt ud gældende.

.....

- 13.2.14 Det er, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 1, jf. Købers betingelse herom i Aftalen, sket præcisering af dato for underskrift på Lejeaftale 1.

**13.3 Lejeaftale 2 - Allego Denmark ApS**

- 13.3.1 Sælger har fremlagt grundlejeaftale vedr. Ejendommen af den 9.3.2023 inkl. tillæg af den 26.6.2024, Lejeaftale 2, med Allego Denmark ApS, Lejer 2. Hvor der i pkt. 13.3 og pkt. 13.4 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.
- 13.3.2 Lejeaftale 2 er efter sit indhold ikke omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.
- 13.3.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftale 2 er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere. Udlejer indhenter Lejer 2 bekræftelse herpå inden Overtagelsesdagen.
- 13.3.4 Lejer ønsker at drive en Ladeinstallation på Udlejers grund for egen regning og risiko med henblik på ladning af elektriske køretøjer og salg og levering af lade-ydelser til tredjeparter.
- 13.3.5 ALLEGO og andre, som stiller kapital til rådighed for Lejer, kan stille krav til den Ladeinstallation, der skal udvikles af Lejer.

- 13.3.6 I Lejeaftalen ønsker Parterne at fastsætte vilkårene for leje af dele af Udlejers grund samt for Lejers udvikling og drift af en Ladeinstallation på pågældende grund ejet af Udlejer.

.....

#### Lokation

- 13.3.7 Udlejer lejer til Allego den lokation, der er registreret under følgende adresse Energivej 4, 4220, Korsør, Danmark, i tingbogen med matr. nr. Tårnborghgd., Korsør Jorder 1zy – delnr. 3. ("Lokationen"), som markeret på den situationsplan, der er vedlagt Lejeaftalen og Lejer får herved ret til, efter eget skøn og for egen risiko, at udvikle og drive en elektrisk ladeinstallation på Lokationen bestående af en eller flere ladestationer og tilbehør ("Ladeinstallation") med henblik på at oplade elektriske køretøjer. Det bemærkes, at den anførte Lokation ikke er korrekt beskrevet, men gengivet geografisk korrekt på situationsplanen. Lokationen udgør en del af et større jordlod, hvorpå følgende er beliggende [●], se i øvrigt markering i Bilag 1 ("Jordlodet"). ALLEGO er bekendt med, at der på grunden er en Sunset Boulevard under opførelse, og at ALLEGO's etablering af Ladeinstallationen skal ske med respekt af dette byggeri, således at ALLEGO's etablering af Ladeinstallationen ikke er til gene for dette. Den forventede overtagelsesdato i relation til Sunset Boulevards er den 1. oktober 2023. ALLEGO er ligeledes bekendt med, at Udlejer udvikler øvrige dele af det område, som Lokationen er en del af, og at Udlejer ikke ved indgåelsen af denne Aftale påtager sig nogen begrænsninger eller forpligtelser i forhold til dette, således at ALLEGO ved indgåelse af denne Lejeaftale accepterer enhver gene eller ulempe, som Udlejers udvikling af området måtte indebære.
- 13.3.8 Udlejer er grundejer af Lokationen, og med sin underskrift af Lejeaftalen giver Udlejer tilladelse til at installere og drive en Ladeinstallation på den lejede grund. Udlejer vil fremlægge en udskrift fra tingbogen, der bekræfter, at denne er grundejeren.
- 13.3.9 Lejer, i det omfang det ikke er til gene for øvrige virksomheder i det område, hvor lokationen er beliggende, og hvis ikke det i øvrigt er til ulempe for udlejer, vil efter bedste evne anvende Lokationen og de bygninger, der er en del af det område, hvor Lokationen også indgår, således at flest mulige førere af elektriske køretøjer finder vej til/bliver tiltrukket af Lokationen (f.eks. via skiltning, trafikstyring, kundekommunikation).
- #### Drift
- 13.3.10 Udlejer er forpligtet til at sikre, at Lokationen ved levering til Lejer opfylder de (strukturelle) krav, som er en forudsætning for, at Lejer kan indhente de(n)

nødvendige tilladelse(r) til at drive Ladestationen. Udlejer garanterer, at jorden/grunden på Lokationen er egnet til installering af Ladeinstallationen.

- 13.3.11 Lejer vil påbegynde planlægning af Ladeinstallationens installation umiddelbart efter Lejeaftalens indgåelse.
- 13.3.12 ALLEGO påtager sig for egen regning at indhente alle nødvendige godkendelser, licenser og tilladelser ("Tilladelser") til installation og drift af Ladeinstallationen. Indhentelse af alle nødvendige uigenkaldelige Tilladelser udgør grundlaget for Lejeaftalen. Hvis Lejer ikke kan indhente de førnævnte uigenkaldelige Tilladelser [indenfor 24 måneder], er Lejer berettiget til at opsige Lejeaftalen. Udlejer påtager sig at bistå Lejer, i det omfang det er nødvendigt. En eventuel opsigelse skal dog være foretaget senest 6 måneder før den forventede overtagelsesdato i relation til Sunset Boulevard, der er fastsat til den 1. oktober 2023.
- 13.3.13 Lejer er berettiget til at udføre aktiviteter med henblik på installation, idriftsættelse og drift af Ladeinstallationen på eller under Lokationen og i dens umiddelbare nærhed. Lejer vil tage alle rimelige forholdsregler for at afværge skader. Hvis Udlejer er forpligtet til at udføre vedligeholdelse eller renoveringsarbejde i nærheden af/i/på Lokationen, vil Udlejer kun gøre dette i samråd med Lejer og efter at have indhentet Lejers tilladelse. Driften/anvendeligheden af Ladestationen/Ladestationerne må kun blive påvirket af sådanne aktiviteter, hvis de er absolut nødvendige. Udlejer vil afstå fra at flytte eller fjerne Ladestationerne. Ved misligholdelse af denne bestemmelse skal Udlejer betale alle reparationsomkostninger.
- 13.3.14 Lejer er ansvarlig for afmærkning af Lokationen som parkeringsplads til elektriske køretøjer under ladning.
- 13.3.15 Lejer er ud fra et rimeligt skøn berettiget til at tilføje ekstra udstyr rundt om Ladeinstallationerne til brug for information til kunderne eller for at gøre Lokationen mere anvendelig.

#### Adgang til Ladeinstallationen

- 13.3.16 Udlejer vil sørge for, at Lokationen er tilgængelig til enhver tid, 24 timer i døgnet året rundt for Lejer, dennes medarbejdere og tredjepart samt tredjepart engageret af Lejer, som benytter Ladeinstallationen og de faciliteter, der er nødvendige for driften af Ladeinstallationen.
- 13.3.17 Udlejer har vedligeholdelsespligt for parkeringsområdet og især for fortovet og har pligt til med egne øjne at besigtige Ladeinstallationen på ugentlig basis og at rydde op, hvis dette er nødvendigt. Dette omfatter også rengøring og snerydning efter samme krav som dem, der gælder for de øvrige parkeringspladser på stedet.

## Adgang til forsyningsnettet

- 13.3.18 Lejer sørger for tilslutning til forsyningsnettet hos den lokale netværksoperatør og opsætning af en måler og tilslutter tillige Ladeinstallationen til dette forsyningsnet.
- 13.3.19 Lejer vil sørge for elforsyning til Ladeinstallationen gennem indgåelse af relevante aftaler.
- 13.3.20 Hvis Lejer ikke er blevet tilsluttet forsyningsnettet senest 2 år [24 måneder] efter underskrivelsen af denne Lejeaftale, er Lejer berettiget til at annullere Lejeaftalen. I så fald er der aftalt kapitalisering af Købesummen mellem Sælger og Køber.

## Tredjepart og overdragelsespligt

- 13.3.21 Lejer er berettiget til at engagere tredjepart med henblik på opfyldelse af Lejeaftalen. Lejer er berettiget til at overdrage alle eller dele af sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Lejeaftalen eller til at stille Lokationen til rådighed for en tredjepart gennem fremleje eller i øvrigt. Hvis og i det omfang det skønnes nødvendigt, giver Udlejer hermed sit forudgående samtykke til, at Lejer afstår Lejeaftalen til en tredjepart. Udlejer anerkender og er indforstået med, at Lejers finansieringskilder kan indtræde som part i denne Lejeaftale på Lejers vegne.
- 13.3.22 I tilfælde af en overdragelse af Lokationen eller dele deraf vil Udlejer sikre, at dennes juridiske efterfølger(e) er underlagt alle Lejeaftalens bestemmelser gennem en kontraktovertagelse.
- 13.3.23 Udlejer anerkender, at Lokationen og Ladeinstallationen er uløseligt forbundet med hinanden. Som følge af denne uløselige forbindelse indestår Udlejer for, at Jordlodet ved en eventuel overdragelse af ejerskabet altid vil blive overdraget sammen med Lokationen. Alle eventuelle rettigheder og forpligtelser vil blive overdraget til den nye ejer af Lokationen.
- 13.3.24 Ved etablering eller overdragelse af brugsret, forpagtning eller anden tinglig rettighed til hele eller dele af Lokationen skal Udlejer sikre, at dennes juridiske efterfølger(e) er underlagt alle Lejeaftalens bestemmelser. Udlejer skal betinge sig, at dennes juridiske efterfølger(e) vil videreføre denne forpligtelse til eventuelle juridiske efterfølgere.

## Installation, drift og vedligeholdelse

- 13.3.25 Lejer garanterer, at Ladeinstallationen vil fungere sikkert.
- 13.3.26 Lejer garanterer så vidt muligt den højest mulige tilgængelighed af Ladeinstallation inden for rimelighedens grænser. Vedligeholdelses- og reparationsarbejde vil

finde sted mindst én gang om året. Lejer tilstræber at løse eventuelle fejl senest to arbejdsdage efter at have modtaget underretning om dette.

- 13.3.27 Parterne har ret til at bruge beskrivelser og billeder af Ladeinstallationen i deres kommunikation udadtil, dog altid under hensyntagen til hinandens legitime interesser.

#### Priser og betaling

- 13.3.28 ALLEGO betaler en fast årlig leje, som pr. 1. januar 2023 andrager EUR 15.000 pr. Kalenderår. Lejen betales årligt forud, det vil sige hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2024, eller når ladeparken er idriftsat, dog således at rettidig betaling kan finde sted inden 45 dage fra forfaldstidspunktet. Udlejer udsteder senest pr. 1. januar en faktura på lejen inkl. moms og sender til Lejer. Lejen reguleres hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar 2024 med 2 % af den pr 31. december året før gældende leje. 1
- 13.3.29 Medmindre andet er anført, er alle beløb anført i Lejeaftalen eksklusive moms.
- 13.3.30 Et afsat acantobeløb på DKK 833,33 per måned (forudbetalt op til 6 måneder af gangen) påfalder ALLEGO første gang, når laderne er idriftsat. Acontobeløbet indeholder bl.a. grundskyld, dækningsafgift, rengøring af udearealer, snerydning og glatførebekæmpelse. Fastsættelsen af acantobeløbet opgøres årligt efter de faktiske omkostninger i et driftsregnskab. Driftsudgifterne fordeles forholdsmæssigt blandt de på ejendommen værende lejere.

#### Ejerskab og nedtagning / retablering

- 13.3.31 Ladeinstallationen inklusive alt tilbehør, distributionsfaciliteter og fundamenter forbliver Lejers ejendom i hele Lejeaftalens løbetid.
- 13.3.32 Parterne er enige om, at Ladeinstallationen, distributionsfaciliteterne og fundamenterne, der er installeret eller skal installeres af Lejer på jordlodet på Lokationen (som ejes af andre), ikke vil være en del af jordlodet i Lejeaftalens løbetid. Disse er/vil kun blive installeret til midlertidige formål af Lejer, således at denne kan udøve sin rettighed. Lejer er til enhver tid berettiget til at fjerne Ladeinstallationen, distributionsfaciliteterne og fundamenterne. Derudover er Lejer berettiget til at etablere brugsret eller få den etableret med henblik på Ladeinstallationen. Udlejer forpligter sig til uigenkaldeligt at bidrage til etableringen af en brugsret uden beregning til fordel for Lejer for så vidt angår Ladestationen. Lejer forpligter sig til at tage initiativet i den henseende og bærer alle omkostninger forbundet med etablering af en sådan brugsret.
- 13.3.33 Udlejer vil afstå fra adfærd, der måtte anfægte Lejers ejendomsret.

- 13.3.34 Hvis der ikke allerede er etableret brugsret til Lejers fordel, vil Udlejer sikre Lejers ejendom i de tilfælde, hvor det måtte være nødvendigt. For eksempel, hvis der er udstedt pant eller vil blive udstedt pant, vil Udlejer oplyse långiver om, at Ladestationen ikke ejes af Udlejer.
- 13.3.35 Alle immaterielle rettigheder i forbindelse med Ladestationen, det tilsluttede forsyningsnet, komponenter, udstyr og software ejes af Lejer og/eller dennes leverandører eller licensgivere.
- 13.3.36 Alle rettigheder til Slutbrugers ladeaktiviteter ligger hos Lejer.
- 13.3.37 Ved ophør af Lejeaftalen skal Lejer forpligte sig til for egen regning at nedtage Ladeinstallationen inklusive tilbehør og retablere Lokationen til dens oprindelige stand, herunder også i relation til eventuelle forureningsmæssige forhold. Dette arbejde skal koordineres med Udlejer.
- 13.3.38 Efter Lejeaftalens udløb eller ved dens ophør vil Udlejer, i det omfang det er nødvendigt, bidrage til en omgående nedtagning af Ladeinstallationen, inklusive tilbehør, og vil om nødvendigt aflevere Ladeinstallationen.

#### Ansvar

- 13.3.39 Lejer er ansvarlig for Ladeinstallationen. Lejer er dog ikke ansvarlig for tab af data, tab/skade i forbindelse med engagement af leverandører, som Udlejer har pålagt Lejer. Derudover er Lejer ikke ansvarlig for tab som følge af dødsfald eller skade, medmindre dette skyldes forsæt eller grov uagtsomhed fra Lejers side eller fra den af Lejer engagerede tredjeparts side.
- 13.3.40 Udlejer er erstatningspligtig over for Lejer for skader på en Ladestation forårsaget af Udlejer eller af person, for hvem Udlejer har ansvar (inden for rimelighedens grænser). Udlejer holder Lejer skadesløs for eventuelle krav fra tredjepart i forbindelse med handlinger eller forhold, der er for Udlejers regning og risiko.

#### Varighed, ophævelse og opsigelse

- 13.3.41 Lejeaftalen træder i kraft på underskrivelsestidspunktet, dog er denne betinget af vilkårene i Sunset Boulevards lejekontrakt for så vidt angår vejdirektoratets tilladelse til opstilling af fællespylon opnås. Lejeaftalen kan derfor tidligst træde i kraft på samme tid som Sunset Boulevard og bortfalder hvis Sunset Boulevards lejekontrakt bortfalder.
- 13.3.42 Lejeaftalen ophører 15 år efter første idriftsættelse af Ladeinstallationen (den første ladestation). Aftaleperioden forlænges herefter stiltiende med yderligere 3 år ad gangen, medmindre den ene Part varsler opsigelse af Lejeaftalen ved anbefalet brev senest 12 måneder inden aftaleperiodens ophør. Undervejs i lejeperioden skal Parterne evaluere Lejeaftalen. Allersensent 18 måneder inden første

lejeperiode udløber, vil Parterne rådføre sig med hinanden om, hvorvidt man ønsker at fortsætte Lejeaftalen på de samme vilkår. Retten til at ophæve Lejeaftalen før tid af de i denne bestemmelse nævnte årsager forbliver uændret.

- 13.3.43 Lejeaftalen er uopsigelig i de første 12,5 år.
- 13.3.44 Iht. nyt tillæg til Lejeaftale 2, jf. Købers betingelse herom i Aftalen, sker der følgende ændring i Lejeaftale 2: "Lejekontraktens pkt. 11.2 og 11.3 udgår og erstattes af følgende: Lejekontrakten løber fortløbende frem til, at en af Parterne med 12 måneders forudgående skriftligt varsel meddeler opsigelse af Lejekontrakten til ophør den 1. i en måned. Lejekontrakten kan af Parterne tidligst opsiges med 12 måneders forudgående varsel til ophør og fraflytning 1. maj 2039, svarende til 15 år (bindingsperiode) efter Ikrafttrædelsestidspunktet (1. maj 2024, jf. Tillæg 1). Opsiges Lejekontrakten ikke senest 12 måneder før en bindingsperiode, forlænges Parternes bindingsperiode stiltiende med yderligere 3 år ad gangen, frem til den ene af Parterne måtte varsle opsigelse senest 12 måneder før udløbet af en given 3-årig bindingsperiode. "
- 13.3.45 Hvis den anden Part erklæres konkurs eller træder i rekonstruktion ved retten. Parten, som ikke er konkurs eller i rekonstruktion, bevarer sin beføjelser efter dansk ret.
- 13.3.46 Enhver opsigelse eller ophævelse skal ske skriftlig ved anbefalet brev.

.....

#### Reparations- og vedligeholdelsesydelser samt helpdesk

- 13.3.47 Lejer skal levere reparations- og vedligeholdelsesydelser i Lejeaftalens løbetid og skal stille en helpdesk til rådighed.
- 13.3.48 Lejer skal overvåge og vedligeholde Ladestationen via fjernadgang til backoffice-systemer og, når dette skønnes nødvendigt, installere nyt software herpå.
- 13.3.49 Udlejer vil gøre sit yderste til straks at meddele skader eller fejl på Ladestationen til Lejer. Lejer vil gøre sit bedste til at afhjælpe en fejl så hurtigt som det med rimelighed er muligt og vil tilstræbe at have løst problemet senest to (2) dage efter meddelelse om dette.
- 13.3.50 Medmindre andet er skriftligt aftalt, må Udlejer ikke selv udføre nogen form for reparation og/eller vedligeholdelsesarbejde eller give tilladelse til, at pågældende bliver udført af tredjepart. Skulle Udlejer alligevel gøre dette, vil Lejer ikke være ansvarlig for nogen vedligeholdelsesfejl og/eller -skade forårsaget af uretmæssig vedligeholdelse. I sådanne tilfælde er Lejer berettiget til at udføre og besigtige og/eller reparere fejlen for Udlejers regning. Omkostninger i forbindelse hermed



opkræves i uden fradrag fra Udlejer (herunder omkostninger til installation, udstyr, reparationer og tilkald/udrykning).

#### Øvrige bestemmelser

- 13.3.51 Ændringer og tilføjelser til Lejeaftalen skal ske skriftligt.
- 13.3.52 Hvis en eller flere bestemmelser i Lejeaftalen (eller dele heraf) erklæres for ugyldige eller annulleres, vil de øvrige bestemmelser fortsat være gældende. Parterne vil i fællesskab udarbejde en erstatningsbestemmelse, der så vidt muligt bevarer formålet med de(n) oprindelige bestemmelse(r), der skal erstattes.
- 13.3.53 Det er kun den engelske version af Lejeaftalen, der er gældende. Den danske version er kun til orientering.
- 13.3.54 Lejeaftalen er alene underlagt dansk ret.
- 13.3.55 Eventuelle tvister og uenigheder, der måtte udspringe direkte eller indirekte af Lejeaftalen, skal afgøres i henhold dansk rets almindelige regler ved Boligretten.
- 13.3.56 Lejer er berettiget til at tinglyse Aftalen for egen regning.
- 13.3.57 Det bemærkes, at Lejer 2 den 23.11.2023 skriftligt har bekræftet ovf. udlejer, at Lejer 2 varetager nødvendige forsikringer tilhørende Lejer 2 materiel mv., ligesom pkt. 3.2 i Lejeaftale 2 udgår samt at Lejer 2 deltager forholdsmæssigt i betaling af driftsudgifter.

#### 13.4 **Tillæg til Lejeaftale 2 af den 26.6.2024**

##### Præambel og baggrund

- 13.4.1 Nærværende Tillæg er indgået, idet Lejemålet er bygget færdigt, hvorfor Lejers indflytning er nært forestående.

##### Det lejede

- 13.4.2 Lejekontraktens punkt 1.1 ændres således, at det præciseres, at Det Lejede udgøres af en del af matr.nr. 1 abl, Tårnborghgd., Korsør Jorder ("Det Lejede"). Det Lejede er angivet på vedlagte bilag "240123\_Situationsplan\_Opdeling af områder". Det Lejede udgøres af ca. 523 m<sup>2</sup>, som også danner baggrund for Lejers fordelingstal ifm. fællesregnskab og forholdsmæssig betaling af Områdets (matr.nr. 1abl, 1abm, 1abv og 1abn, Tårnborghgd. Korsør Jorder ("Området")) driftsudgifter sammen med Områdets øvrige aktører. Det præciseres, at Lejer selv tegner og varetager nødvendige forsikringer for Det Lejede samt til eget materiel, der etableres/opstilles på Det Lejede.

##### Ikrafttrædelse og uopsigelsesperiode

- 13.4.3 Lejekontraktens punkt 2.1. ændres således, at Lejemålet overtages og træder i kraft den 1. maj 2024. Det lejede er legebærende pr. denne dato og Lejer er således forpligtet til at betale leje pr. denne dato. Det præciseres, at den årlige leje for 2024 udgør DKK 115.000. For kalenderåret 2024 betales der udelukkende leje fra ikrafttrædelsen af lejeforholdet og frem til 31.12.2024.

#### Ejendomsregnskab

- 13.4.4 Nuværende formulering i lejekontraktens pkt. 3.2 udgår, og erstattes af: Lejer varetager for egen regning vedligeholdelse og fornyelse af Det Lejede, så Det Lejede til enhver tid fremtræder velvedligeholdt og funktionsdygtigt i samme omfang som ved Erhvervslejekontraktens indgåelse. Vilkåret er præciseret, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 2, jf. Købers betingelse herom i Aftalen, således, at forpligtelsen påhviler udlejer, mens driftsudgiften kan opkræves hos lejer.
- 13.4.5 Under lejekontraktens punkt 8.3 gælder også Lejers forholdsmæssige andel/betaling af udgifter til den enhver tid værende grundejerforening, som Udlejer er forpligtet til at være medlem af, skadedyrsbekæmpelse, grøntpleje, pleje af LAR bassiner, ren- og vedligehold af fælles adgangsveje samt områdets fællesarealer, Udlejers administrationsudgifter, samtlige skatter og afgifter, eventuelle forsikringer samt øvrige ikke kendte driftsudgifter.
- 13.4.6 Driftsudgifter fordeles efter fordelingstal for Området ved lejestart forholdsvist ifølge nedenstående arealer og som angivet i det for nærværende tillægsbilag "driftsbudget".
- .....
- 13.4.7 Det præciseres at det påhviler udlejer at afholde en række driftsudgifter, samt at besørge at disse udføres, herunder blandt andet, men ikke begrænset til, grøn pleje, pleje af LAR bassiner, snerydning m.v. Dette for at opnå en koordineret og ensartet drift af det samlede Område på tværs af lejere. Udgifterne for dette afholdes forholdsvist af lejere via. månedlige acountobeløb og årligt driftsregnskab.

#### Almindelige bestemmelser

- 13.4.8 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer dette Tillæg, skal være skriftlige for at være bindende.
- 13.4.9 Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende kontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen.
- 13.4.10 Bortset fra ændringerne i nærværende Tillæg, skal Lejekontraktens øvrige bestemmelser fortsat være fuldt ud gældende

## 13.5 **Lejeaftale 3 - Norlys Energi A/S (tung transport)**

- 13.5.1 Sælger har fremlagt grundlejeaftale vedr. Ejendommen af den 3.5.2023 inkl. tillæg af den 12.6.2024, Lejeaftale 3, med Norlys Energi A/S, Lejer 3. Hvor der i pkt. 13.5 og pkt. 13.6 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 3, hvilket også gælder punkthenvvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftale 3 gengivet.
- 13.5.2 Lejeaftale 3 er efter sit indhold ikke omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.
- 13.5.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftale 3 er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere. Udlejer indhenter Lejer 3 bekræftelse herpå inden Overtagelsesdagen.

### Det lejedes omfang og beliggenhed

- 13.5.4 Det lejede omfatter et areal på i alt 1.980 m<sup>2</sup>, beliggende på Energivej, 4220 Korsør med med benævnelsen af matr.nr. 1 abg med ejerlav Tårnborghgd ("Grundstykket"), jf. landinspektørrids af Grundstykket af den 18-10-2022, vedlagt som (Bilag 1.1). Eventuelle fremtidig udstykning, nærmere opmåling eller andet af Grundstykket berører ikke Aftalens vilkår, ligesom Lejer ikke kan modsætte sig eventuelle fremtidige udstykninger o.lign. af Grundstykket.
- 13.5.5 Grundstykket lejes som besat af Lejer.

### Anvendelse

- 13.5.6 Grundstykket må anvendes til opsætning af El-ladestandere tung transport ("El-ladestandere") samt kunders opladning af biler på Grundstykket samt hertil relaterede aktiviteter, herunder færdsel og midlertidigt ophold. Grundstykket må ikke anvendes til andet formål uden Udlejers forudgående samtykke.
- 13.5.7 Lejer opfører på Grundstykket et anlæg bestående af El-ladestandere og hertil tilknyttede elforsyning og underliggende infrastruktur omfattende bl.a. nettilslutning, transformatorstation, fordelingstavler og dertil knyttede installationer, herunder ledninger/kabler, skiltning og afmærkning ("Øvrige Indretninger"). Lejer udfører for egen regning belægning samt afholder andel af udgift til fælles afvandringsbassin og adgangsvej jf. Bilag 1.1. Lokationen vil fremgå af Norlys app således, at brugerne kan finde frem til stede(t). Der henvises i øvrigt til den af Udlejer godkendte projektbeskrivelse fremlagt som bilag 1.1.

13.5.8 Parterne har aftalt, at Lejer har ret til at nedlægge kabler til strøm på Udlejers ejendom som på bilag 1.1, samt i almindeligt omfang og med rimeligt forudgående varsel, besigtige, vedligeholde og udskifte sådanne kabler. Udlejer indestår for, at der ikke er forhold, som gør, at Grundstykket, jf. bilag 1.1, samt på de dele af Udlejers ejendom, som er indtegnet på bilag 1.1, ikke kan graves til kabelnedlægning, eller at fundamenter til EI-ladestanderne eller teknikskabe hertil ikke kan opsættes, som forudsat i bilag 1.1. Lejer ejer eksklusivt de ampere rettigheder, som Lejer køber til brug for Aftalen, og beholder disse ampere-rettigheder efter aftalens ophør (uanset årsag).

#### Ikrafttræden og ophør

13.5.9 Aftalen træder i kraft den 01.10.2023 ("Ikrafttrædelsestidspunktet").

13.5.10 Aftalen er uopsigelig for Udlejer i 25 år og for Lejer i 15 år. Uopsigelighedsperioden regnes fra Ikrafttrædelsestidspunktet.

13.5.11 Aftalen kan efter uopsigelighedsperiodens udløb af begge Parter opsiges med et opsigelsesvarsel på 1 år til ophør den 1. i en måned.

#### Lejens størrelse, regulering og depositum

13.5.12 Den årlige grundleje udgør 100.000 kr.

13.5.13 Lejer afholder omkostninger til forbrug af el, som afregnes direkte til forsynings-selskab efter lejers egen hovedmåler.

13.5.14 Lejer deltager forholdsmæssigt med de andre lejere driftsudgifter som f.eks. grundskyld, renhold af udvendige arealer samt snerydning og glatførebekæmpelse. Dette betales månedsvis a 'conto med 834 kr. ved kontraktstart idet at endelig driftsudgift opgøres, dokumenteres og reguleres årligt.

13.5.15 Den årlige leje reguleres &I gang årligt uden særskilt varsel hver den 1. januar med den procentvise ændring i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks (August 2015 = 100 som basistal) fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet.

13.5.16 De årlige lejereguleringer beregnes efter følgende formel:

$$\text{Årsleje (gl.)} \times \text{nyt indeks/gl. indeks} = \text{årsleje (ny)}$$

13.5.17 Den årlige leje reguleres dog, uanset ovenstående, maksimalt med 2% pr. år.

13.5.18 Regulering sker af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende årsleje eksklusive andre ydelser påhvilende Lejer.

13.5.19 Reguleringen sker første gang den 1. januar 2025, baseret på stigningen i netto-prisindekset fra oktober måned 2023 til oktober måned 2024, dog maksimalt med 2% pr. år.

13.5.20 Lejer betaler senest pr. ikrafttrædelsestidspunktet et kontant depositum til Udlejer svarende til 3 måneders leje ekskl. moms.

