



Østergade 6, 8850 Bjerringbro

Juridisk Due Diligence Rapport

4. december 2025

Indhold

Introduktion	1
Rapporten	3
1 Introduktion	3
2 Tingbogen	3
3 Planforhold	7
4 BBR og øvrige bygningsmæssige forhold	13
5 Miljøforhold	14
6 Totalentreprise	16
7 Ejendomsskatter mv.	19
8 Forsikring	20
9 Lejeforhold	21
10 Øvrige aftaler	27
Bilag 1: Definitioner og Fortolkning.....	29
Bilag 2: Forudsætninger, Forbehold og Begrænsninger	30
Bilag 3: driftsudgifter	32
Bilag 4: vedligeholdelsesfordeling	33

INTRODUKTION

Denne juridiske due diligence rapport ("**Rapporten**") er blevet udarbejdet til Blue Capital Fund Management A/S og **K/S Bjerringbro, Østergade** CVR.nr. 46035674 ("**Køber**"), i forbindelse med den påtænkte erhvervelse af Ejendommen matr.nr. 8am Hjerminde By, Bjerringbro beliggende Østergade 6, 8850 Bjerringbro bestående af ét lejemål ("**Ejendommen**").

Ejendommen er ejet af Thyborøn Invest A/S, CVR-nr. 32438806 ("**Sælger**"), og transaktionen sker ved overdragelse af Ejendommen ("**Transaktionen**").

Issues – Risikokategorisering:

- 

 - Høj: Findings der vurderes at udgøre en betydelig juridisk risiko, og som potentielt kan påvirke Transaktionen i betydelig grad, eller som Køber i øvrigt bør være særligt opmærksom på.
- 

 - Medium: Findings der vurderes at udgøre en juridisk risiko, som ikke nødvendigvis vil påvirke Transaktionens gennemførelse, men som vurderes at udgøre en væsentlig risiko relateret til Transaktionen, eller som vil kunne have betydelige økonomiske konsekvenser for Køber.
- 

 - Lav: Findings der vurderes at udgøre en uvæsentlig juridisk risiko, som Køber bør være opmærksom på, eller forhold medtaget til orientering.

Vores risikokategorisering af de i Rapporten omtalte issues/findings er ment som et hjælpeværktøj til Køber i forbindelse med Købers vurdering af Transaktionen. Risikokategoriseringen og de potentielle konsekvenser er alene udtryk for vores subjektive opfattelse, der

således kan divergere helt eller delvist fra Købers opfattelse. Køber opfordres derfor til nøje at gennemgå og vurdere væsentligheden af de enkelte issues beskrevet i Rapporten.

Omfang, vilkår og begrænsninger:

I overensstemmelse med Købers instrukser er denne udarbejdet som en findings rapport, og indeholder således alene en beskrivelse af de issues, som vi har identificeret i forlængelse af vores gennemgang. Rapporten indeholder således ikke en fuld beskrivelse alle relevante forhold vedrørende Ejendommen.

Som led i gennemgangen har vi **ikke** foretaget vurderinger eller kontrol af forhold, der falder uden for det juridiske område. Dette omfatter blandt andet **(i) Kommercielle eller forretningsmæssige forhold**, herunder økonomiske og driftsmæssige dispositioner, markedsmæssige vurderinger, validering af lejeniveauer i forhold til marked eller lovgivning **(ii) Tekniske forhold**, herunder jordbundsforhold, fundering og geotekniske forhold, bygningernes tekniske stand, installationer og øvrige byggetekniske forhold, vedligeholdelsesmæssige forhold, kontrol af faktiske arealer, højde- og afstandsforhold, byggelinjer og skel **(iii) Miljømæssige forhold**, herunder miljømæssige vurderinger, kontrol af den faktiske anvendelse i forhold til plan- og bygge Lovgivning **(iv) Finansielle eller skatte- og afgiftsmæssige forhold**, herunder finansiering, sikkerheder, hæftelser og kreditmæssige forhold

Vi har anbefalet Køber at indhente særskilt bistand fra relevante rådgivere til vurdering af de forhold, der ligger uden for denne juridiske gennemgang.

Rapporten er udelukkende til brug for Køber og dennes investorer og øvrige rådgivere, og må ikke stilles til rådighed for andre parter uden vores forudgående skriftlige godkendelse.

Der henvises i øvrigt til forudsætninger, forbehold og begrænsninger anført i Bilag 2.

Rapporten vedrører information og materiale, der er blevet gjort tilgængeligt for os pr. 21. oktober 2025.

DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab

RAPPORTEN

Nedenfor er anført en række ejendomsforhold samt en beskrivelse af de issues, som vi har identificeret ved vores due diligence gennemgang.

1 Introduktion

1.1 Generelt

Lav

Forhold

Anbefaling(er)

Ejendommen har et tinglyst areal på i alt 4.655 m², hvoraf vej udgør 0 m².

Til Købers orientering.



Ifølge BBR-meddelelsen er der på Ejendommen opført en erhvervsbygning med et samlet areal på 1.812 m², som er udlejet til Lejer.

Der henvises til Rapportens afsnit 4 vedrørende BBR-meddelelsen og bygningsmæssige forhold.

Datarumsreference

Status

- 2.1.1.1 + 2.1.2.3

2 Tingbogen

2.1 Adkomst

Lav

Forhold

Anbefaling(er)

Sælger fik tinglyst adkomst til Ejendommen den 19. februar 2024.

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 2.1.1.1

Status

2.2 Hæftelser

Lav

Forhold

Følgende hæftelser er tinglyst på Ejendommen:

- Realkreditpantebrev tinglyst 15. august 2024 med en hovedstol på DKK 13.497.000 med DLR KREDIT A/S som panthaver.
- Ejerpantebrev tinglyst 16. maj 2025 med en hovedstol på DKK 5.700.000 med VESTJYSK BANK A/S som underpanthaver for det fulde beløb.

Anbefaling(er)

Det forudsættes at de tinglyste lån på Ejendommen indfries af Sælger fuldt ud i forbindelse med Overtagelsesdagen og, at tinglyst pant aflyses fra tingbogen.

I denne forbindelse anbefales det, at pantebrevene (i det omfang det er muligt) omdannes til afgiftspantebreve, som Køber kan udnytte ved fremtidig finansiering af Ejendommen (og tinglysning af nyt pant på Ejendommen).

Datarumsreference

- 2.1.1.1

Status

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 10.6 og 10.7.

2.3 Servitut nr. 1 (tinglyst 23. marts 1955 under dato/løbenummer 23.03.1955-1887-70)

Lav

Forhold

Dok om transformerstation/anlæg mv, Vedr 8AM

På Ejendommen er der tinglyst en servitut, som giver I/S Bjerringbro Elværk ret til at etablere og drive en transformerstation med tilhørende kabler og/eller luftledninger på den tidligere matrikel 8et, Hjerminde By, Bjerringbro.

Det bemærkes, at der allerede er etableret en transformerstation på Ejendommens sydvestlige hjørne.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 2.1.1.2

Status

2.4 Servitut nr. 2 (tinglyst 26. juli 1988 under dato/løbenummer 26.07.1988-7618-70)

Lav

Forhold

Dok om fjernvarme/anlæg mv

Servitutten vedrører Ejendommens tilslutning til fjernvarmeforsyning.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 2.1.1.3

Status

2.5 Servitut nr. 3 (tinglyst 3. oktober 1994 under dato/løbenummer 03.10.1994-100142-70)

Lav

Forhold

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Servitutten vedrører eksisterende kloak- og telefonledninger og fastlægger, at anlæggene ikke må ændres eller forstyrres.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 2.1.1.4

Status

2.6 Servitut nr. 4 (tinglyst 2. august 1995 under dato/løbenummer 02.08.1995-9558-70)

Lav

Forhold

Dok om jernbanedrift, Vedr 8AM

Servitutten pålægger den til enhver tid værende ejer af Ejendommen at tåle jernbanetrafik og fastslår, at der ikke kan rejses krav mod DSB i den forbindelse.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 2.1.1.5

Status

2.7 Servitut nr. 5 (tinglyst 8. marts 2021 under dato/løbenummer 08.03.2021-1012744484)

Lav

Forhold
Anbefaling(er)
Deklaration om jordforurening og arealanvendelse

Servitutten fastsætter, at Ejendommen i henhold til jordforureningsloven ikke må overgå til anden anvendelse som nævnt i lovens § 6, forinden der er meddelt tilladelse efter jordforureningsloven §8 af Viborg Kommune, som er myndighed.

I forbindelse med byggeriets opførelse har Viborg Kommune vurderet, at der ikke skulle indhentes en § 8-tilladelse.

Datarumsreference
Status

- + 2.1.1.6 + 2.1.1.9 + 2.1.4.4

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 6.2.

2.8 Servitut nr. 6 (tinglyst 8. marts 2021 under dato/løbenummer 08.03.2021-1012744562)

Lav

Forhold
Anbefaling(er)
Deklaration om udstykning

Servitutten omhandler udstykning i henhold til den tidligere lokalplan nr. 505, som siden er blevet erstattet af den gældende lokalplan nr. 597.

Af servitutten fremgår det, at Viborg Kommune vil tiltræde, at deklARATIONEN kan aflyses, når lokalplan nr. 505 er erstattet. Denne er blevet afløst ved vedtagelsen af lokalplan nr. 597 den 10. maj 2023.

Det fremgår endvidere af lokalplan nr. 597, § 13, at lokalplan nr. 505 ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 597, og at den tilhørende servitut bortfalder.

Til Købers orientering.

Datarumsreference
Status

- 2.1.1.7

Servitutten er afløst og dermed udgået af tingbogen.

3 Planforhold

3.1 Kommuneplan 2025-2036

Lav

Forhold

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2025-2036, der blev vedtaget den 21. maj 2025.

Ejendommen er beliggende i rammeområdet BBRO.C1.08 "*Bjerringbro bymidte*", hvor der bl.a. gælder følgende:

- Generel anvendelse: Centerområde.
- Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner.
- Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1).

Maksimal bebyggelsesprocent er 90% af det enkelte jordstykke.

Viborg Kommune har den 18. juni 2025 vedtaget forsalg om Kommuneplan 2025-2036 Tillæg nr. 3 – Bjerringbro, som er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt med yderligere butikker på naboejendommene.

Datarumsreference

N/A

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

3.2 Lokalplan nr. 597

Lav

Forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 597 "*Centerområde syd for Østergade i Bjerringbro*", der blev vedtaget den 10. maj 2023.

Ejendommen er beliggende inden for lokalplanens delområde I (herefter benævnt "**D1**"), for hvilket følgende udvalgte bestemmelser gælder:

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Anvendelse

- D1 må anvendes til butikker, liberale erhverv, restauration, forlystelse, hotel, boliger, offentlige formål og lign. i miljøklasse 1-3.
- Ifølge lokalplanen må der i D1, bebyggelsen udføres maksimalt være 2000 m² bruttoetageareal til detailhandel.

Veje og parkering

- Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Østergade og Banegårdspladsen.
- Der skal etableres vejarealer fra Østergade til parkeringsarealer.
- Der må maksimalt etableres 3 vejadgange fra Østergade og maksimalt én vejadgang fra Banegårdspladsen til vareindlevering. Vejadgang fra Banegårdspladsen skal være ensrettet
- Ved udvalgsvarerhandel skal der etableres 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter).
- Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst: - 0,5 udvendig plads pr. etagebolig, - 1 pr. 100 m² til dagligvare- og udvalgsvarerbutik og liberalt erhverv.

Ubebyggede arealer

- Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- Der skal i etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet, heraf mindst 5 % som fælles opholdsareal, de øvrige 5 % kan etableres på altaner mv. til den enkelte bebyggelse.

Tekniske anlæg

- Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Grundejerforening

- Der skal oprettes en grundejerforening, når højst 30 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

Øvrige krav til bygningens udseende, materialer mv.

Der henvises til Rapportens afsnit 3.4 - 3.10 nedenfor, vedrørende bebyggelsesprocent, parkeringspladser, cykelparkering, vedadgang, tilslutningstilladelse, ubebyggede arealer og grundejerforening.

Datarumsreference

- 2.1.6.1

Status

Sælger oplyser, at Ejendommen samt de på Ejendommen værende bygninger og installationer er lovligt opført, indrettet og benyttet, jf. Købsaftalens pkt. 2.7.

3.3 Lokalplansforslag Lav

Forhold

Viborg Kommune har den 18. juni 2025 vedtaget lokalplansforslag nr. 644, som er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt med yderligere butikker på naboejendommene.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

N/A

Status

Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke foreligger yderligere oplysninger om lokalplansforslag nr. 644, ud over det der fremgår af selve lokalplansforslaget, jf. Købsaftalens pkt. 3.7.

3.4 Bebyggelsesprocent Lav

Forhold

I henhold til BBR-meddelelsen er der registreret bebygget areal 1.752 m², indskudt etage 60 m² - i alt erhvervsareal 1.812 m². Dertil kommer overdækket areal 181 m².

Bebyggelsesprocenten udgør ca. 38 %, hvilket er i overensstemmelse med den fastsatte maksimale bebyggelsesprocent i både kommune- og lokalplanen.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

N/A

Status

3.5 Parkeringspladser Lav

Forhold

Det fremgår af lokalplanen, at der stilles krav om 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliter). Med udgangspunkt i de angivet arealer i BBR-meddelelsen, stilles således krav om ca. 40 parkeringspladser på Ejendommen.

Datarumsreference

- 2.1.6.1 + 2.1.8.2

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

Sælger oplyser, at der er etableret 41 parkeringspladser på Ejendommen. Antallet af parkeringspladser stemmer overens med luftfoto.

3.6 Cykelparkering Lav

Forhold

I henhold til lokalplanen skal der etableres cykelparkering svarende til mindst: - 0,5 udvendig plads pr. etagebolig, - 1 pr. 100 m² til dagligvare- og udvalgswarebutik og liberalt erhverv.

Sælger har fremlagt dispensation fra Viborg Kommune vedrørende lokalplanens krav til antallet af cykelparkeringspladser for Ejendommen, hvorefter der alene stilles krav om etablering af 10 cykelparkeringspladser.

Datarumsreference

- 2.1.6.1 + 2.1.10.4

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

Sælger oplyser, at der er etableret 10 cykelparkeringspladser på Ejendommen.

3.7 Vejadgang Lav

Forhold

Det fremgår af lokalplanen, at etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 og/eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Det fremgår endvidere, at (i) vejadgang til lokalplanområdet kun må ske fra Østergade og Banegårdspladsen, (ii) der skal etableres vejarealer fra Østergade til parkeringsarealer, og (iii) der må maksimalt etableres 3 vejadgange fra Østergade og maksimalt én vejadgang fra Banegårdspladsen til vareindlevering.

Sælger har fremlagt vejadgangstilladelse til Østergade, udstedt af Viborg Kommune den 18. december 2023. Af tilladelsen fremgår desuden, at der er givet adgang for varetransport til Ejendommen via Banegårdspladsen.

Sælger har endvidere fremlagt korrespondance vedr. forhold om udkørsel fra parkering, herunder skiltning for lastbiler. Lejer har ved mail af 14. oktober 2024 gjort Udlejer/Sælger opmærksom på, at der ved udkørsel fra parkeringsarealet er opsat skiltning om højresving forbudt for lastbiler. Ifølge Lejer møder vognmændene herefter endnu et skilt, der ligeledes angiver højresving forbudt, når de drejer til venstre. Selvom de formelt kan fortsætte ligeud ad Østergade i vestlig retning, vil dette føre dem ind i gågadeområdet. Lejer efterspørger derfor, om skiltningen burde været angivet, som venstresving forbudt i stedet for højresving forbudt.

Datarumsreference

- 2.1.6.1 + 2.1.10.2 + 2.1.10.8

Status

Forholdet er behandlet i Købsaftalens pkt. 3.7, hvor Sælger oplyser, at vejene er etableret i overensstemmelse med vejadgangstilladelsen af 18. december 2023, og at den beskrevne problemstilling vedr. skiltning ikke giver anledning til indsigelser fra Lejer.

3.8 Tilslutningstilladelse Lav

Forhold

Det fremgår af Lokalplanen, at D1 skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes

Området er p.t. separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand). Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet. Viborg Kommune har givet tilladelse til tilslutning til tag- og overfladevand til forsyningsselskabets kloaksystem på nærmere bestemte vilkår.

Datarumsreference

- 2.1.6.1 + 2.1.10.7

Status**3.9 Ubebyggede arealer****Lav****Forhold**

Det fremgår af lokalplanen, at der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet.

I henhold til situationsplanen, etableres der udendørs opholdsareal i alt 398 m², svarende til minimum 10 %.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 2.1.6.1 + 2.1.8.2

Status**3.10 Grundejerforening****Mellem****Forhold**

Der skal oprettes grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet. Der skal oprettes en grundejerforening, når højst 30 % af området er solgt, eller når/hvis Viborg Kommune kræver det.

Anbefaling(er)

Såfremt der senere stilles krav om oprettelse af grundejerforening, vil dette være en omkostning der skal afholdes af Køber.

Datarumsreference**Status**

- 2.1.6.1

Sælger har bekræftet, at der ikke er oprettet nogen grundejerforening.

Der gøres opmærksom på, at der ikke stilles krav om stiftelse af en grundejerforening i lokalplansforslag nr. 644, men at denne lokalplan ikke er vedtaget endnu. Efter den nuværende lokalplan, kan der stilles krav om oprettelse af en grundejerforening og der er derfor en vis risiko for, at der skal stiftes en grundejerforening, hvis lokalplansforslaget ikke bliver vedtaget og dermed risiko for omkostninger i den forbindelse for en køber.

4 BBR og øvrige bygningsmæssige forhold

4.1 BBR-meddelelse	Lav
Forhold Ejendommens samlede erhvervsareal i henhold til BBR-meddelelsen udgør i alt 1.812 m², fordelt på bebygget areal 1.752 m² og indskudt etage 60 m². Hertil kommer overdækket areal i alt 181 m², fordelt på overdækket varegård 176 m², samt halvtag 5 m². Datarumsreference - 2.1.2.3 – 2.1.2.4	Anbefaling(er) Status
4.2 Landinspektørmåling	Lav

Forhold Sælger har fremlagt en landinspektørmåling dateret den 24. juni 2024. Landinspektørmålingen omfatter kun en opgørelse over det bebyggede areal, dvs. den del af grundens areal som bygningen udgør, og ikke en opmåling af selve bruttoarealet (Ejendommens samlede etageareal). Datarumsreference	Anbefaling(er) Status
--	---

- 2.1.8.1

Køber har accepteret den af Sælger fremlagte landinspektørmåling, idet Sælger har fremvist dokumentation for, at opmålingen er godkendt af Lejer.

4.3 Olietanke

Lav

Forhold

Der er ikke registreret olietanke på Ejendommen.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

2.1.7.1

Status

4.4 Byggesager

Lav

Forhold

På tidspunktet for udarbejdelsen af Rapporten, er der ikke igangværende byggesager på Ejendommen.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

2.1.7.1

Status

5 Miljøforhold

5.1 Forurening

Lav

Forhold

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.
Det forurenede område fremgår af kortbilaget, hvor det er markeret med rødt:

Anbefaling(er)

Køber skal være særlig opmærksom på dette forhold i forbindelse med fremtidig ændring og/eller anvendelse af Ejendommen.



Ejendommen er desuden omfattet af områdeklassificering, og er derfor registeret som lettere forurenet for den del af Ejendommen, som ikke er forurenet på vidensniveau 2.

Der er på tidspunktet for udarbejdelsen af Rapporten, ingen igangværende påbud på Ejendommen efter jordforureningsloven.

Datarumsreference

- 2.1.4.1 + 2.1.4.3

Status

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 6.2 i forhold til den nuværende anvendelse,

5.2 Energimærke Lav

Forhold

Sælger har fremlagt energimærke for bygningen på Ejendommen, som er dateret 1. juli 2024.

Bygningen har energimærke A2015, og energimærket udløber 1. juli 2034.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 2.1.3.1

Status

6 Totalentreprise

6.1 Totalentreprisekontrakt	Lav
Forhold Sælger har fremlagt Totalentreprisekontrakten, indgået 25. november 2023, herunder bilag, mellem Innovater REC 1 A/S eller ordre, CVR-nr. 34 72 44 23, som bygherre og Jysk Erhverv & Råhus A/S, CVR nr. 43365355, som totalentreprenør ("Totalentreprenøren") samt allonge indgået 8. februar 2024 mellem Sælger ("Bygherren") og Totalentreprenøren ("Allongen"). Datarumsreference - 2.6.1 + 2.6.7	Anbefaling(er) Det anbefales, at der etableres transport mod Totalentreprenøren, hvorved Køber indtræder i Bygherrens rettigheder i henhold til Totalentreprisekontrakten og Allongen. Status Forholdet vedrørende transport af rettigheder i henhold til Totalentreprisekontrakten er håndteret i Købsaftalens pkt. 5.8.
6.2 Byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse	Lav
Forhold Sælger har fremlagt byggetilladelse dateret 8. februar 2024 og ibrugtagningstilladelse dateret 11. juli 2024. I henhold til byggetilladelsen opføres der ny bebyggelse 1.749 m², dækket over personaleområde 60 m², overdækning varegård 180 m² samt halvtag 5 m² - i alt 1.994 m². Ansøgningen til byggetilladelsen er modtaget af Viborg Kommune den 17. oktober 2023 med tilhørende bilag samt supplerende materiale modtaget til og med den 2. februar 2024. Datarumsreference - 2.1.10.1 + 2.1.10.3	Anbefaling(er) Til Købers orientering. Status Sælger oplyser, at der ikke er yderligere materiale end det der kan hentes på Viborg Kommunes byggesagsarkiv.
6.3 Afleveringsprotokol	Lav

Forhold

Sælger har fremlagt afleveringsprotokol med mangelgennemgang for byggeriet.

Det fremgår af afleveringsprotokollen, at bygherren har et tilbagehold i Totalentreprenørens slutfakturering for de konstaterede mangler. Det tilbageholdte beløb udgør DKK 300.000 inkl. moms.

Beløbet kan tilbageholdes indtil alle fejl og / eller mangler er udbedret.

Datarumsreference

- 2.8.1

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

Sælger oplyser, at alle mangler er behørigt afhjulpet af Totalentreprenøren. Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 5.2.

6.4 1-års og 5-års gennemgang

Lav

Forhold

Der er fremlagt rapport fra 1-års gennemgang dateret 1. juli 2025, hvor alle mangler er noteret.

Der skal afholdes 5-års gennemgang i henhold til ABT18's bestemmelser herom.

Datarumsreference

- 2.8.2

Anbefaling(er)

Der gøres opmærksom på, at Køber er ansvarlig for at indkalde Sælger og Lejer til 5 års gennemgang i henhold til ABT 18's bestemmelser herom samt Købsaftalens pkt. 5.10.

Status

Forholdet vedrørende fejl og mangler er håndteret i Købsaftalens punkt 5. Tekniske forhold håndteres i øvrigt af tekniske rådgiver og har ikke været genstand for gennemgang i Rapporten.

6.5 Garantier og sikkerhed

Mellem

Forhold

Anbefaling(er)

Totalentreprenøren har ikke stillet garanti overfor Bygherren.

Totalentreprenøren har fået sikkerhedsstillelse på følgende entrepriser (i) Jord/kloak/belægning/gartner (ii) Murer (iii) Tagdækker (vi) Vinduer/døre/port (v) El (vi) VVS/ventilation, og (vi) smedearbejde med en samlet garantisum på kr.1.614.075.

Garantistillelsen svarer til startgarantierne før eventuelle nedskrivninger og udgør 15 % af kontraktsummen for hver af de enkelte entrepriser.

Sælger er meddelt transport i garantierne.

Datarumsreference

- 2.7.6 – 2.7.12

Det anbefales, at Sælger giver Køber transport i de af over for Totalentreprenøren stillede garantier, som i forbindelse med Sælgers erhvervelse af Ejendommens er transporteret til Sælger.

Status

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 5.7 og 5.8.

Sælger giver Køber transport i de nævnte garantier, jf. AB/ABT18, hvilket sker med virkning fra Overtagelsesdagen. Herudover transporterer Sælger tillige Sælgers rettigheder i henhold til Totalentreprisekontrakten af 25. november 2023 med Allonge af 8. februar 2024, til Køber, ligeledes med virkning pr. Overtagelsesdagen.

Sælger oplyser, at garantier fra underentreprenører er i kraft, og i overensstemmelse med det i Totalentreprisekontrakten anførte, og udgør 2% af de enkelte entreprisesummer.

Herudover stiller Sælger på anfordringsvilkår garanti overfor Køber for, at Totalentreprenørens arbejder er korrekt og mangelfrit udført, idet der ikke er stillet en sædvanlig totalentreprenørgaranti. Garantien er beløbsmaksimeret til DKK 368.000 svarende til 2% af entreprisesummen i Totalentreprisekontrakten.

Køber gøres opmærksom på, at garantien som udgangspunkt ophører 5 år efter afleveringstidspunktet.

Ovenstående medfører ikke en ændring i at Sælger har et efter dansk ret almindeligt sælgeransvar.

7 Ejendomsskatter mv.

7.1 Ejendomsvurdering og ejendomsskat	Lav
Forhold Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov. Ejendommens foreløbige offentlige ejendomsvurdering udgør grundværdi på i alt DKK 1.198.000. Datarumsreference - 2.1.5.1 - 2.1.5.4	Anbefaling(er) Til Købers orientering. Status Sælger har fremlagt skattebillet for 2025.
7.2 Samnotering	Lav
Forhold Det fremgår af ejendomsdatarapporten, at Ejendommen er samvurderet. Omfattede bestemt fast ejendom: - BFE-nummer: 4003225 (Matr.nr. 8øm Hjermind By, Bjerringbro) (herefter "SamvurderingsEjendommen") - BFE-nummer: 7721232 (Ejendommen) Datarumsreference - 2.1.7.1	Anbefaling(er) Status Sælger oplyser, at ejendommene ikke længere er samvurderet, at vurderingerne for 2023 er foretaget adskilt samt, at Samvurderingsejendommen ikke fremgår af senest indhentet BBR-meddelelse. Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 14.1.
7.3 Moms	Lav

Forhold

Ejendommen er momsregistreret.

Datarumsreference

2.9.1

Anbefaling(er)

Status

Sælger har fremlagt momsregistreringsbevis.

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 13.

7.4 Dækningsafgift

Lav

Forhold

Ejendommen skal ikke svare dækningsafgift.

Datarumsreference

2.1.5.1 - 2.1.5.4

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

8 Forsikring

8.1 Bygningsforsikring

Lav

Forhold

Sælger har fremlagt en police på en bygningsforsikring med police-nr.: 913 048 1490 tegnet hos Codan Forsikring.

Forsikringen ophører pr. Overtagelsesdagen.

Anbefaling(er)

Køber gøres opmærksom på, at Køber selv skal tegne fornødne forsikringer pr. Overtagelsesdagen i overensstemmelse med Købsaftalens pkt. 9.6.

Ejendommen er forsikret af Sælger, som nyværdi med restværdi, hvilket betyder at store skader kan opgøres som totalskade, mens nyværdi uden restværdi opgøres som partielskade og dermed kun delvis reparation. Vi vurderer ikke, at det reelt har nogen praktisk betydning for Køber.

Datarumsreference

- 2.1.9.1

Status

9 Lejeforhold

9.1 Lejemålet

Lav

Forhold

Lejekontrakten er indgået den 19. februar 2024 mellem Udlejer og Lejer vedrørende Ejendommen på matr.nr. 8am, Hjerminde By, Bjerringbro, beliggende Østergade 6, 8850 Bjerringbro.

Lejemålets *bruttoareal* i henhold til Lejekontrakten udgør i alt 1.749 m². Hertil kommer overdækket udstillingsgård på ca. 180 m², samt ca. 60 m² indhegnet areal til affaldshåndtering. Disse arealer er opgjort på grundlag af den daværende projektering af Projektet.

I henhold til Lejekontraktens pkt. 1.5, skal der foretages en regulering af lejen, hvis Lejemålet eller Ejendommen ved opmåling måtte afvige fra det i Lejekontrakten angivet forudsatte *bruttoetageareal*, jf. ovenfor.

Der skal dog ikke foretages regulering af lejen, såfremt afvigelsen mellem det aftalte og det faktisk opmålte *bruttoareal* ligger inden for +/- 1 %.

Lejemålet er pr. 24. juni 2024 opmålt af landinspektørfirmaet LE34, hvorefter det bebyggede areal er konstateret til 1.751,5 m², samt 175,8 m². Lejer og Udlejer har ved mailkorrespondance af 15. august 2024 aftalt, at landinspektørmålingen er tilstrækkelig, hvorfor der ikke er blevet udarbejdet en allonge til Lejekontrakten, som fastsat i Lejekontraktens pkt. 1.7, hvorefter, at Udlejer skal udarbejde en allonge til Lejekontrakten, når de endelige arealer for Ejendommen er opmålt.

Det skal bemærkes, at opmålingerne i henhold til fremlagte tegning af 24. juni 2024 fra landinspektørfirmaet LE34, alene angiver det bebyggede areal og ikke *bruttoetagearealet*.

Datarumsreference

- 2.2.1.3 + 2.2.2.1

Anbefaling(er)

Til købers orientering bemærkes, at Udlejer efter Lejekontrakten som udgangspunkt skal foretage lejeregulering, som følge af arealafvigelser over +/- 1 %.

Lejer og Udlejer har dog begge accepteret at landinspektørmålingen, som alene angiver det bebyggede areal, ligger til grund i lejeforholdet.

Nedenfor følger uddrag af mail fra Udlejer til Lejer den 15. august 2024:

"Vi har lige været igennem lejekontrakten vedr. Østergade 6 i Bjerringbro, og af paragraf 1.7 fremgår det, at der skal udarbejdes allonge til lejekontrakten når lejemålet er opmålt. Lejemålet er opmålt af landinspektørerne LE34 og udgør 1.751,5 kvm. Iflg. Kontrakten skulle lejemålet være 1749 kvm, og regulering kunne ske ved afvigelse mere end +/- 1% (17kvm) – hvilket ikke er relevant. Er vedlagte opmåling fra LE34 tilstrækkeligt til jer – eller skal der formaliseret yderligere?"

Nedenfor følger uddrag af mail fra Lejer til Udlejer den 15. august 2024:

"Det er tilstrækkeligt for os. Ingen grund til at gøre mere ved det."

På baggrund af ovenstående korrespondance, er reguleringsretten, jf. Lejekontraktens pkt. 1.5, således ikke trådt i kraft.

Status

9.2 Ikrafttrædelse/overtagelse

LAV

Forhold

Ifølge Lejekontrakten forventedes Lejekontrakten at træde i kraft den 1. august 2024.

Sælger har fremlagt tilsynsrapport dateret 8. juli 2024 samt afleveringsprotokol dateret 11. juli 2024.

I henhold til Lejekontraktens pkt. 3.3, gennemgår parterne sammen Lejemålet og udarbejder en tilstandsrapport, der underskrives, inden 10 dage før overtagelsesdagen.

Datarumsreference

- 2.2.1.3

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

Sælger oplyser, at Lejemålet blev overtaget af Lejer den 1. august 2024. Sælger bekræfter, at afleveringsprotokol dateret 11. juli 2024 udgør tilstandsrapporten i henhold til Lejekontraktens pkt. 3.3.

9.3 Årlig leje og forbrug

Lav

Forhold

Den årlige leje for Lejemålet udgør pr. 1. januar 2025 DKK 1.740.255,00 ekskl. moms. Lejen betales kvartalsvis forud hver den første i kvartalet. Sælger har fremlagt kopi af lejeopkrævning for 4. kvartal 2025, hvorfor leje for resten af året er opkrævet.

I tillæg til lejen afholder Lejer samtlige udgifter til varme, vand og el, inklusive tilhørende afgifter, og afregner disse direkte med leverandørerne, som selvstændig bruger.

Udgifter til forbrug på udenomsarealer er medtaget i driftsbudgettet, og betales af Lejer i tillæg til lejen. Der henvises til Rapportens afsnit 9.4 nedenfor om driftsudgifter.

Datarumsreference

- 2.2.1.3

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

9.4 Driftsudgifter

Mellem

Forhold

Udover Lejen afholder Lejer Ejendommens driftsudgifter, herunder skatter, afgifter, forsikringer og lignende, jf. Lejekontraktens pkt. 7, 9 og 11.

Ifølge det af Sælger fremlagte driftsbudget for 2025 udgør de samlede driftsudgifter DKK 83.727,00 årligt.

De samlede driftsudgifter afholdt af Lejer i 2025 (aconto) udgør DKK 83.727 og er således i overensstemmelse med det godkendte budget for 2025.

Retmæssig opkrævning

Det bemærkes, at det som udgangspunkt alene er de udgiftsposter, der er nævnt i lejekontrakten inkl. bilag, som kan opkræves hos Lejer, jf. specificationskravet i erhvervslejelovens § 5, stk. 2. Bestemmelsen kan fraviges, hvis Udlejer kan godtgøre, at den manglende angivelse/specifikation ikke har medført en forringelse af Lejers retsstilling.

Lejekontraktens bilag 3 angiver de udgifter, som Lejer skal afholde over for Udlejer, ud over den aftalte leje. Bilaget er vedlagt som bilag 3 til Rapporten. Der fremgår endvidere en række udgiftsarter af Lejekontraktens pkt. 11.

Efterregulering af ejendomsskatter

Det bemærkes, at det er vores vurdering, at Udlejer – med henvisning til lejekontraktens pkt. 7.1 og 11.1 samt det til kontrakten knyttede driftsbudget i bilag 3 - har opfyldt sin oplysningspligt og på tilstrækkelig vis har forbeholdt sig ret til at opkræve efterreguleringer af skatter og afgifter hos Lejer. Det bemærkes dog, at området ikke er udtrykkeligt prøvet i retspraksis, og der kan derfor ikke udelukkes en alternativ domstolsfortolkning, særligt hvis Lejer skulle anfægte tydeligheden af oplysningen eller forbeholdets rækkevidde. Vi anbefaler, at udlejer løbende gør Lejer opmærksom på det i driftsbudgetter og -regnskaber.

Datarumsreference

- 2.2.1.3 + 2.2.2.2

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Specificationskravet i erhvervslejelovens § 5 omfatter alene driftsudgifter, som var kendte eller burde være kendt for Udlejer på tidspunktet for Lejekontraktens indgåelse.

I forhold til et eventuelt grundejerforeningsbidrag vurderer vi at dette med overvejende sandsynlighed ville kunne opkræves som en del af driftsudgifterne overfor Lejer. Det kan dog ikke udelukkes, at Lejer vil gøre indsigelse herimod under henvisning til, at Udlejer på tidspunktet for indgåelsen af Lejekontrakten burde have været bekendt med Lokalplanens indhold. På denne baggrund, er der en vis mindre risiko for, at en udlejer i fremtiden vil skulle afholde driftsomkostningerne forbundet med oprettelse og driften af en grundejerforening, såfremt denne grundejerforening måtte blive oprettet, jf. nærmere herom i Rapportens pkt 3.10.

Efterregulering af ejendomsskatter

Vi anbefaler, at udlejer løbende gør Lejer opmærksom på, at eventuelle efterreguleringer af ejendomsskatter vil blive efteropkrævet/tilbagebetalt Lejer, i driftsbudgetter og -regnskaber.

Status

Angående eventuel regulering af købesummen, har parterne aftalt i Købsaftalens pkt. 10.3, at såfremt nettolejeindtægten vedrørende lejemålet

med Jysk A/S pr. Overtagelsesdagen er lavere end forudsat, jf. udlejningsbudget, reguleres købesummen, således at nettolejedifferencen kapitaliseres til et afkast på 7,06 %. Ændringer i de anslåede driftsudgifter for administration/revision og udvendig vedligeholdelse giver ikke anledning til regulering af købesummen. Øvrige driftsudgifter end beskrevet i ovenstående, der udspringer af forhold, som Sælger burde have været bekendt med og oplyst til Køber, medfører en regulering af købesummen således, at udgiften kapitaliseres til et afkast på 7,06 %, såfremt driftsudgiften er af løbende karakter. Udgør driftsudgiften derimod et beløb, der skal betales et fast antal gange eller et fast beløb, reduceres købesummen krone-for-krone med dette beløb. Udgifter til grundejerforeningen er ikke omfattet af den eventuelle købesumsregulering, der er beskrevet i købsaftalens pkt. 10.3.

9.5	Lejeregulering	Lav
-----	----------------	-----

Forhold

Den til enhver tid gældende leje forhøjes en gang årligt med nettoprisindekset som reguleringsfaktor, dog minimum 1% og maksimum 2,5%.

Forhøjelsen sker første gang den 1. januar 2027 og efterfølgende hver den 1. januar.

Forhøjelsen sker med 100% af den procentvise ændring i nettoprisindekset for oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet.

Lejen kan indtil udløbet af Lejers uopsigelige periode kun reguleres efter de i Lejekontraktens fastsatte reguleringsprincipper.

Efter uopsigelsesperiodens udløb kan både Udlejer og Lejer kræve, at lejen reguleres til markedslejen i henhold til gældende lovgivning.

Lejen kan dog aldrig kræves reguleret lavere end begyndelseslejen, medmindre parterne skriftligt aftaler en lavere leje.

Datarumsreference

- 2.2.1.3

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

9.6 Deposita og forudbetalt leje

Lav

Forhold

Lejekontrakten indeholder ingen bestemmelser vedrørende depositum, forudbetalt leje eller andre sikkerheder, såsom selvskyldnerkautioner.

Datarumsreference

- 2.2.1.3

Anbefaling(er)

Forholdet er ikke markedskonformt.
Henset til Lejers bonitet vurderes forholdet dog alene at udgøre en lav risiko.

Status**9.7 Opsigelse**

Lav

Forhold

Lejemålet er uopsigeligt for Lejer i de første 10 år beregnet fra Lejers overtagelse af Lejemålet. Efter udløbet af denne uopsigelighedsperiode kan Lejer opsiges Lejemålet med 12 måneders skriftligt varsel til fraflytning pr. den første i en måned.

For Udlejer gælder, at Lejemålet ikke kan opsiges i de første 20 år efter Lejers overtagelse af Lejemålet. Når denne uopsigelighedsperiode er udløbet, kan Udlejer opsiges Lejemålet med 12 måneders skriftligt varsel, og i øvrigt i overensstemmelse med erhvervslejelovens regler herom.

Datarumsreference

- 2.2.1.3

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

Sælger har bekræftet, at Lejer overtog Lejemålet den 1. august 2024.

9.8 Vedligeholdelses- og fornyelsespligten

Lav

Forhold

Lejekontraktens pkt. 10 specificerer fordelingen af vedligeholdelsesforpligtelserne, herunder ansvar for fornyelse og renholdelse.

Udlejer har ansvaret for al udvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af bygningens klimaskærm, dog med undtagelse af glas og

Anbefaling(er)

Køber gøres herved opmærksom på, at Udlejers vedligeholdelsesforpligtelse også omfatter vedligeholdelse/fornyelse af porte, ramper og døre.

graffiti-bekæmpelse. Endvidere påhviler det Udlejer at vedligeholde og forny stikledninger for kloak, el, vand og varme fra skel på grunden og frem til bygningen.

Fordelingen fremgår af Lejekontraktens bilag 4, og er vedlagt Rapporten som bilag 4.

Datarumsreference

- 2.2.1.3 + 2.2.1.5

Status

Sælger oplyser, at der ikke fra lovgivers side foreligger anbefalinger eller retningslinjer for serviceaftaler ifm. udlejers vedligeholdelsespligter for så vidt angår lejekontraktens bilag 4 om "Udvendige porte, ramper og døre".

9.9 Fremleje Lav

Forhold

Lejer kan fremleje Lejemålet med Udlejers forudgående godkendelse af fremlejetager. Udlejer kan nægte godkendelse af fremleje, hvis fremlejetageren ikke anses for tilstrækkeligt kvalificeret fagligt, forretningsmæssigt eller økonomisk, jf. Lejekontraktens pkt. 15.1.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 2.2.1.3

Status

9.10 Afståelses- og genindtrædelsesret Lav

Forhold

Lejer kan afstå Lejemålet med Udlejers forudgående godkendelse af den potentielle nye Lejer. Udlejer kan nægte godkendelse af grunde, som normalt vurderes ved udlejning, herunder den nye Lejers økonomiske og faglige kvalifikationer, jf. Lejekontraktens pkt. 15.2.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Ved afståelse fungerer JYSK A/S som selvskyldnerkautionist for lejekontraktens opfyldelse i den periode, hvor Lejemålet er uopsigeligt fra Lejers side, jf. Lejekontraktens pkt. 15.3.

Lejer har ikke genindtrædelsesret, jf. Lejekontraktens pkt. 15.5.

Datarumsreference

- 2.2.1.3

Status

9.11 Fraflytning

Lav

Forhold

Lejer skal ved fraflytning aflevere Lejemålet i samme stand som ved overtagelsen, dvs. nystandsats, med undtagelse af almindeligt slid og ælde. Gulve skal afleveres velvedligeholdte, jf. Lejekontraktens pkt. 14.1.

Lejemålet skal således afleveres i samme stand som ved modtagelsen med undtagelse af den forringelse, der skyldes slid og ældre og *ikke* er omfattet af Lejers vedligeholdelsesforpligtelse, samt mangler, som det påhviler Udlejer at udbedre.

Forringelse, der sædvanligvis betragtes som hørende ind under "*almindelige slid og ælde*", skal Lejer sørge for udbedring af, hvis forringelsen kunne have været undgået ved Lejers overholdelse af sin vedligeholdelsespligt eller ved, at Lejer rettidigt havde underrettet Udlejer om et behov for udførelse af arbejder omfattet af dennes vedligeholdelsespligt.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Vi gør Køber særligt opmærksom på, at dette er Udlejers bevisbyrde i forbindelse med Lejers fraflytning af Lejemålet. Det kan være svært at løfte denne bevisbyrde som følge af slid og ælde-klausulen i Lejekontrakten. Vi anbefaler således, at Udlejer løbende i lejeforholdet, sikrer Lejers løbende vedligeholdelse af Lejemålet.

Datarumsreference

- 2.2.1.3

Status

10 Øvrige aftaler

10.1 Aftale om ladestandere

Lav

Forhold

Sælger har pr. 25. juni 2024 (med ikrafttrædelsesdato den 16. december 2024) indgået aftale med OK a.m.b.a, CVR.nr. 39170418, om leje af en ladestander.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Ladestandaftalen er gensidigt uopsigelig i to år fra ikrafttrædelsesdatoen.

Køber indtræder ikke i denne aftale, og Sælger afholder omkostningerne forbundet med ophør af aftalen med OK. Sælger afholder således omkostninger relateret til denne aftale i opsigelsesperioden, og er herudover forpligtet til at frikøbe ladestanderen til Købers brug og ejerskab, i henhold til ovennævnte aftale, så Ejendommen efterfølgende opfylder brugtagningstilladelsen, og ladestander-bekendtgørelsen.

Datarumsreference

- 2.1.11.1 - 2.1.11.5

Status

10.2 Service- og administrationsaftaler

Lav

Forhold

Sælger oplyser, at der ikke er indgået service- eller administrationsaftaler vedrørende Ejendommen.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

N/A

Status

BILAG 1: DEFINITIONER OG FORTOLKNING

Definitioner

Allonge	Den allonge der er indgået den 8. februar 2024 mellem Thyborøn Invest A/S, CVR-nr. 32438806 og Jysk Erhverv & Råhus A/S CVR-nr. 43 36 53 55, som tillæg til totalentreprisekontrakten, indgået den 25. november 2023, mellem Innovater REC 1 A/S eller ordre, CVR-nr. 34 72 44 23 og Jysk Erhverv & Råhus A/S CVR-nr. 43 36 53 55.
Datarum/Datarummet	Det digitale datarum stillet til rådighed af Sælger indeholdende information og dokumenter vedrørende Ejendommen.
DLA Piper	DLA Piper Danmark Advokatpartnerselskab, CVR nr. 35 20 93 52, Oslo Plads 2, 2100 København Ø, Danmark.
Ejendommen	Betyder Ejendommen matr.nr. 8am Hjermand By, Bjerringbro, beliggende Østergade 6, 8850 Bjerringbro.
Køber	K/S Bjerringbro, Østergade, CVR.nr. 46 03 56 74
Købsaftalen	Den købsaftale, der er sendt til Køber og Sælgers underskrifter den 4. december 2025.
Lejekontrakten	Erhvervslejekontrakten indgået den 19. februar 2024, mellem Sælger og Jysk A/S.
Lejemålet	Betyder Lejemålet som udgøres af Ejendommen beliggende matr.nr. 8am Hjermand By, Bjerringbro, beliggende Østergade 6, 8850 Bjerringbro
Lejer	Jysk A/S, CVR nr. 13 59 04 00.
N/A	Betyder, at materialet ikke er fremlagt i Datarummet.
Overtagelsesdagen	31. december 2025.
Rapporten	Denne juridiske due diligence rapport.
Sælger	Thyborøn Invest A/S, CVR-nr. 32 43 88 06.
Totalentreprisekontrakten	Den entreprisekontrakt der er indgået den 25. november 2023, mellem Innovater REC 1 A/S eller ordre, CVR-nr. 34 72 44 23 og Jysk Erhverv & Råhus A/S CVR-nr. 43 36 53 55.
Transaktionen	Den af Køber påtænkte erhvervelse af Ejendommen i henhold til Købsaftalen.

BILAG 2: FORUDSÆTNINGER, FORBEHOLD OG BEGRÆNSNINGER

Anvendelse af Rapporten

Rapporten er underlagt de forudsætninger, forbehold og begrænsninger, der er anført nedenfor. Rapporten er udelukkende til brug for Klienten/Klientens udbud og deres øvrige rådgivere og må ikke stilles til rådighed for andre parter uden DLA Piper Denmarks forudgående skriftlige godkendelse heraf.

Informationskilder

Rapporten er udarbejdet på baggrund af:

- Sælgers svar på de spørgsmål, der er stillet under den gennemførte due diligence.
- Materiale til rådighed pr. 21. oktober 2025.

I forbindelse med gennemgangen af det fremlagte materiale i datarummet har vi forudsat følgende:

- At alle kopier af originale dokumenter er fuldstændige kopier af disse,
- At alle dokumenter fremlagt for os er gyldige og bindende, uanset om disse dokumenter er underskrevet eller kun delvis underskrevet,
- At alle underskrifter, der fremgår på de dokumenter, der er fremlagt for os som værende originaler eller kopier, er ægte,
- At Sælger samt tredjemand har haft den fornødne bemyndigelse til at indgå de aftaler, hvor Sælger er parter, og
- At parterne i de aftaler, hvor Sælger er parter, ikke har misligholdt eller forventes at misligholde disse.

Vi har ikke ved vores gennemgang umiddelbart konstateret forhold, der sandsynliggør, at ovenstående forudsætninger ikke er opfyldte.

Tidligere udgaver af Rapporten mv.

Den endelige udgave af Rapporten erstatter alle eventuelle udgaver, herunder foreløbigt materiale udleveret til Klienten ved den løbende rapportering.

Rapporten er underlagt følgende forbehold

- Ved udarbejdelsen af Rapporten har vi begrænset vores gennemgang til spørgsmål af juridisk karakter. Således dækker vores undersøgelse ikke, og vi udtrykker ingen mening om, eventuelle forhold vedrørende regnskabsmæssige forhold, forsikringsdækning, pensionsordninger, miljøproblemer, skatte-, moms-, afgiftsmæssige problemer, spørgsmål vedrørende bankkonti og kvalitetskontrol samt andre ikke juridiske kommercielle og operationelle problemer eller tekniske spørgsmål som direkte eller indirekte kan påvirke Transaktionen.
- Vi har under vores undersøgelser henholdt os til informationer stillet til rådighed af Sælger og deres ejere samt disses rådgivere.
- Vi har foretaget vores gennemgang under konsultation af og på baggrund af instruktioner modtaget fra Klienten.

- Vi har ikke udført nogen fysisk inspektion af Sælgers ejendom, lejemål, forretningssteder eller projekter.
- Rapporten er udarbejdet på baggrund af den danske lovgivning og retspraksis, som er gældende på tidspunktet for udarbejdelsen af Rapporten, og Rapporten vil ikke blive opdateret som følge af efterfølgende lovændringer, ændret retspraksis og lignende.
- Vi har ikke vurderet de kommercielle, tekniske og økonomiske konsekvenser af forhold omtalt i Rapporten, og Klienten bør foretage sin egen vurdering heraf, herunder med bistand fra særligt kyndige rådgivere inden for nævnte områder.

Ansvar og hæftelse

DLA Piper Denmark er alene ansvarlig for eventuelle tab, som køber af Ejendommen måtte lide som en direkte følge af vores dokumenterede manglende overholdelse af vores opdrag, herunder fejlagtig rådgivning eller forsømmelse i forbindelse med udførelsen af de i Rapporten beskrevne opgaver. Vi er ikke ansvarlige for indirekte tab, og det er alene køber af Ejendommen, der kan og må støtte ret på Rapporten.

BILAG 3: DRIFTSUDGIFTER

Bilag 3
side 1
07.12.2023/CM

BILAG TIL Lejekontrakt mellem

som udlejer: Innovater Bjerringbro ApS
som lejer: JYSK A/S

vedr. ejendommen: Østergade 8, 8850 Bjerringbro

Lejemålets (ejendommens) foreløbige bruttoetageareal m² i stueplan 1.749

Lejemålets andel af den samlede ejendoms erhvervsareal 1749/1749 100%

Specifikation af lejers andel af ejendommens driftsudgifter, jf. lejekontraktens bestemmelser

Regnskabsår: 1. januar - 31. december	kroner
Grundskyld*	23.818
Dækningsafgift*	11.909
El, vand, vandafledning og varme og hertil knyttede afgifter mv. - betales af lejer direkte	0
Miljø- og kloakafgifter, rottebekæmpelsesgebyr mv.*	1.000
Renovationsafgifter - betales af lejer direkte	0
Graffitibekæmpelse - betales af lejer direkte	0
Udgifter til forbrug på udenomsarealer	10.000
Forsikringer*, herunder selvrisko	20.000
Udvendig renholdelse mv. samt vintervedligeholdelse - betales af lejer direkte	0
Energimærke - p.t. hvert 10. år	10.000
Administration og driftsregnskab	15.000
I alt for lejemålet	91.727
eller pr. m² bruttoetageareal - ekskl. moms	52

Grundskyld og dækningsafgift fastsættes først endeligt, når ejendoms- og grundværdi er fastsat af vurderingsmyndighederne efter endt byggeri og matrikulære ændringer.

Den oplyste grundskyld og dækningsafgift er beregnet ud fra følgende forudsætninger:

Grundværdi iht foreløbig beskatningsgrundlag af 26.08.2022	kr.	1.560.000
Skattegrundlag grundskyld	kr.	1.004.973
Grundskatter 23,7 ‰ af grundværdien	kr.	23.818
Dækningsafgift 11,85 ‰ af grundværdien	kr.	11.909

Lejer er således udtrykkeligt gjort bekendt med, at grundskyld og dækningsafgift kan ændres, såfremt grundlaget for budgettallene ændres, herunder såfremt grundskatteløftet ændres, eller den offentlige ejendomsvurdering bliver højere eller lavere end den skønsmæssigt fastsatte værdi, eller såfremt kommunen begynder at opkræve dækningsafgift.

Beløbene i budgettet, som alle er anslåede beløb, vil blive pålagt moms, dog med undtagelse af poster markeret med stjerne.

BILAG 4: VEDLIGEHOLDELSESFORDELING

Renholdelse, vedligeholdelse og service, herunder fornyelser og udskiftninger	Udlejers omkostninger	Lejers omkostninger	Renholdelse, vedligeholdelse og service, herunder fornyelser og udskiftninger	Udlejers omkostninger	Lejers omkostninger
Tag	X		Tapeter, væv, filt og lignende		X
Facade og ydermure	X		Gulve og tæpper		X
Fundament	X		Indvendige døre og dørkarme samt træværk		X
Facadepuds	X		Låse, nøgler, dørhåndtag, dørhængsler, beslag		X
Udvendige vinduesrammer	X		Alle elektriske installationer inkl. ledninger (synlige), relæ, tavler, kabelbakker, UPS-system, lyskilder, stikkontakter, omskiftere, lysdæmpere og ind- og udvendig belysning		X
Indvendig vinduespudsning		X	Lejers ventilation, køleudstyr og klimaanlæg i disses helhed installeret specifikt til Lejers tekniske udstyr		X
Vinduer, herunder indvendige rammer og vinduesglas – samt renholdelse af den del af glasfacader, der vender ud mod udenomsarealer		X	Alt svagstrømsudstyr, herunder CTS, overvågning, ABA, telefoner, computere, alarmer og adgangskontrol, kontrolpaneler, stikkontakter, ledninger, kabeldåser, krydsfelter, racksystemer		X
Al graffitibekæmpelse		X	Sprinkler- og alarmanlæg		X
Skilte, herunder lysreklamer, samt baldakiner, markiser, al solafskærmning (såvel bevægelig som ikke bevægelig afskærmning)		X	Signalapparater til modtagelse af tv- og radiosignal samt antenner		X
Etageadskillelser	X		Lejers egne køleinstallationer til edb- og teleudstyr		X
Udvendige porte, ramper og døre	X		Køleskabe, komfur, opvaskemaskiner, vaskemaskiner og lignende installationer samt garderobe-, toilet-, badeværelses- og køkkeninventar i øvrigt installeret i lejemålet		X
Varmeanlæg, herunder alle installationer, stigsstreng, rør inden for det lejedes fysiske rammer (synlige), radiatorer, radiatorventiler, varmemålere, termostater, installationer i teknikrum osv.		X	Indvendige ikke-bærende konstruktioner, eksempelvis flytbare skillevægge		X
Vandinstallationer, herunder rør (synlige), pumper, ventiler til lejers eksklusive brug og/eller inden for det lejedes fysiske rammer, samt installationer i teknikrum, som betjener lejers forbrug		X	Brandslukningsudstyr		X
Afløbsinstallationer, herunder installationer til toilettaffald, toiletspildevand, faldstammer inden for det lejedes fysiske rammer (synlige)		X	Fornyelse, ren- og vedligeholdelse samt vinterforanstaltninger, herunder snerydning, af udendørsarealer, adgangsveje, asfalterede arealer, arealer med fliser, parkeringsarealer, kørearealer, grønne arealer, herunder græsarealer og beplantning		X
Toiletter, inkl. toiletsæder og toiletkummer/cisterner		X			
Vaskeskum og håndvaske		X			
Brandhaner, vandhaner, skylleventiler inden for det lejedes fysiske rammer		X			
Indvendige overflader, uanset om disse er malet, kalket, olieret eller har lignende overfladebehandling		X			

