

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Taurusvej 1A, 6700 Esbjerg

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

- 1.1.1 Blue Capital Fund Management A/S og K/S Esbjerg Centrum, Taurusvej, CVR-nr. 46 30 29 66, ('BC'/ 'Køber'), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandling med Ejendomsselskabet Generationernes By ApS, CVR-nr. 35 80 99 02, John Tranums Vej 23, 6705 Esbjerg Ø, ('Sælger'), om BC/Købers erhvervelse af den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende faste ejendom, del nr. 2 af matr.nr. 59b, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Taurusvej 1A, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, ('Ejendom' eller 'Ejendommen'), og den herpå under opførelse værende erhvervsbebyggelse med tilhørende udenomsarealer, parkeringspladser, tekniske anlæg, faste installationer og indretninger mv., i det omfang dette ikke tilhører Lejer. På Ejendommen opfører Sælger som bygherre med Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74 15 49 13, Nystedvej 2, Dejbjerg, 6900 Skjern, som totalentreprenør, ('Totalentreprenør' eller 'Totalentreprenøren'), et erhvervsbyggeri, ('Byggeprojekt' eller 'Byggeprojektet'), der med virkning fra afleveringstidspunktet, som forventeligt er den 1.5.2026, er udlejet til Jem & Fix A/S, ('Lejer'), iht. lejeaftale, ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen'), til Lejers anvendelse til tømmerhandel med tilhørende byggemarked, jf. Datarum.
- 1.1.2 Hovedejendommen er under matrikulær forandring, idet Sælger inden Overtagelsesdagen dels erhverver del af det af Esbjerg Kommune offentligt ejerede vejarreal, matr.nr. 7000I, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende med ukendt adresse, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, som arealoverføres til Hovedejendommen, og dels til Køber alene overdrager Ejendommen, som udskilles fra Hovedejendommen ved udstykning.
- 1.1.3 Den udstykkede del af Hovedejendommen, som Sælger ikke overdrager til Køber men opretholder ejendomsretten til, er i det følgende benævnt "Restejendom" eller "Restejendommen".
- 1.1.4 Ejendommenes grundareal er efter gennemførelse af de matrikulære forandringer på Hovedejendommen foreløbigt opgjort 6.756 m², heraf vej 243 m², jf. udstykningsrids og skematisk redegørelse af den 12.6.2026 fra landinspektør Andy Klarholt, Geopartner, samt principielt illustreret på situationsplan af den 21.8.2025, fra Totalentreprenøren, jf. Datarum.
- 1.1.5 Sælgers landinspektør foretager inden Overtagelsesdagen endelig opmåling af Ejendommen og den på Ejendommen opførte nye erhvervsbebyggelse. Afvigelser

i Ejendommens grundareal giver ikke anledning til nogen ændring af Købesummen, så længe Sælger på Overtagelsesdagen kan levere et nøglefærdigt, lovligt opført Byggeprojekt, der kan tages i brug af Lejer til brug for Lejers drift af tømerhandel med tilhørende byggemarked i overensstemmelse med Lejeaftalen med evt. ændringer godkendt af Lejer og Køber.

1.1.6 En del af Byggeprojektet omfatter Sælgers sikring af, at den til enhver tid værende ejer af Ejendommen får tinglyst tidsubegrænset ret til færdsel, parkering, faktisk råden over og etablering af nødvendig infrastruktur på Restejendommen, som efter gennemførelse af den matrikulære sag vedrørende Hovedejendommen udstykkes som en ny selvstændig fast ejendom ejet af Sælger. Dette skal ske inden Overtagelsesdagen og sikres ved tinglysning af en servitut med prioritet forud for al pantegæld, som Køber skal kunne godkende. Servitutten skal samtidigt sikre, at alle Lejers rettigheder ift. Lejeaftalen sikres ved den tinglyste servitut. Servitutten tinglyses om muligt såvel på Ejendommen som Restejendommen med de respektive ejendomsejere som påtaleberettiget. Sælger indestår for at servitut nr. 9, tinglyst den 26.2.2026-1017520499 på Hovedejendommen, Deklaration om færdselsret, opretholdes, og således efter gennemførelse af den matrikulære sag vedrørende Hovedejendommen uændret vil sikre Ejendommen og Restejendommen en tinglyst og uopsigelig færdselsret på naboejendommen mod øst, ("Naboejendom Øst" eller "Naboejendommen Øst"), matr.nr. 2 mc, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Taurusvej 1, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune. Sælger skal herudover sørge for, at der på Ejendommen samt naboejendommen mod vest, ("Naboejendom Vest" eller "Naboejendommen Vest"), matr.nr. 59a, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Estrupvej 7, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, tinglyses servitut om byggeretligt skel, som sikrer lovligheden af udvidelse af varegården på Ejendommen med 53 m² ifølge tillæg til byggetilladelse af den 4.3.2026, jf. Datarum. Køber skal kunne godkende indholdet af servitutten. Endelig skal Sælger sørge for, at den på Hovedejendommen udlagte private fællesvej nedlægges ifm. den matrikulære sag. Der udlægges en ny mindre privat fællesvej på Ejendommen ifm. Byggeprojektet, som giver færdselsret for Restejendommen og matr.nr. 2mc, Rørkær, Esbjerg Jorder.

1.1.7 Der medfølger ikke løsøre i handlen.

- 1.1.8 Det erhvervsbyggeri, der er under opførelse på Ejendommen, ('Byggeprojekt' eller 'Byggeprojektet'), er beskrevet i de tegninger og beskrivelser, som er bilag til Lejeaftalen, byggetilladelse af den af den 26.8.2025, tillæg til byggetilladelse af den 4.3.2026, samt tilladelse til afledning af tag- og overfladevand af den 9.1.2026, fra Esbjerg Kommune, jf. Datarum.
- 1.1.9 Matr.nr. 59b, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Taurusvej 1A, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, er i det følgende benævnt 'Hovedejendom' eller 'Hovedejendommen'.
- 1.1.10 I den forbindelse har vi udarbejdet og ydet bistand ifm. indgåelse af betinget købsaftale, ('Købsaftalen'), samt gennemført en juridisk due diligence vedrørende Ejendommen. Resultatet af vores juridiske due diligence fremgår af nærværende due diligence rapport ('Rapporten').
- 1.1.11 I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Hovedejendommens og Ejendommens juridiske forhold, herunder Lejeaftale og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger, der af Sælger er lagt i datarum, ('Datarum'), jf. den som bilag til Købsaftalen udarbejdede indeksliste, der leveres i en endelig version pr. Overtagelsesdagen.
- 1.1.12 De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under pkt. 1.2.
- 1.1.13 Der henvises i øvrigt til de gældende forretningsbetingelser for Clemens Advokatfirma [generelle forretningsbetingelser](#).
- 1.2 Juridisk due diligence - omfang og karakter samt overordnet konklusion**
- 1.2.1 Juridisk due diligence - omfang og karakter samt overordnet konklusion
- Omfang og karakter
- 1.2.2 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.
- 1.2.3 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.

1.2.4 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.

1.2.5 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.
- Entreprise- og tekniske rådgiverforhold.

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

1.2.7 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 lovlige anvendelse.

1.2.8 Nogle af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i Købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af Købsaftalen nedenfor under pkt. 14. Derudover anbefaler vi Køber at vurdere, om der er behov for rådgivning fra anden side vedrørende ovenstående forhold.

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

Hovedkonklusion

1.2.10 Der er ikke i forbindelse med gennemgangen af materialet fundet nogen 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.
- 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.

- Som i øvrigt efter vores vurdering er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

1.2.11 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:

- 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.,
- de personer hos Sælger, der har underskrevet aftaler med tredjemand, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for Sælger,
- det udleverede materiale er korrekt og komplet, og

- 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 Esbjerg Centrum, Taurusvej. De enkelte slutinvestorer kan - i modsætning til K/S Esbjerg Centrum, Taurusvej, som opdragsgiver - ikke støtte ret på Rapportens indhold.

2 EJENDOMMENS OG HOVEDEJENDOMMENS JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE

- 2.1 Hovedejendommen består af matr.nr. 59b, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Taurusvej 1A, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune.
- 2.2 Ejendommen består af del nr. 2 af Hovedejendommen.
- 2.3 Hovedejendommen er under matrikulær forandring, idet Sælger inden Overtagelsesdagen dels erhverver del af det af Esbjerg Kommune offentligt ejerede vejarreal, matr.nr. 7000I, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende med ukendt adresse, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, som arealoverføres til Hovedejendommen, og dels til Køber alene overdrager Ejendommen, som udskilles fra Hovedejendommen ved udstykning.
- 2.4 Den udstykkede del af Hovedejendommen, som Sælger ikke overdrager til Køber, men opretholder ejendomsretten til, er i det følgende benævnt 'Restejendom' eller 'Restejendommen'.
- 2.5 Hovedejendommen og Ejendommen er ubebyggede grundarealer.
- 2.6 Hovedejendommen, der er beliggende i byzone, har ifølge tingbogen inden gennemførelse af de matrikulære forandringer et grundareal på 10.910 m², heraf vej

834 m², jf. Datarum. Efter gennemførelse af den matrikulære sag vedrørende Hovedejendommen forventes Ejendommens grundareal at udgøre 6.756 m², heraf vej 243 m², jf. udstykningsrids og skematisk redegørelse af den 12.6.2026 fra landinspektør Andy Klarholt, Geopartner, samt principielt illustreret på situationsplan af den 21.8.2025, fra Totalentreprenøren, jf. Datarum.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Ifølge tingbogen, jf. Datarum, er den tinglyste ejer af Hovedejendommen og dermed Ejendommen Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS, som dog er navneændret til Sælger. Sælger sørger i god tid inden Overtagelsesdagen for at tinglyse navneændringen i tingbogen.

3.2 Hovedejendommen er ifølge tingbogen ubehæftet, jf. Datarum.

3.3 Der er på Hovedejendommen ifølge tingbogen tinglyst følgende servitutter, idet der i øvrigt henvises til servitutredøgørelse af den 19.3.2026 fra Sælgers landinspektør, jf. Datarum.

02.12.1991-22560-49 Dok om affaldsdepoter mv.

(1) Servituten vedrører et område (oprindeligt matr.nr. 2mc) registreret som affaldsdepot, og omfatter bl.a. Hovedejendommen. Der må ikke indenfor området og på Hovedejendommen opføres bebyggelse eller ændres anvendelse uden at dette sker med frigivelsesaccept fra Ribe Amtsråd (i dag Region Syddanmark). Sælger har oplyst, at der ikke kræves frigivelsesaccept fra regionen ift. bebyggelse iht. servituten, idet Esbjerg Kommune har tilkendegivet at servituten er blevet afløst af kortlægning på enten V1 eller V2-niveau i år 2000.

07.06.2006-19029-49 Dok. om byggelinjer

(2) Servitut om byggelinjer på bl.a. Hovedejendommen mod Gammel Ringvej. Sælger indestår for, at Byggeprojektet respekterer servituten, herunder indretninger på Restejendommen.

18.11.2014-1005840976 Servitut om adgangsbegrænsning

- (3) Den til enhver tid værende ejer er pligtig at tåle fastsat regulerende bestemmelse med hensyn til adgangen til hovedlandevej Estrupvej/Gammelby Ringvej/Tjæreborgvej. Det betyder, at der ikke uden tilladelse må etableres adgang til vejen hverken for gående eller kørende færdsel. Hvis ejendommen får adgang til vejen, gælder retten hertil kun på de steder og for den type færdsel, som er anført i tilladelsen. Vejdirektoratet er påtaleberettiget.