#### Misligholdelse

13.5.21 Såfremt en Part misligholder sine forpligtelser i Aftalen, er den anden Part berettiget til med omgående virkning at hæve Aftalen, når den misligholdende Part har fået skriftligt påkrav om at bringe misligholdelsen til ophør 14 dage forinden.

#### Skatter og afgifter

13.5.22 Grundlejen er fastsat på baggrund af de på Grundstykket pr. 1. januar 2023 på-lignede skatter og afgifter, der anses for indeholdt i grundlejen.

13.5.23 Pålægges Grundstykket yderligere skatter og afgifter mv., kan grundlejen regu-leres. Grundskyld mv. afregnes aconto jf. pkt. 4.3 i henhold til fremsendte fakti-ske omkostninger.

#### Vedligeholdelse og renholdelse samt forbrug

13.5.24 Lejer er ansvarlig for den fulde ren- og vedligeholdelsesforpligtelse på Grundstyk-ket. Hvis der i samarbejde med Udlejer etableres aftale om snerydning, saltning mv. aftales afregning heraf særskilt. Vedligeholdelse- og renholdelse samt for-brug. Vilkåret er præciseret, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 3, jf. Købers betingelse herom i Aftalen, således, at forpligtelsen påhviler udlejer fsva. vedligeholdelse og renholdelse, mens driftsudgiften kan opkræves hos Lejer 3. Det præciseres des-uden, at Lejer 3 selv varetager nødvendig ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af eget materiel, installationer mv., der er og bliver etableret/opstillet af Lejer 3 på Det Lejede.

#### Forsyningsledninger, færdselsret mv.

13.5.25 Lejer har ret til, på en hensigtsmæssig måde og for egen regning, at nedgrave nødvendige forsyningsledninger, kabler og lignende på Grundstykket, forudsat Udlejer forud for arbejdernes igangsættelse har givet skriftlig accept hertil.

13.5.26 Såfremt ovennævnte i pkt. 8.1 tillige medfører, at der skal nedgraves forsynings-ledninger, kabler i området uden for Grundstykket og på arealer, der tilhører Ud-lejer, skal nedgravningen ske efter anvisning fra Udlejer. Det henvises i øvrigt til ovenstående pkt. 2 samt bilag 1.1 i forhold til, hvad Parterne allerede på tids-punktet for underskrift på Aftalen er enige om.

- 13.5.27 Omkostninger til nedgravning af forsyningsledninger, kabler mv. afholdes af Lejer.
- 13.5.28 Udlejer sikrer igennem hele lejeperioden fuld adgang til Grundstykket for Lejer, Lejers brugere og andre med lovligt ærinde på Grundstykket. Adgangen skal tilrettelægges således, at den er optimal i forhold til Lejers forretning på grundstykket.

#### Betinget af myndighedsgodkendelser og andre forhold

- 13.5.29 Aftalen er fra Lejers side betinget af, at Lejer kan opnå de fornødne myndighedsgodkendelser og tilladelser eller forhold til imødekomme den i pkt. 2 beskrevne anvendelse. Såfremt Lejer ikke kan opnå de fornødne tilladelser, kan Lejer ikke indgå Aftalen endeligt og Aftalen bortfalder dermed uden at Parterne kan rette krav imod hinanden. I så fald er der aftalt kapitalisering af Købesummen mellem Sælger og Køber.

.....

#### Ophør og aflevering

- 13.5.30 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen ("Ophørstidspunktet") skal Lejer - uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag - aflevere Grundstykket tilbage med alt hvad dertil hører i ryddet og planeret stand.
- 13.5.31 For så vidt angår El-ladestandere samt Øvrige Indretninger opført på Grundstykket af Lejer med Udlejers samtykke, skal Lejer for egen regning fjerne disse senest pr. Ophørstidspunktet.
- 13.5.32 Parterne kan i forbindelse med Ophør af Aftalen aftale, at en del af indretningerne på Grundstykket ikke skal fjernes. Dette eventuel ved betaling fra Udlejer for henholdsvis værdien af det tilbageblevne, hvis dette kan genanvendes eller omkostningen ved fjernelsen heraf, hvis der ikke er mulighed for at anvende det tilbageblevne.

#### Forsikring

- 13.5.33 Lejer er ansvarlig for forsikring af anlæg, bygninger mv. på Grundstykket.

#### Afståelse og fremleje

- 13.5.34 Lejer har ret til at fremleje af Grundstykket. Lejer har endvidere ret til at afstå nærværende Aftale.

.....

- 13.6 **Tillæg til Lejeaftale 3 af den 12.6.2024**

#### Præambel og baggrund

- 13.6.1 Nærværende Tillæg er indgået idet området er bygget færdigt, hvorfor Lejers indflytning er nært forestående.

Det lejede

- 13.6.2 Lejekontraktens punkt 1.1 ændres således, at det præciseres, at Det Lejde udgøres af en del af matr.nr. 1 abn og en del af matr.nr. 1 abl, Tårnborghgd., Korsør Jorder ("Det Lejede"). Det Lejede er angivet på vedlagte bilag "240123\_Situationsplan\_Opdeling af områder", som erstatter Lejekontraktens bilag 1.1. Det Lejede udgøres af ca. 1.490 m<sup>2</sup>, som også danner baggrund for Lejers fordelingstal ifm. fællesregnskab og forholdsmæssig betaling af Områdets (matr.nr. 1 abl, 1 abm, 1 abv og 1 abn, Tårnborghgd. Korsør Jorder ("Området")) driftsudgifter sammen med Områdets øvrige aktører. Det præciseres, at Lejer selv tegner og varetager nødvendige forsikringer af Det Lejede samt til eget materiel, der etableres/opstilles på Det Lejede.

Ikrafttrædelse og uopsigelighedsperiode

- 13.6.3 Lejekontraktens punkt 3.1. ændres således, at Lejemålet overtages den 1. februar 2024. Der skal betales husleje fra denne dato.

Ejendomsregnskab

- 13.6.4 Under lejekontraktens punkt 4.3 gælder også Lejers forholdsmæssige andel/betaling af udgifter til den enhver tid værende grundejerforening, som Udlejer er forpligtet til at være medlem af, skadedyrsbekæmpelse, grøntpleje, pleje af LAR bassiner, ren- og vedligehold af fælles adgangsveje samt områdets fællesarealer, Udlejers administrationsudgifter, samtlige skatter og afgifter, eventuelle forsikringer samt øvrige ikke kendte driftsudgifter.
- 13.6.5 Driftsudgifter fordeles efter fordelingstal for Området ved lejestart forholdsvist ifølge nedenstående arealer og som angivet i det for nærværende tillægsbilag "driftsbudget".

.....

- 13.6.6 Det præciseres at det påhviler udlejer at afholde en række driftsudgifter, samt at besørge at disse udføres, herunder blandt andet, men ikke begrænset til, grøn pleje, pleje af LAR bassiner, snerydning m.v. Dette for at opnå en koordineret og ensartet drift af det samlede Område på tværs af lejere. Udgifterne for dette afholdes forholdsvist af lejere via. månedlige acountobeløb og årligt driftsregnskab.

Almindelige bestemmelser

- 13.6.7 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer dette Tillæg, skal være skriftlige for at være bindende.
- 13.6.8 Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende kontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen.
- 13.6.9 Bortset fra ændringerne i nærværende Tillæg, skal Lejekontraktens øvrige bestemmelser fortsat være fuldt ud gældende.

## 13.7 **Lejeaftale 4 - Norlys Energi A/S (biler)**

- 13.7.1 Sælger har fremlagt grundlejeaftale vedr. Ejendommen af den 3.5.203 inkl. tillæg af den 12.6.2024, Lejeaftale 4, med Norlys Energi A/S, Lejer 4. Hvor der i pkt. 13.7 og pkt. 13.8 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 4, hvilket også gælder punkt henvisninger. Idet Lejeaftale 4 indholdsmæssigt er identisk med Lejeaftale 3, gengives i pkt. 13.7 og pkt. 13.8 alene udvalgte afvigende dele af Lejeaftale 4.
- 13.7.2 Lejeaftale 4 er efter sit indhold ikke omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.
- 13.7.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftale 3 er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere. Udlejer indhenter Lejer 3 bekræftelse herpå inden Overtagelsesdagen.

### Det lejedes anvendelse og beliggenhed

- 13.7.4 Det lejede omfatter et areal på i alt 418 m<sup>2</sup>, beliggende på Energivej, 4220 Korsør med benævnelsen af matr.nr. 1 abg med ejerlav Tårnborghgd. ("Grundstykket"), jf. landinspektørrids af Grundstykket af den [18-10-2022]. vedlagt som (Bilag 1.1). Eventuelle fremtidig udstykning, nærmere opmåling eller andet af Grundstykket berører ikke Aftalens vilkår, ligesom Lejer ikke kan modsætte sig eventuelle fremtidige udstykninger o.lign. af Grundstykket.
- 13.7.5 Grundstykket lejes som besat af Lejer.

### Anvendelse

Grundstykket må anvendestil opsætning af El-ladestander til biler ("El-ladestander") samt kunders opladning af biler på Grundstykket samt hertil relaterede aktiviteter, herunder færdsel og midlertidigt ophold.

Grundstykket må ikke anvendes til andet formål uden Udlejers forudgående samtykke.

.....

### Ikrafttræden og ophør



13.7.6 Aftalen træder i kraft den 01.10.2023 ("Ikrafttrædelsestidspunktet"). Aftalen er uopsigelig for Udlejer i 25 år og for Lejer i 15 år, Uopsigelighedsperioden regnes fra Ikrafttrædelsestidspunktet. Aftalen kan efter uopsigelighedsperiodens udløb af begge Parter opsiges med et opsigelsesvarsel på 1 år til ophør den 1. i en måned.

Lejens størrelse, regulering og depositum

13.7.7 Den årlige grundleje udgør 72.000 kr. Lejer afholder omkostninger til forbrug af el som afregnes direkte til forsyningselskab efter lejers egen hovedmåler. Lejer deltager forholdsmæssigt med de andrelejere driftsudgifter som f.eks. grundskyld, renhold af udvendige arealer samt snerydning og glatførebekæmpelse. Dette betales månedsvis a'conto med 834 kr. ved kontraktstart, idet at endelig driftsudgift opgøres, dokumenteres og reguleres årligt.

.....

Vedligeholdelse- og renholdelse samt forbrug

13.7.8 Vilkåret er præciseret, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 4, jf. Købers betingelse herom i Aftalen, således, at forpligtelsen påhviler udlejer fsva. vedligeholdelse og renholdelse, mens driftsudgiften kan opkræves hos Lejer 4. Det præciseres desuden, at Lejer 4 selv varetager nødvendig ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af eget materiel, installationer mv., der er og bliver etableret/opstillet af Lejer 4 på Det Lejede.

....

Betinget af myndighedsgodkendelser og andre forhold

13.7.9 Aftalen er fra Lejers side betinget af, at Lejer kan opnå de fornødne myndighedsgodkendelser og tilladelser eller forhold til at imødekomme den i pkt. 2 beskrevne anvendelse. Såfremt Lejer ikke kan opnå de fornødne tilladelser, kan Lejer ikke indgå Aftalen endeligt og Aftalen bortfalder dermed uden at Parterne kan rette krav imod hinanden. I så fald er der aftalt kapitalisering af Købesummen mellem Sælger og Køber.

.....

13.8 **Tillæg til Lejeaftale 4 af den 12.6.2024**

Præambel og baggrund

13.8.1 Nærværende Tillæg er indgået idet området er bygget færdigt, hvorfor Lejers indflytning er nært forestående.

Det lejede

- 13.8.2 Lejekontraktens punkt 1.1 ændres således, at det præciseres, at Det Lejde udgøres af en del af matr.nr. 1 abn og en del af matr.nr. 1 abl, Tårnborghgd., Korsør Jorder ("Det Lejede"). Det Lejede er angivet på vedlagte bilag "240123\_Situationsplan\_Opdeling af områder", som erstatter Lejekontraktens bilag 1.1. Det Lejede udgøres af ca. 404 m<sup>2</sup>, som også danner baggrund for Lejers fordelingstal ifm. fællesregnskab og forholdsmæssig betaling af Områdets (matr.nr. 1 abl, 1 abm, 1 abv og 1 abn, Tårnborghgd. Korsør Jorder ("Området")) driftsudgifter sammen med Områdets øvrige aktører. Det præciseres, at Lejer selv tegner og varetager nødvendige forsikringer af Det Lejede samt til eget materiel, der etableres/opstilles på Det Lejede.

#### Ikrafttrædelse og uopsigelsesperiode

- 13.8.3 Lejekontraktens punkt 3.1. ændres således, at Lejemålet overtages den 1. februar 2024. Der skal betales husleje fra denne dato.

#### Ejendomsregnskab

- 13.8.4 Under lejekontraktens punkt 4.3 gælder også Lejers forholdsmæssige andel/betaling af udgifter til den enhver tid værende grundejerforening, som Udlejer er forpligtet til at være medlem af, skadedyrsbekæmpelse, grøntpleje, pleje af LAR bassiner, ren- og vedligehold af fælles adgangsveje samt områdets fællesarealer, Udlejers administrationsudgifter, samtlige skatter og afgifter, eventuelle forsikringer samt øvrige ikke kendte driftsudgifter.

- 13.8.5 Driftsudgifter fordeles efter fordelingstal for Området ved lejestart forholdsvist ifølge nedenstående arealer og som angivet i det for nærværende tillægsbilag "driftsbudget".

- 13.8.6 .....

- 13.8.7 Det præciseres at det påhviler udlejer at afholde en række driftsudgifter, samt at besørge at disse udføres, herunder blandt andet, men ikke begrænset til, grøn pleje, pleje af LAR bassiner, snerydning m.v. Dette for at opnå en koordineret og ensartet drift af det samlede Område på tværs af lejere. Udgifterne for dette afholdes forholdsvist af lejere via. månedlige acountobeløb og årligt driftsregnskab.

#### Almindelige bestemmelser

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer dette Tillæg, skal være skriftlige for at være bindende.

- 13.8.8 Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende kontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen.

Bortset fra ændringerne i nærværende Tillæg, skal Lejekontraktens øvrige bestemmelser fortsat være fuldt ud gældende.

## 13.9 **Lejeaftale 5 - Go'on Gruppen A/S**

13.9.1 Sælger har fremlagt grundlejeaftale vedr. Ejendommen af den 20.4.2023 inkl. tillæg af den 13.6.2024, Lejeaftale 5, med Go'on Gruppen A/S, Lejer 5. Hvor der i pkt. 13.9 og pkt. 13.10 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 5, hvilket også gælder punkthenvvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftale 5 gengivet.

13.10 Lejeaftale 5 er efter sit indhold ikke omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.

13.11 Alle ydelser ifølge Lejeaftale 5 er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere. Udlejer indhenter Lejer 5 bekræftelse herpå inden Overtagelsesdagen.

### Det lejede

13.12 Det Lejede omfatter et areal på ca. 384 m<sup>2</sup> af Energivej 4, 4220 Korsør, del af matrikel nr. 1 aaø og/eller 1 zy, Tårnborghgd. Korsør Jorder under udstykning, jf. det med rødt mærkede areal på vedlagte skitse (bilag 1 - 230603 Situationsplan Opdeling af områder).

13.13 Området overtages som det henligger ved byggetilladelsen.

13.14 På det Lejede areal vil Lejer for egen regning etablere/opstille/nedgrave:

- 1 stk. 65 m<sup>3</sup> nedgravet PUFO godkendt tank opdelt i tre rum med tilhørende rørforbindelser til påfyldningsplads og pumpeø.
- Betonplader med afløb til olieudskiller ved påfyldningsplads og tankpladser
- Vingeanlæg med 2 stk. Tokheim Q 510 standere med indbygget betalingsterminal.
- Prispylon samt Tokheim site controller opstillet i teknikskab eller teknikerum.
- Etablere belægning, jf. bilag 1, samt betale andel af afvandingsbassin og fællesvej.

13.14.1 Det Lejede skal benyttes til og må kun benyttes til salg af Brændstof og dermed beslægtet virksomhed.

13.14.2 Lejer afholder selv omkostninger til alle former for stik- og tilslutningsbidrag, idet af udlejer dog udmatrikulerer grund jf. bilag 1.

13.14.3 Det forudsættes at jorden ikke er forurennet, såfremt den klassificeres som forurennet betaler Udlejer for bortskaffelse af jord i forbindelse med nedgravning af tank.

13.14.4 Lejer har ret til på Det Lejede areal

- at opstille flagstænger
- at opstille pris-, indkørsels- og navneskilte
- at opsætte reklameskilte på skærmtag
- at nedgrave yderligere tanke mv., som kan godkendes af offentlige myndigheder i det omfang sådan godkendelse er nødvendig.

13.14.5 Udlejer og dennes eventuelle øvrige lejere skal have uhindret adgang hen over Det Lejede areal, idet disse ikke på Det Lejede areal må foretage parkering eller andet til gene for Lejer og dennes virksomhed.

#### Lejemålets ikrafttræden og varighed

13.14.6 Lejemålet tager sin begyndelse når Lejer påbegynder salg af Brændstof fra Det Lejede, hvilket forventes at være den 1. oktober 2023 og vedvarer indtil det opsiges af en af parterne med 1 måneds varsel til fraflytning den 1. i en måned.

13.14.7 Lejemålet kan fra Udlejers side tidligst opsiges til fraflytning med virkning 15 år efter lejemålets begyndelse.

13.14.8 Lejemålet kan fra Lejers side tidligst opsiges til fraflytning med virkning 15 år efter lejemålets begyndelse.

13.14.9 Lejer har en option på efter 15 år at forlænge Lejeaftalen med yderligere 10 års uopsigelighed fra begge parter side. I den forlængede Lejeperiode (år 15-25) er der en variabel leje på DKK 0,12 pr. solgt liter brændstof på det i punkt 1.2 nævnte tankanlæg. Go'On forventer et minimums salg på liter 1.000.000 i år 2033.

13.14.10 Lejemålet overtages af Lejer med anlagte tilkørselsforhold, anlagt i asfalt eller fliser op til det af Lejer anlagte tankanlæg.

#### Lejen og dennes betaling

13.14.11 Der betales en fast årlig leje på DKK 90.000 (ekskl. moms).

13.14.12 Den faste leje betales frem til og med 30 september 2033 månedsvist forud med DKK 7.500 (ekskl. moms).

13.14.13 Der betales fra 01.10.2033 alene variabel Leje på DKK 0,12 pr. solgt liter brændstof på det i punkt 1.2 nævnte tankanlæg. Den variable leje udbetales månedligt,

senest den 15. i den efterfølgende måned, når månedens salg er opgjort. Go'On forventer et minimumssalg på liter 1.000.000 i år 2033.

#### Regulering

13.14.14 Den faste Leje reguleres hvert år den 1. januar med 2 %, første gang 1. januar 2025.

13.14.15 4.2 Satsen for variabel Leje er fast i hele perioden.

#### Vedligeholdelse og forsikring

13.14.16 Lejer forestår al renholdelse af Det Lejede, så det lever op til Go'on Gruppens standarder, herunder snerydning og vinterbekæmpelse.

13.14.17 Udlejer varetager for egen regning vedligeholdelsen af det i punkt 1.1 nævnte areal, så areal til enhver tid fremtræder velvedligeholdt og funktionsdygtigt i samme omfang som ved Erhvervslejekontraktens indgåelse. Vilkåret er præciseret, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 5, jf. Købers betingelse herom i Aftalen, således, at forpligtelsen påhviler udlejer, mens driftsudgiften kan opkræves hos Lejer 5.

13.14.18 Lejer varetager selv vedligeholdelsen af det udstyr og materiel som Lejer har installeret.

13.14.19 Lejer tegner og betaler miljøforsikring i det omfang, det er muligt.

13.14.20 Lejer tegner og betaler selv fornødne forsikringer vedrørende Lejers udstyr.

#### Udgifter udover lejen

13.14.21 Lejer afholder omkostninger til forbrug af vand, afløb, el og varme, som afregnes direkte til forsyningsselskab efter lejers hovedmåler.

13.14.22 Lejer betaler selv for internetforbindelse til Lejers udstyr.

13.14.23 Lejer deltager forholdsmæssigt med de andre lejere i betaling af driftsudgifter som f.eks. grundskyld, renhold af udvendige arealer samt snerydning og glatførebekæmpelse. Dette betales månedsvis a'conto med 834 kr. ved kontraktstart, idet endelig driftsudgift opgøres og reguleres årligt.

#### Ansvar og risiko for offentlige krav

13.14.24 Udlejer indestår for, at benyttelsen af det lejede til tankanlæg ikke strider imod servitutter eller andre private eller offentlige rettigheder.

#### Fremleje

13.14.25 Lejemålet kan bortforpagtes, fremleje og overdrages af Lejer til tredjemand uden Udlejers Samtykke.

13.14.26 Udlejer kan dog kræve, at den nye lejer stiller rimelig sikkerhed for kontraktens fulde gennemførelse.

Ændringer i lejemålet

13.14.27 Lejer er i lejeperioden berettiget til efter forudgående tilladelse fra Udlejer at udføre de til Lejers brug fornødne installationer og andre nødvendige ombygninger af det lejede.

13.14.28 Udlejer vil ikke uden saglig grund modsætte sig sådanne ændringer.

13.14.29 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte foranstaltninger betales af Lejer.

Forlejeret

13.14.30 Såfremt lejemålet af Udlejer opsiges med henblik på at udleje arealet til tredjemand til salg af brændstof eller lign., har Lejer forlejeret til lejemålet til samme leje og på samme vilkår som tredjemand bevisligt vil betale for Det Lejede.

13.14.31 Forlejeretten er gældende 12 mdr. efter lejemålets ophør. Lejer skal dog senest 14 dage efter tilbud fra 3. mand er kommet til Lejers kundskab, angive om Lejer ønsker at gøre brug af sin forlejeret.

Lejemålets ophør

13.14.32 Lejer tilbyder ved lejemålets ophør uden beregning for Udlejer at foretag sandfyldning af den i punkt 1.2 litra a nævnte tank. Lejer er dog forpligtet til mindst at opfylde hvad der påkræves af offentlige myndigheder og forskrifter.

13.14.33 Lejer har ret og pligt til at fjerne alt løsoøre og inventar, som er indsat i Det lejede, såsom reklameskilte, maskin- og inventardele og benzinpumper.

13.14.34 Lejer indestår for fjernelse af evt. forurening af jorden, som beviseligt er opstået i Lejeperioden.

13.14.35

13.14.36 Om Lejers oprensingsforpligtelse i henhold til punkt 11.3, har parterne aftalt, at Lejer maksimalt vil skulle oprense Det Lejede til det niveau, som tilsynsmyndigheden, gyldigt, måtte kunne påbyde Lejer at oprense til i henhold til den til enhver tid gældende retslige regulering, henholdsvis retspraksis.

13.14.37 Udlejer kan forlange at overtage installationer indlagt af Lejer til vurderingspris på baggrund af en uafhængig vurderingsmand med branchekendskab.

13.14.38 Dette gælder dog ikke skilte m.v. med Lejers kendetegn, logo og særlige kendetegn, som Udlejer ikke kan forlange at overtage.

- 13.14.39 Mangler som Udlejer vil påberåbe sig ved Lejers fraflytning, skal påtales senest 3 måneder efter den faktiske fraflytning ved skriftlig meddelelse herom til Lejer.
- 13.14.40 Udlejer kan således ikke gøre krav gældende vedrørende Det Lejede, såfremt ovenstående frist ikke overholdes.

.....

Købsoption på det af Lejer opstillede brændstofanlæg

- 13.14.41 I tilfælde af, at Lejer går konkurs eller der indtræder betalingsstandsning, har Udlejer ret til at købe det af Lejer opstillede brændstofanlæg på Det Lejede for DKK 10.000.

Forbehold for myndighedernes godkendelse

- 13.14.42 Lejer kan uagtet opsigelsesvarslet i punkt 2.3 opsiges Lejeaftalen med øjeblikkelig virkning, hvis ikke der inden den 1. oktober 2024 kan opnås de nødvendige tilladelser til etablering og drift af tankanlæg, eller hvis placering af tankanlæg eller prispylon ifm. myndighedsbehandlingen ændres i forhold til den aftalte placering på tegningen i Bilag 1. Udlejer skal løbende orienteres om Lejers dialog med myndigheder omkring byggetilladelse, Lejer er forpligtet til at arbejde frem mod en løsning. Opsiges Lejeaftalen er der aftalt kapitalisering af Købesummen mellem Sælger og Køber.

13.15 **Tillæg til Lejeaftale 5 af den 13.6.2024**

Præambel og baggrund

- 13.15.1 Nærværende Tillæg er indgået idet området er bygget færdigt, hvorfor Lejers indflytning er nært forestående.
- 13.15.2 Lejekontraktens punkt 1.1 ændres således, at det præciseres, at det lejede udgøres af matr.nr. 1 abv, Tårnborghgd., Korsør Jorder ("Det Lejede"). Det Lejede er angivet på vedlagte bilag "240123\_Situationsplan\_Opdeling af områder" Det Lejede udgøres af ca. 384m<sup>2</sup>, som også danne baggrund for Lejers fordelingstal ifm. fællesregnskab og forholdsmæssig betaling af Områdets (matr.nr. 1 abl, 1 abm, 1 abv og 1 abn, Tårnborghgd., Korsør Jorder ("Området")) driftsudgifter sammen med Områdets øvrige aktører.

Ikrafttrædelse og uopsigelsesperiode

- 13.15.3 Lejekontraktens punkt 2.1. ændres således, at Lejemålet overtages og træder i kraft den 01. maj 2024.

Ejendomsregnskab

- 13.15.4 Lejekontraktens pkt. 5.1 udgår, da punktet henhører under fælles driftsudgifter.

- 13.15.5 Under lejekontraktens punkt 6.3 gælder også Lejers forholdsmæssige andel/betaling af udgifter til den enhver tid værende grundejerforening, som Udlejer er forpligtet til at være medlem af, skadedyrsbekæmpelse, grøntpleje, pleje af LAR bassiner, ren- og vedligehold af fælles adgangsveje samt områdets fællesarealer, Udlejers administrationsudgifter, samtlige skatter og afgifter, eventuelle forsikringer samt øvrige evt. ikke kendte driftsudgifter.
- 13.15.6 Driftsudgifter fordeles efter fordelingstal for Området ved lejestart forholdsvist ifølge nedenstående arealer og som angivet i det for nærværende tillægs bilag "driftsbudget".
- .....
- 13.15.7 Det præciseres, at det påhviler udlejer at afholde en række driftsudgifter, samt at besørge at disse udføres, herunder blandt andet, men ikke begrænset til, grøn pleje, pleje af LAR bassiner, snerydning m.v.
- 13.15.8 Dette for at opnå en koordineret og ensartet drift af det samlede Område på tværs af lejere.
- 13.15.9 Udgifterne for dette afholdes forholdsvist af lejere via. månedlige acontobeløb og årligt driftsregnskab.
- 13.15.10 Administrationsudgifterne vil blive reguleret løbende efter NPI med en lille stigning hvert år.
- 13.15.11 Go'on bidrager med et fast beløb på start DKK 4.000, som så reguleres årligt tilsvarende lejen.
- .....
- 13.16 **Lejeaftale 6 til og med Lejeaftale 11 – Reklamepladser på skiltepylon**
- 13.16.1 Sælger har fremlagt følgende lejeaftaler om leje af reklamepladser på skiltepylon, Lejeaftale 6 til og med Lejeaftale 11 vedr. Ejendommen, som er indgået med Lejer 6 til og med Lejer 11. De pågældende grundlejeaftaler er indgået på grundlag af samme lejeaftaleskabelon (paradigme), hvorfor de fleste lejevilkår i grundlejeaftalerne er identiske. I pkt. 13.17 gengives derfor alene én komplet grundlejeaftale i form af Lejeaftale 9, mens der for de øvrige lejeaftaler i pkt. 13.18 kun gengives væsentlige lejevilkår, som adskiller sig fra lejeaftaleskabelonen. Hvor der i pkt. 13.16, pkt. 13.17 og pkt. 13.18 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 6 til og med Lejeaftale 11, hvilket også gælder punkt-henvisninger.
- 13.16.2 Lejeaftale 6 til og med Lejeaftale 11 er efter deres indhold ikke omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.



13.16.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftale 6 til og med Lejeaftale 11 er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere. Udlejer indhenter Lejer 6 til og med Lejer 11 bekræftelse herpå inden Overtagelsesdagen.

13.16.4 Det bemærkes, at Lejeaftale 6 er ændret på følgende måde, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 6, jf. Købers betingelse herom i Aftalen:

Erhvervslejekontraktens pkt. 3.3 og 3.4 udgår, i det Parternes vilkår for opsigelse af Erhvervslejekontrakten er beskrevet i Erhvervslejekontraktens pkt. 3.5 og 3.6.

Følgende sætning i Erhvervslejekontraktens pkt. 5.2:

*"Reguleringen sker i overensstemmelse med det nævnte indeks fra januar måned til januar måned næstfølgende år."*

ændres til:

*"Reguleringen sker i overensstemmelse med det nævnte indeks for oktober for oktober (dvs. ændringen fra oktober to år før reguleringstidspunktet til oktober året før reguleringstidspunktet)."*

13.16.5 Herudover bemærkes, at Lejeaftale 6 til og med Lejeaftale 11 er ændret på følgende måde, jf. nyt tillæg til Lejeaftale 6, jf. Købers betingelse herom i Aftalen, fsva. lejeregulering:

*"Reguleringen sker i overensstemmelse med det nævnte indeks fra januar måned til januar måned næstfølgende år."*

ændres til:

*"Reguleringen sker i overensstemmelse med det nævnte indeks for oktober for oktober (dvs. ændringen fra oktober to år før reguleringstidspunktet til oktober året før reguleringstidspunktet)."*

13.17 **Lejeaftale 9 om leje af reklameplads nr. 5 på skiltepylon - Go'on Gruppen A/S**

13.17.1 Lejeaftalen er indgået den 20.12.2023.

Det lejede

13.17.2 Det lejede består af 1 stk. reklameplads/skiltekasse på hver side af pylonen som plads nr. 5.

13.17.3 Reklamepladsen på pylonen, som er beliggende på ejendommen del af matr.nr. 1 vo, Tårnborg Hgd., Korsør Jorder, beliggende Motalavej 143, 4220 Korsør.

13.17.4 Pylonens placering på ejendommen er indmålt som følger:

.....

13.17.5 Lejer får alene en rettighed til at placere sin skiltning på Pylonen på den aftalte Reklameplads, men herudover får Lejer ingen rettigheder over Pylonen eller de installationer, som er placeret på Pylonen eller Reklamepladsen. Skiltekassen udføres med LED-belysning, jf. producentens anvisninger.

13.17.6 Skiltningen SKAL købes hos og monteres af producenten af pylonen.

13.17.7 Kontaktinfo fremsendes af udlejer.

Erhvervslejekontraktens begyndelse og ophør

13.17.8 Lejemålet begynder den 1.5.2024.

13.17.9 Erhvervslejekontrakten kan af begge parter opsiges ved skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

13.17.10 Fra Udlejers side kan Erhvervslejekontrakten dog tidligst opsiges med 11 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.5.2034.

13.17.11 Fra Lejers side kan Erhvervslejekontraktens dog tidligst opsiges med 13 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.5.2034.

13.17.12 Lejer er ikke berettiget til erstatning for tab, herunder flytteudgifter, driftstab og goodwilltab eller ender tab eller udgift, der påføres Lejer, uanset af hvilken grund Erhvervslejekontrakten ophører.

Reklamepladsens anvendelse

13.17.13 Reklamepladsen skal anvendes til opsætning af skiltning til brug for markedsføring af erhvervsdrivende virksomhed og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

13.17.14 Udlejer skal inden Lejers opsætning af skiltningen på Reklamepladsen skriftligt godkende udformningen heraf, ligesom Udlejer skal godkende eventuelle senere ændringer, som foretages i skiltningen.

13.17.15 Lejer kan ikke gøre gældende, at der foreligger misligholdelse af Erhvervslejekontrakten eller i øvrigt fremsætte krav om erstatning, såfremt der på Pylonen udlejes Reklameplads i konkurrence med Lejers virksomhed eller såfremt eksisterende Reklameplads på Pylonen reklamerer for en virksomhed i konkurrence med Lejers virksomhed.

13.17.16 Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved Erhvervslejekontraktens indgåelse er tinglyst på ejendommen angående Pylonen.

Leje og lejeregulering

13.17.17 Den årlige leje er aftalt DKK 25.000 ekskl. moms betales. Lejen betales forud med 1 /12 eller DKK 2.083,33 hver den 1, første gang den 1.5.2024 for perioden (frem til) den 1.6.2024.

13.17.18 Uanset aftalt uopsigelighed forhøjes denne leje en gang årligt, hver den 1. januar i overensstemmelse med udviklingen i det af Danmarks Statistik offentliggjorte nettoprisindeks. Reguleringen sker i overensstemmelse med det nævnte indeks fra januar måned til januar måned næstfølgende år. Reguleringen sker første gang den 01 /01-2025. Reguleringen sker på grundlag af den gældende årlige leje, således inklusiv alle tillæg.

#### Udlejers vedligeholdelse

13.17.19 Udlejer forestår den nødvendige vedligeholdelse af selve Pylonen og skal sikre, at Pylonen er i forsvarlig stand.

#### Lejers montering og vedligeholdelse

13.17.20 Lejer skal montere skiltningen på Reklamepladsen forsvarligt.

13.17.21 Lejer skal forestå vedligeholdelsen af Reklamepladsen og skiltningen herpå, og Lejer skal således sikre, at Reklamepladsen og skiltningen er i forsvarlig stand.

13.17.22 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade, som Lejers skiltning forvolder på Pylonen, andre reklamepladser på Pylonen samt tredjemand.

13.17.23 Lejer er forpligtet til at tegne behørig forsikring for eget skilt på Pylonen.

#### Driftsudgifter

13.17.24 Det påhviler Lejer at bidrage til betaling af de driftsudgifter vedrørende Pylonen og Reklamepladsen, som fremgår af punkt 8.2 og punkt 8.3.

13.17.25 Fordeling af driftsudgifter mellem Lejer og Pylonens øvrige reklamepladser fordeles efter fordelingsnøglen "Samlede årlige driftsudgifter/antal reklamepladser i brug optalt på antal kalenderdage gange Lejers reklameplads optalt på antal kalenderdage = Lejers samlede årlige driftsudgift."

13.17.26 De udgifter, som skal fordeles efter punkt 8.1 og punkt 8.2, og som årligt anslås til for tiden at udgøre nedenstående beløb ekskl. moms for Pylonen, er følgende:

- Elforbrug 4.000 DKK
- Renholdelse 2.500 DKK
- Vedligeholdelse 3.000 DKK
- Administration 2.500 DKK
- I alt 12.000 DKK

13.17.27 Lejer betaler til dækning af ovenstående driftsudgifter acontobidrag til Udlejer. Acontobidraget er ved Erhvervslejekontraktens påbegyndelse fastsat til DKK 500 månedligt, der betales månedsvis forud sammen med lejen. Beløbet er pligtig pengeydelse.

13.17.28 Udlejer sender i forbindelse med udgangen af hvert år et driftsregnskab over de driftsudgifter, der har været afholdt i forbindelse med Pylonen. Har Lejer betalt for lidt i driftsudgifter, er Udlejer berettiget til at udstede en faktura til Lejer på det beløb, som Lejer har betalt for lidt driftsudgifter. Såfremt Lejer har betalt for meget, refunderer Udlejer inden 2 måneder efter udgangen af året Lejer de driftsudgifter, som denne har betalt for meget.

13.17.29 Udlejer er berettiget til at regulere beløbet, der er opgjort i punkt 8.3. såfremt de faktiske driftsudgifter stiger eller hvis der kommer flere udgiftsposter til.

#### Forholdet til offentligretlige regler

13.17.30 Udlejer er ansvarlig for, et Pylonen er udformet og opstillet i overensstemmelse med lovgivningen eller andre offentlige forskrifter.

13.17.31 Lejer er ansvarlig for, at Lejers skiltning på Reklamepladsen er i overensstemmelse med lovgivningen eller andre offentlige forskrifter.

#### Ophør af erhvervslejekontrakten

13.17.32 Ved Erhvervslejekontraktens ophør er Lejer pligtig at fjerne skiltningen på Reklamepladsen for egen regning. Skiltningen skal være fjernet senest 10 hverdage forinden tidspunktet for Erhvervslejekontraktens ophør.

13.17.33 Reklamepladsen skal afleveres i samme stand som ved overtagelse, herunder fuldstændig rengjort, med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde.

#### Fremleje, afståelse og genindtrædelsesret

13.17.34 Lejer har ikke ret til fremleje eller afståelse af Reklamepladsen, medmindre Udlejer skriftligt godkender dette.

#### Tvister

13.17.35 Enhver tvist mellem Lejer og Udlejer afgøres ved de almindelige domstole i henhold til dansk ret.

#### Almindelige bestemmelser

13.17.36 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne Erhvervslejekontrakt skal være skriftlige for være bindende.

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

.....

13.18 **Lejeaftale 6, 7, 8, 10 og 11**

13.18.1 Lejeaftale 6, Danske Koncept Restauranter A/S, CVR-nr. 30 24 15 09, Lejer 6, vedrørende reklameplads nr. 1 og nr. 2, indgået den 12.6.2024, med ikrafttræden den 1.9.2024, årlig leje DKK 50.000 ekskl. moms. Fra Udlejers side kan Erhvervslejekontrakten tidligst opsiges med 11 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.9.2038. Fra Lejers side kan Erhvervslejekontraktens tidligst opsiges med 13 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.9.2043.

13.18.2 Lejeaftale 7, Allego Denmark ApS, CVR-nr. 40 06 85 62, Lejer 7, vedrørende reklameplads nr. 4, indgået den 30.10.2023, med ikrafttræden den 1.2.2024, årlig leje DKK 50.000 ekskl. moms. Fra Udlejers side kan Erhvervslejekontrakten tidligst opsiges med 11 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.2.2034. Fra Lejers side kan Erhvervslejekontraktens tidligst opsiges med 13 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.2.2034.

13.18.3 Lejeaftale 8, Norlys Charging ApS, CVR-nr. 38 93 14 58, Lejer 8, vedrørende reklameplads nr. 3, indgået den 14.12.2023, med ikrafttræden den 1.3.2024, årlig leje DKK 50.000 ekskl. moms. Fra Udlejers side kan Erhvervslejekontrakten tidligst opsiges med 11 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.3.2034. Fra Lejers side kan Erhvervslejekontraktens tidligst opsiges med 13 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.3.2034.

13.18.4 Lejeaftale 10, IONITY GmbH Danish Branch, filial af IONITY GmbH, Germany, CVR-nr. 39 32 32 73, Lejer 10, vedrørende reklameplads nr. 6, indgået den 13.6.2024, med ikrafttræden den 1.7.2024, årlig leje DKK 20.250 ekskl. moms. Fra Udlejers side kan Erhvervslejekontrakten tidligst opsiges med 11 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.7.2034. Fra Lejers side kan Erhvervslejekontraktens tidligst opsiges med 13 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.7.2034.

13.18.5 Lejeaftale 11, Fazade A/S, CVR-nr. 38 49 61 90, Lejer 11, vedrørende reklameplads nr. 7, indgået den 30.1.2023, med ikrafttræden den 1.5.2024, årlig leje DKK 20.000 ekskl. moms. Fra Udlejers side kan Erhvervslejekontrakten tidligst opsiges med 11 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.5.2034. Fra Lejers side kan Erhvervslejekontraktens tidligst opsiges med 13 måneders skriftligt varsel til ophør den 1.5.2034.

## 14      **TOTALENTREPRISEAFTALE(R)**

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 3.12.2024. Hvor der ndf. er anført punkthenvvisninger vedrører det udelukkende punkterne i Aftalen.

### 15.2      EJENDOMMEN MV.

15.2.1      EOM Korsør ApS, sælger og betinget overdrager ved nærværende Aftale følgende ejendomme til Køber, der ifølge tinglyst adkomst ejes af Sælger.

15.2.2      Ejendommen matr.nr. 1 abm, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 1"), der ifølge tingbogen, er beliggende Energivej 8a, 4220 Korsør, i Slagelse Kommune, med et grundareal på 780 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. Ejendom 1 er ikke selvstændigt vurderet, idet denne tidligere har været ejet af Slagelse Kommune, og i marts 2023 er nyudstykket fra ejendommen 1 abg, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 1"), jf. registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen, jf. Datarum. Køber er bekendt med, at Ejendom 1 vil blive selvstændigt vurderet. Idet Ejendom 1 endnu ikke er selvstændigt vurderet betaler/refunderer Køber en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 1 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommens grundarealer, indtil Ejendom 1 er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 1.

15.2.3      Ejendommen matr.nr. 1 abl, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 2"), der ifølge tingbogen ikke har nogen kendt adresse, men er beliggende 4220 Korsør, i Slagelse Kommune og fremgår af bilag 1.1.2 jf. Datarum, med et grundareal på 4.383 m<sup>2</sup>, heraf vej 1.738 m<sup>2</sup>. Ejendom 2 er ikke selvstændigt vurderet, idet denne tidligere har været ejet af Slagelse Kommune, og i marts 2023 er nyudstykket fra ejendommen 1 abg, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 1"), jf. registreringsmeddelelse fra Geodatastyrelsen, jf. Datarum. Køber er bekendt med, at Ejendom 2 vil blive selvstændigt vurderet. Idet Ejendom 2 endnu ikke er selvstændigt vurderet betaler/refunderer Køber en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 1 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommens grundarealer, indtil Ejendom 1 er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 2.

- 15.2.4 Ejendommen matr.nr. 1abv, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 3"), der ifølge tingbogen ikke har nogen kendt adresse, men er beliggende 4220 Korsør, i Slagelse Kommune og fremgår af bilag 1.1.3 jf. Datarum, med et grundareal på 384 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. Ejendom 3 er ikke selvstændigt vurderet, idet denne tidligere har været ejet af Slagelse Kommune, og i en udstykningsrækkefølge i marts 2023 er nyudstykket fra ejendommen 1 abg, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 1"), og derefter i januar 2024 er videreudstykket fra oprindeligt matr.nr. 1abn, Tårnborghgd., Korsør Jorder, jf. registreringsmeddelelser fra Geodatastyrelsen, jf. Datarum. Køber er bekendt med, at Ejendom 3 vil blive selvstændigt vurderet. Idet Ejendom 3 endnu ikke er selvstændigt vurderet betaler/refunderer Køber en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 1 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommens grundarealer, indtil Ejendom 3 er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 3.
- 15.2.5 Ejendommen matr.nr. 1abn, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 4"), der ifølge tingbogen, er beliggende Energivej 8b, 4220 Korsør, i Slagelse Kommune, med et grundareal på 2.369 m<sup>2</sup>, heraf vej 169 m<sup>2</sup>. Ejendom 4 er ikke selvstændigt vurderet, idet denne tidligere har været ejet af Slagelse Kommune, og i en udstykningsrækkefølge i 2023 er nyudstykket fra ejendommen 1 abg, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 1"), og derefter i januar 2024 er videreudstykket fra oprindeligt matr.nr. 1abn, Tårnborghgd., Korsør Jorder, jf. registreringsmeddelelser fra Geodatastyrelsen, jf. Datarum. Køber er bekendt med, at Ejendom 4 vil blive selvstændigt vurderet. Idet Ejendom 4 endnu ikke er selvstændigt vurderet betaler/refunderer Køber en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 1 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommens grundarealer, indtil Ejendom 4 er selvstændigt vurderet, medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 4.
- 15.2.6 EOM Korsør ApS, sælger og betinget overdrager ved nærværende Aftale endvidere følgende ejendom til Køber, der ifølge utinglyst adkomst ejes af Sælger.
- 15.2.7 Del af matr.nr. 1vo m.fl., Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Ejendom 5"), der ifølge tingbogen er beliggende Motalavej 143, 4220 Korsør, i Slagelse Kommune. Ejendommens grundareal udgør ca. 45 m<sup>2</sup>, og er under udstykning fra ejendommen matr.nr. 1vo, Tårnborghgd., Korsør Jorder, ("Hovedejendom 2"). Hovedejendom 2 er opdelt i ejerlejligheder. Idet Ejendom 5 er under udstykning fra Hovedejendom 2, er Ejendommen endnu ikke selvstændigt vurderet. Køber betaler/refunderer en forholdsmæssig andel af Hovedejendom 2 ejendomsskat beregnet ud fra ejendommens grundarealer, indtil Ejendom 5 er selvstændigt vurderet,

medmindre Sælger kan dokumentere, at der er betalt en højere ejendomsskat i relation til Ejendom 5. Sælger oplyser, at der er indgået betinget købsaftale vedrørende købet af Ejendom 5.

- 15.2.8 Ejendom 1-5 er i Aftalen samlet benævnt Ejendom eller Ejendommen.
- 15.2.9 Ejendommen overdrages af Sælger med den herpå værende bebyggelse, anlæg, tekniske anlæg, grund-, mur- og nagelfast tilbehør, støbegods, varmeanlæg, alle slags ledninger, tekniske anlæg, installationer, nyetableret skiltepylon, hegn, træer, planter mv., og alt Ejendommens rette tilliggende og tilhørende samt parkeringspladser, i det omfang dette tilhører Sælger, alt i overensstemmelse med den mellem Sælger/Udlejer og Danske Koncept Restauranter A/S, CVR-nr. 30 24 15 09, ("Lejer 1"), indgåede erhvervslejeaftale med tillæg, herunder Lejer 1 byggeprogram inkl. bilag, om leje af nyopført bygning med uoverdækket varegård til drift af Sunset Boulevard Restaurant, ("Lejeaftale 1"), den mellem Sælger/Udlejer og Allego Denmark ApS, CVR-nr. 40 06 85 62, ("Lejer 2"), indgåede grundlejeaftale med tillæg om leje af grundareal til installation og drift af ladeinstallation til elektriske køretøjer, ("Lejeaftale 2"), den mellem Sælger/Udlejer og Norlys Energi A/S, CVR-nr. 25 11 83 59, ("Lejer 3"), indgåede grundlejeaftale med tillæg om leje af grundareal til installation og drift af ladeinstallation til elektriske køretøjer (tung transport), ("Lejeaftale 3"), den mellem Sælger/Udlejer og Norlys Energi A/S, CVR-nr. 25 11 83 59, ("Lejer 4"), indgåede grundlejeaftale med tillæg om leje af grundareal til installation og drift af ladeinstallation til elektriske køretøjer (biler), ("Lejeaftale 4"), den mellem Sælger/Udlejer og Go'on Gruppen A/S, CVR-nr. 31 87 73 85, ("Lejer 5"), indgåede grundlejeaftale med tillæg om leje af grundareal til installation og drift af tankanlæg til brændstof, ("Lejeaftale 5"), den mellem Sælger/Udlejer og Danske Koncept Restauranter A/S, CVR-nr. 30 24 15 09, ("Lejer 6"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 6"), den mellem Sælger/Udlejer og Allego Denmark ApS, CVR-nr. 40 06 85 62, ("Lejer 7"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 7"), den mellem Sælger/Udlejer og Norlys Charging ApS, CVR-nr. 38 93 14 58, ("Lejer 8"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 8"), den mellem Sælger/Udlejer og Go'on Gruppen A/S, CVR-nr. 31 87 73 85, ("Lejer 9"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 9"), den mellem Sælger/Udlejer og IONITY GmbH Danish Branch, filial af IONITY GmbH, Germany, CVR-nr. 39 32 32 73, ("Lejer 10"), indgåede erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 10"), og den mellem Sælger/Udlejer og Fazade A/S, CVR-nr. 38 49 61 90, ("Lejer 11"), indgåede



erhvervslejeaftale om leje af reklameplads på skiltepylon, ("Lejeaftale 11") jf. Datarum.

- 15.2.10 Lejer 1 til og med Lejer 11 er i Aftalen samlet benævnt Lejerne.
- 15.2.11 Lejeaftale 1 til og med Lejeaftale 11 er i Aftalen samlet benævnt Lejeaftalerne.
- 15.2.12 Ejendom 1 til og med Ejendom 4, der er beliggende i byzone, er omfattet af lokalplan nr. 1205 Korsør Erhvervspark, ("Lokalplan 1"), Delområde 1, og lokalplansforslag Temalokalplan nr. 1299, Digitale skilte i købstæderne, ("Lokalplansforslag" eller "Lokalplansforslaget"), jf. Datarum, samt Kommuneplan 2022, Ramme 2.4E3, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"). Køber har inden underskrift gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplan 1 skal der indenfor lokalplanområdet etableres én grundejerforening med medlemspligt for ejendomsere.
- 15.2.13 Ejendom 5, der er beliggende i byzone, er omfattet af lokalplan nr. 135 Erhvervs- og detailhandelsområde nord for Motalavej, ("Lokalplan 2"), Delområde A, og Lokalplansforslag, jf. Datarum, samt Kommuneplan. Køber har inden underskrift gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplan 2 skal der indenfor lokalplanområdet etableres én grundejerforening med medlemspligt for ejendomsere.
- 15.2.14 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er:
- a) Der på Ejendom 1 i 2024 opført bygning nr. 1 (anvendelseskode 333) med én etage uden kælder og tagetage til restaurant, café og konferencecenter uden overnatning og et samlet erhvervsareal på 388 m<sup>2</sup> samt et overdækket areal på 32 m<sup>2</sup>. Bygning 1 er forsynet med fjernvarme/blokvarme, separatkloakeret for spildevand og tilsluttet privat vandforsyning.
  - b) Ejendom 2 et ubebygget grundareal.
  - c) Der på Ejendom 3 i 2024 etableret andet teknisk anlæg nr. 2 med 6 ladestandere og 12 ladepladser, som ikke tilhører Sælger.
  - d) Der på Ejendom 4 i 2024 etableret andet teknisk anlæg nr. 1 med ladestandere til truckstop og andet teknisk anlæg nr. 4 med 6 ladestandere og 12 ladepladser, som ikke tilhører Sælger. Der er på BBR-Meddelelse oplysning om to byggesager på Ejendom 4, dels vedrørende nybyggeri bygning nr. 1, og etablering af nyt teknisk anlæg nr. 3. Sælger skal inden Overtagelsesdagen sikre, at de to byggesager afsluttes, og at der til Køber fremsendes ajourført BBR-Meddelelse.

- 15.2.15 Idet Ejendom 5 er under udstykning fra Hovedejendom 2, er det ikke muligt at trække en BBR-Meddelelse for denne ejendom. Ifølge BBR-Meddelelse for Hovedejendom 2, er der herpå i 2006 opført bygning nr. 1 (anvendelseskode 322) med én etage uden kælder og tagetage til detailhandel, der er opdelt i ejerlejligheder. Efter udstykning af Ejendom 5 vil der på Ejendom 5 være etableret en skiltepylon med 12 reklamepladser, som ejes af Sælger. Sælger skal inden Overtagelsesdagen sikre, at der til Køber fremsendes ny anmærkningsfri BBR-Meddelelse for Ejendom 5.
- 15.2.16 Køber har fra Sælger modtaget Ejendomsdatarapport med bilag for Ejendommen, jf. Datarum.
- 15.2.17 Sælger oplyser, at der pt. ikke opkræves dækningsafgift af forretningsejendomme i Slagelse Kommune.
- 15.2.18 Der medfølger ikke løsøre i handlen.
- 15.2.19 Der foreligger byggetilladelse af den 19.6.2023 fra Slagelse Kommune til opførelse af ny restaurant på 388 m<sup>2</sup> med tilhørende varegård på 32 m<sup>2</sup>, udeservering, drive-in og parkeringspladser med opdateret byggetilladelse af den 5.7.2023, byggetilladelse af den 14.11.2023 fra Slagelse Kommune til opførelse af nyt Go' on salgstankanlæg med 12 m<sup>2</sup> overdækning, byggetilladelse af den 13.6.2023 fra Slagelse Kommune til opførelse af ny 30 meter skiltepylon, og overkørselstilladelse til Ejendom 1 til og med Ejendom 4 af den 5.1.2024 fra Slagelse Kommune.
- 15.2.20 Sælger transporterer ved Aftalen alle sine rettigheder overfor Totalentreprenør 1 og Totalentreprenør 2, jf. pkt. 15.3.
- 15.3 EJENDOMMENS STAND
- 15.3.1 Ejendommen overdrages som den er og forefindes pr. Overtagelsesdagen med det herpå nyopførte byggeri med tilhørende udenomsarealer, parkeringspladser, tekniske anlæg, installationer samt nyetableret skiltepylon mv. uden væsentlige fejl og mangler, bortset fra almindeligt slid og ælde. Der henvises dog til pkt. 10.4, pkt. 10.10 og pkt. 10.11 fsva. Sælgers forpligtelser til at foretage udbedring af fejl og mangler.
- 15.3.2 Sælger er forpligtet til at foretage sædvanlig løbende vedligeholdelse af Ejendommen i perioden fra Parternes underskrift på Aftalen og frem til Overtagelsesdagen.
- 15.3.3 Det kan oplyses, at Ejendom 1 til og med Ejendom 4 er afleveret uden væsentlige mangler fra Totalentreprenør 1 til Sælger den 1.2.2024 iht. afleveringsprotokol og mangelliste af den 12.3.2024, og fra Sælger til Lejer 1, jf. tillæg til Lejeaftale 1 af den 9.9.2024, jf. Datarum. Ifølge Sælger er Skiltepylon på Ejendom 5

afleveret uden væsentlige mangler iht. visuel besigtigelse, idet der ikke er udarbejdet skriftlig afleveringsprotokol.

- 15.3.4 Der foreligger endelig ibrugtagningstilladelse af den 20.2.2024 vedrørende byggeriet på Ejendom 1 til og med Ejendom 4, og endelig ibrugtagningstilladelse af den 14.11.2024 vedrørende etablering af skiltepylon på Ejendom 5.
- 15.3.5 Sælger har oplyst, at der ikke er foretaget opmåling af byggeriet på Ejendom 1 iht. boligministeriets bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983, idet dette ikke er aftalt med Lejer 1, ligesom der ikke er udarbejdet IBS-attest for Ejendommen, henset til at der ikke i byggetilladelse af den 19.6.2023 fra Slagelse Kommune er stillet krav herom.
- 15.3.6 Sælger forpligter sig til at levere Ejendommen, således at denne på Overtagelsesdagen fortsat opfylder Lejeaftalerne med Lejerne, med evt. senere ændringer godkendt af Lejerne og Køber, jf. pkt. 14.2.
- 15.3.7 Sælger har udleveret energimærke for bygning nr. 1 af den 6.2.2024.

#### 15.4 TILSLUTNINGSAFGIFTER

- 15.4.1 Sælger afholder enhver tilslutningsafgift, som måtte blive pålagt Ejendommen som følge af opførelse af nyt byggeri på Ejendommen med tilhørende udenomsarealer, parkeringspladser, tekniske anlæg, installationer samt nyetableret skiltepylon mv.
- 15.4.2 Sælger forestår og afholder udgifterne til nødvendige anlægsarbejder på udenomsarealer på Ejendommen, herunder vej, fælles anlæg, el, varme, vand, kloak samt rensnings- og ledningsanlæg, der er 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 forsyningselskaber.
- 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 Aftale eller det på Ejendommen opførte byggeri med tilhørende udenomsarealer, parkeringspladser, tekniske anlæg og installationer samt nyetableret skiltepylon mv. ikke

ændrer disse forhold, jf. pkt. 4.4 nedenfor. Der henvises til tingbogsattest for Ejendommen, 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. Køber er bekendt med, at der på Ejendom 5 tinglyses en servitut om færdselsret mv. vedrørende ret til færdsel på Hovedejendom 2.

## 15.6 MILJØFORHOLD, JORDBUND OG ARKÆOLOGI

- 15.6.1 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 Lejernes formål.

- 15.6.2 Sælger har udleveret geoteknisk undersøgelse for Ejendom 1 til og med Ejendom 4, jf. geoteknisk rapport af den 9.8.2022, udarbejdet af DMR Geoteknik, jf. Datarum. Det fremgår heraf, at der ikke under borearbejdet er observeret lugte eller synsindtryk, som tyder på jordforurening.

- 15.6.3 Sælger har desuden udleveret geoteknisk undersøgelse for Ejendom 5, jf. geoteknisk rapport af den 5.6.2023, udarbejdet af DMR Geoteknik, jf. Datarum. Det fremgår heraf, at der ikke under borearbejdet er observeret lugte eller synsindtryk, som tyder på jordforurening.

- 15.6.4 Køber er gjort opmærksom på, at der er foretaget arkæologiske forundersøgelser på Ejendommen af Museum Vestsjælland og Sydvestsjællands Museum, og at det fremgår af udtalelse af den 19.10.2005 fra Sydvestsjællands Museum og den 5.7.2017 fra Museum Vestsjælland, at der ikke i det område, hvor Ejendommen er beliggende, er fundet forhold, som er væsentlig arkæologisk interesse. Sælger har ikke selvstændigt foretaget arkæologiske undersøgelser på Ejendommen i henhold til Museumsloven, og der er ikke ifm. bygge- og anlægsarbejder på Ejendommen gjort arkæologiske fund. Der henvises i øvrigt til Lokalplan 1 og Lokalplan 2

## 15.7 SÆLGERS OPLYSNINGER

- 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 adkomst til Ejendom 1 til og med Ejendom 4 og utinglyst adkomst til Ejendom 5, dog således at Sælger på Overtagelsesdagen har endelig tinglyst adkomst uden præjudicerende retsanmærkninger til Ejendom 5,

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 forurenet i et omfang, der forhindrer brug af Ejendommen til det forudsatte formål,

at Ejendommen er registreret som områdeklassificeret,

at der ikke findes olietanke på Ejendommen, bortset fra nye olietanke etableret af Lejer 5 iht. Lejeaftale 5,

at samtlige vej- og stiarbejder for Ejendommen som beskrevet i myndigheds-godkendelse, dispensationer og tilladelser, herunder i lokalplangrundlaget for Ejendommen, herunder samtlige adgangsveje til Ejendommen, overkørsler/indkørsler, parkeringspladser, 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 det på Ejendommen opførte af Sælger opførte byggeri med tilhørende udenomsarealer, parkeringspladser, tekniske anlæg, installationer samt nyetableret skiltepylon mv., er lovligt opført, indrettet og benyttet i enhver henseende, herunder i forhold til planlovgivningen, byggetilladelser og dispensationer, således at Ejendommen lovligt kan anvendes til udlejning til de formål, som fremgår af Lejeaftale 1 til og med Lejeaftale 11 med Lejerne,

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 Lejernes krav til antal og indretning,

at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder og forpligtelser, bortset fra servitut om færdselsret for Ejendom 5 på Hovedejendom 2,

- at Ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,
- at Ejendommen er under nyvurdering,
- 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 Lejerne er i misligholdelse i henhold til Lejeaftalerne,
- at den årlige leje iht. Lejeaftalerne er ekskl. moms,
- at Lejerne efter de pr. ikrafttrædelsestidspunktet for Lejeaftalerne gældende offentlige og privatretlige regler, lovligt kan anvende Ejendommen til de i Lejeaftalerne med Lejerne anførte formål, og
- at der pr. Overtagelsesdagen ikke påhviler Ejendommen leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover Lejeaftalerne med Lejerne.

## 15.8 FORSIKRING

- 15.8.1 Ejendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring under police nr. 3109778 (bygning nr. 1) og police nr. 3662943 (byggnings- og løseforsikring for skiltepylon).
- 15.8.2 Sælger er forpligtet til at sikre, at Ejendommen og skiltepylonen 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 **den 31. december 2024**, ("Overtagelsesdag" eller "Overtagelsesdagen"). Køber har dog ret til at fremrykke Overtagelsesdagen til en 1. eller 15. i en måned ved skriftlig meddelelse herom til Sælger.
- 15.9.2 Hvis ikke udstykningen af Ejendom 5 er endeligt gennemført og registreret i tingbogen pr. 10.12.2024, og eksisterende tinglyste pantehæftelser er relaxeret, har Køber ret (men ikke pligt) til at træde tilbage fra Aftalen eller ret til at fastholde Overtagelsesdagen. Hvis Køber fastholder Overtagelsesdagen, er Køber dog ikke forpligtet til at deponere Købesummen før udstykningen af Ejendom 5 er endeligt gennemført og registreret i tingbogen og eksisterende tinglyste pantehæftelser er relaxeret. I så fald tinglyses der først endeligt skøde på Ejendommen, når

udstyknings af Ejendom 5 er endeligt gennemført og registreret i tingbogen og eksisterende tinglyste pantehæftelser er relaxeret endeligt.

15.9.3 Sælger leverer Ejendommen senest på Overtagelsesdagen kl. 12.00.

15.9.4 Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko.

#### 15.10 KØBESUM

15.10.1 Købesummen for Ejendommen ("Købesummen") er aftalt til **DKK 26.350.000**.

15.10.2 Købesummens beregning fremgår af afkastberegningen, jf. Datarum, der er udarbejdet af Køber. Er nettolejeindtægten vedrørende lejemålet med Lejer 1 til og med Lejer 11 pr. Overtagelsesdagen lavere end forudsat i afkastberegningen, herunder hvis Sælger ikke opfylder den mellem Sælger og Køber aftalte betalingsgaranti, jf. pkt. 19.1, reguleres Købesummen, således at differencen kapitaliseres til et afkast på 6,93% svarende til faktor 14,46. Købesummen reguleres tilsvarende, hvis det før eller efter Overtagelsesdagen viser sig, at Lejeaftale 2, Lejeaftale 3 og/eller Lejeaftale 4, ophører som følge af at Lejer 2 gør vilkåret i pkt. 3 i Lejeaftale 2 gældende og/eller at Lejer 3 og/eller Lejer 4 gør betingelsen i pkt. 9 i Lejeaftale 3 og/eller Lejeaftale 4 gældende. Gør hhv. Lejer 2, Lejer 3 og/eller Lejer 4 brug af betingelserne i hhv. Lejeaftale 2, Lejeaftale 3 og Lejeaftale 4 med den konsekvens, at en eller flere af Lejeaftalerne ophører, er Sælger berettiget til i en periode på 2 år efter Overtagelsesdagen at finde ny(e) lejer(e) på tilsvarende vilkår, som de(n) ophørte Lejeaftale(er) mod, at Sælger i perioden frem til at (de) ny(e) lejer(e) er fundet, betaler leje og øvrige pligtige ydelser iht. Lejeaftalerne i henhold til de(n) ophørte Lejeaftale(er). Hvis Sælger finder en eller flere nye lejere, og indgår ny(e) lejeaftale(er), hvor lejen inkl. regulering overstiger den aktuelle regulerede leje iht. de(n) ophørte Lejeaftale(er), da tilfalder en evt. merleje Sælger. Er det ikke muligt at finde ny(e) lejer(e), foretages den nævnte regulering af Købesummen.

15.10.3 Købesummen berigtiges som anført nedenfor i pkt. 10.

#### 15.11 BERIGTIGELSE AF KØBESUMMEN

15.11.1 Købesummen forfalder til betaling på Overtagelsesdagen, medmindre andet følger af Aftalen, jf. pkt. 8.2. Købesummen berigtiges kontant ved deponering på en i Sælgers navn oprettet og anvist deponeringskonto i Sælgers pengeinstitut til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde på Ejendommen til Køber. Køber skal altid bruge mindst 20 hverdage fra det tidspunkt, hvor Aftalen er endelig og ubetinget til at tilvejebringe Købesummen, således at denne kan deponeres iht. Aftalen. Hvis Aftalen først er endelig og ubetinget så sent, at Køber ikke kan nå at tilvejebringe Købesummen mhp.

deponering pr. Overtagelsesdagen, er det aftalt, at Køber har ret til først at deponere Købesummen senest 20 hverdage regnet fra det tidspunkt, hvor Aftalen er endelig og ubetinget samt hvor Ejendom 5 er udstykket endeligt og eksisterende tinglyste pantehæftelser er relaxeret, også hvis dette indebærer, at deponering først sker efter Overtagelsesdagen. Det er dog særligt aftalt, at Køber senest 10 hverdage efter at have fuldttegnet sit K/S udbud med kreditgodkendte investorer, jf. punkt 18.2, deponerer en del af Købesummen, svarerende til DKK 12.000.000 af det kontante indskud fra Købers kreditgodkendte investorer. Køber forpligter sig til at deponere Købesummen hurtigst muligt.

- 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 Lejerne 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. 2.3, 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, jf. pkt. 10.10 og pkt. 10.11.
- 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 pkt. 15.11.1 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, bortset fra Ejendom 5, hvor tinglyste pantehæftelser forudsættes relaxeret, 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 evt. tinglyste pantebreve i Ejendommen uden aftale med Køber. Sælger indhenter evt. bekræftelse fra underpanthaver i tinglyste ejerpantebreve.
- 15.11.10 COWI har inden Overtagelsesdagen, på vegne af Køber, gennemført en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen som helhed og ladet udarbejde en rapport over Ejendommens stand, jf. Datarum. I rapporten er fejl og mangler ved Ejendommen prissat.
- 15.11.11 I det omfang Køber gør mangler gældende ved Ejendommen, herunder mangler, der er gjort gældende af Lejerne eller Sælger ovf. Totalentreprenør 1 og Totalentreprenør 2, og som ikke er udbedret på Overtagelsesdagen, kan Køber tilbageholde et beløb af Købesummen, som sikkerhed, svarende til de af COWI skønnede omkostninger forbundet med afhjælpningen af de påberåbte mangler. Dette omfatter dog ikke fejl og mangler, som skyldes almindeligt slid og ælde, jf. pkt. 2.1. Såfremt Sælger er uenig i at der foreligger en mangel eller størrelsen af Købers tilbagehold, forsøges dette indledningsvist afklaret mellem Købers og Sælgers advokater. Ved fortsat uenighed afgøres spørgsmålet i første omgang af en sagkyndig ved 'Hurtig afgørelse' i medfør af reglen i ABT 18 § 66. Såfremt mangler, der er anerkendt af Sælger eller fastslået af den sagkyndige ved 'Hurtig afgørelse', ikke er afhjulpet inden rimelig tid og senest 12 måneder efter Overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at foranledige manglerne afhjulpet for Sælgers regning, og benytte den tilbageholdte del af Købesummen til betaling herfor. Køber, Købers advokat og/eller COWI har ret til at anmode Sælger om at fremlægge al relevant teknisk dokumentation vedrørende Ejendommen.
- 15.11.12 Såfremt Sælger ikke på Overtagelsesdagen til Køber har udleveret fyldestgørende energimærke for Ejendommen, endelig ibrugtagningstilladelse, certifikat på brand og statik underskrevet af certificeret statiker, ajourførte BBR-Meddelelser, samt andet relevant materiale til brug for Ejendommens fremtidige benyttelse, reparation og vedligeholdelse, er Køber endvidere berettiget til af Købesummen at tilbageholde DKK 250.000 indtil dette materiale er fyldestgørende udleveret af Sælger. Såfremt materialet ikke er afleveret fra Sælger til Køber senest 6 måneder efter Overtagelsesdagen - og dette skyldes Sælgers forhold - har Køber ret til at kræve, at Købesummen reguleres med det tilbageholdte beløb, som den

berigtigende advokat straks skal frigive til Køber. Dette fritager dog ikke Sælger for at opfylde de anførte forpligtelser. Såfremt Sælger ikke pr. Overtagelsesdagen kan levere ajourførte BBR-Meddelelser for Ejendommen uden registrerede byggesager, og Købers långiver som følge heraf opkræver udgifter hos Køber pga. at Købers lånesag ikke kan færdiggøres for Ejendommen, er det mellem Sælger og Køber aftalt, at Sælger godtgør Køber sådanne udgifter, dog maksimalt DKK 250.000. Køber er forpligtet til loyalt at søge at begrænse udgiften.

## 15.12 FORDELING AF KØBESUMMEN

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

### Grund(e)

Ejendom 1	DKK 101.400	DKK	1.034.930
Ejendom 2	DKK 569.790		
Ejendom 3	DKK 49.920		
Ejendom 4	DKK 307.970		
Ejendom 5	DKK 5.850		

### Bygninger

Ejendom 1	DKK 18.693.828	DKK	23.237.978
Ejendom 5 (skiltepylon)	DKK 4.544.150		

### Tekniske installationer

Ejendom 1	DKK 2.077.092	DKK	2.077.092
-----------	---------------	-----	-----------

---

I alt

DKK 26.350.000

---

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 pkt. 15.12.1 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 refunderer til Køber de i det løbende regnskabsår medtagne a conto driftsbidrag. Køber er berettiget til at modregne dette i Købesummen for Ejendommen.
- 15.13.5 Køber refunderer de af Sælger i det løbende regnskabsår faktiske afholdte udgifter, der opkræves over driftsregnskabet over for Lejerne.
- 15.13.6 Sælger meddeler ejerskifte til de respektive forsyningselskaber med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse, i det omfang den fulde udgift ikke påhviler Lejerne.
- 15.13.7 Refusionstilsvaret forrentes ikke.
- 15.13.8 Det præciseres, at det økonomiske skæringstidspunkt i relation til overtagelsen af Ejendommen følger Overtagelsesdagen, og at eventuelle lejeindtægter for perioden forud for Overtagelsesdagen tilfalder Sælger.

## 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 Slagelse Kommune betales af Sælger senest på Overtagelsesdagen.

- 15.14.4 Køber overtager ingen kontrakter eller medarbejdere.
- 15.14.5 Ifølge tingbogen for Ejendom 1 til og med Ejendom 4 er disse ubehæftede, mens Ejendom 5 er behæftet med to realkreditpantebreve til DLR Kredit A/S med en hovedstol på DKK 3.600.000 og DKK 1.750.000, ejerpantebrev stort DKK 10.553.000 med Billums Ejendomme ApS som debitor og kreditor samt to afgiftspantebreve med en hovedstol på DKK 2.485.000 og DKK 4.190.000. Samtlige pantebreve forudsættes relaxeret fra Ejendom 5.
- 15.15 LEJEFORHOLD
- 15.15.1 Køber indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til Lejeaftalerne med Lejerne med virkning fra Overtagelsesdagen.
- 15.15.2 Sælger må ikke uden samtykke fra Køber ændre i Lejeaftalerne.
- 15.15.3 Køber overtager administrationen af lejemålene pr. Overtagelsesdagen, ligesom Køber senest samme dag får overdraget samtlige originale dokumenter vedrørende lejeforholdene.
- 15.15.4 Køber er ved sin gennemgang af Lejeaftalerne med Lejerne gjort bekendt med, i hvilket omfang bebyggelse, installationer, anlæg, løsøre, inventar og forbedringer m.v. på Ejendommen tilhører Lejerne, og således ikke medfølger i handlen.
- 15.16 TOTALENTREPRISE OG MANGELANSVAR
- 15.16.1 Sælger og Tom Jakobsen A/S, CVR-nr. 29 81 12 53, Torngårdsvej 104, 9440 Aabybro, ("Totalentreprenør 1"), har indgået aftale om at Totalentreprenør 1 opfører nyt byggeri på Ejendom 1 til og med Ejendom 4 inkl. parkeringspladser, udenomsarealer mv., i totalentreprise iht. reglerne i ABT 18, ("Totalentrepriseforførelse 1"). Der foreligger skriftlig Totalentreprisekontrakt mellem Sælger og Totalentreprenør 1 af den 23.5.2023 vedrørende bygge- og anlægsarbejderne på Ejendom 1 til og med Ejendom 4, jf. Datarum. Sælger har herudover den 30.3.2024 indgået aftale/ordrebekræftelse, ("Totalentrepriseforførelse 2"), med BN Skilte A/S, CVR-nr. 49 90 70 28, ("Totalentreprenør 2"), om etablering af skiltepylon på Ejendom 5, jf. Datarum.
- 15.16.2 Sælger hæfter for mangler ved byggeriet inkl. parkeringspladser, udenomsarealer mv. omfattet af Totalentrepriseforførelse 1 i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18. Sælger hæfter herudover for mangler ved etableringen af skiltepylon omfattet af Totalentrepriseforførelse 2 efter almindelige entrepriseretlige regler. Sælger har herudover et sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler ved Ejendommen overfor Køber.
- 15.16.3 Sælger skal senest på Overtagelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige af sine rettigheder iht.

Totalentrepriseraftale 1 og Totalentrepriseraftale 2 til Køber, herunder Sælgers retigheder i henhold til den af Totalentreprenør 1 stillede garanti. Såfremt Køber retter krav mod Sælger eller Kautionisterne, jf. definitionen her i punkt 15.21.1, på baggrund af mangler ved Ejendommen, jf. punkt 15.16.2 samt punkt 15.16.6 og punkt 15.16.7, som honoreres af Sælger eller Kautionisterne, og som kunne kræves udbetalt af Køber i henhold til den af Totalentreprenør 1 stillede garanti, er Køber forpligtet til at transportere retten til at kræve udbetaling fra garantistiller til Sælger eller Kautionisterne, afhængig af hvem der har foretaget indfrielse af det af Køber fremsatte krav, såfremt dette måtte være et krav fra garantistiller.

- 15.16.4 Sælger sørger for at give meddelelse herom til Totalentreprenør 1 og garantistiller samt Totalentrepriseraftale 2, og sender kopi til Køber, herunder af de noterede transporter. 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 Sælger indestår for, at mangler anført i afleveringsprotokol og mangelliste, jf. pkt. 2.3, er udbedret senest på Overtagelsesdagen. I det omfang der på Overtagelsesdagen findes mangler, jf. afleveringsprotokol og mangelliste, jf. pkt. 2.3, 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.
- 15.16.6 1 år efter Totalentreprenør 1 aflevering af byggeriet inkl. parkeringspladser, udenomsarealer mv. på Ejendommen til Sælger, gennemfører Sælger (eller Kautionisterne (samlet eller hver for sig), jf. definitionen i punkt 15.21.1), Totalentreprenør 1, Køber, og Lejer 1 i fællesskab 1 årsgennemgang 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 (eller Kautionisternes) regning og risiko dog således, at Sælger eller Kautionisterne på vegne af Køber kan kræve betaling under den af Totalentreprenør 1 stillede garanti, forinden "overskydende" krav betales af Sælger eller Kautionisterne. Sælger (eller Kautionisterne) er ansvarlig for at indkalde Parterne, Totalentreprenør 1, og Lejer 1 rettidigt og med rimeligt varsel til 1 års gennemgangen.
- 15.16.7 På tilsvarende vis som ved 1 års gennemgangen gennemfører Sælger (eller Kautionisterne (samlet eller hver for sig), jf. definitionen i punkt 15.21.1), Totalentreprenør 1, Køber, og Lejer 1 i fællesskab 5 årsgennemgang 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 eller Kautionisternes regning og risiko dog således, at Sælger eller Kautionisternes på vegne af Køber kan kræve betaling under den af Totalentreprenør 1 stillede garanti, forinden "overskydende" krav betales af Sælger. Sælger (eller Kautionisterne) er ansvarlig for at indkalde Parterne, Totalentreprenør 1, og Lejer 1 rettidigt og med rimeligt varsel til 5 års gennemgangen.

## 15.17 MOMS

- 15.17.1 Sælger oplyser, at Ejendommen og de igangværende virksomheder med udlejning heraf, 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 de igangværende virksomheder med udlejning af Ejendommen i sin helhed til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomhederne pr. denne dag.
- 15.17.5 Sælger oplyser, at alle Lejeaftaler tillægges moms. Sælger indhenter skriftlig bekræftelse fra Lejer 2 til og med Lejer 11 inden Overtagelsesdagen.
- 15.17.6 Sælger er pligtig senest 8 dage efter Overtagelsesdagen, med kopi til Køber, at give meddelelse til skattemyndighederne om virksomhedsoverdragelsen, jf. Momslovens § 4, stk. 5.
- 15.17.7 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.

## 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 af Køber med henblik på erhvervsmæssig udlejning til fastfood restaurant, ladestation til køretøjer, benzintankanlæg og reklamepladser.

## 15.19 BETINGELSER

15.19.1 Handlen er fra Sælgers side betinget af:

Købesummens rettidige berigtigelse i henhold til pkt. 10 ovenfor.

15.19.2 Handlen er fra Købers side betinget af:

at Købers K/S udbud fuldtegnes med kreditgodkendte investorer senest pr. Overtagelsesdagen,

at Køber senest pr. Overtagelsesdagen har opnået endelig bekræftelse fra DLR Kredit A/S iht. foreliggende lånetilbud, jf. Datarum, herunder at DLR Kredit A/S ikke på grundlag af en besigtigelse af Ejendommen tilbyder en reduceret belåning,

at der foreligger som minimum en midlertidig ibrugtagningstilladelse til byggeri inkl. parkeringspladser, tekniske anlæg, installationer, indretninger, udenomsarealer, skiltepylon mv. på Ejendommen pr. Overtagelsesdagen,

at Lejeaftalerne med Lejerne pr. Overtagelsesdagen fortsat er i kraft, og er lejebærende,

at Lejer 1 pr. senest pr. Overtagelsesdagen har stillet den iht. Lejeaftale 1 aftalte leje garanti,

at de af Køber udarbejdede tillæg til Lejeaftalerne fremsendt til Sælger den 19.11.2024 og 21.11.2024 er underskrevet af Sælger og Lejerne senest pr. Overtagelsesdagen, idet evt. ændringer skal godkendes af Køber, og

at Lejerne betaler leje inkl. driftsudgifter, og at Lejerne ikke er i misligholdelse ovf. Udlejer, hvilket Sælger skal bekræfte ligeledes pr. Overtagelsesdagen.

15.19.3 Såfremt de i pkt. 15.19.1 - 15.19.2 oplistede betingelser ikke opfyldes, har Sælger (pkt. 18.1) hhv. Køber (pkt. 18.2) ret til at træde tilbage fra 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 SÆRLIGE AFTALER

15.20.1 Sælger og Køber har særligt aftalt, at Sælger ved underskrift på Aftalen afgiver en betalingsgaranti (leje garanti) ovf. Køber ift. de ledige reklamepladser nr. 8 til

og med nr. 12, dvs. i alt 5 reklamepladser, på den på Ejendom 5 etablerede skiltepylon, svarende til en årlig leje mindsteleje på DKK 20.000 pr. ledig reklameplads, og i øvrigt på samme lejevilkår, som er gældende for Lejeaftale 7 til og med Lejeaftale 11, dvs. den årlige mindsteleje er genstand for regulering på samme måde som lejen reguleres iht. Lejeaftale 7 til og med Lejeaftale 11. Sælgers betalingsforpligtelse omfatter hver enkelt reklameplads og træder i kraft pr. Overtagelsesdagen. Betalingsforpligtelsen ophører for den enkelte reklameplads, så snart den pågældende reklameplads er udlejet af Sælger eller Køber, og lejeforholdet er trådt i kraft. Sælger er berettiget til at udleje de ledige reklamepladser frem til det tidspunkt, hvor betalingsgarantien bortfalder. Udlejning skal ske på samme lejevilkår, som fremgår af Lejeaftale 7 til og med Lejeaftale 11, dog således at lejen aftales til den til enhver tid gældende regulerede leje. Hvis udlejning af en reklameplads sker til en lavere årlig leje end DKK 20.000 inkl. evt. reguleringer iht. Lejeaftale 7 til og med Lejeaftale 11, er Sælger forpligtet til under betalingsgarantien at betale Køber differencen mellem faktisk aftalt leje og den garanterede årlige mindsteleje på DKK 20.000 inkl. evt. reguleringer iht. Lejeaftale 7 til og med Lejeaftale 11. Dette gælder dog ikke, hvis det er Køber, der udlejer en reklameplads til en lavere årlig leje end DKK 20.000 inkl. evt. reguleringer iht. Lejeaftale 7 til og med Lejeaftale 11. Hvis Sælger finder en eller flere nye lejere, og indgår ny(e) lejeaftale(er), hvor lejen inkl. regulering overstiger den aktuelt gældende regulerede leje, da tilfalder en evt. merleje Sælger. Køber er berettiget til at opkræve betalinger under betalingsgarantien i overensstemmelse med de lejevilkår, som er gældende for Lejeaftale 7 til og med Lejeaftale 11. Betalingsgarantien er gældende i 10 år regnet fra Overtagelsesdagen, hvorefter den bortfalder.

- 15.20.2 Ejendommen er på tidspunktet for Parternes underskrift på Aftalen ikke optaget som pligtmæssigt medlem af den i Lokalplan 1 og Lokalplan 2 forudsatte grundejerforening. Såfremt der før eller efter Overtagelsesdagen stiftes en grundejerforening, har Sælger og Køber særligt aftalt, at der skal ske en reduktion/kapitalisering af Købesummen, svarende til Ejendommens estimerede årlige andel driftsudgiften til grundejerforeningen divideret med et afkastkrav på 6,93%, jf. pkt. 9.2. Den estimerede årlige andel af driftsudgiften opgøres ifm. aflæggelse af det første driftsregnskab gældende for et helt driftsår i grundejerforeningen. Denne bestemmelse kan dog kun gøres gældende af Køber indtil og med 1 år efter, at grundejerforeningen er stiftet. Bestemmelsen kan ikke gøres gældende af Køber, hvis grundejerforeningen stiftes på foranledning af Køber. Såfremt Køber efter at der er gennemført en reduktion/kapitalisering af Købesummen opkræver og modtager hel eller delvis refusion af den pågældende driftsudgift hos Lejerne over driftsregnskabet, er Køber forpligtet til at løbende refundere



”besparelsen” til Sælger. Køber er forpligtet til at sørge for at driftsudgiften helt eller delvist kan opkræves hos Lejerne, hvis det er muligt i henhold til Lejeaftalerne og er først berettiget til at søge refusion hos Sælger, når denne mulighed er behørigt forsøgt. Købers refusionsforpligtelse er dog kun gældende så længe Køber er ejer af Ejendommen og/eller Lejeaftale 1 med Lejer 1 ikke er ophørt. I det omfang Køber måtte blive pålagt udgifter til stiftelse af grundejerforeningen, herunder udarbejdelse og tinglysning af vedtægter, som Køber ikke kan kræve refunderet hos Lejerne, har Sælger og Køber herudover særligt aftalt, at Køber ret til at kræve disse udgifter godtgjort af Sælger, når Køber har forsøgt at kræve udgiften hos Lejerne. Denne bestemmelse kan dog kun gøres gældende indtil og med 1 år efter, at grundejerforeningen er stiftet.

15.20.3 Sælger og Køber har særligt aftalt, at Sælger er forpligtet til at erhverve en andel på 10% i Køber ifm. Blue Capital A/S udbud af Ejendommen.

#### 15.21 SELVSKYLDNERKAUTIONIST

15.21.1 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 Totalentreprenør 1 og Totalentreprenør 2 opfyldelse af samtlige forpligtelser overfor Køber i forbindelse med det nyopførte byggeri inkl. parkeringspladser og udenomsarealer mv. på Ejendommen, afgiver ejeren af Sælger, MPV Management ApS, CVR-nr. 25 70 04 49, og Tom Jakobsen Holding ApS, CVR-nr. 29 81 12 45, ved underskrift på Aftalen en uigenkaldelig selvskyldnerkaution for ethvert krav, som Køber måtte kunne rette mod Sælger og/eller Totalentreprenør 1 og Totalentreprenør 2 i henhold til Aftalen eller som følge af opførelse af nyt byggeri inkl. parkeringspladser og udenomsarealer mv. på Ejendom 1 til og med Ejendom 4 og etablering af skiltepylon på Ejendom 5. Selvskyldnerkautionen ophører 1 år efter, at der for lejemålet tilhørende Lejer 1 er afholdt/foretaget 5 årsgennemgang, som beskrevet i punkt 15.7, dog under forudsætning af at der ikke er rejst krav ovf. Sælger eller består uafsluttede mellemværender mellem Køber og Sælger på dette tidspunkt. Selvskyldnerkautionen omfatter en solidarisk hæftelse for MPV Management ApS, CVR-nr. 25 70 04 49, og Tom Jakobsen Holding ApS, CVR-nr. 29 81 12 45, fsva. de rangførste DKK 1 mio., som måtte blive gjort gældende under selvskyldnerkautionen, mens der for yderligere krav gælder en pro rata hæftelse ift. ejerandelene i Sælger på tidspunktet for underskrift på Aftalen. De anførte begrænsninger i selvskyldnerkautionen gælder dog ikke forpligtelser, der vedrører Aftalens pkt. 9.2 og pkt. 19.1 (købesumsregulering), for hvilke selvskyldnerkautionen er fuldt ud gældende med solidarisk ansvar.

#### 15.22 VÆRDIERKLÆRING

15.22.1 Parterne erklærer, at værdien af Ejendommen efter Parternes vurdering skønnes at svare til Købesummen.

#### 15.23 FRISTER OG BERIGTIGELSE

15.23.1 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

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

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

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

#### 15.24 OMKOSTNINGER

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

15.24.2 Hver Part afholder omkostninger til egne rådgivere.

#### 15.25 LOVVALG OG VÆRNETING

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

15.25.2 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 Århus.

Aarhus, den 3. december 2024



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner