

---

**JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT  
SUNDGÅRDSVEJ 1, 8700 HORSENS**

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

1. INDLEDNING .....	3
2. OVERORDNET KONKLUSION .....	4
3. PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN .....	6
4. TINGBOGSOPLYSNINGER .....	6
5. BBR-MEDDELELSE .....	8
6. EJENDOMSDATARAPPORT .....	8
7. EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER .....	8
8. MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE .....	9
9. PLANMÆSSIGE FORHOLD .....	9
10. ENERGIMÆRKNING .....	9
11. MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER .....	9
12. FORSIKRINGSFORHOLD .....	9
13. VERSERENDE SAGER OG TVISTER .....	10
14. FYSISK GENNEMGANG / MANGLER .....	10
15. LEJEFORHOLD .....	10
16. KØBSAFTALEN .....	13

## 1. INDLEDNING

---

### 1.1 Introduktion

1.1.1 Blue Capital A/S, CVR-nr. 33254490 og K/S Horsens, Stensballe, CVR-nr. 45 44 20 47 ("BC" eller "Køber") har anmodet Winsløw Advokatpartnerselskab om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Bydelscenter Sundgårdsvej ApS, CVR-nr. 32453066 ("Sælger") om Købers erhvervelse af matr.nr. 12a, Stensballe By, Vær, beliggende Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens ("Ejendommen").

1.1.2 I forbindelse med vores gennemførelse af den juridiske due diligence, har vi modtaget en række dokumenter, herunder lejekontrakt med COOP Danmark A/S, samt øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger.

1.1.3 De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under afsnit **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.** Der henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Winsløw Advokatpartnerselskab, der vedlægges som bilag 1 til nærværende rapport

### 1.2 Due diligencens 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 således dels haft til formål at kunne give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejendommens juridiske forhold og dels 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 kan medføre, at Køber ikke bør erhverve 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 i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold omfatter:

- Oplysninger i henhold til tingbogen omfattende adkomst, hæftelser og servitutter.
- BBR-meddelelse.
- Ejendomsdatarapport.
- Ejendomsvurdering og ejendomsskatter.
- Momsreguleringsforpligtelse.
- Planmæssige forhold.
- Energimærke.

- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder.
- Verserende sager og tvister.
- Erhvervslejeforhold.
- Forsikringsforhold.
- Entrepriseforhold.
- Håndtering af mangler.

Den ovenfor indsatte opstilling er udtømmende. Vi gør opmærksom på, at andre forhold kan være relevante at undersøge nærmere, jf. nedenfor.

Vores gennemgang af Ejendommens forhold omfatter ikke:

- Geotekniske forhold.
- Miljøforhold udover hvad følger af offentligt tilgængelige databaser og registreringer.
- Vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold.
- Bygningsbeskrivelse.
- 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, markedstandard mv.
- Økonomiske og kommercielle forhold.
- Finansierings- og hæftelsesmæssige forhold.
- Byggelinjer, højde- og afstandsforhold, skelforhold.
- Faktisk anvendelse.

1.2.4 Visse af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af købsaftalen nedenfor under afsnit 16. Derudover anbefaler vi Køber at vurdere, om der er behov for rådgivning fra anden side vedrørende ovenstående forhold.

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

## **2. OVERORDNET KONKLUSION**

---

2.1 Vores gennemgang af materialet har ikke givet anledning til at fraråde et køb af Ejendommen ud fra et rent juridisk synspunkt.

2.2 Vores gennemgang har i øvrigt ikke afdækket forhold, som har væsentlig betydning for Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelsen af Ejendommen.

2.3 Der henvises i øvrigt til vores gennemgang af Ejendommen nedenfor.

## 2.4 Rapportens struktur

2.4.1 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., ligesom forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på, er omfattet. Endelig vil gennemgangen af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som kan medføre, at Ejendommen efter vores opfattelse ikke bør erhverves, eller forhold, som har væsentlig betydning for Købers vurdering af Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommen.

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

## 2.5 Forudsætninger

2.5.1 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.

2.5.2 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.

## 2.6 Modtagere

2.6.1 Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Den enkelte investor i Køber kan ikke støtte ret på rapportens indhold, uanset Køber kan.

2.6.2 Rapporten kan ikke udleveres til tredjemand uden vores forudgående skriftlige samtykke, og tredjemand kan alene støtte ret på rapportens indhold, såfremt dette særskilt er skriftligt aftalt med os. Vores skriftlige accept af, at rapporten udleveres til tredjemand, berettiger således ikke tredjemand til at støtte ret på rapporten.

København, den 14. marts 2025



Mads Roikjer, advokat

### 3. PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

---

- 3.1 Ejendommen udgøres af følgende matrikel:
- 3.1.1 Matr.nr. 12a, Stensballe By, Vær, beliggende Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens ("Ejendommen").
- 3.1.2 Ejendommens samlede grundareal udgør 6.163 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej.
- 3.1.3 Ejendommen har i henhold til BBR et bebygget areal på 2.097 m<sup>2</sup>. Samlet erhvervsareal 2.097 m<sup>2</sup>.

### 4. TINGBOGSOPLYSNINGER

---

#### 4.1 Adkomst

- 4.1.1 Adkomsthaver i henhold til tingbogsattest, dateret den 2. januar 2025 er Bydelscenter Sundgårdsvej ApS (Sælger).

#### 4.2 Hæftelser

- 4.2.1 Der er følgende tinglyste hæftelser på Ejendommen:

1. Realkreditpantebrev stort DKK 17.311.000.
2. Ejerpantebrev stort DKK 12.000.000.
3. Afgiftspantebrev stort DKK 1.918.000.
4. Afgiftspantebrev stort DKK 1.018.000.
5. Afgiftspantebrev stort DKK 4.203.000.

- 4.2.2 Det er i købsaftalen aftalt og forudsat, at Køber kan genbruge stempel.

#### 4.3 Servitutter

- 4.3.1 Der er tinglyst følgende servitutter på Ejendommen:

1. 25.04.1856, dokument om ret til inddæmning af Sundvig mv.
2. 21.02.1957, dokument om byggelinier mv.
3. 22.05.1970, dokument om byggelinier mv.
4. 13.03.1974, dokument om adgangsbegrænsning mv.
5. 22.01.1979, dokument om hegn, hegnsmur mv.
6. 22.01.1979, dokument om hegn, hegnsmur mv.
7. 10.05.1984, ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas.
8. 13.11.2001, deklaration om byggelinier m.m.
9. 19.08.2009, dokument om byggeretsligt skel mv.
10. 19.08.2009, dokument om byggeretsligt skel mv.
11. 04.12.2020, ekstrakt af erhvervslejekontrakt indgået mellem parterne d. 26.09.2008.

#### Ad. 1

Der er tale om en servitut tilbage fra det oprindelige frasalg af grunde i området. Servituten har ingen betydning.

**Ad. 2**

Der er tale om en servitut om byggelinjer ved landevej. Servitutten er ikke relevant i forhold til de nuværende forhold.

**Ad. 3**

Der er tale om en servitut om byggelinjer til amtsvej. Servitutten er ikke relevant for de nuværende forhold.

**Ad 4**

Der er tale om en servitut omkring adgangsbegrænsninger i forbindelse med amtsvej. Servitutten er ikke relevant i forhold til de nuværende forhold.

**Ad 5**

Der er tale om en servitut, der bl.a. regulerer fast hegn mod landevej i 0,8 meter i højden. Dette hegn kan konstateres ikke at være opført. Servitutten vurderes dog som uproblematisk, da myndighederne øjensynligt har godkendt den nuværende beplantning, som det står i dag – jf. også kortbilag 4 til lokalplanen. Det vurderes, at eksisterende hæk opfylder kravene til hegnet, men er ikke placeret i vejskellet som foreskrevet i servitutten.

**Ad 6**

Denne servitut forekommer at være identisk med servitut nr. 5. Der er antageligvis sket en fejl i forbindelse med overgang til digital tinglysning.

**Ad 7**

Der er tale om en servitut omkring placering af naturgasledning og ekspropriation. Indholdet af servitutten er håndteret i forbindelse med det nuværende byggeri, og giver ikke anledning til bemærkninger.

**Ad 8**

Der er tale om en servitut om byggelinjer i forbindelse med etablering af rundkørsel. Servitutten vurderes, jf. datarumsindeks 2.16.5(servitutattest for byggelinjer), håndteret i forbindelse med det nuværende byggeri og giver ikke anledning til bemærkninger.

**Ad 9**

Der er tale om en servitut omkring byggeretsligt skel samt brandsikring. Brandsikringsdelen vedrører et 2.5 m. passageareal der skal fungere som flugtvejsareal. Det vurderes, at brandsikringsdelen er iagttaget i forbindelse med det nuværende byggeri. Servitutten indeholder endvidere en bestemmelse omkring fjernelse af parkeringspladser i forbindelse med potentiel vejudvidelse. Såfremt myndighederne måtte vælge at udvide vejen, herunder rundkørslen, kan dette betyde, at der er en række parkeringspladser, der skal fjernes. Da der i Lokalplan 14-2007 er fastsat krav til antallet af parkeringspladser, der yderligere er specifikt håndteret i byggetilladelsen, forekommer det ikke sandsynligt, at problemet vil opstå. I forhold til lejeaftalen er situationen den, at lejer, som en del af lejeaftalen, råder over samtlige parkeringspladser. Der er dog ikke i aftalegrundlaget fastsat noget minimumsantal for parkeringspladser. Forholdet omkring byggelinjer/ fjernelsesdeklaration er også behandlet i den foreliggende detaillokalplan, som lejer var bekendt med i forbindelse med kontraktindgåelsen. Herudover er tillæg 2 til Lejekontrakten (som indeholder den gældende

bestemmelse omkring parkeringspladser) indgået efter tinglysningen af nærværende servitut, og ekstrakt af lejekontrakten inklusive tillæg 1-3 er tinglyst som servitut nr. 11, 4. december 2020, og anfører, at øvrige servitutter respekteres.

Som følge af det ovenfor anførte, er det vores klare juridiske vurdering, at lejer i en potentiel situation omkring nedlæggelse af parkeringspladser, ikke vil kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor udlejer, hverken i form af ophævelse eller afslag i lejen.

#### **Ad 10**

Der er tale om en servitut omkring placering af vandledning. Servituten giver ikke anledning til bemærkninger.

#### **Ad 11**

Der er tale om tinglyst lejekontrakt. Denne kommenteres ikke her men under Pkt. 15.

## **5. BBR-MEDDELELSE**

---

- 5.1 Der foreligger BBR-meddelelse af den 6. januar 2025 for Ejendommen. Det fremgår heraf, at Ejendommens samlede erhvervsareal udgør 2.097 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Det fremgår af BBR- meddelelsen, at der er registreret en byggesag på Ejendommen. Byggesagen vedrører indretning af et Apotek. Lejer er ansvarlig for denne byggesag, og foranlediger denne afsluttet.
- 5.3 Det fremgår endvidere, at Ejendommen opvarmes med centralvarme med 1 fyringsenhed samt at Ejendommen opvarmes med elektricitet. Det fremgår af datarummet – pkt. 5.6.20 – mail af 8. februar 2024 til Sælger fra Evida, at gasforsyningen er afmeldt.

## **6. EJENDOMSDATARAPPORT**

---

- 6.1 Ejendomsdatarapporten er dateret den 6. januar 2025.
- 6.2 Ejendomsdatarapporten indeholder ikke oplysninger eller forhold, der har negativ betydning for Købers anvendelse af Ejendommen til det nuværende formål.

## **7. EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER**

---

### **7.1 Ejendomsvurdering**

- 7.1.1 Ejendommen er i 2020 vurderet til DKK 28.000.000 og grundværdi DKK 5.238.600. I henhold til foreløbig vurdering fra 2023 er grunden vurderet til DKK 4.783.000.

### **7.2 Ejendomsskatter**



- 7.2.1 Grundskyld for 2025 er opgjort til DKK 33.289,68. Ejendomsbidrag for 2025 i form af rottebekæmpelse er opgjort til DKK 669,63. Der er ikke pålagt dækningsafgift. Samtlige skatter og afgifter betales af Lejer. Det er vores klare opfattelse, at efterfølgende reguleringer af skatter og afgifter kan opkræves hos Lejer således som Lejekontrakten + tillæg er udformet.

## **8. MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE**

---

### **8.1 Momsreguleringsforpligtelse**

- 8.1.1 Ejendommen er momsregistreret, men Sælger har oplyst, at der ikke påhviler Ejendommen momsreguleringsforpligtelse.

## **9. PLANMÆSSIGE FORHOLD**

---

### **9.1 Kommuneplan**

- 9.1.1 Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2021-2033. Kommuneplanen giver ikke anledning til bemærkninger.

### **9.2 Lokalplaner**

- 9.2.1 Ejendommen er omfattet af lokalplan 14-2007 – Butik ved Sundgårdsvej samt lokalplan 150-2013 – Skilte + Facade, generelt Horsens Kommune.
- 9.2.2 Lokalplan 14-2007 er en detaillokalplan for Ejendommen. Lokalplanen giver ikke anledning til bemærkninger. Lokalplan 150-2013 er en lokalplan om generelle skilte og facade forhold i Horsens kommune. Lokalplanen giver ikke anledning til bemærkninger.
- 9.2.3 Der er i datarummet fremlagt byggetilladelse fra 2009. Det fremgår heraf bl.a., at Horsens Kommune har givet dispensation fra Lokalplan 14-2007 i forhold til bygnings størrelse samt antallet af parkeringspladser.

## **10. ENERGIMÆRKNING**

---

- 10.1 Der foreligger energimærke med gyldighed fra den 14. april 2010. Ejendommen har energimærke B. Energimærket er udløbet. Sælger foranlediger energimærket fornyet inden overtagelsesdagen. Køber kan tilbageholde DKK 50.000 såfremt energimærket ikke er fornyet på Overtagelsesdagen.

## **11. MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER**

---

- 11.1 Der foreligger jordforureningsattest, og der er ikke registreret forurening.

## **12. FORSIKRINGSFORHOLD**

---

- 12.1 Ejendommen er af Sælger forsikret i Protector under police nr. 3168006.

- 12.2 Der skal i forbindelse med overtagelsen ske nytegning. Køber har indhentet tilbud fra Gjensidige Forsikring.

### 13. VERSERENDE SAGER OG TVISTER

---

- 13.1 Sælger har oplyst, at der ikke er verserende sager og tvister vedrørende Ejendommen.

### 14. FYSISK GENNEMGANG / MANGLER

---

- 14.1 Vi har konstateret, at Ingeniør`ne på vegne af Køber har foretaget en gennemgang af Ejendommens fysiske forhold.
- 14.2 På baggrund af den tekniske gennemgang, og efterfølgende forhandlinger mellem parterne, er det aftalt, at Sælger inden overtagelsesdagen fjerner hæk/beplantning mod naboejendom på Ejendommens bagside. Herudover refunderer Sælger over refusionsopgørelsen, til fuld og endelig afgørelse af forhold omkring facadeplader og branddør kr. 150.000.

### 15. LEJEFORHOLD

---

#### 15.1 Generelt

- 15.1.1 Der foreligger lejekontrakt mellem Sælger og COOP Danmark A/S vedrørende dagligvarebutik i Ejendommen. Lejekontrakten består ud over den oprindelige kontrakt af 4 efterfølgende tillæg. Nedenfor er indsat en oversigt over de væsentligste lejevilkår, således som disse fremgår af lejekontrakten samt efterfølgende tillæg.

Emne	Erhvervslejekontrakt	Bemærkninger
Lejer	COOP Danmark A/S	
Adresse	Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens	
Lejemålet	Lejemålets bruttoareal udgør 2.089 m <sup>2</sup> . Til det lejede medfølger vederlagsfrit dispositionsret over det samlede antal p-pladser på Ejendommen.	Se bemærkning til servitut nr.9.
Anvendelse	Det lejede skal anvendes til detailforretning, lager, butikformål mv.	

Ikrafttrædelse	Lejemålet er trådt i kraft i april 2010.	
Overtagelse af lejemålet	Lejemålet er overtaget som nybyg og uden fejl og mangler.	
Opsigelse	Parterne kan tidligst opsiges Lejekontrakten med 6. måneders skriftligt varsel til ophør 31. oktober 2035.	
Årlig leje	Lejen udgør på overtagelsesdagen DKK 2.700.000 ekskl. moms.  Lejer afholder herudover driftsudgifter jf. det nedenfor anførte.	
Depositum	Der er ikke erlagt depositum. Lejer COOP Danmark A/S har afgivet koncerngaranti for 6 måneder af den enhver tid værende årsleje. Da COOP Danmark A/S er Lejer, har denne garanti ingen selvstændig værdi.	
Lejeregulering	Den til enhver tid værende årlige leje, reguleres hvert år pr. den 1. oktober i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset i juli året før reguleringen til juli samme år. Der er aftalt minimumregulering med 0% og maksimalt med 5%. Næste gang der kan ske regulering, er den 1. oktober 2025.	
Erhvervslejens § 13	Parterne har aftalt, at ingen af parterne er berettiget til at kræve lejen markedslejeruleret før efter den 31. oktober 2035. Lejen kan aldrig kræves nedsat til under minimumslejen.	Der er aftalt en årlig minimumsleje på kr. 2.609.000 ekskl. moms.
Forbrugsudgifter	Lejer betaler for det lejedes forsyning af varme og el direkte til forsyningselskaberne. Lejer betaler for vandforbrug ved viderefakturering fra Udlejer.	Ejendommen er frakoblet gasforsyningen og opvarmes nu med elektricitet/varmepumpe, etableret af Lejer.
Driftsudgifter	Lejer betaler samtlige ejendomsskatter og afgifter over driftsregnskabet.	

	<p>Herudover betaler Lejer over driftsregnskabet for udvendig vedligeholdelse, men ikke fornyelse, skadedyrsbekæmpelse, ejendomsforsikring samt administration, dog maksimeret til DKK 20.000 excl. moms. fsva. sidstnævnte.</p>	
Fraflytning	<p>Lejer skal aflevere det lejede i samme stand, som ved indflytning, bortset fra almindeligt slid og ælde, idet Lejer ikke har nogen forpligtelse til at aflevere det lejede fuldstændig nymalet og nyistandsat. Lejer forpligter sig dog til at aflevere lejemålet uden misligholdelse, således at alt, der kan karakteriseres som deciderede skader og eller unormalt slid, udbedres for Lejers regning.</p> <p>Lejer skal på fraflytningstidspunktet, på udlejers forlangende, bortfjerne installationer, som lejer har udført.</p> <p>Lejer er ikke berettiget til at foretage retablering, medmindre det er aftalt. Eventuelle efterreparationer sker på udlejers foranstaltning for lejers regning.</p>	<p>Således som fraflytningsbestemmelsen er udformet, er det Udlejer der styrer hele processen omkring retablering og eventuel istandsættelse i forbindelse med Lejers ændringer.</p>
Afståelse	<p>Lejer har ret til helt eller delvist at afstå lejemålet på de hidtil gældende lejevilkår til 3. mand, hvis fagkundskab, økonomiske eller personlige forhold Udlejer ikke kan fremsætte vægtige indsigelser.</p> <p>Ved afståelse til registreret juridisk person med begrænset ansvar, fx aktie- eller anpartsselskab eller lignende, er udlejer berettiget til at kræve selvskyldnerkaution af selskabet hovedaktionær.</p>	<p>Afståelsesbestemmelsen ligger op af erhvervsleje-lovens § 55. Der kan alene, Såfremt den lejer der afstås til, er ejet af et selskab, kræves selvskyldnerkaution fra dette selskab. Hvis det nye lejerselskab er ejet af en fysisk person, kan der kræves kaution fra denne. I tilfælde af afståelse indenfor uopsigelsesperioden, er det vores opfattelse, at udlejer er berettiget til at stille store krav i forhold til godkendelse af ny lejers økonomiske forhold – holdt op mod Coop Danmark A/S.</p>

Fremleje	Lejer har ret til hel eller delvis fremleje.	Det fremgår af datarummet, at Lejer delvist fremlejer til bager og apotek.
Vedligeholdelse/fornyelse	<p>Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, men ikke fornyelsespligt.</p> <p>I forhold til udvendig vedligeholdelse er det aftalt, at denne påhviler Udlejer, men vedligeholdelsen betales af Lejer over driftsregnskabet, dog med undtagelse af indvendig og udvendig vedligeholdelse af døre, der påhviler Lejer og betalers af Lejer direkte.</p> <p>Det er aftalt, at Lejer fra 1. april 2025 overtager forpligtelsen til at renholde lejemålet udvendigt, herunder sneforanstaltninger for lejemålets udenomsarealer samt pasning af grønne arealer.</p>	Sælger har kulancemæssigt, og på grund af det gode forhold til Lejer, udført enkelte arbejder på Ejendommen, der normalt ville henhøre under Lejers vedligeholdelsesforpligtelse. Det er vores opfattelse, at Sælgers adfærd ikke ændrer ved Lejekontraktens bestemmelse om udvendig vedligeholdelse.
Forkøbsret	Lejer indrømmes forkøbsret ved 2. gangssalg.	Forkøbsretten gælder ikke handel mellem concerninterne selskaber.
Skiltning	Lejer har ret til sædvanlig skiltning og facademarkering i overensstemmelse med de foreliggende offentlige forskrifter, jf. Lejekontraktens pkt. 11.	
Forsikring	Udlejer er forpligtet til at holde ejendommen forsikret.	
Særlig brugsret	Lejer har brugsret til samtlige de på ejendommen værende parkeringspladser.	

## 16. KØBSAFTALEN

- 16.1 Der er indgået købsaftale med Bydelscenter Sundgårdsvej ApS. Handlen er fra Købers side betinget af salg af alle ejerandele i Køber.
- 16.2 Købsaftalen er indgående forhandlet mellem Parterne op til underskriftstidspunktet.

### 16.3 **Købesummen**

16.3.1 Købesummen for Ejendommen er aftalt til DKK 42.531.000, skriver danske kroner fir-titomillionerfemhundredetretientusinde 00/100. Købesummen berigtiges kontant pr. overtagelsesdagen.

16.3.2 Den samlede købesum deponeres kontant på overtagelsesdagen.

### 16.4 **Overtagelsesdag**

16.5 Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. juni 2025.

### 16.6 **Erklæringer og oplysninger**

16.6.1 I henhold til købsaftalen erklærer og indestår Sælger for:

at Sælger har tinglyst adkomst til Ejendommen,

at der ikke er restancer eller forfalden gæld vedrørende Ejendommen,

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

at der ikke på Ejendommen findes skov eller fredskovspligtige arealer,

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

at der Sælger bekendt, ikke findes olietanke på Ejendommen,

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

at de på Ejendommen værende bygninger og tekniske anlæg, installationer, udenomsarealer mv., Sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet i enhver henseende, herunder i forhold til planlovgivningen, byggelovgivning mv., således at Ejendommen lovligt kan anvendes til udlejning til de formål, som fremgår af Lejeaftalen med Lejer. Idet der på underskriftstidspunktet for Aftalen ikke er etableret ladestander til køretøjer på Ejendommen i henhold til bestemmelserne for eksisterende bygninger i Ladestanderbekendtgørelsen, er det mellem parterne aftalt, at Sælger skadesløsholder Køber for ethvert krav vedrørende forholdet, herunder udgifterne i forbindelse med en berigtigelse. Køber er således berettiget til at berigtige forholdet, såfremt myndighederne kræver det. Det fremgår af allonge 4 i Lejeaftalen, at Lejer er forpligtet til for egen regning at udføre et ladestanderprojekt, som Lejer forventer at opstarte i Q1 2025.

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

- at der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder og forpligtelser,
- at Ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,
- at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet,
- at der ikke af nogen tredjemand er rejst krav mod Sælger vedrørende Ejendommen,
- at der ikke verserer retssager eller andre sager eller er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen,
- at Ejendommen er brandsikret i henhold til gældende regler,
- at der ikke Sælger bekendt findes skjulte fejl og mangler ved Ejendommen,
- at Sælger har udleveret alt relevant materiale vedrørende Ejendommen, som Sælger måtte være i besiddelse af,
- at Lejer lovligt kan anvende Ejendommen til de i Lejeaftalen med Lejer anførte formål, så vidt Sælger bekendt, og
- at der pr. Overtagelsesdagen ikke påhviler Ejendommen leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover Lejeaftalen med Lejer.

Sælger oplyser, sælger bekendt

- at der ikke i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på Ejendommen, ligesom der ikke fra Sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer,
- at Ejendommen ikke er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 eller 2,
- at der ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte miljøkrav vedrørende Ejendommen.

- 16.7 Ejendommen overdrages med sædvanligt sælgeransvar.
- 16.8 Det er aftalt, at tinglysningsafgiften til skødet deles mellem Parterne.