07.03.1933-923927-49 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

- (4) Forbud imod bebyggelse og beplantning i en afstand af 2 meter på hver side af afvandingsledning. Det er ikke muligt at stedfæste afvandingsledningens placering. Sælger er anmodet om at redegøre nærmere for afvandingsledningens placering og indhentelse af samtykke fra ledningsejer. Sælger indestår derudover for, at Byggeprojektet respekterer servitutten.

28.04.2020-1011823799 Deklaration om kloakanlæg

- (5) Kloakledninger og pumpeledning (privat) med tilhørende anlæg beliggende på Hovedejendommen og Ejendommen skal henligge uforstyrret, og der skal gives ledningsejer adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, ledningsejer skønner det nødvendigt, mod at overfladen efterfølgende reableres. Uden forud indhentet tilladelse hos den påtaleberettigede, er det indenfor en bredde af 1 1/2 gange ledningernes nedlægningsdybde til hver side af ledningernes midterlinjeforbudt at bygge eller overhovedet at iværksætte noget, der kan være til hinder for eftersyn og reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. I mangel af mindelig overenskomst fastsættes erstatning for eventuelle ulemper og skader, hidrørende fra fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder ved voldgift, idet hver af parterne udmelder en voldgiftsmand. Såfremt en af parterne ikke har udmeldt sin voldgiftsmand senest 14 dage efter, at han skriftligt ved anbefalet brev er opfordret hertil, er den anden part berettiget til at udmelde begge voldgiftsmænd. I tilfælde af uenighed imellem voldgiftsmændene, udpeges en opmand af den administrerende dommer i Esbjerg. Voldgiftsmændene fastsætter selv proceduren for

voldgiftsforretningen. Omkostningerne ved voldgiften udredes af parterne i fællesskab, medmindre voldgiftsretten træffer en anden bestemmelse. På-taleretten i.h.t. nærværende deklaration tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejendommen af matr.nr. 59a, Rørkær, Esbjerg Jorder. Gæsteprincippet afviges. Ledningsanlæggenes placeringer og udstrækninger fremgår af tinglysningsrids udfærdiget d. 28. januar 2020 af LandSyd I/S. Sælger indestår for, at Byggeprojektet respekterer servituten. Sælger har oplyst, at servituten om kloakanlæg alene vedrører Restejendommen, hvorfor servituten er uden betydning for Ejendommen. Sælger oplyser endvidere, at der på Hovedejendommen er nedgravet gammel større offentlig kloakledning, som fremgår på kortbilaget til den tinglyste servitut nr. 5. Servituten følger af gammel servitut, som er aflyst for nogle år siden. Kloakledningen henligger stadig på Hovedejendommen og har indtil for nyligt været brugt af Danish Crown (Naboejendommen mod Vest, matr.nr. 59a). Danish Crown er for ganske nyligt blevet afkoblet den offentlige kloakledning, som vil blive nedlagt og udfyldt med beton af Din Forsyning.

28.04.2020-1011826095 Deklaration om færdselsret

- (6) Gælder for ejerne af ejendommen matr.nr. 59, 59b og 2mc, Rørkær, Esbjerg Jorder, og vedrører udlagt privat fællesvej på Hovedejendommen. Deklarationen aflyses på Ejendommen og Restejendommen af Sælger ifm. handlen, hvilket Købsaftalen er betinget af. Der udlægges en ny mindre privat fællesvej på Ejendommen ifm. Byggeprojektet, som giver færdselsret for Restejendommen.

30.04.2020-1011833179 Deklaration om elledninger og tekniske anlæg

- (7) Deklaration om ret til at etablere elledninger på Ejendommen. Gæsteprincippet er fraveget. Der må ikke uden samtykke fra ledningsejer N1 A/S, CVR-nr. 25 15 41 50, etableres byggeri mv. ovenpå elledningen. Sælger indestår for, at Byggeprojektet respekterer servituten. Sælger har oplyst, at deklarationen er under opdatering, idet den af deklarationen omfattede elledning er omlagt ifm. Byggeprojektet. Totalentreprenøren er i dialog med rettighedshaver herom.16.02.2026-1017480608 Deklaration om brønde

- (8) I forbindelse med arealoverførsel af vejareal til matr.nr. 59b, Rørkær, Esbjerg Jorder, kommer 2 brønde med tilhørende ledninger som ejers af DIN Forsyning Spildevand A/S til at ligge på ejendommen matr.nr. 59b Rørkær, Esbjerg Jorder, således som det fremgår af deklarationens tinglysningsrids-udfærdiget den 6. januar 2026 af LandSyd I/S. Brøndene med de tilhørende ledninger skal henligge uforstyrret, og der skal gives DIN Forsyning Spildevand A/S adgang til eftersyn og oprensning, samt til at foretagereparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, DIN Forsyning Spildevand A/S skønner det nødvendigt, mod at overfladen efterfølgende reetableres. Uden forud indhentet tilladelse hos de påtaleberettigede, er det indenfor 5 m til begge sider af brøndene, forbudt at bygge eller overhovedet at iværksætte noget, der kan være til hinder for eftersyn og reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Brøndene med de tilhørende ledninger er beskyttet ved alle fremtidige anlæg i deklarationsarealet. Alle udgifter til ændring/flytning af ledningerne hidrørende fra evt. fremtidige andreanlæg i området er således Din Forsyning Spildevand A/S uvedkommende. Gæsteprincippet er fraveget. I mangel af mindelig overenskomst fastsættes erstatning for eventuelle ulemper og skader, hidrørende fra fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder ved voldgift, idet hver af parterne udmelder en voldgiftsmand. Såfremt en af parterne ikke har udmeldt sin voldgiftsmand senest 14 dage efter, at han skriftligt ved anbefalet brev er opfordret hertil, er den anden part berettiget til at udmelde begge voldgiftsmænd. I tilfælde af uenighed imellem voldgiftsmændene, udpeges en opmand af den administrerende dommer i Esbjerg. Voldgiftsmændene fastsætter selv proceduren for voldgiftsforretningen. Omkostningerne ved voldgiften udredes af parterne i fællesskab, medmindre voldgiftsretten træffer en anden bestemmelse. 5. Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer DIN Forsyning Spildevand A/S, CVR nr. 32661165. DIN Forsyning Spildevand A/S, kan uden samtykke fra ejerne af ovennævnte ejendomme, overdrage sine ledningsanlæg medtilbehør og sine rettigheder og pligter efter denne servitut. DIN Forsyning Spildevand A/S, kan desuden, uden samtykke fra ejerne af ovennævnte ejendomme, tinglyse påtegning på denne servitut om skift af påtaleret.

Deklarationen vedrører udelukkende Restejendommen.

26.02.2026-1017520499 Deklaration om færdselsret

- (9) Deklaration om færdselsret for den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 59b Rørkær, Esbjerg Jorder, til den eksisterende 10 m brede udlagte privat fællesvej over matr.nr. 2 mc, Rørkær, Esbjerg Jorder, som vist med rød skravering på deklarationens tinglysningsrids. De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 59b og 2mc, Rørkær, Esbjerg Jorder, har den fulde pligt til ren- og vedligeholdelse, herunder snerydning af eksisterende private fællesvej på matr.nr. 2mc, Rørkær, Esbjerg Jorder, og afholder omkostningerne hertil med 1/2 til hver. Der påhviler muligvis Ejendommens og Restejendommens ejer en pligt til samlet at betale 50% af udgiften til fornyelse af den private fællesvej iht. lov om private fællesveje. Det bemærkes, at de anførte udgifter ikke med sikkerhed kan opkræves som en driftsudgift hos Lejer.

Deklarationen opretholdes ifm. handlen.

- 3.4 Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4 BBR-MEDDELELSE

- 4.1 Ifølge BBR-Meddelelse for Hovedejendommen, jf. Datarum, er Hovedejendommen et ubebygget grundareal.
- 4.2 Ifølge BBR-Meddelelse er der registreret én byggesag på Hovedejendommen, 25/000870 med modtaget ansøgning om byggetilladelse den 21.5.2025, jf. Datarum.
- 4.3 BBR-Meddelelse for Hovedejendommen og Ejendommen vil som led i gennemførelse af købet af Ejendommen blive ajourført af Sælger.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

- 5.1 Ifølge ejendomsdatarapport for Hovedejendommen er denne beliggende i byzone, jf. Datarum.

- 5.2 Hovedejendommen er beliggende i et område med separatkloakering, og kollektiv varmforsyning (fjernvarme).
- 5.3 Der er på Hovedejendommen ifølge ejendomsdatarapport registreret én byggesag på Hovedejendommen, 25/000870 med modtaget ansøgning om byggetilladelse den 21.5.2025, jf. Datarum.
- 5.4 Hovedejendommen og Ejendommen er kortlagt som forurenede på vidensniveau V1 og V2, og ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning, jf. Datarum. Sælger fremlægger nærmere dokumentation for, at kravet om analysepligt er opfyldt af Sælger.
- 5.5 Ejendommen er herudover registreret som lettere forurenede (områdeklassificeret), jf. Datarum.
- 5.6 Ejendomsdatarapporten giver ikke herudover anledning til selvstændige bemærkninger, idet der i øvrigt henvises til de steder i Rapporten, hvor der specifikt er henvist til indholdet af ejendomsdatarapporten.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

Ejendomsvurdering

- 6.1 Hovedejendommens foreløbige vurdering pr. 1.10.2020 udgør DKK 1.108.400 (grundværdi), mens den foreløbige vurdering for 2023 udgør DKK 3.465.000 DKK og for 2025 DKK 0.
- 6.2 Ejendommen er ikke offentligt vurderet som følge af den matrikulære sag om udstyknings af Ejendommen fra Hovedejendommen og opførelse af nyt erhvervsbyggeri på Ejendommen. Indtil ny offentlig vurdering for Ejendommen foreligger betaler Køber en forholdsmæssig andel af den Hovedejendommen påhvilende ejendomsskat, der opgøres på grundlag af antal m² grundareal for Hovedejendommen og Ejendommen.

Ejendomsskatter

- 6.3 Hovedejendommen er ikke dækningsafgiftspligtig ifølge Hovedejendommens ejendomsskattebillet for 2025 fra Vurderingsstyrelsen (foreløbig vurdering), jf.

Datarum. Sælger er uden ansvar for om der på et senere tidspunkt måtte blive indført og opkrævet dækningsafgift for Ejendommen.

- 6.4 Såfremt der skal ske efterbetaling hhv. tilbagebetaling af skatter og afgifter for tiden inden Overtagelsesdagen, da skal disse betales af hhv. tilfælde Sælger, som foretager evt. regulering ovf. Lejer.

7 MOMSFORHOLD

- 7.1 I Købsaftalen og Lejeaftalen fremgår, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret pr. Overtagelsesdagen. Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse.
- 7.2 Sælger udarbejder en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen og fremsender denne til Køber senest 30 dage efter Overtagelsesdagen.
- 7.3 Køber er forpligtet til at lade sig momsregistrere som ny ejer af Ejendommen i henhold til gældende regler.
- 7.4 Parterne er enige om, at Købesummen ikke tillægges moms, idet der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse. Således overdrages den igangværende virksomhed med udlejning af Ejendommen i sin helhed til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomheden pr. denne dag.
- 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 moms faktura til Køber. NI

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

Kommuneplan

- 8.1 Hovedejendommen og Ejendommen er omfattet af Esbjerg Kommunes Kommuneplan 2026-382021, Rammeområde 00-040-280, Industri ved Slagteriet, Erhvervsområde, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"), jf. Datarum, der udlægger rammeområdet til anvendelse til bl.a. industri med mulighed for at etablerer håndværkserhverv, batteripark, sundhedserhverv, kontor- og serviceerhverv og engroshandel samt areal til og udfoldelsesmuligheder for butikker med særligt pladskrævende varer. Der må ikke opføres boliger. Rameanvendelsen muliggør den planlagte anvendelse af Ejendommen.
- 8.2 Kommuneplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Lokalplan

- 8.3 Hovedejendommen og Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan, ("Lokalplan" eller "Lokalplanen").

9 ENERGIMÆRKNING MV.

- 9.1 Sælger udleverer energimærke for Ejendommen pr. Overtagelsesdagen.

10 MILJØ, JORDBUND OG ARKÆOLOGI

- 10.1 Såfremt der i forbindelse med gennemførelsen af Byggeprojektet konstateres jordforurening, er Sælger pligtig at drage omsorg for, at der ikke forefindes jordforurening på Ejendommen, som efter de på Overtagelsesdagen gældende regler kan give anledning til krav (som ikke er opfyldt på Overtagelsesdagen) fra offentlige myndigheder om oprensning eller i forhold til den påtænkte anvendelse (tømmerhandel med byggemarkedsartikler) af den på Ejendommen værende erhvervsbebyggelse, herunder blandt andet i relation til inde klimaet i erhvervsbygningen.

- 10.2 Sælger indestår for, at der ikke ifm. opførelse af erhvervsbyggeriet omfattet af Byggeprojektet på Ejendommen er konstateret geotekniske eller arkæologiske forhold, som forhindrer lovlig opførelse og anvendelse af erhvervsbyggeriet. Køber har fået udleveret geoteknisk rapport fra DMR Geoteknik af den 3.10.2025, jf. Datarum.
- 10.3 Hovedejendommen og Ejendommen er kortlagt som forurenede på vidensniveau V1 og V2, og ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning, jf. Datarum. Sælger fremlægger nærmere dokumentation for, at kravet om analysepligt er opfyldt af Sælger. Sælger har oplyst, at Totalentreprenøren ikke har bortkørt jord i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet og at der heller ikke bliver tale herom.
- 10.4 Ejendommen er herudover registreret som lettere forurenede (områdeklassificeret), jf. Datarum.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

- 11.1 Ejendommen er forsikret med all-risk entreprisforsikring i Risk Point, under police nr. 55.552.55-DK00219.
- 11.2 Sælger er forpligtet til at sikre, at Ejendommen fortsat er behørigt forsikret frem til Overtagelsesdagen.
- 11.3 Køber er forpligtet til at tegne egne forsikringer 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, udover hvad der fremgår af Rapporten.

13 LEJEFORHOLD - LEJEAFTALEN MED JEM & FIX A/S

LEJEAFTALEN

Sælger har fremlagt Lejeaftale vedr. Ejendommen. Hvor der i pkt. 13 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftalen, hvilket også gælder

punkthenvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftalen med Allonge gengivet.

Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.

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

Købsaftalen er betinget af, at der indgås Allonge til Lejeaftalen inden Overtagelsesdagen. Dialog om indholdet heraf pågår mellem Sælger, Køber og Lejer.

UDLEJER

Udlejer er identisk med Sælger.

DET LEJEDE

Lejemålet er beliggende i nyopført bygning på matr.nr. 59b, Rørkær, Esbjerg Jorder. En del af matriklen skal udstykkes i ny fast ejendom med p-pladser til brug for Teglværkskvarteret, og Lejer skal respektere den fælles færdselsret, jf. vedlagte tegninger. Udlejer er forpligtet til at sikre, at færdselsretten ikke hindrer eller vanskeliggør til- og frakørsel til lejemålet. Den endelig udformning af færdselsretten skal godkendes af Lejer, idet den nuværende foreslåede placering kan accepteres af Lejer, jf. vedlagte tegninger. Lejemålets beliggenhed og udformning fremgår i øvrigt af de som bilag 1, 2, 4 & 5 til nærværende kontrakt vedhæftede tegninger og lejemålsbeskrivelse, bilag 2.

Det lejede areal er foreløbigt fastsat til ca. 1.000 m² bruttoetageareal, ekskl. overdækket forområde. Der indrettes desuden ca. 1.800 m² varegård inkl. 550 m² overdækning samt 300 m² affaldsgård. Det lejedes areal fastsættes endeligt ved en af udlejer foretaget opmåling ved byggeriets færdiggørelse. Opmåling sker i henhold til boligministeriets bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983. Det bemærkes, at varegården udvides med 53 m², hvilket vil fremgå af Allonge til Lejeaftalen.

Lejer har vederlagsfri brugsret til samtlige udenomsarealer og parkeringspladser på ejendommen som anført i bilag 1. Der etableres som minimum 40 stk. P-pladser til Lejers eksklusive brug, der henvises til bilag 1. Udlejer er ikke uden Lejers accept berettiget til at disponere over parkeringspladser eller

udenomsarealer, og Udlejer kan ikke pålægge arealerne nogen form for restriktioner, herunder parkeringsrestriktioner. Herudover har Lejer brugsret til yderligere op til 40 p-pladser placeret på den del af matriklen, som udstykkes. Udlejer kan pålægge disse p-pladser restriktioner i form af p-kontrol og betalingsparkering med 2 timers gratis parkering. Jf. pkt. 1.1 skal lejer godkende udformning af færdselsretten. Lejer skal samlet have rådighed til 80 p-pladser. Anlægges der f.eks. 40 henholdsvis 46 eksklusive p-pladser, skal Lejer have ikke-eksklusive brugsret til yderligere 40 henholdsvis 34 p-pladser. Det bemærkes, at Sælgers landinspektør har fremlagt deklaration om færdselsret og p-pladser, hvoraf fremgår, at der Ejendommen tillægges fælles brugsret til 43 p-pladser på Restejendommen. Det fremgår af situationsplanen til Lejeaftalen, at der på Ejendommen udlægges 37 p-pladser. Samlet set råder Lejer således over de aftalte 80 p-pladser, men disse er dog ikke udlagt som anført i Lejeaftalen, idet der på Ejendommen alene udlægges 37 p-pladser. Sælger er anmodet om at indhente Lejers accept heraf.

Det lejede indrettes som beskrevet i vedhæftede bilag 1, 2 & 4. Udlejer kan ikke foretage ændringer af lejemålet i forhold til indretningsbeskrivelsen, medmindre dette sker efter udtrykkelig, skriftlig aftale med lejer.

Enhver ændring af indretning eller merydelse, der efter lejers ønske måtte blive aftalt mellem parterne efter underskrivelsen af nærværende lejekontrakt med bilag og som forestås af udlejer, betales kontant af lejer ved lejemålets begyndelse efter fradrag af en ved ændringen af udlejer eventuel indvunden besparelse.

Lejer skal tåle, at udlejer uden lejerreduktion for gener foretager mindre arbejder af bygnings- eller installationsmæssig karakter. Der kan ikke uden lejers samtykke foretages arbejder, der påvirker lejemålets anvendelse, funktion, synlighed, parkeringsforhold, til- og frakørselsforhold samt andre forhold, der er af betydning for lejers anvendelse af lejemålet.

DET LEJEDES ANVENDELSE

Det lejede skal anvendes til tømmerhandel med byggemarkedsartikler og dermed forbundet virksomhed (kategori særligt pladskrævende), og må ikke uden udlejers forudgående skriftlige samtykke helt eller delvist anvendes til andet formål.

Udlejer accepterer at lejer opstiller 10/20-fods containere til opbevaring og salg af fyrværkeri efter anvisning fra myndighederne. Containere skal placeres på matr.nr. 59b, Rørkjær, Esbjerg Jorder. Såfremt der stilles øget krav om forsikring i den anledning, afholdes denne merudgift af lejer.

Lejer er berettiget til at foretage skiltning i overensstemmelse med tegninger og byggeprogram, jf. pkt. 1.1 samt nærværende kontrakts § 16 samt bilag 5. Lejers sædvanlige skiltning, herunder konceptbetingede ændringer heraf, er således på forhånd godkendt af udlejer, såfremt kommunen ikke har indvendinger hertil.

Udlejer indestår for, at det lejede lovligt på begyndelsestidspunktet kan anvendes til den i punkt 2.1 anførte virksomhed. Udlejer sørger for enhver form for myndighedsgodkendelse af lejemålet, dog bortset fra godkendelser, der skal indhentes som følge af lejers egen indretning af lejemålet. Lejer er ansvarlig for, at lejers faktiske og konkrete brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er udlejer uvedkommende. Dog således at, lejer alene er ansvarlig for krav, som udspringer af lejers konkrete anvendelse i punkt 2.1. Udlejer bærer risikoen for generelle krav, der stilles til lejemålet og lejemålets anvendelse, jf. pkt. 2.1.

Lejer skal under lejemålets beståen omgås det lejede forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes det lejede eller ejendommen i øvrigt af lejer, lejers personale eller andre personer, lejer har givet lovlig adgang til ejendommen eller det lejede.

Det lejede må ikke anvendes til drift af forurenende virksomhed.

Lejer må ikke deponere farlige eller forurenende stoffer på, i eller ved det lejede.

Brugen af det lejede må ikke ved lugt, støj, rystelser eller lignende kunne medføre gene for ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer, ud over hvad kan betegnes som normalt for den virksomhed lejer driver.

LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG OPHØR

Lejemålet tager sin begyndelse den 1. maj 2026, hvor det lejede overgår til Lejer. Udlejer kan med minimum 4 måneders varsel forud for den 1. maj 2026, uden det udløser bod jf. pkt. 3.3, udskyde ikrafttrædelsestidspunktet, hvilket skal ske

skriftligt med angivelse af nyt ikrafttrædelsestidspunkt. Ikrafttrædelsestidspunktet kan dog ikke være i perioden 2. maj til 28. (29.) februar. Ikrafttrædelsestidspunktet kan ikke være senere end 1. maj 2027, medmindre andet aftales. Udskydelse kan alene ske én gang.

Lejemålet træder i kraft under forudsætning af, at lejemålet i al væsentlighed er færdigopført i overensstemmelse med bilag 2 og således at lejemålet er klar til brug til den aftalte anvendelse. Det er herunder en forudsætning, at køreveje på grunden og til bygningen er færdiggjort med belægning, og at p-pladser er færdiggjort med belægning.

Såfremt lejemålet ikke kan overtages på ikrafttrædelsesdatoen, betaler udlejer til lejer en bod på kr. 500.000 til dækning af forgæves opstartsomkostninger for butikken, herunder løn og markedsføringsomkostninger, lagerleje mv. Derudover betales en bod på kr. 200.000 pr. påbegyndt måned. Bodden for den første måned udgør således i alt kr. 700.000. Bodden for de efterfølgende måneder udgør kr. 200.000. Der betales alene husleje og andre ydelser fra den faktiske overtagesdag.

Straks udlejer konstaterer, at lejemålet ikke kan overtages på den i pkt. 3.1 fastsatte dag, er udlejer forpligtet til at underrette lejer herom. Samtidigt vil samtlige datoer i denne aftale blive konsekvensrettet som følge heraf.

Eventuelle mindre mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer lejerens egen indretning og klargøring, samt brug til den aftalte anvendelse, udskyder ikke lejemålets ikrafttræden. Manglende tilslutning til afløb samt af varme, el og vand samt anlæg af p-pladser og kørefast belægning betragtes bl.a. som væsentlige mangler. Udskydelse af lejemålets ikrafttræden som følge af væsentlige mangler udløser betaling af bod, jf. pkt. 3.3. Øvrige mangler skal være udbedret senest 10 arbejdsdage efter ikrafttrædelsesdatoen, hvorefter lejer vil være berettiget til at udstede dagbøder á kr. 10.000,00, ligesom lejer kan foretage udbedring for udlejers regning og risiko. Dagbod og udbedringsomkostninger kan modregnes i leje eller anden pligtig pengeydelse.

Indtræder der forhold som angivet i ABT 18 § 37, stk. 1, litra a-d udskydes lejemålets ikrafttræden med det antal dage forholdet varer. Udlejer ifalder ikke erstatningsansvar eller pligt til at betale anden godtgørelse, herunder bod, som

følge af sådan udskydelse. Det bemærkes dog, at lejer uanset force majeure ikke er forpligtiget til at overtage lejemålet udover de i pkt. 3.1 nævnte perioder.

Lejemålet kan af såvel udlejer som lejer opsiges med 6 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra udlejers side kan lejemålet dog, bortset fra i tilfælde af misligholdelse, tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør den 1. november 2046.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges, med forudgående kontraktmæssigt varsel, til ophør den 1. november 2036.

Såfremt lejemålets begyndelsestidspunkt ændres, ændres terminerne for lejeregulering samt udlejers og lejers uopsigelighedsperiode tilsvarende.

OVERTAGELSE (INDFLYTNING)

Lejemålet overtages nyopført og i overensstemmelse med parternes besigtigelse og gennemgang inden overtagelsen, jf. nedenfor og i øvrigt i overensstemmelse med bilag 1 og 2.

Senest 10 arbejdsdage før lejemålets begyndelse foretages en forudgående gennemgang af det lejede. Totalentreprenøren indkalder lejer hertil med mindst 8 dages varsel.

Udlejer, lejer og totalentreprenør deltager i den forudgående gennemgang af det lejede for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Totalentreprenøren udarbejder i forbindelse hermed mangelliste som tiltrædes af lejer og totalentreprenør. Totalentreprenøren afhjælper de konstaterede fejl og mangler inden overtagelsesdagen.

På overtagelsesdagen afholdes afleveringsforretning med deltagelse af udlejer, lejer og totalentreprenør, hvor det lejede igen gennemgås for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Totalentreprenøren udarbejder i forbindelse hermed mangelliste som bilag til afleveringsprotokol. Eventuelle mindre mangler ved færdiggørelsen, der ikke hindrer lejers egen indretning og klargøring af det lejede, udskyder ikke lejemålets begyndelse og skal udbedres senest 10 arbejdsdage efter afleveringen/overtagelsesdagen. Er manglerne ikke udbedret inden denne

frist, er lejer selv berettiget til at foretage udbedring for udlejers regning, og lejer er i givet fald berettiget til at foretage modregning i lejen, ligesom lejer er berettiget til at beregne dagbod, jf. pkt. 3.5.

Såfremt der ved afleveringsforretningen konstateres væsentlige mangler, der er til hinder for lejers brug og indretning af det lejede, udskydes lejemålets begyndelsestidspunkt, indtil ibrugtagning kan ske jf. § 3.3 og § 3.5. Væsentlige mangler udløser betaling af bod, jf. pkt. 3.3. Udlejer er forpligtet til at søge mangelfhjælpsningen vedrørende sådanne mangler fremskyndet, således at en udskydelse af lejemålets begyndelse kan mindskes mest muligt. I øvrigt henvises til pkt. 3 vedrørende overtagelsen.

Totalentreprenøren udarbejder ved afleveringsforretningen en afleveringsprotokol, som tiltrædes af udlejer, lejer og totalentreprenør.

Såfremt lejer har indsigelser mod udbedring af fejl og mangler eller indsigelser i øvrigt om lejemålets stand ved overtagelsen, skal lejer meddele udlejer dette senest 8 uger efter lejemålets begyndelse.

Ved lejemålets begyndelse foretager udlejer og lejer i fællesskab aflæsning af forbrugsmålere.

Måleresultaterne optages som bilag til afleveringsprotokollen.

Henholdsvis 1 og 5 år efter lejemålets begyndelse foretager udlejer, lejer og entreprenøren gennemgang af det lejede med henblik på konstatering af eventuelle mangler, således at udlejer kan gøre eventuelt mangelansvar gældende i forhold til entreprenøren. Lejer forpligter sig til efter forudgående aftale at give udlejer og entreprenøren adgang til det lejede samt medvirke ved denne gennemgang af det lejede. Lejer sørger i øvrigt for uden ugrundet ophold at give meddelelse til udlejer, såfremt lejer konstaterer mangler ved det lejede.

Udlejer skal i øvrigt gives adgang til det lejede, når udlejer skriftligt anmoder herom med passende forudgående varsel. Såfremt der foreligger uopsættelige omstændigheder, skal udlejer dog gives adgang til det lejede uden varsel.

Udlejer indestår for at indretningen af det lejede, jf. indretningsbeskrivelsen bilag 2, på indflytningstidspunktet opfylder myndighedernes krav. Lejer skal

efterkomme myndighedskrav vedrørende lejers egen efterfølgende indretning af det lejede, herunder sikringskrav i henhold til brandlovgivning og anden lovgivning.

Efter forudgående skriftlig henstilling til lejer er udlejer berettiget ved egen foranstaltning og for lejers regning at berigtige ulovlige forhold, jvf. pkt. 4.10 - 2. punktum.

LEJENS STØRRELSE OG REGULERING

Den årlige leje, ekskl. skatter og afgifter, er aftalt til kr. 1.800.000,00 ekskl. moms, som erlægges månedsvis forud hver den 1. i måneden med kr.150.000,00 ekskl. moms. Udlejer forpligter sig til at fremsende faktura senest 14 dage før forfald.

Ud over ovennævnte årlig leje, betaler lejer de faktiske udgifter til afgifter på ejendommen, samt udgifter i henhold til bilag 6.

Når den i pkt. 1.2 anførte opmåling efter byggeriets færdiggørelse foreligger, beregnes den årlige leje endeligt på baggrund af den ovenfor anførte årlige leje ekskl. skatter og afgifter. Hvis afvigelsen fra ovennævnte areal er +/- 1%, sker der dog ikke regulering. Afvigelser i arealet i opadgående retning medfører ikke regulering. Afvigelser på mere end - 1% i forhold til det forudsatte areal medfører en tilsvarende forholdsmæssignedsættelse af lejen. Hvis den negative afvigelse i arealet overstiger 3% er Lejer berettiget til at ophæve aftalen.

Én gang årligt den 1. januar, første gang den 1. januar 2027, forhøjes den hvert år pr. 31. december året før gældende leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset, jf. lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 om beregning af nettoprisindeks med senere ændringer. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra oktober måned to år før til oktober måned året før. Den årlige regulering er maksimeret til 3% p.a. og min. 1 % p.a. Den årlige regulering kan ikke medføre lavere husleje end året før.

Såfremt der fra lejemålets begyndelse til første forhøjelse af lejen er forløbet mindre end 12 måneder, beregnes første regulering forholdsmæssigt for den forløbne periode. Såfremt lejemålet træder i kraft 1. maj 2026 sker forhøjelsen

første gang den 1. januar 2027 således forholdsmæssigt i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra maj 2026 til oktober måned 2026.

Lejeforhøjelsen, bortset fra første lejeforhøjelse, der beregnes i overensstemmelse med ovenstående beregnes således:

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

Nettoprisindeks 2 år før

Såfremt overtagelsestidspunktet udskydes, udskydes første regulering af lejen tilsvarende. Såfremt indeksregulering umuliggøres, enten ved bortfald af beregningen af indekstallet eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt tilsvarende indeks, eller hvis et sådant ikke findes efter principper, der ligger beregning af nettoprisindekset så nært som muligt.

Parterne er uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen tillige berettiget til at regulere lejen i overensstemmelse med den på tidspunktet for nærværende kontrakts oprettelse gældende lejelovgivning. Lejers brugsret over varegård, affaldsgård, p-pladser og fælles arealer indgår ikke i forbindelse med fremtidige forhøjelser til markedsleje. Huslejen kan indtil udløbet af Lejers uopsigelighedsperiode ikke forlanges reguleret udover det aftalte i punkt 5.3 til 5.6 af hverken udlejer og lejer.

LEJERS RET TIL ERSTATNING OG GODTGØRELSE VED UDLEJERS OPSIGELSE

Såfremt udlejer opsiges lejeaftalen, er lejer berettiget til erstatning for det tab, opsigelsen medfører samt godtgørelse for mistet kundekreds efter de herom gældende regler i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Hvis udlejers opsigelse skyldes lejers misligholdelse, tilkommer der ikke lejer ret til erstatning eller godtgørelse. Det samme gælder ved udlejers ophævelse og ved lejers opsigelse af lejeaftalen.

DRIFTSUDGIFTER M.V.

Lejer bidrager til betaling af ejendommens driftsudgifter, jf. bilag 6. De i bilag 6 nævnte beløb er anslåede, men medtages i regnskabet med de faktiske udgifter.

Det anførte beløb til administration kan maksimalt reguleres i opadgående retning i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset.

Bestemmelserne i Erhvervslejelovens kapitel 9 vedrørende aflæggelse af forbrugsregnskab finder i sin helhed tilsvarende anvendelse på udlejers driftsregnskab.

Sammen med lejen opkræver udlejer et acontobeløb til dækning af ovennævnte omkostninger med kr. 7.883,33 med tillæg af moms pr. måned. Udlejer er berettiget til uden varsel - mod fremlæggelse af behørig dokumentation for, at der er behov for regulering af acontobeløbet - at regulere acontobeløbet.

Ejendomsskat/grundskyld og dækningsafgift, betales via den månedlige aconto betaling og opgøres årligt, når den er pålignet. Pålignes ejendomsskatten med tilbagevirkende kraft, betaler lejer ift. den periode, lejemålet har været i kraft.

Driftsudgifterne og anslåede beløb til grundskyld & dækningsafgift, er det første år anslået til at udgøre i alt kr. 94.600,00 ekskl. moms, svarende til kr. 94,60 pr. m² jfr. bilag 6.

VARME OG VARMT VAND, EL SAMT KOLDT VAND

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

FORSIKRING

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

VEDLIGEHOLDELSE

Al indvendig vedligeholdelse herunder fornøden fornyelse påhviler lejereren jf. 10.2, der stedse skal omgås det lejede tilbørligt og holde det sømmeligt vedlige.

Lejer er forpligtet til at vedligeholde og eller forny maling, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgler, ruder, beslag, cisterner, haner, wc-skåle med sæder, vaskekummer,

vandlåse, elektriske installationer, varme- og udsugningsinstallationer for så vidt angår termostatventiler, filtre og lignende der har med driften af varme og udsugningsinstallationer at gøre, armaturer, lyskilder af enhver art samt installationer af det lejedes afløb og forsyning med vand, el og varme m.v. begrænset til disses tilslutning til hovedledningen. Vedligeholdelse og fornyelse omfatter ikke skjulte/ikke-synlige bygningsdele eller skjulte/ikke-synlige installationer til afløb/kloak, el, varme, vand og ventilation. Vedligeholdelse der ikke udtrykkeligt er pålagt lejer, påhviler udlejer.

Den udvendige vedligeholdelse i øvrigt påhviler udlejer.

Lejer vedligeholder udvendige døre og porte samt facadepartier inkl. skydedøre med tilhørende automatik.

RENHOLDELSE

Lejer har renholdelsespligt af det lejede, herunder fejning, snerydning og saltning f. s. v. angår belægninger, samt renholdelse af grønne arealer. Lejer og udlejer kan aftale, at denne renholdelsespligt tilbagefalder til udlejer mod lejers betaling af udgifterne hertil over driftsregnskabet.

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

LEJERS RET TIL AT FORETAGE FORANDRINGER AF DET LEJEDE

Uden særskilt skriftlig forudgående aftale har lejer ikke ret til at foretage ændringer/ombygninger af det lejede i videre omfang, end det følger af nærværende kontrakt.

Lejer har dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejer, inden lejer foretager installationen.

Lejer har desuden efter udlejers rimelige begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende lejers kontraktmæssige anvendelse af det lejede.

Udførelse af installationer efter pkt. 13.2 eller ændringer efter pkt. 13.3 kan først påbegyndes efter, at udlejer med et passende forudgående skriftligt varsel er orienteret om arbejdets omfang, dets karakter og formål og lejer har stillet eventuel sikkerhed i henhold til pkt. 13.5.

Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, ombygninger og ændringer, lejer har foretaget eller påbegyndt

Ændringer af bygningsmæssig karakter skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav. Det påhviler lejer for egen regning at indhente alle nødvendige tilladelser og opfylde ethvert myndighedskrav, såfremt dette er foranlediget af lejers konkrete anvendelse af det lejede. Lejer er pligtig til af egen drift straks og løbende at holde lejer orienteret om forløbet af myndighedsbehandling og fremsende kopi af ansøgning, tilladelse m.v.

Har lejer foretaget ombygning, ændringer eller installationer er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til for egen regning at reetablere det lejede, såfremt udlejer har stillet krav herom.

FREMLEJE

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

Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.

AFSTÅELSE

Lejer har ret til afståelse af lejemålet i overensstemmelse med Erhvervslejelovens §55. Udlejer skal godkende den indtrædende lejer, og kan nægte at godkende den nye lejer, såfremt der er rimelige og saglige indsigelser mod indtrædende lejers økonomiske og faglige kvalifikationer.

Koncernintern overdragelse af lejemålet betragtes ikke som afståelse og kan således ske frit.

Lejer giver udlejer meddelelse, hvis lejemålet overdrages internt i koncernen.

Lejer hæfter som selvskyldnerkautionist overfor udlejer for betaling af leje i lejers uopsigelsesperiode ved afståelse.

SKILTNING OG LIGNEDE.

Lejer er ved skiltning m.v. pligtig at overholde den til enhver tid af myndighederne godkendte skiltetilladelse. Der foreligger ikke en endelig godkendt skiltetilladelse fra myndighederne på tidspunktet for underskrivelse af nærværende lejekontrakt. Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.

Ved lejemålets ophør kan udlejer kræve, at lejer for egen regning foretager re-etablering.

Udlejer accepterer mindre farveforskelle på facader m.v. som følge af påvirkning fra vejr og vind, der således ikke skal reetableres.

AFLEVERING VED OPHØR

Ved lejemålets ophør forbliver de på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejers ejendom jf. lejemålsbeskrivelsen (bilag 2).

Medmindre udlejer skriftligt har godkendt andet, har lejer pligt til inden fraflytningdagen at fjerne løsøre, inventar samt tekniske installationer som tilhører lejer så som reklameskilte, maskiner og inventardele. Det påhviler lejer at bringe det lejede tilbage til dettes oprindelige stand, jf. bilag 1 og 2, dog bortset fra almindeligt slid og ælde.

Såfremt udlejer har stillet krav herom jf. pkt. 13.7, skal forandringer af lejemålets indretning tilbageføres af lejer inden fraflytningdagen, således at lejemålet fremtræder som det var ved lejemålets begyndelse, dog bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved lejemålets ophør skal lejer senest kl. 12.00 den dag det lejede fraflyttes – selvom dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – aflevere det lejede nyistandsat, herunder nymalet på alle malbare flader med i øvrigt intakte overflader uden mangler med samtlige installationer i god og funktionsdygtig stand og rengjort og med pudsede vindue.

Ved fraflytning er lejer forpligtet til at aflevere det lejede med ny gulvbelægning på de arealer, hvor udlejer har leveret gulvbelægning. Klink- og trægulve skal ikke fornyes, hvis de på afleveringstidspunktet er velvedligeholdte uden

beskadigelser og med hensigtsmæssig overfladebehandling, og for så vidt angår trægulve med slidlag intakte og egnet til videre brug. For så vidt angår gulve accepterer udlejer almindelige slid og ælde, dog kan udlejer fordre gulvbelægningen fornyet efter en lejeperiode på 15. år.

Lejer bekoster selv omkodning af låsesystem ved såvel indflytning som fraflytning.

Forud for fraflytning indkalder udlejeren – lejereren - til afholdelse af et fraflytningssyn senest 14 dage før fraflytning med henblik på fastlæggelse af de arbejder, som lejer er forpligtet til at udføre.

På fraflytningdagen foretages en fornyet gennemgang.

Afleveres lejemålet ikke i aftalt stand kl. 12.00 på fraflytningdagen er lejer forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser i følge nærværende kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i den aftalte stand, dog maksimeret til 14 dages leje.

Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede og faguddannede håndværkere. Såfremt lejemålet ikke er bragt i den aftalte stand kl. 12.00 på fraflytningdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe lejemålet i aftalt stand på udlejers foranledning for lejers regning. Hvis udlejer helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er lejer pligtig at betale et beløb svarende til den udgift, gennemførelse af sådanne arbejder ville have medført.

MOMS

Ejendommen er frivilligt momsregistreret og samtlige lejers momspligtige ydelser ifølge nærværende kontrakt pålægges moms.

Moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og erlægges samtidig med ydelserne i følge nærværende kontrakt.

Lejer er pligtig til efter udlejers påkrav med et varsel på 3 måneder til et kvartals begyndelse at respektere enhver ændring af ejendommens momsregistreringsforhold.

Såfremt leje pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler lejereren dette i tillæg til leje efter samme regler som moms.

TINGLYSNING

Lejer er berettiget til at forlange nærværende lejekontrakt tinglyst på den udlejede ejendom. I forbindelse med tinglysningen af lejekontrakten er udlejer forpligtet til at tiltræde en allonge til lejekontrakten, hvoraf ejendommens endelige matr.nr. fremgår, hvis der er sket matrikulære ændringer af ejendommen. Lejekontrakten respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser uden særlig påtegning. Parterne er enige om, at lejekontrakten hviler på hele ejendommen. Lejekontrakten respekterer endvidere servitutter tinglyst på det tidspunkt, hvor lejekontrakten fremsendes til tinglysning.

Udlejer er forpligtet til vederlagsfrit at medvirke ved tinglysningen ved udlevering af materiale/tegninger vedr. lejemålet i relevante formater til brug ved tinglysningen. Udlejer er ved lejemålets begyndelse forpligtet til at underskrive tinglysningsfuldmagt til lejer eller lejers advokat, således at lejer og/eller lejers advokat kan tinglyse lejekontrakten på ejendommen. Hvis udlejer ikke underskriver sådan fuldmagt, er lejer berettiget til at tilbageholde leje og anden pligtig pengeydelse indtil gyldig fuldmagt foreligger.

Omkostningerne ved tinglysning afholdes af lejer.

Omkostninger ved aflysning afholdes ligeledes af lejer og udlejer er såfremt denne afholder omkostningerne berettiget til at modregne disse i det indbetalte depositum.

ALMINDELIGE BESTEMMELSER

I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af nærværende kontrakt, finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende lejelovgivning anvendelse.

Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende lejekontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen af nærværende kontrakt og at have modtaget og gennemgået boligministeriets checkliste til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter der vedhæftes nærværende kontrakt som bilag 3.

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

Krav der udspringer af nærværende kontrakt eller har hjemmel i lov om leje af erhvervslokaler m.v. i øvrigt udgør pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

BETINGELSER

Nærværende lejekontrakt er i sin helhed fra begge parter side betinget af:

- At Udlejer opnår en tilfredsstillende og ubetinget totalentreprisekontrakt med Hansen & Larsen A/S. Betingelsen skal være opfyldt senest den 1. september 2025. Det bemærkes, at betingelsen er afklaret.

Hvis betingelsen ikke er opfyldt eller frafaldet inden for de angivne frister, bortfalder lejekontrakten, uden at nogen af parterne kan rejse krav mod hinanden.

14 ENTREPRISEKONTRAKT – OPFØRELSE AF BYGGERIET

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

14.2 På Ejendommen opfører Sælger som bygherre med Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74 15 49 13, Nystedvej 2, Dejbjerg, 6900 Skjern, som totalentreprenør, Byggeprojektet for egen regning.

15 KØBSAFTALEN

Indgåelse

Købsaftalen ('Aftalen') er indgået mellem Sælger og Køber den 19.3.2026. Hvor der ndf. er anført punkthenviisninger vedrører det udelukkende punkterne i Aftalen.

Købsaftalen omfatter Købers erhvervelse af del nr. 2 af den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende faste ejendom, matr.nr. 59b, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Taurusvej 1A, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, ("Ejendom" eller "Ejendommen").

Matr.nr. 59b, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Taurusvej 1A, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, er i det følgende benævnt "Hovedejendom" eller "Hovedejendommen".

Ifølge tingbogen, jf. Datarum, er den tinglyste ejer af Hovedejendommen Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS, som dog er navneændret til Sælger. Sælger sørger i god tid inden Overtagelsesdagen for at tinglyse navneændringen i tingbogen.

Hovedejendommen er under matrikulær forandring, idet Sælger inden Overtagelsesdagen dels erhverver del af det af Esbjerg Kommune offentligt ejerede vejarreal, matr.nr. 7000I, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende med ukendt adresse, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, som arealoverføres til Hovedejendommen, og dels til Køber alene overdrager Ejendommen del nr.2 matr.nr. 59b, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Taurusvej 1A, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, som udskilles fra Hovedejendommen ved udstykning.

Den udstykkede del af Hovedejendommen, som Sælger ikke overdrager til Køber, men opretholder ejendomsretten til, er i det følgende benævnt "Restejendom" eller "Restejendommen".

Ejendommenes grundareal er efter gennemførelse af de matrikulære forandringer på Hovedejendommen foreløbigt opgjort 6.756 m², heraf vej 243 m², jf. udstykningsrids og skematisk redegørelse af den 12.6.2026 fra landinspektør Andy Klarholt, Geopartner, samt principielt illustreret på situationsplan af den 21.8.2025, fra Totalentreprenøren, jf. Datarum.

Sælgers landinspektør foretager inden Overtagelsesdagen endelig opmåling af Ejendommen og den på Ejendommen opførte nye erhvervsbebyggelse. Afvigelser i Ejendommens grundareal giver ikke anledning til nogen ændring af Købesummen, så længe Sælger på Overtagelsesdagen kan levere et nøglefærdigt, lovligt opført Byggeprojekt, der kan tages i brug af Lejer til brug for Lejers drift af tømmerhandel med tilhørende byggemarked i overensstemmelse med Lejeaftalen med evt. ændringer godkendt af Lejer og Køber.

Hovedejendommen og ejendommen

Overdragelsen omfatter den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende Ejendom, således som denne fremstår efter gennemførelse af den igangværende matrikulære forandring af Hovedejendommen.

Hovedejendommen og Ejendommen er ubebyggede grundarealer.

Hovedejendommen, der er beliggende i byzone, har ifølge tingbogen inden gennemførelse af de matrikulære forandringer et grundareal på 10.910 m², heraf vej 834 m², jf. Datarum. Efter gennemførelse af den matrikulære sag vedrørende Hovedejendommen forventes Ejendommens grundareal at udgøre 6.756 m², heraf vej 243 m², jf. udstykningsrids og skematisk redegørelse af den 12.6.2026 fra landinspektør Andy Klarholt, Geopartner, samt principielt illustreret på situationsplan af den 21.8.2025, fra Totalentreprenøren, jf. Datarum.

Tingbogsudskrift for Hovedejendommen er udleveret til Køber, jf. Datarum.

På Ejendommen opfører Sælger som bygherre med Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74 15 49 13, Nystedvej 2, Dejbjerg, 6900 Skjern, som totalentreprenør, ("Totalentreprenør" eller "Totalentreprenøren"), et erhvervsbyggeri, der med virkning fra afleveringstidspunktet, som forventeligt er den 1.5.2026, er udlejet til Jem & Fix A/S ("Lejer"), iht. Lejeaftale med tilhørende bilag og evt. tillæg, ("Lejeaftale" eller "Lejeaftalen"), til Lejers anvendelse til tømmerhandel med tilhørende byggeområde, jf. Datarum.

Køber indtræder med virkning fra Overtagelsesdagen i alle rettigheder og forpligtelser overfor Lejer i henhold til Lejeaftalen.

Hovedejendommen og Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan, ("Lokalplan" eller "Lokalplanen").

Hovedejendommen og Ejendommen er omfattet af Esbjerg Kommunes Kommuneplan 2026-382021, Rammeområde 00-040-280, Industri ved Slagteriet, Erhvervsområde, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"), jf. Datarum, der udlægger rammeområdet til anvendelse til bl.a. industri med mulighed for at etablerer håndværkserhverv, batteripark, sundhedserhverv, kontor- og serviceerhverv og engroshandel samt areal til og udfoldelsesmuligheder for butikker med særligt pladskrævende varer. Der må ikke opføres boliger. Rammeanvendelsen muliggør den planlagte anvendelse af Ejendommen.

Køber har fra Sælger modtaget Ejendomsdatarapport med bilag for Hovedejendommen, jf. Datarum.

Der medfølger ikke løsøre i handlen.

Ifølge BBR-Meddelelse er der registreret én byggesag på Hovedejendommen, 25/000870 med modtaget ansøgning om byggetilladelse den 21.5.2025, jf. Datarum.

Byggeriet

Det erhvervsbyggeri, der er under opførelse på Ejendommen, ("Byggeprojekt" eller "Byggeprojektet"), er beskrevet i de tegninger og beskrivelser, som er bilag til Lejeaftalen, byggetilladelse af den af den 26.8.2025, tillæg til byggetilladelse af den 4.3.2026, samt tilladelse til afledning af tag- og overfladevand af den 9.1.2026, fra Esbjerg Kommune, jf. Datarum.

Byggeprojektet omfatter udover selve opførelsen af erhvervsbyggeriet tillige en fuldstændig anlæggelse af udenomsarealerne, herunder færdsels- og parkeringsarealer inkl. lovpligtige ladestandere, således at Ejendommen med det færdigopførte Byggeprojekt senest på Overtagelsesdagen kan tages i brug af Lejer til brug for Lejers drift af tømmerhandel med tilhørende byggemarked i overensstemmelse med Lejeaftalen med evt. ændringer godkendt af Lejer og Køber. En del af Byggeprojektet omfatter Sælgers sikring af, at den til enhver tid værende ejer af Ejendommen får tinglyst tidsubegrænset ret til færdsel, parkering, faktisk råden over og etablering af nødvendig infrastruktur på Restejendommen, som efter gennemførelse af den matrikulære sag vedrørende Hovedejendommen udstykkes som en ny selvstændig fast ejendom ejet af Sælger. Dette skal inden Overtagelsesdagen sikres ved tinglysning af en servitut med prioritet forud for al pantegæld, som Køber skal kunne godkende. Servitutten skal samtidigt sikre, at alle Lejers rettigheder ift. Lejeaftalen sikres ved den tinglyste servitut. Servitutten tinglyses om muligt såvel på Ejendommen som Restejendommen med de respektive ejendomsejere som påtaleberettiget. Sælger sørger for, at den på Hovedejendommen udlagte private fællesvej nedlægges ifm. den matrikulære sag.

Ifølge byggetilladelse af den af den 26.8.2025 med tillæg af den 4.3.2026 fra Esbjerg Kommune omfatter Byggeprojektet opførelse af ny detailbutik til

pladskrævende varer, herunder skiltning, med et butiksareal på 1.000 m² og overdækkede arealer på hhv. 603 m² varelager/varegård, 50 m² ved indgangsparti og 128 m² reollager, jf. Datarum.

Byggeprojektet afleveres til Køber som et nøglefærdigt erhvervsbyggeri uden fejl og mangler udført i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig udførelse til brug for Lejer anvendelse af lejemålet.

Sælger er forpligtet til på Overtagelsesdagen at udlevere midlertidig eller endelig ibrugtagningstilladelse for Byggeprojektet til Køber. I modsat fald er Køber ikke forpligtet til at overtage Ejendommen. Sælger indestår for, at der opnås endelig ibrugtagningstilladelse for Byggeprojektet, og afholder alle omkostninger herved.

Såfremt der ikke på det tidspunkt, hvor Købesummen skal frigives til Sælger, jf. pkt. 8.7, foreligger endelig ibrugtagningstilladelse for Byggeprojektet, er Køber berettiget til at udøve et tilbagehold i Købesummen på DKK 250.000.

Sælger indestår for, at samtlige udgifter i forbindelse med realisering af Byggeprojektet, herunder udgifter Køber som fremtidig ejer af Ejendommen kan komme til at hæfte for, herunder tilslutningsafgifter af enhver art, deponeringsudgifter i forbindelse med bortfjernelse af jord mv., er betalt pr. Overtagelsesdagen.

Sælger skal til Køber pr. Overtagelsesdagen aflevere et sæt fuldstændige bygnings- og installationstegninger, drifts- og vedligeholdelsesmanualer, kvalitets-sikringsmanualer, opmåling af byggeriet, energimærke, og andet relevant materiale til brug for Ejendommens fremtidige benyttelse, reparation og vedligeholdelse. Såfremt materialet ikke leveres til Køber senest på Overtagelsesdagen er Køber berettiget til at udøve tilbagehold i Købesummen på DKK 250.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber. Det anførte materiale svarer til det samme materiale, som Totalentreprenøren er forpligtet til at aflevere til Sælger som Bygherre ifølge totalentrepriskontrakten, jf. Datarum.

Endvidere skal Sælger pr. Overtagelsesdagen til Køber udlevere bekræftede kopier af samtlige myndighedsgodkendelser, herunder byggetilladelse og afleveringsrapporter mv. Derudover skal Sælger udlevere alle beregninger for statik og brand, herunder certificerede beregninger. Såfremt materialet ikke leveres til

Køber senest pr. Overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at udøve tilbagehold i Købesummen på DKK 250.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber. Det anførte materiale svarer til det samme materiale, som Totalentreprenøren er forpligtet til at aflevere til Sælger som Bygherre ifølge totalentreprisekontrakten, jf. Datarum.

Det samlede tilbagehold iht. pkt. 2.5, pkt. 2.7 og pkt. 2.8 kan dog ikke overstige DKK 500.000.

Sælger sørger for at færdigmelde byggesager registreret på Ejendommen inden Overtagelsesdagen, og fremlægger ajourført BBR-Meddelelse til Køber. Hvis Købers långiver som følge af manglende ajourført BBR-Meddelelse pr. Overtagelsesdagen opkræver udgifter hos Køber, som følge heraf, herunder garantiprovision, er Sælger forpligtet til at godtgøre Køber sådanne udgifter på anfordring.

Sælger transporterer ved Købsaftalen alle sine rettigheder overfor Totalentreprenøren, til Køber, jf. pkt. 14.3.

Rettigheder og forpligtelser

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere, herunder rettigheder og forpligtelser over elværk, vandværk, varmekværk samt øvrige forsyningselskaber.

Alle rettigheder og forpligtelser forbundet med Ejendommen, herunder offentlige godkendelser, tilladelser, bevillinger og autorisationer samt enhver anden ret-tighed og/eller forpligtelse i forbindelse dermed, overdrages til Køber sammen med Ejendommen.

Med hensyn til de på Hovedejendommen tinglyste servitutter og byrder er Køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse. Der henvises til tingbogsattest og servitutredegørelse for Hovedejendommen, jf. Datarum, hvoraf fremgår, hvilke servitutter, der overføres fra Hovedejendommen til Ejendommen. Sælger indestår for, at servitut nr. 6, tinglyst den 28.04.2020-1011826095 på Hovedejendommen, Deklaration om færdselsret, aflyses, ligesom Sælger indestår for at servitut nr. 9, tinglyst den 26.2.2026-1017520499 på Hovedejendommen, Deklaration om færdselsret, opretholdes, og således efter gennemførelse af den

matrikulære sag vedrørende Hovedejendommen pr. Overtagelsesdagen uændret vil sikre Ejendommen og Restejendommen en tinglyst og uopsigelig færdselsret på naboejendommen mod øst, ("Naboejendom Øst" eller "Naboejendommen Øst"), matr.nr. 2 mc, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Taurusvej 1, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune. Sælger skal herudover sørge for, at der på Ejendommen samt naboejendommen mod vest, ("Naboejendom Vest" eller "Naboejendommen Vest"), matr.nr. 59a, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Estrupvej 7, 6700 Esbjerg, i Esbjerg Kommune, tinglyses servitut om byggeretligt skel, som sikrer lovligheden af udvidelse af varegården på Ejendommen med 53 m² ifølge tillæg til byggetilladelse af den 4.3.2026, jf. Datarum. Køber skal kunne godkende indholdet af servitutten.

Sælger forpligter sig til i perioden fra Parternes underskrift på Købsaftalen og indtil Overtagelsesdagen ikke at bidrage eller samtykke til stiftelse af hæftelser, servitutter eller andre byrder på Ejendommen uden samtykke fra Køber, medmindre andet fremgår af Købsaftalen.

Forsikring

Ejendommen er forsikret med all-risk entrepriseforsikring i Risk Point, under police nr. 55.552.55-DK00219.

Sælger er forpligtet til at sikre, at Ejendommen fortsat er behørigt forsikret frem til Overtagelsesdagen.

Køber er forpligtet til at tegne egne forsikringer pr. Overtagelsesdagen.

Overtagelse

Overtagelsesdagen for Ejendommen, ("Overtagelsesdag" eller "Overtagelsesdagen"), er aftalt til **den 1.11.2026**.

Såfremt Lejeaftalen med Lejer ikke er trådt i kraft den 1.11.2026, udskydes Overtagelsesdagen indtil den dag, hvor Lejeaftalen med Lejer træder i kraft, jf. dog pkt. 5.3.

Hvis Overtagelsesdagen ikke er indtrådt senest den 31.12.2026, har Køber ret (men ikke pligt) til at træde tilbage fra Købsaftalen, uden at nogen af Parterne i

den forbindelse kan rejse nogen krav imod den anden Part, bortset fra tilbagelevering af evt. erlagte ydelser.

Enhver betaling af konventionalbøder eller lignende til Lejer i henhold til Lejeaftalen med Lejer afholdes af Sælger.

Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko i enhver henseende, og Køber sørger for at tegne de krævede forsikringer med virkning fra Overtagelsesdagen.

Sælger er forpligtet til at foretage sædvanlig vedligeholdelse af Ejendommen i perioden fra Parternes underskrift på Købsaftalen og frem til Overtagelsesdagen.

Købesummen

Købesummen for Ejendommen, ("Købesummen"), er aftalt til **DKK 27.692.397**.

Købesummens beregning fremgår af afkastberegningen, jf. Datarum, der er udarbejdet af Køber. Er nettolejeindtægten pr. Overtagelsesdagen lavere end forudsat i afkastberegningen, reguleres Købesummen, således at differencen kapitaliseres til et afkast på 6,5%, svarende til en forrentningsfaktor på 15,38.

Købesummen berigtiges som anført nedenfor i pkt. 8.

Gæld uden for købesummen mv.

Uden for Købesummen overtager Køber ingen gældsposter vedrørende Ejendommen.

Køber overtager ingen restancer vedrørende Ejendommen.

Al forfalden gæld til Esbjerg Kommune betales af Sælger senest på Overtagelsesdagen.

Køber overtager ingen kontrakter eller medarbejdere.

Ifølge tingbogen for Hovedejendommen er denne på aftaletidspunktet ubehæftet, jf. Datarum.

Berigtigelse af købesummen og moms

Købesummen forfalder til betaling på Overtagelsesdagen, dog tidligst 20 hverdage efter, at handlen er endelig og ubetinget, idet Købers långiver har behov for denne ekspeditionstid.

Købesummen berigtiges kontant ved deponering på en i Sælgers navn oprettede deponeringskonto i Sælgers pengeinstitut, til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde på Ejendommen til Køber.

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.

Køber er berettiget til at modregne eventuelle kontante deposita og forudbetalt leje, herunder leje opkrævet af Sælger hos Lejer for tiden efter Overtagelsesdagen, i forbindelse med deponering af Købesummen.

Ved forsinkelse, der kan henføres til Købers forhold, med berigtigelse af Købesummen forrentes det forsinkede beløb med 5% p.a. fra forfaldsdagen til deponering sker.

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.

Den deponerede del af Købesummen med fradrag af ovennævnte udgifter, samt beløb, som Køber ifølge Købsaftalen i øvrigt, har ret til at tilbageholde, frigives til Sælger, når der foreligger endelig tinglyst adkomst på Ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger til Køber.

Køber er berettiget til at overtage tinglysningsafgift af evt. nye hæftelser tinglyst på Ejendommen, herunder afgiftspantebreve, og Sælger er forpligtet til at give Køber alle de herfor nødvendige oplysninger. Tilsvarende er Køber berettiget til at overtage evt. nye ejerpantebreve tinglyst på Ejendommen mod selv at afholde udgifter forbundet hermed, eller kræve at Sælger omdanner disse til afgiftspantebreve. Sælger må således ikke aflyse evt. tinglyste pantebreve og/eller

afgiftspantebreve i Ejendommen uden aftale med Køber. Sælger indhenter evt. bekræftelse og samtykke fra underpanthaver i tinglyste ejerpantebreve.

Sælger oplyser, at Ejendommen på Overtagelsesdagen er fuldt ud momsregistreret. Køber overtager de på Ejendommen påhvilende momsreguleringsforpligtelser uden særskilt vederlag.

Sælger udarbejder en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen og fremsender denne til Køber senest 30 dage efter Overtagelsesdagen.

Køber er forpligtet til at lade sig momsregistrere som ny ejer af Ejendommen i henhold til gældende regler.

Parterne er enige om, at Købesummen ikke tillægges moms, idet der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse. Således overdrages den igangværende virksomhed med udlejning af Ejendommen i sin helhed til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomheden pr. denne dag.

Sælger er pligtig senest 8 dage efter Overtagelsesdagen, med kopi til Køber, at give meddelelse til skattemyndighederne om virksomhedsoverdragelsen, jf. Momslovens § 4, stk. 5.

Såfremt Købesummen mod forventning skal tillægges moms, udgør grundlaget for beregning af moms den aftalte Købesum, hvortil lægges 25 %. Køber er forpligtet til at betale momsbeløbet til Sælger på anfordring, dog ikke tidligere end det tidspunkt, hvor Køber har opnået og fået udbetalt momsrefusion fra SKAT. Køber er forpligtet til at angive momsbeløbet til SKAT snarest muligt efter udløb af det kvartal, hvor Sælger har udstedt momsfaktura til Køber.

Fordeling af købesummen

Med henblik på opfyldelse af kravene i Ejendomsavancebeskatningsloven og Afskrivningsloven har Parterne aftalt, at Købesummen fordeler sig på følgende måde:

Grund	DKK 2.048.511
Bygninger	DKK 18.885.169
Bygninger	

(vare-, affalds- og udstillingsgård)	DKK 4.194.329
Tekniske installationer	DKK 2.098.352
Tekniske installationer	
(vare-, affalds- og udstillingsgård)	<u>DKK 466.037</u>
Købesum	DKK 27.692.397

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

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 ovf. anførte fordeling. Ingen af Parterne må rette noget krav mod den anden vedrørende tab som følge af skattemyndighedernes eventuelle ændring af fordelingen.

Refusion

Overtagelsesdagen er skæringsdag for indtægter og udgifter, herunder skatter og afgifter.

Sælger er pligtig at godtgøre Køber ethvert retmæssigt krav, som Køber pålægges at betale til Lejer vedrørende forhold, som ligger forud for Overtagelsesdagen.

Udkast til refusionsopgørelse udarbejdes af Sælger og fremsendes til Køber senest 10 hverdage efter Overtagelsesdagen.

Med refusionsopgørelsen fremsendes behørigt dokumentationsmateriale. Refusionssaldoen betales kontant efter påkrav.

Sælger refunderer til Køber de i det løbende regnskabsår modtagne a conto driftsbidrag fra Lejer. Køber er berettiget til at modregne disse i Købesummen. Køber refunderer de af Sælger i det løbende regnskabsår afholdte driftsudgifter, der opkræves over driftsregnskabet over for Lejer.

Refusionstilsvaret forrentes ikke.

Køber drager omsorg for rettidig betaling af alle ejendomsskatter m.v., der falder til betaling efter Overtagelsesdagen, og dette gælder uanset, om opkrævningerne måtte lyde på Sælgers navn.

Forurening, geoteknik og arkæologi

Såfremt der i forbindelse med gennemførelsen af Byggeprojektet konstateres jordforurening, er Sælger pligtig at drage omsorg for, at der ikke forefindes jordforurening på Ejendommen, som efter de på Overtagelsesdagen gældende regler kan give anledning til krav (som ikke er opfyldt på Overtagelsesdagen) fra offentlige myndigheder om oprensning eller i forhold til den påtænkte anvendelse (tømmerhandel med byggeområdeartikler) af den på Ejendommen værende erhvervsbebyggelse, herunder blandt andet i relation til inde klimaet i erhvervsbygningen.

Sælger indestår for, at der ikke ifm. opførelse af erhvervsbyggeriet omfattet af Byggeprojektet på Ejendommen er konstateret geotekniske eller arkæologiske forhold, som forhindrer lovlig opførelse og anvendelse af erhvervsbyggeriet. Køber har fået udleveret geoteknisk rapport fra DMR Geoteknik af den 3.10.2025, jf. Datarum.

Hovedejendommen og Ejendommen er kortlagt som forurenede på vidensniveau V1 og V2, og ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning, jf. Datarum. Sælger fremlægger nærmere dokumentation for, at kravet om analysepligt er opfyldt af Sælger. Sælger har oplyst, at Totalentreprenøren ikke har bortkørt jord i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet og at der heller ikke bliver tale herom.

Sælger har oplyst, at der ikke kræves frigivelsesaccept fra regionen ift. bebyggelse iht. servitut 02.12.1991-22560-49 Dok om affaldsdepoter mv., idet Esbjerg Kommune har tilkendegivet at servitut om affaldsdepot er blevet afløst af kortlægning på enten V1 eller V2-niveau i år 2000.

Ejendommen er herudover registreret som lettere forurenede (områdeklassificeret), jf. Datarum.

Sælgers erklæringer/oplysninger

Sælger afgiver, for dennes ejertid, erklæring om, at:

- Sælger pr. tidspunktet for underskrift på Købsaftalen og pr. Overtagelsesdagen er tinglyst adkomsthaver af Ejendommen,
- samtlige vej- og stiarbejder for Ejendommen og på Restejendommen som beskrevet i myndighedsgodkendelse, dispensationer og tilladelser, herunder i lokalplangrundlaget for Ejendommen, herunder samtlige adgangsveje til Ejendommen, overkørsler/indkørsler, fortovs- og parkeringspladser, lade-standere, etablering af vejanlæg samt dertil hørende arbejder pr. Overtagelsesdagen vil være afsluttet og godkendt af de respektive myndigheder,
- Ejendommen er brandsikret i henhold til gældende regler,
- der pr. Overtagelsesdagen ikke verserer sager eller er udstedt påbud/forbud, der vedrører Ejendommen og Restejendommen, eller i øvrigt er rejst krav af tredjemand mod Sælger vedrørende Ejendommen og Restejendommen,
- der pr. Overtagelsesdagen ikke består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen og Restejendommen,
- servitut 28.04.2020-1011823799 Deklaration om kloakanlæg alene vedrører Restejendommen, hvorfor servitutten er uden betydning for Købsaftalen,
- servitut 30.04.2020-1011833179 Deklaration om elledninger og tekniske anlæg er under opdatering, idet den af deklARATIONEN omfattede elledning er omlagt ifm. Byggeprojektet. Totalentreprenøren er i dialog med rettighedshaver herom,
- at der på Hovedejendommen er nedgravet en gammel større offentlig kloakledning, som fremgår på kortbilaget til den tinglyste servitut nr. 5. Servitutten følger af gammel servitut, som er afløst for nogle år siden. Kloakledningen henligger stadig på Hovedejendommen og har indtil for nyligt været brugt af Danish Crown (Naboejendommen mod Vest, matr.nr. 59a). Danish Crown er for ganske nyligt blevet afkoblet den offentlige kloakledning, som vil blive nedlagt og udfyldt med beton af Din Forsyning,
- der pr. Overtagelsesdagen, Sælger bekendt, ikke påhviler Ejendommen og Restejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, samt

- Sælger pr. Overtagelsesdagen ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering, fraset den nyvurdering, der finder sted, som følge af nyudstykning og opførelse af ny erhvervsbebyggelse på Ejendommen.

Lejeforhold

Sælger erklærer, at:

- Lejer pr. Overtagelsesdagen vil have overtaget lejemålet i henhold til Lejeaftalen, og ikke har gjort indsigelser af nogen art vedrørende lejemålet,
- Lejer efter de pr. ikrafttrædelsestidspunktet for lejemålet gældende offentlige og privatretlige regler, lovligt kan anvende lejemålet til det i Lejeaftalen anførte formål,
- de til Ejendommen og Restejendommen hørende udenomsarealer, herunder parkeringspladser mv., pr. Overtagelsesdagen i enhver henseende opfylder Lejer krav til antal og indretning af parkeringspladser, samt at parkeringspladserne i enhver henseende er lovlige,
- de offentlige myndigheder ikke pr. Overtagelsesdagen med udgangspunkt i gældende lovgivning mv. kan forlange etableret yderligere parkeringspladser og/eller fremsætte retmæssige krav om indbetaling til parkeringsfond eller lignende,
- Sælger er forpligtet til at skadesløsholde Køber for berettigede krav, som Lejer måtte rejse mod Køber, som vedrører tiden inden Overtagelsesdagen, eller tab, som Køber måtte lide i anledning af en ikke-kontraktmæssig aflevering af lejemålet til Lejer,
- Lejebetaling pr. Overtagelsesdagen kan tillægges moms, samt
- der pr. Overtagelsesdagen ikke påhviler Ejendommen og Restejendommen leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover Lejeaftalen, medmindre andet er aftalt med Køber.

Sælger opkræver leje mv. iht. Lejeaftalen pr. Overtagelsesdagen, som medtages over refusionsopgørelsen i favør af Køber, idet Køber overtager administrationen pr. Overtagelsesdagen.

Totalentreprise og mangelsansvar

Sælger og Totalentreprenøren har indgået skriftlig totalentreprisekontrakt af den 29.8.2025 om at Totalentreprenøren opfører erhvervsbyggeriet inkl. parkeringspladser, ladestandere og forberedelse hertil i overensstemmelse med gældende lovgivning og myndighedskrav, og anlægger udenomsarealer mv. på Ejendommen og Restejendommen i totalentreprise iht. reglerne i ABT 18, ("Totalentreprisesaftale" eller "Totalentrepriseaftalen").

Sælger er ansvarlig for mangler ved Byggeprojektet i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18. Sælger har herudover et sædvanligt sælgeransvar for Ejendommen overfor Køber.

Sælger skal senest på Overtagelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige af sine rettigheder iht. Totalentreprisesaftalen til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den af Totalentreprenøren stillede garanti.

Sælger sørger for at give meddelelse herom til Totalentreprenør og garantistiller, og sender kopi til Køber, herunder af den noterede transport. Sælger er ikke berettiget til at nedskrive garantien uden Købers forudgående skriftlige accept. Hvis garantien ikke er stillet og transporteret på Overtagelsesdagen, kan Køber tilbageholde et beløb svarende til garantiens størrelse ved frigivelse af Købesummen.

Byggeprojektet på Ejendommen og Restejendommen skal på afleveringstidspunktet, ("Afleveringstidspunktet"), afleveres uden væsentlige mangler fra Totalentreprenøren til Sælger, og fra Sælger til Lejer. Der afholdes afleveringsforretning mellem Sælger, Totalentreprenøren og Lejer på Afleveringstidspunktet, hvor der udarbejdes en afleveringsprotokol (ift. Sælger) hhv. mangelliste (ift. Lejer). INGENIØRERNÉ eller en anden af Køber antaget byggeteknisk rådgiver gennemfører på vegne af Køber inden Overtagelsesdagen en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen som helhed og lader udarbejde et notat over Ejendommens stand. Udgifterne til udarbejdelse af notatet afholdes af Køber. I notatet prisfastsættes eventuelle fejl og mangler ved Ejendommen af INGENIØRERNÉ eller den af Køber antagne byggetekniske rådgiver. Hvis Sælger og Køber er enige herom, kan notatet indarbejdes som en del af afleveringsprotokollen og mangellisten, jf.

ovf. I givet fald skal afleveringsprotokollen og mangellisten underskrives af Køber, INGENIØRERNÉ eller en anden af Køber antaget byggeteknisk rådgiver. Det er mellem Sælger og Køber aftalt, at Købers byggetekniske gennemgang afholdes samtidigt med, at Totalentreprenøren afleverer Byggeprojektet til Sælger. Sælger er forpligtet til med rimeligt varsel at indkalde Køber og INGENIØRERNÉ eller en anden af Køber antaget byggeteknisk rådgiver til deltagelse i afleveringsforretningen.

Sælger indestår for, at mangler anført i notatet, jf. pkt. 14.5, udbedres senest 12 måneder efter Afleveringstidspunktet. I det omfang der findes mangler, jf. notatet, jf. pkt. 14.5, som ikke er udbedret på Overtagelsesdagen, kan Køber kræve, at der af den deponerede del af Købesummen tilbageholdes nødvendige beløb til sikkerhed for udbedring af sådanne mangler, der fastsættes af INGENIØRERNÉ eller den af Køber antagne byggetekniske rådgiver. Det tilbageholdte beløb frigives til Sælger i takt med, at fejl og mangler udbedres, og at udbedringerne er godkendt af INGENIØRERNÉ eller den af Køber antagne byggetekniske rådgiver og Lejer. Køber har dog under alle omstændigheder ifølge aftale med Sælger ret til yderligere at tilbageholde DKK 500.000 ved frigivelse af Købesummen til sikkerhed for fejl og mangler konstateret på Afleveringstidspunktet, uanset om der løbende sker udbedring af fejl og mangler i perioden fra Afleveringstidspunktet og frem til 1-års gennemgangen. Det pågældende særskilte tilbagehold tjener ligeledes som sikkerhed for udbedring af fejl og mangler, der konstateres ved 1-års gennemgangen. Det særskilt tilbageholdte beløb frigives til Sælger, når samtlige fejl og mangler konstateret på Afleveringstidspunktet og ved 1-års gennemgangen er udbedret og udbedringerne er godkendt af INGENIØRERNÉ eller den af Køber antagne byggetekniske rådgiver og Lejer. Hvis ikke der ved 1-års gennemgangen findes fejl og mangler, der beløbsmæssigt overstiger det tilbageholdte beløb på DKK 500.000, skal der dog ske frigivelse af forskelsbeløbet til Sælger, således at Køber kun har sikkerhed for de skønnede udgifter til udbedring af konstaterede fejl og mangler.

Hvis Sælger er uenig i, at der foreligger en mangel eller størrelsen af Købers tilbagehold, jf. pkt. 14.5 og pkt. 14.6, forsøges dette indledningsvist afklaret mellem Købers og Sælgers advokater. Ved fortsat uenighed har Sælger i første

omgang ret til at lade spørgsmålet afgøre 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', jf. pkt. 14.7, ikke er afhjulpet senest 12 måneder efter Afleveringstidspunktet, 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 INGENIØRERNÉ eller den af Køber antagne byggetekniske rådgiver har ret til at anmode Sælger om at fremlægge al relevant teknisk dokumentation vedrørende Ejendommen, som Sælger er forpligtet til at udlevere.

1 år efter Totalentreprenørens aflevering af byggeriet på Ejendommen til Sælger, gennemfører Sælger, Totalentreprenøren, Køber og Lejer i fællesskab 1-års gennemgang af Ejendommen og Restejendommen efter reglerne i ABT 18. Eventuelle fejl og mangler opføres på en mangelliste og de påviste og af Parterne accepterede mangler afhjælpes inden rimelig tid for Sælgers regning og risiko dog således, at Sælger på vegne af Køber kan kræve betaling under den af Totalentreprenøren stillede garanti, forinden "overskydende" krav betales af Sælger. Sælger er ansvarlig for at indkalde Parterne, Totalentreprenøren og Lejer rettidigt og med rimeligt varsel til 1-års gennemgangen. Køber har ret til at lade en byggeteknisk rådgiver deltage i gennemgangen.

På tilsvarende vis som ved 1-års gennemgangen gennemfører Sælger, Totalentreprenøren, Køber og Lejer i fællesskab 5-års gennemgang af Ejendommen og Restejendommen efter reglerne i ABT 18. Eventuelle fejl og mangler opføres på en mangelliste, og de påviste og af Parterne accepterede mangler afhjælpes inden rimelig tid for Sælgers regning og risiko dog således, at Sælger på vegne af Køber kan kræve betaling under den af Totalentreprenøren stillede garanti, forinden "overskydende" krav betales af Sælger. Sælger er ansvarlig for at indkalde Parterne, Totalentreprenøren og Lejer rettidigt og med rimeligt varsel til 5-års gennemgangen. Køber har ret til at lade en byggeteknisk repræsentant deltage i gennemgangen.

Offentlig vurdering

Hovedejendommens foreløbige vurdering pr. 1.10.2020 udgør DKK 1.108.400 (grundværdi), mens den foreløbige vurdering for 2023 udgør DKK 3.465.000 DKK og for 2025 DKK 0.

Ejendommen er ikke offentligt vurderet som følge af den matrikulære sag om udstykning af Ejendommen fra Hovedejendommen og opførelse af nyt erhvervsbyggeri på Ejendommen. Indtil ny offentlig vurdering for Ejendommen foreligger betaler Køber en forholdsmæssig andel af den Hovedejendommen påhvilende ejendomsskat, der opgøres på grundlag af antal m² grundareal for Hovedejendommen og Ejendommen.

Hovedejendommen er ikke dækningsafgiftspligtig ifølge Hovedejendommens ejendomsskattebillet for 2025 fra Vurderingsstyrelsen (foreløbig vurdering), jf. Datarum. Sælger er uden ansvar for om der på et senere tidspunkt måtte blive indført og opkrævet dækningsafgift for Ejendommen.

Såfremt der skal ske efterbetaling hhv. tilbagebetaling af skatter og afgifter for tiden inden Overtagelsesdagen, da skal disse betales af hhv. tilfælde Sælger, som foretager evt. regulering ovf. Lejer.

Betingelser

Handlen er fra Sælgers side betinget af:

- at Købesummen berigtiges rettidigt i henhold Købsaftalen, og
- at den matrikulære sag om udstykning af Ejendommen fra Hovedejendommen endeligt gennemføres og registreres i tingbogen.

Handlen er fra Købers side betinget af:

- at den matrikulære sag om udstykning af Ejendommen fra Hovedejendommen endeligt gennemføres og registreres i tingbogen,
- at Købers K/S udbud fuldtegnes med kreditgodkendte investorer senest 30 kalenderdage inden Overtagelsesdagen,
- at Køber senest pr. Overtagelsesdagen har opnået endelig bekræftelse fra DLR Kredit A/S, jf. lånetilbud, jf. Datarum, på at DLR Kredit A/S på grundlag af en

besigtigelse af Ejendommen og Restejendommen ikke tilbyder en reduceret belåning,

- at lånetilbud, jf. Datarum, i tilfælde af lånetilbuddets udløb, efter anmodning fra Køber bliver fristforlænget af DLR Kredit A/S, således at lånetilbuddet er gældende helt frem til den til enhver tid gældende Overtagelsesdag,
- at Lejeaftalen ikke er ændret, idet dette kun kan ske med samtykke fra Køber,
- at der indgås allonge, ("Allonge" eller "Allongen"), til Lejeaftalen vedrørende Lejers betaling til Sælger for enhver udgift forbundet med Sælgers udvidelse af Byggeprojektet på Ejendommen i form af udvidelse af varegården på med 53 m², jf. tillæg til byggetilladelse af den 4.3.2026, jf. Datarum, der samtidigt sikrer at Lejer ikke har krav på nogen form for vederlag fra Ejendommens ejer (udlejer), ved ophør af Lejeaftalen, idet ændringen af Byggeprojektet sker efter Lejers ønske. Køber skal kunne godkende Allongen,
- at Lejeaftalen med Lejer pr. Overtagelsesdagen er trådt i kraft, og er lejebærende,
- at Lejer betaler leje inkl. driftsudgifter,
- at Lejer ikke er i misligholdelse ovf. udlejer, hvilket Sælger skal bekræfte ligeledes pr. Overtagelsesdagen,
- at den i pkt. 3.3 anførte servitut nr. 6, tinglyst den 28.04.2020-1011826095 på Hovedejendommen, Deklaration om færdselsret, senest pr. Overtagelsesdagen er aflyst af Sælger på Ejendommen og Restejendommen,
- at Sælger har tinglyst, sikret hhv. aflyst de i pkt. 2.2 og pkt. 3.3 anførte servitutter og rettigheder, senest pr. Overtagelsesdagen, og
- at Køber opnår en tilfredsstillende juridisk due diligence senest 3 uger regnet fra Sælgers og Købers underskrift på Købsaftalen.

Såfremt de i afsnit 16.1 - 16.2 oplyste betingelser ikke opfyldes eller frafaldes, bortfalder Købsaftalen i sin helhed, uden at Parterne kan rette krav mod hinanden, bortset fra ydelser, der allerede måtte være udvekslet i henhold til Købsaftalen.

Selvskyldnerkaution

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til Købsaftalen, herunder eventuelle krav som følge af brud på Sælgers oplysninger i henhold til pkt. 12, herfra dog undtaget krav, som skyldes Totalentreprenørens opfyldelse af samtlige sine forpligtelser overfor Køber i forbindelse med Byggeprojektet på Ejendommen, afgiver DFH HOLDING ApS, CVR-nr. 34 09 24 94, ("Selvskyldnerkationist"), ved underskrift på Købsaftalen en uigenkaldelig selvskyldnerkaution, ("Selvskyldnerkaution" eller "Selvskyldnerkautionen"), for ethvert krav, som Køber måtte kunne rette mod Sælger.

Selskabserklæring

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.

Ejendommen skal anvendes til erhvervsmæssig udlejning til drift af tømmerhandel med tilhørende byggemarked.

Tinglysning

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

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

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.

Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når Købesummen er berigtiget som beskrevet i pkt. 5, og når alle øvrige betingelser i Købsaftalen er opfyldt eller frafaldet.

Sælgers advokat er Mads Duedal Pedersen.

Udgifter

Udgifterne ved tinglysning af det digitale skøde afholdes af Køber og Sælger med halvdelen til hver.

Hver part afholder sine egne omkostninger til egen advokat og øvrige rådgivere.

.....

Aarhus, den 20. marts 2026



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner