

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Ejerlejlighed nr. 2, Lundborgvej 4B, 8800 Viborg

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

- 1.1.1 Blue Capital Fund Management A/S og K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej, CVR-nr. 46 24 27 50, ('BC'/ 'Køber'), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandlinger med Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74 15 49 13, Nystedvej 2, Dejbjerg, 6900 Skjern, ('Sælger'), om BC/Købers erhvervelse af den af Sælger under projektering og opførelse værende ejerlejlighed nr. 2, ("Ejerlejlighed" eller "Ejerlejligheden"), af matr.nr. 8x, Viborg Markjorder, ('Hovedejendom' eller 'Hovedejendommen'), beliggende Lundborgvej 4B, 8800 Viborg, i Viborg Kommune, med dertil hørende ideel andel af Hovedejendommens fællesarealer, herunder bygninger, adgangs- og grundarealer, således at Ejerlejligheden samt alle de på Hovedejendommen i øvrigt værende udenomsarealer, parkeringspladser, indretninger, anlæg og installationer, mv. kan anvendes til tømmerhandel med tilhørende byggemarked i overensstemmelse med kravene i den Lejeaftale - inkl. Lejers projektmappe, byggeprogram og indretningsplan - som Sælger har indgået med lejer, Jem & Fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41, ('Lejer').
- 1.1.2 På Hovedejendommen er Sælger i færd med som bygherre for egen regning at opføre et nyt erhvervsbyggeri, hvori Ejerlejligheden er beliggende, med tilhørende varegård, drive in varegård, affaldsgård, yderligere p-pladser og supplerende anlæg af udenomsarealer på Hovedejendommen, ('Byggeprojekt' eller 'Byggeprojektet'), som med virkning fra færdiggørelsestidspunktet er udlejet til Lejer.
- 1.1.3 Erhvervsbyggeriet omfatter teknisk set en udvidelse den nuværende ejerlejlighed nr. 2, beliggende i bygning nr. 4, med et eksisterende areal på 10 m², jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum, med et nyt byggeri (tilbygning) i to etager, hvorved ejerlejlighedens areal forøges med i alt 1.350 m², jf. utinglyst ændring til anmeldelse af fortegnelse over ejerlejligheder, jf. Datarum. Ejerlejlighed nr. 2 vil efter nyopførelse være beliggende i ny bygning nr. 6 på Hovedejendommen, jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum.
- 1.1.4 I den forbindelse har vi udarbejdet og ydet bistand ifm. indgåelse af betinget købsaftale, ('Købsaftalen'), samt gennemført en juridisk due diligence vedrørende Ejerlejligheden og Hovedejendommen. Resultatet af vores juridiske due diligence fremgår af nærværende due diligence rapport ('Rapporten').

- 1.1.5 I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejerlejlighedens og Hovedejendommens 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.
- 1.1.6 De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under pkt. 1.2.
- 1.1.7 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 Ejerlejligheden og Hovedejendommen.
- 1.2.3 Vores gennemgang har haft til formål at give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejerlejlighedens og Hovedejendommens 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 Ejerlejligheden.
 - Forhold, som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejerlejlighedens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke, Køber ønsker at erhverve Ejerlejligheden.
 - Forhold, som efter vores vurdering i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber, i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejerlejligheden.
- 1.2.5 Vores gennemgang af Ejerlejlighedens og Hovedejendommens 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.
- Ejerlejlighedens og Hovedejendommens 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 Ejerlejlighedens og Hovedejendommens 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 Ejerlejligheden.
- Gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse.
- Verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard mv.
- Økonomiske og kommercielle forhold.
- Finansierings- og hæftelsesmæssige forhold.
- Byggelinjer, højde- og afstandsforhold, skelforhold.
- Indretning.
- Faktisk og lovlig anvendelse.

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 Ejerlejligheden.
- Som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejerlejlighedens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke, Køber ønsker at erhverve Ejerlejligheden.
- Som i øvrigt efter vores vurdering er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejerlejligheden.

1.2.11 Vi gør dog opmærksom på, at der er en række betingelser, som skal afklares, forinden købet af Ejerlejligheden 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 Ejerlejlighedens og Hovedejendommens 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 Ejerlejlighedens og Hovedejendommens 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 Ejerlejligheden, 2) kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejerlejlighedens værdi, eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejerlejligheden, eller 3) i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejerlejligheden.

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

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 Ejerlejligheden. 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 Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej. De enkelte slutinvestorer kan - i modsætning til K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej, som opdragsgiver - ikke støtte ret på Rapportens indhold.

2 **EJERLEJLIGHEDENS OG HOVEDEJENDOMMENS JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE**

- 2.1 Hovedejendommen består af matr.nr. 8x, Viborg Markjorder, beliggende Lundborgvej 4B, 8800 Viborg, i Viborg Kommune.
- 2.2 Hovedejendommen og Ejerlejligheden er beliggende i byzone, jf. Datarum.
- 2.3 Hovedejendommen har ifølge tingbogen et grundareal på 19.152 m², heraf vej 0 m², jf. Datarum.

- 2.4 Ejerlejlighedens arealer inkl. andel af fællesejendom udgør iht. byggetilladelse af den 8.10.2025, butik 966 m², overdækket varegård 350 m² i stueplan, kontor og personale 1. sal 38 m², overdækket indgang 50 m², overdækket indstiksreol 96 m², drive in varegård, affaldsgård, yderligere p-pladser og supplerende anlæg af udenomsarealer på Hovedejendommen, jf. Datarum.
- 2.5 Viborg Kommune har den 8.10.2025 meddelt dispensation fra den gældende Lokalplan til terrænregulering på Hovedejendommen, jf. Datarum.
- 2.6 Lejer ansøger selv om skiltetilladelse og tilladelse til flaggrupper, jf. krav herom i byggetilladelse af den 8.10.2025, jf. Datarum.
- 2.7 Ejerlejlighedens nuværende tinglyste areal udgør inden gennemførelse af Byggeprojektet ifølge tingbogen 10 m² med et fordelingstal på 7.932/9.576, jf. Datarum, og forventes ved færdiggørelse af Byggeprojektet at udgøre 1.360 m² med et tinglyst fordelingstal på 7.932/9.576, jf. utinglyst ændring til anmeldelse af fortegnelse over ejerlejligheder med tilhørende ejerlejlighedskort, jf. Datarum. Sælger sørger for, at Sælgers landinspektør inden Overtagelsesdagen foretager en endelig opmåling af Ejerlejlighedens tinglyste areal med et tinglyst fordelingsstal på 7.932/9.576, og sikrer, at der tinglyses en ny ejerlejlighedsanmeldelse med tilhørende ejerlejlighedskort. Der er indgået utinglyste aftaler mellem Sælger og de øvrige ejerlejlighedsejere om fordeling af eksklusive brugsrettigheder, byggeretter og ændrede fordelingstal, som Køber skal godkende endeligt, herunder inden tinglysning, idet der pålægges Ejerlejligheden et forøget fordelingstal, hvori indgår arealer med eksklusiv brugsret. Køber har ovf. Sælger tilkendegivet, at der ikke kan tiltrædes en ændring af det nuværende tinglyste fordelingstal, hvilket Sælger har taget til efterretning.
- 2.8 Ifølge Lokalplanen og Kommuneplanen, der ifølge Sælger muliggør den planlagte anvendelse af Hovedejendommen og Ejerlejligheden, stilles der krav om etablering af en grundejerforening med medlemspligt for ejendomsejere inden for lokalplanområdet.
- 2.9 Ejerlejligheden er pligtmæssigt medlem af Ejerforeningen Lundborgvej 4, ("Ejerforening" eller "Ejerforeningen"). Ejerforeningens særvedtægt er tinglyst servitutstiftende på Hovedejendommen og Ejerlejligheden, jf. Datarum. Ejerforeningen er ikke registreret som frivillig forening med CVR-nr. De nuværende ejere af ejerlejligheder på Hovedejendommen har indgået en utinglyst aftale om eksklusiv brugsret til fællesareal og fordeling af uudnyttede byggeretter på Hovedejendommen, som fraviger den tinglyste særvedtægt, jf. Datarum. Herudover har de

samme ejere indgået utinglyst aftale om påtegning til særvedtægten om fordeling af eksklusive brugsrettigheder, byggeretter og ændrede fordelingstal, som Køber skal godkende endeligt, herunder inden tinglysning, idet der pålægges Ejerlejligheden et forøget fordelingstal, hvori indgår arealer med eksklusiv brugsret, jf. Datarum. De pågældende utinglyste aftaler, skal i god tid inden Overtagelsesdagen tinglyses af Sælger i form af tillæg til den eksisterende særvedtægt, som skal kunne godkendes af Køber. Køber har ovf. Sælger tilkendegivet, at der ikke kan tiltrædes en ændring af det nuværende tinglyste fordelingstal, hvilket Sælger har taget til efterretning.

- 2.10 Det erhvervsbyggeri, der er under opførelse på Hovedejendommen, er beskrevet i de tegninger og beskrivelser, som er bilag til Lejeaftalen samt byggetilladelse af den af den 8.10.2025 fra Viborg Kommune.
- 2.11 Byggeprojektet afleveres til Køber som et nøglefærdigt byggeri uden fejl og mangler udført i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig udførelse til brug for Lejers anvendelse af lejemålet.
- 2.12 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 Ejerlejligheden. Sælger indestår for, at der opnås endelig ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet, og afholder alle omkostninger herved.
- 2.13 Såfremt der ikke på tidspunktet, hvor Købesummen skal frigives foreligger endelig ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet, er Køber berettiget til at udøve et tilbagehold i Købesummen efter bestemmelserne herom i Købsaftalen.
- 2.14 Sælger indestår for, at samtlige omkostninger i forbindelse med realisering af Byggeprojektet, og som Køber som fremtidig ejer af Ejerlejligheden kan komme til at hæfte for, herunder tilslutningsafgifter af enhver art, deponeringsudgifter i forbindelse med bortfjernelse af jord mv., er betalt pr. Overtagelsesdagen.
- 2.15 Sælger skal til Køber aflevere et sæt fuldstændige bygnings- og installationstegninger, drifts- og vedligeholdelsesmanualer, kvalitetssikringsmanualer, opmåling af byggeriet, energimærke, endelig opmåling af Ejerlejligheden og Lejemålet med tilhørende tinglysning af ny ejerlejlighedsopdeling 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 100.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.

- 2.16 Endvidere udleverer Sælger på Overtagelsesdagen til Køber bekræftede kopier af samtlige myndighedsgodkendelser, herunder byggetilladelse samt midlertidig/endelig ibrugtagningstilladelse og afleveringsrapporter mv. Derudover skal Sælger udlevere alle beregninger for statik og brand, herunder certificerede beregninger. Såfremt materialet ikke leveres til Køber senest på Overtagelsesdagen er Køber berettiget til at udøve tilbagehold i Købesummen på DKK 100.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.
- 2.17 Sælger sørger for at færdigmelde byggesager registreret på Hovedejendommen 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 garanti-provision, er Sælger forpligtet til at godtgøre Køber sådanne udgifter på anfordring.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

- 3.1 Tinglyst adkomsthaver af Ejerlejligheden er ifølge tingbogen er på tidspunktet for Sælgers og Købers underskrift på Købsaftalen identisk med Sælger, jf. Datarum.
- 3.2 Ejerlejligheden er ifølge tingbogen ubehæftet, jf. Datarum, mens der er registreret et afgiftspantebrev stort DKK 7.500.000.
- 3.3 Der er på Hovedejendommen ifølge tingbogen tinglyst følgende servitutter.
- 3.3.1 23.02.2015 **Deklaration om byggelinjer**

- (1) Servituten vedrører byggelinjer ved Vester Ringvej. Vejdirektoratet har d. 22. december 2014 med hjemmel i Vejloven, lovbekendtgørelse nr. 1048 af 03. november 2011 om offentlige veje, kundgjort beslutning om fastsættelse af byggelinjer langs hovedlandvej 410, Vestre Ringvej, på strækningen km 0,0 – 2,5, for at sikre mulighed for at udvide vejen til større bredde og af hensyn til færdsdens tarv jf. vejlovens § 34, stk. 1.

Det betyder at: a. Der må ikke bygges eller etableres andre anlæg af blivende art mellem vejen og byggelinjen (byggelinjearealet). Ved byggeri og anlæg af blivende art forstås bl.a. nye bygninger, tilbygninger, tagudhæng, etablering af ledningsanlæg, anlæg af befæstede parkeringspladser samt opstilling af større reklameindretninger, skiltepyloner og lignende anlæg af blivende art. b. Der må ikke foretages væsentlige ændringer af

eksisterende bygninger/bygværker på byggelinjearealet. c. Hvis bygninger på byggelinjearealet brænder, må de ikke uden videre genopføres.

Byggelinjen er beliggende som vist på vedlagte 5 deklarationsrids, tegning 132716-048, -049, -050, -051 og -052 af 16. januar 2015. Bygninger og andre anlæg af blivende art kan bygges ud til byggelinjen, hvis terrænet omkring det påtænkte anlæg ligger i højde med vejens midte. Hvis terrænet ikke ligger i samme højde som vejen, skal bygningen eller anlægget rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt den fornødne bredde til passage, mindst 1 m.

Vejbestyrelsen kan med hjemmel i vejlovens § 42 give dispensation fra byggelinjen.

Påtaleberettiget er Vejdirektoratet som vejbestyrelse for hovedlandevejene.

Servitutten er respekteret ift. byggetilladelsen af den 8.10.2025, og den gældende Lokalplan, jf. Datarum.

3.3.2 22.04.2002 **Servitut om offentligt spildevandsanlæg**

- (1) Servitut om offentligt spildevandsanlæg, Viborg Kommune, som skal respekteres, herunder ifm. Byggeprojektet. Sælger indestår i Købsaftalen for, at dette er tilfældet.

3.3.3 23.01.2009 **Ejerforeningsvedtægt**

- (1) For Ejerforeningen. Er bindende for alle ejerlejlighedsejere. Der er indgået utinglyste aftaler mellem Sælger og de øvrige ejerlejlighedsejere om fordeling af eksklusive brugsrettigheder, byggeretter og ændrede fordelingsstal, som Køber skal godkende endeligt, herunder inden tinglysning, idet der pålægges Ejerlejligheden et forøget fordelingstal, hvori indgår arealer med eksklusiv brugsret. Køber har ovf. Sælger tilkendegivet, at der ikke kan tiltrædes en ændring af det nuværende tinglyste fordelingstal, hvilket Sælger har taget til efterretning.

3.3.4 30.10.2024 **Deklaration om jordkabelanlæg, spændinger på 60kv**

- (1) Servitut om jordkabelanlæg, som skal respekteres, herunder ifm. Byggeprojektet. Sælger indestår i Købsaftalen for, at dette er tilfældet.

3.4 Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4 BBR-MEDDELELSE

- 4.1 Ifølge BBR-Meddelelse for Ejerlejligheden og Hovedejendommen, jf. Datarum, er der på Hovedejendommen bl.a. opført Bygning nr.4, udhus, som indeholder Ejerlejligheden inden realisering af Byggeprojektet. Udhuset er ifølge BBR-Meddelelse opført uden tilladelse, hvilket dog vurderes uden betydning, henset til at Bygning nr. 4 erstattes af ny Bygning nr. 6, hvori Ejerlejligheden er beliggende, jf. byggetilladelse af den 8.10.2025, jf. Datarum.
- 4.2 Der er på Hovedejendommen ifølge BBR-Meddelelse registreret 3 byggesager under byggesagsnummer 2018-0126, som vedrører Bygning nr. 2, til/ombygning, byggesagsnummer S2025-663, som vedrører Bygning nr. 6 (vedrører Byggeprojektet), og byggesagsnummer S2026-384, som vedrører selve grunden, Lundborgvej 4B, 8800 Viborg, med dato for modtagelse af ansøgning den 16.02.2026 (vedrører skiltetilladelse mv.), jf. Datarum.
- 4.3 Der er ifølge BBR-Meddelelse for Hovedejendommen registreret alment vandforsyningsanlæg (kode 1) og afløb til offentligt kloaksystem (kode 10) samt centralvarme med én fyringsenhed (kode 2) med opvarmningsmiddel i form af naturgas (kode 7).
- 4.4 BBR-Meddelelse for Hovedejendommen og Ejerlejligheden vil som led i gennemførelse af købet af Ejerlejligheden blive ajourført af Sælger.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

- 5.1 Ifølge ejendomsdatarapport for Hovedejendommen og Ejerlejligheden er disse beliggende i byzone, jf. Datarum.
- 5.2 Hovedejendommen og Ejerlejligheden er beliggende i et område med separatkloakering, afløb til offentligt spildevandssystem, almen vandforsyning og naturgas.
- 5.3 Der er på Hovedejendommen ifølge BBR-Meddelelse registreret 3 byggesager under byggesagsnummer 2018-0126, som vedrører Bygning nr. 2, til/ombygning, byggesagsnummer S2025-663, som vedrører Bygning nr. 6 (vedrører Byggeprojektet), og byggesagsnummer S2026-384, som vedrører selve grunden, Lundborgvej 4B, 8800 Viborg, med dato for modtagelse af ansøgning den 16.02.2026 (vedrører skiltetilladelse mv.), jf. Datarum.
- 5.4 Hovedejendommen er ikke registreret som forurenede, men områdeklassificeret som lettere forurenede.

- 5.5 Ejendomsdatarapporten giver ikke herudover anledning til selvstændige bemærkninger, idet der i øvrigt henvises til de steder i Rapporten, hvor der specifikt er henvist til indholdet af ejendomsdatarapporten.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

Ejendomsvurdering

Ejerlejligheden er pr. 1.10.2022 selvstændigt vurderet med en offentlig ejendomsværdi på DKK 5.000.000, heraf grundværdi DKK 4.917.800, jf. Datarum. Ejerlejligheden vil være genstand for nyvurdering som følge af opførelsen af Bygning nr. 6, hvori den nye Ejerlejlighed er beliggende.

Ejendomsskat

- 6.1 Indtil ny vurdering for Ejerlejligheden foreligger betaler Køber den aktuelt gældende ejendomsskat for Ejerlejligheden.
- 6.2 Skatter og afgifter, herunder evt. dækningsafgift, refunderes af Lejer som en driftsudgift.
- 6.3 Hovedejendommen og Ejerlejligheden er ifølge Sælger og opslag på Viborg Kommuns hjemmeside ikke dækningsafgiftspligtig. Sælger er uden ansvar for om der på et senere tidspunkt måtte blive indført og opkrævet dækningsafgift for Hovedejendommen og Ejerlejligheden.

7 MOMSFORHOLD

- 7.1 I Købsaftalen og Lejeaftalen fremgår, at Ejerlejligheden er frivilligt momsregistreret pr. Overtagelsesdagen. Køber overtager den på Ejerlejligheden hvilende momsreguleringsforpligtelse. Sælgers revisor udarbejder senest pr. Overtagelsesdagen en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen.
- 7.2 Det bemærkes, at momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over en 10-årig periode fra tidspunktet for momsfradraget.
- 7.3 Købesummen tillægges ikke moms, idet der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse. Således overdrages den igangværende virksomhed (udlejning af Ejerlejligheden) i det hele til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomheden pr. denne dag.

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

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

Kommuneplan

- 8.1 Hovedejendommen og Ejerlejligheden er omfattet af Viborg Kommune Kommuneplan 2025-2036, Rammeområde VIBNV.E1.05, Viborg Nordvest Lettere erhverv, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"), der ifølge Sælger muliggør den planlagte anvendelse af Hovedejendommen og Ejerlejligheden. Køber har inden underskrift på Købsaftalen gjort sig bekendt med indholdet heraf.
- 8.2 Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse for, at Ejerlejligheden opføres lovligt og i overensstemmelse med det for Hovedejendommen og Ejerlejligheden gældende plangrundlag.
- 8.3 Kommuneplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Lokalplan

- 8.4 Hovedejendommen og Ejerlejligheden er omfattet af Lokalplan nr. 147B + Tillæg nr. 1, Erhvervsområde ved Lundborgvej og Vestre Ringvej i Viborg, Delområde I, ("Lokalplan" eller "Lokalplanen"), der ifølge Sælger muliggør den planlagte anvendelse af Hovedejendommen og Ejerlejligheden. Køber har inden underskrift på Købsaftalen gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplanen stilles der krav om etablering af en grundejerforening med medlemspligt for ejendoms-ejere inden for lokalplanområdet.
- 8.5 Lokalplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, idet der generelt henvises til indholdet af Rapporten, herunder at Sælger indestår for at Byggeprojektet er lovligt og således opfylder det gældende plangrundlag.

9 ENERGIMÆRKNING MV.

- 9.1 Sælger udleverer energimærke for Ejerlejligheden 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 Hovedejendommen og Ejerlejligheden, 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 Hovedejendommen værende nye bygning, herunder blandt andet i relation til indeklimaet i bygningen.
- 10.2 Sælger indestår for, at der ikke ifm. opførelse af byggeriet omfattet af Byggeprojektet på Hovedejendommen er konstateret geotekniske eller arkæologiske forhold, som forhindrer lovlig opførelse af byggeriet. Køber har fået udleveret geoteknisk rapport fra Christensen/Kromann ApS af den 17.3.2025, jf. Datarum.
- 10.3 Sælger har ikke oplyst om at være bekendt med forurening på Hovedejendommen.
- 10.4 Hovedejendommen er ifølge forureningsattest, jf. Datarum, ikke registreret som forurenet.
- 10.5 Hovedejendommen er ifølge ejendomsdatarapport, jf. Datarum, områdeklassificeret som lettere forurenet.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

- 11.1 Ejendommen er i byggeperioden entrepriseforsikret i Howden, Certifikatnummer 10014598227, med en forsikringssum på DKK 15 mio. (entrepriseforsikringen er afdækket via Zurich Forsikring).
- 11.2 Køber er forpligtet til at tegne egen forsikring pr. Overtagelsesdagen, og Køber har indhentet forsikringstilbud.

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 med tilhørende bilag 1-6 af den 11.6.2025 vedr. Ejerlejligheden, ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen'), med Lejer. Hvor der i pkt. 13 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftalen, hvilket også gælder punkthenvísninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftalen 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 Ejerlejligheden momsregistrere.

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

UDLEJER

Udlejer er Projektas ApS eller ordre. Ejerlejligheden er dog overdraget til Sælger, og der er derfor Sælger, som er udlejer, ('Udlejer'), iht. Lejeaftalen, jf. Datarum. Dette vil fremgå af Allongen.

DET LEJEDE

Lejemålet er beliggende i nyopført bygning som ejerlejlighed 2 af matr. nr. Viborg Markjorder 8x. 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 966 kvm. bruttoetageareal i grundplan, 38 kvm. kontor på 1. sal og 50 kvm. overdækket indgang. Der indrettes desuden 350 kvm. overdækket varegård, 1.280 kvm drive in varegård, samt 300 kvm. 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

Lejer har sammen med 2 øvrige ejendomme på fælles grund vederlagsfri brugsret til samtlige udenomsarealer og parkeringspladser på ejendommen som anført i bilag 1. Der etableres som minimum 80 stk. P-pladser til fælles 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, i det Lejer respektere

førnævnte fælles brugsretter på den fælles ejendom. Lejer accepterer i øvrigt, at Udlejer kan anvende og udleje op til 6 p-pladser til brug for elladestandere.

Eksisterende ejerforeningsvedtægter giver mulighed for lejer til at disponere over fælles- og udenomsarealer, herunder parkeringspladser, i overensstemmelse med denne aftale, jf. pkt. 1.3. Udlejer har stemmeflertal i Ejerforeningen, således med fordelingstal 7.932/9.576 (ca. 83%). Udlejer bekræfter overfor lejer, at udlejer ikke vil medvirke til ændring af disse ejerforeningsvedtægter uden samtykke fra lejer. Det bemærkes, at dette forekommer som en meget vidtgående indsigelsesret for Lejer, og må i praksis antages alene at give Lejer ret til indsigelser fsva. vedtægtsændringer, som har betydning for lejeforholdet.

Det lejede indrettes som beskrevet i vedhæftede bilag 1, 2 & 4. Udlejer kan ikke foretage ændringer af lejemålet i forhold til bilagene, 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.

Lejer har ret - men ikke pligt - til, for egen regning og risiko, at opsætte solceller på taget af det lejede. I så fald varetager Lejer selv løbende alle former for drift og vedligehold relateret til og på baggrund af solcellerne. Solcellerne - og disses drift - vil i lejeperioden således være Udlejer uvedkommende. Ved Lejers opsætning af solceller påvirkes den for lejemålet årlige lejebetaling ikke, og Lejer vil have ret til hele "gevinsten" af solcellerne. Ved fraflytning af lejemålet skal Lejer ikke foretage reetablering angående solcellerne, hvis ejerskab overgår til Udlejer eller ejerforeningen ved Lejers fraflytning. Udlejer er forpligtet til loyalt at varetage lejers interesser, hvis opsætning af solceller kræver samtykke fra ejerforeningen.

DET LEJEDES ANVENDELSE

Det lejede skal anvendes til detail- og erhvervshandel med byggemarkedsartikler og dermed forbundet virksomhed (kategori særligt pladskrævende), og må ikke

uden udlejers forudgående skriftlige samtykke helt eller delvist anvendes til andet formål.

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 Viborg Kommune ikke har indvendinger her-til.

Udlejer indestår for, at det lejede lovligt 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 konkrete og faktiske brug af det lejede til den aftalte anvendelse 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. marts 2026, hvor det lejede overgår til lejer. Ikrafttrædelsestidspunktet forventes udskudt til den 1.5.2026, jf. Allonge.

Lejemålet træder i kraft under forudsætning af, at lejemålet i al væsentlighed er færdigopført i overensstemmelse med bilagene til denne aftale, og således at lejemålet er klar til brug til den aftalte anvendelse og klar til lejers egen indretning af lejemålet. 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 overtagelsesdag.

Straks udlejer konstaterer, at lejemålet ikke kan overtages på den i pkt. 3.1 fastsatte dag, er udlejer forpligtet til at underrette lejer herom. Udlejer har dog ret til senest 4 måneder før planlagt overtagelsesdag, d. v. s. senest den 31. oktober 2025 at meddele udskydelse af overtagelsesdagen til den 1. april 2026 uanset årsag. En sådan rettidigt varslet udskydelse medfører ikke bod til udlejer af nogen art. 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. Lejer er berettiget til at modregne udbedringsomkostninger samt bod i pligtige pengeydelse i henhold til denne aftale.

Skyldes forsinkelsen force majeure eller andre forhold, som angivet i ABT 18 § 37, stk. 1 litra a-d, ifalder udlejer ikke erstatningsansvar eller pligt til at betale anden godtgørelse. Det bemærkes dog, at uanset force majeure eller lignende rykkes overtagelsesdagen til den 1. april 2026, hvis lejemålet ikke kan overtages kontraktmæssigt den 1. marts 2026.

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. marts 2046.

Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges den 1. marts 2036 med 6 måneders varsel til fraflytning tidligst 1. september 2036.

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

OVERTAGELSE (INDFLYTNING)

Lejemålet overtages i overensstemmelse med pkt. 3.2 – 3.5 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 udlejer, 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 mangelafhjælpsningen 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. bilagene til denne aftale, 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. 1.696.000,00 ekskl. moms, som erlægges månedsvis forud hver den 1. i måneden med kr. 141.333,33. ekskl. moms. Udlejer forpligter sig til at fremsende faktura i overensstemmelse med lejers instruks senest 14 dage før forfald. Leje betales fra det tidspunkt hvor lejemålet er i kontraktmæssig stand og uden væsentlige mangler, således at lejemålet er klar til lejers egen indretning og benyttelse til det aftalte formål.

Ud over ovennævnte årlige leje, betaler lejer de faktiske udgifter til skatter og 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.

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

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. marts 2026, sker forhøjelsen første gang den 1. januar 2027 således forholdsmæssigt i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra marts 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 oktober 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.

Udlejer er uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen tillige berettiget til at forhøje 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. Lejen kan indtil udløbet af lejers uopsigelsesperiode ikke forlanges reguleret udover det aftalte i punkt 5.3 til 5.6 af hverken udlejer og

lejer bortset fra stigninger i skatter og afgifter. Lejen kan dog ikke nedsættes til lavere niveau end begyndelseslejen.

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. De anførte beløb til forsikring, vedligehold og administration skal være markedskonforme og kan maksimalt reguleres i opadgående retning i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset, dog min. 1% og maks. 3%.

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. 9.950,00 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 betales når den er pålignet. Pålignes ejendomsskatten med tilbagevirkende kraft, betaler lejer ift. den periode, lejemålet har været i kraft.

Driftsudgifterne er det første år anslået til at udgøre i alt kr. 119.391,34 ekskl. moms, svarende til kr. 118,92 pr. m² jf. 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 lejerer selv for egen regning, idet lejerer bærer den fulde risiko for glas og sanitet.

VEDLIGEHOELDELSE

Al indvendig vedligeholdelse herunder fornøden fornyelse påhviler lejerer 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. Lejers 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.

Vedligeholdelse og fornyelse i øvrigt påhviler udlejer.

Lejer vedligeholder og evt. fornyer 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, i det omfang dette ikke omfattes af ejerforeningens pligter.

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 ret til at foretage ændringer af det lejede i overensstemmelse med Erhvervslejelovens §§ 36 – 39.

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.

AFSTÅESESRET

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 LIGNENDE

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. 2.3 og pkt. 21.

Ved lejemålets ophør kan udlejer kræve, at lejer for egen regning foretager re-etablering. Udlejer accepterer dog farveforskelle eller lignende, der er et resultat af solblegning eller lignende.

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 fraflytningsdagen 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. Udlejer accepterer mindre farveforskelle på facader efter skiltning m.v. ikke skal retableres.

Såfremt udlejer har stillet krav herom jf. pkt. 12.7, skal forandringer af lejemålets indretning tilbageføres af lejer inden fraflytningsdagen, 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 nystandsats, herunder nymalet på alle malbare flader med i øvrigt intakte overflader uden mangler med samtlige installationer i god og funktionsdygtig stand, rengjort og med pudsede vinduer.

Ved fraflytning er lejer forpligtet til at aflevere det lejede med ny gulvbelægning på de arealer, hvor udlejer har leveret gulvbelægning. Klinker- 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 lejeren 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 fraflytningsdagen foretages en fornyet gennemgang.

Afleveres lejemålet ikke i aftalt stand kl. 12.00 på fraflytningsdagen 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 fraflytningsdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe lejemålet i aftalt stand på udlejers foranledning for lejers regning. Hvis udlejer helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er lejer ikke pligtig at betale et beløb svarende til den udgift, gennemførelse af sådanne arbejder ville have medført.

FORKØBSRET

Ved salg af Ejendommen (Ejerlejligheden) eller overdragelse af den bestemmende indflydelse i Udlejer, såfremt Udlejer er et selskab, har Lejer en forkøbsret. Lejer skal i den sammenhæng ved anbefalet brev eller e-mail forelægges en købsaftale, der kan være betinget af købers due diligence. Det anbefalede brev skal stiles til Lejers ejendomsadministration og ved anvendelse af e-mail skal den af Lejer til formålet anviste e-mailadresse til Lejers ejendomsadministration anvendes (Lejer oplyser e-mailadressen, når/hvis Udlejer anmoder herom).

Lejer har herefter 20 hverdage til at meddele Udlejer, hvis Lejer ønsker at udnytte sin forkøbsret. Såfremt det efter en købers due diligence viser sig, at pris eller andre vilkår justeres, og såfremt Lejer har afslået at købe i første omfang, jf. ovenfor, skal Lejer have tilbudt at købe Ejendommen (Ejerlejligheden) igen med ny frist på 20 Hverdage.

Forkøbsretten gælder ikke ved salg på tvangsauktion.

Såfremt aftalen med tredjemand indeholder usædvanlige vilkår, herunder manglende angivelse af forhold, der normalt omhandles i en købsaftale, eller såfremt der i øvrigt foreligger særlige forhold, eksempelvis overdragelse af Ejendommen (Ejerlejligheden) ved gave eller som led i en byttehandel, skal købesummen for ejendommen og øvrige vilkår fastsættes af en af parterne uafhængig ejendomsmægler med passende branche- og lokalkendskab, der i tilfælde af uenighed udmeldes af Dansk Ejendomsmæglerforening. Hvis Parterne er uenige om, hvorvidt

aftalen med tredjemand er omfattet af nærværende bestemmelse afgøres uenigheden af domstolene efter dansk rets almindelige regler.

Nærværende forkøbsret er ikke til hinder for, at Ejendommen (Ejerlejligheden) overdrages til et aktieselskab eller anpartsselskab, hvis blot Udlejer direkte eller indirekte besidder såvel alle stemmerne som alle anparterne/aktierne i det købende selskab.

Forkøbsretten bortfalder, når lejeforholdet er ophørt, og når Lejer som følge heraf er fraflyttet Lejemålet, uden at forkøbsretten er gjort gældende.

MOMS

Ejendommen (Ejerlejligheden) er frivilligt momsregistreret og samtlige lejers momspligtige ydelser i følge 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 lejeren dette i tillæg til leje efter samme regler som moms.

TINGLYSNING

Lejer er berettiget til at forlange nærværende lejekontrakt tinglyst på den udlejede ejendom, ejerlejlighed nr. 2 på matr. nr. Viborg Markjorder 8x. Lijekontrakten respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser. Parterne er enige om, at lejekontrakten hviler på hele ejerlejligheden. Lijekontrakten respekterer endvidere servitutter tinglyst på det tidspunkt, hvor lejekontrakten fremsendes til tinglysning.

Udlejer er forpligtet til at medvirke ved tinglysningen ved udlevering af materiale/tegninger vedr. lejemålet i relevante formater til brug ved tinglysningen. Lejer refunderer udlejers eventuelle omkostninger i anledning heraf. 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, eller udlejer på anden måde ikke loyalt medvirker til lejekontraktens tinglysning, er lejer berettiget til at tilbageholde leje og anden pligtig pengeydelse indtil gyldig fuldmagt foreligger.

OMKOSTNINGER

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 et evt. indbetalt depositum eller opkræve disse ved lejer.

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 parters side betinget af:

1) At der udstedes nødvendige og for begge parter brugbare myndighedstilladelser til byggeriet, herunder opførelse af lejemålet, som fastlagt i bilagene senest den 1. december 2025. Betingelsen forventes frafaldet i Allongen.

Nærværende lejekontrakt er endvidere betinget af:

1) At udlejer opnår endelig adkomst til ejerlejligheden/projektarealet. Betingelsen skal være opfyldt senest 1. december 2025. Betingelsen forventes frafaldet i Allongen.

14 ENTREPRISEKONTRAKT – OPFØRELSE AF BYGGERIET

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

14.2 Sælger opfører som bygherre og totalentreprenør Byggeprojektet for egen regning. Der foreligger derfor ikke en traditionel hovedentreprisekontrakt. Sælger er således både totalentreprenør og Udlejer.

15 KØBSAFTALEN

Indgåelse

Købsaftalen ('Aftalen') er indgået mellem Sælger og Køber den 25.2.2026. Hvor der ndf. er anført punkthenvvisninger vedrører det udelukkende punkterne i Aftalen.

Hovedejendommen og ejerlejligheden

Overdragelsen omfatter den af Sælger under projektering og opførelse værende Ejerlejlighed med dertil hørende ideel andel af Hovedejendommens fællesarealer, herunder bygninger, adgangs- og grundarealer.

Hovedejendommen og Ejerlejligheden er beliggende i byzone, jf. Datarum.

Hovedejendommen har ifølge tingbogen et grundareal på 19.152 m², heraf vej 0 m², jf. Datarum.

Ejerlejlighedens arealer inkl. andel af fællesejendom udgør iht. byggetilladelse af den 8.10.2025, butik 966 m², overdækket varegård 350 m² i stueplan, kontor og personale 1. sal 38 m², overdækket indgang 50 m², overdækket indstiksreol 96 m², drive in varegård, affaldsgård, yderligere p-pladser og supplerende anlæg af udenomsarealer på Hovedejendommen, jf. Datarum.

Viborg Kommune har den 8.10.2025 meddelt dispensation fra den gældende Lokalplan til terrænregulering på Hovedejendommen, jf. Datarum.

Lejer ansøger selv om skiltetilladelse og tilladelse til flaggrupper, jf. krav herom i byggetilladelse af den 8.10.2025, jf. Datarum.

Ejerlejlighedens nuværende tinglyste areal udgør inden gennemførelse af Byggeprojektet ifølge tingbogen 10 m² med et fordelingstal på 7.932/9.576, jf. Datarum, og forventes ved færdiggørelse af Byggeprojektet at udgøre 1.360 m² med et tinglyst fordelingstal på 7.932/9.576, jf. utinglyst ændring til anmeldelse af fortegnelse over ejerlejligheder med tilhørende ejerlejlighedskort, jf. Datarum. Sælger sørger for, at Sælgers landinspektør inden Overtagelsesdagen foretager en endelig opmåling af Ejerlejlighedens tinglyste areal med et tinglyst fordelingsstal på 7.932/9.576, og sikrer, at der tinglyses en ny ejerlejlighedsanmeldelse med tilhørende ejerlejlighedskort.

På Hovedejendommen er Sælger i færd med som bygherre for egen regning at opføre et nyt erhvervsbyggeri, hvori Ejerlejligheden er beliggende, med tilhørende varegård, drive in varegård, affaldsgård, yderligere p-pladser og

supplerende anlæg af udenomsarealer på Hovedejendommen, ("Byggeprojekt" eller "Byggeprojektet"), som med virkning fra færdiggørelsestidspunktet den 1.5.2026 er udlejet til Jem & Fix A/S, ("Lejer"), til Lejers anvendelse til tømmerhandel med tilhørende byggemarked.

Erhvervsbyggeriet omfatter teknisk set en udvidelse den nuværende ejerlejlighed nr. 2, beliggende i bygning nr. 4, med et eksisterende areal på 10 m², jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum, med et nyt byggeri (tilbygning) i to etager, hvorved ejerlejlighedens areal forøges med i alt 1.350 m², jf. utinglyst ændring til anmeldelse af fortegnelse over ejerlejligheder, jf. Datarum. Ejerlejlighed nr. 2 vil efter nyopførelse være beliggende i ny bygning nr. 6 på Hovedejendommen, jf. BBR-Meddelelse, jf. Datarum.

Lejekontrakt med tilhørende bilag og tillæg, ("Lejeaftale" eller "Lejeaftalen"), der er underskrevet af Lejer den 11.6.2025, er udleveret til Køber, jf. Datarum.

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

Ejerlejligheden er omfattet af Lokalplan nr. 147B + Tillæg nr. 1, Erhvervsområde ved Lundborgvej og Vestre Ringvej i Viborg, Delområde I, ("Lokalplan" eller "Lokalplanen"), og Viborg Kommunes Kommuneplan 2025-2036, Rammeområde VIBNV.E1.05, Viborg Nordvest Lettere erhverv, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"), der ifølge Sælger muliggør den planlagte anvendelse af Hovedejendommen og Ejerlejligheden. Køber har inden underskrift på Købsaftalen gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplanen stilles der krav om etablering af en grundejerforening med medlemspligt for ejendomsejere inden for lokalplanområdet.

Køber er bekendt med, at Ejerlejligheden vil blive nyvurderet, når Byggeprojektet er færdigopført. Indtil ny vurdering foreligger betaler Køber den aktuelt gældende ejendomsskat for Ejerlejligheden.

Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er der på registreret 2 byggesager under byggesagsnummer 2018-0126, der vedrører bygning nr. 2 – til-/ombygning, og byggesagsnummer S2025-663, der vedrører ny bygning nr. 6 – nybyggeri.

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

Sælger oplyser, at der pt. ikke opkræves dækningsafgift af forretningsejendomme i Viborg Kommune.

Der medfølger ikke løsøre i handlen.

Ejerlejligheden er pligtmæssigt medlem af Ejerforeningen Lundborgvej 4, ("Ejerforening" eller "Ejerforeningen"). Ejerforeningens særvedtægt er tinglyst servitutstiftende på Hovedejendommen og Ejerlejligheden, jf. Datarum. Ejerforeningen er ikke registreret som frivillig forening med CVR-nr. De nuværende ejere af ejerlejligheder på Hovedejendommen har indgået en utinglyst aftale om eksklusiv brugsret til fællesareal og fordeling af uudnyttede byggeretter på Hovedejendommen, som fraviger den tinglyste særvedtægt, jf. Datarum. Herudover har de samme ejere indgået utinglyst aftale om påtegning til særvedtægten, som regulerer eksklusive brugsrettigheder til fællesejendom, jf. Datarum. De pågældende utinglyste aftaler, skal i god tid inden Overtagelsesdagen tinglyses af Sælger i form af tillæg til den eksisterende særvedtægt, som skal kunne godkendes af Køber, jf. pkt. 10.2.

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

Byggeriet

Det erhvervsbyggeri, der er under opførelse på Hovedejendommen, er beskrevet i de tegninger og beskrivelser, som er bilag til Lejeaftalen samt byggetilladelse af den af den 8.10.2025 fra Viborg Kommune.

Byggeprojektet afleveres til Køber som et nøglefærdigt byggeri uden fejl og mangler udført i overensstemmelse med sædvanlig god håndværksmæssig udførelse til brug for Lejers 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 Ejerlejligheden. Sælger indestår for, at der opnås endelig ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet, og afholder alle omkostninger herved.

Såfremt der ikke på tidspunktet, hvor Købesummen skal frigives, jf. pkt. 5.3, foreligger endelig ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet, er Køber berettiget til at udøve et tilbagehold i Købesummen efter bestemmelserne herom i pkt. 2.12 og pkt. 5.16.

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

Køber er berettiget til at lade sin eksterne byggesagkyndig have indsigt i udførelsen af Byggeprojektet for så vidt angår overordnet kvalitetskontrol samt deltagelse i afleveringsforretningen.

Det præciseres, at Købers eventuelle anvendelse af ekstern byggesagkyndig ikke fritager eller begrænser Sælgers ansvar for at præstere rigtig og mangelfri ydelse. Omkostningerne til Købers eksterne byggesagkyndig er Sælger uvedkommende.

Overtagelsesdagen er det afgørende tidspunkt for om Hovedejendommen og Ejerlejligheden lider af mangler, herunder faktiske mangler, uanset om manglen på dette tidspunkt kan konstateres eller ej.

Sælger indkalder med mindst 1 uges varsel Køber og Lejer til en fælles afleveringsforretning for Byggeprojektet til afholdelse senest på tidspunktet for Lejeaftalens ikrafttrædelse. Afleveringsforretningen afholdes i overensstemmelse med bestemmelserne i ABT 18 herom.

Sælger skal til Køber aflevere et sæt fuldstændige bygnings- og installationstegninger, drifts- og vedligeholdelsesmanualer, kvalitetssikringsmanualer, opmåling af byggeriet, energimærke, endelig opmåling af Ejerlejligheden og Lejemålet med tilhørende tinglysning af ny ejerlejlighedsopdeling 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 100.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.

Endvidere udleverer Sælger på Overtagelsesdagen til Køber bekræftede kopier af samtlige myndighedsgodkendelser, herunder byggetilladelse samt midlertidig/endelig ibrugtagningstilladelse og afleveringsrapporter mv. Derudover skal Sælger udlevere alle beregninger for statik og brand, herunder certificerede beregninger. Såfremt materialet ikke leveres til Køber senest på Overtagelsesdagen er Køber berettiget til at udøve tilbagehold i Købesummen på DKK 100.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.

Sælger sørger for at færdigmelde byggesager registreret på Hovedejendommen 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 garanti-provision, er Sælger forpligtet til at godtgøre Køber sådanne udgifter på anfordring.

Ansvar for fejl og mangler

I forholdet mellem Sælger og Køber er Parterne enige om at anvende almindelige entrepriseretlige regler for så vidt angår Byggeprojektet, som disse fremgår af reglerne i ABT 18, vedrørende Sælgers ansvar for eventuelle fejl og mangler, således at Sælger bærer ansvaret for udbedring af fejl og mangler i en periode på 5 år at regne fra tidspunktet for Lejers ibrugtagning af lejemålet, hvorefter Sælgers ansvar for fejl og mangler er ophørt, medmindre forholdet er omfattet af Sælgers indeståelse, eller der foreligger groft uforsvarligt forhold fra Sælgers side, jf. principperne herom i ABT 18.

Sælger opfører som bygherre Byggeprojektet for egen regning. Med virkning pr. Overtagelsesdagen opnår Køber samme rettigheder over for Sælger i relation til fejl og mangler i henhold til ABT 18, som ville tilkomme Køber, hvis byggeriet var opført for Køber med Sælger som totalentreprenør. Sælger stiller sædvanlig entreprenørgaranti ovf. Køber med et aftalt beløb på DKK 1.500.000, jf. ABT 18 § 9, der udleveres til Køber på Overtagelsesdagen. Garantien nedskrives efter sædvanlige regler i ABT 18, når evt. mangler konstateret ved 1-års gennemgangen er udbedret, og ophører, når mangler konstateret ved 5 års-gennemgangen er udbedret.

Køber forpligter sig til at indkalde til og deltage i 1 og 5-års gennemgangen af Byggeprojektet sammen med Lejer og Sælger, jf. ABT 18.

Sælger kan ikke anses for at have afleveret rigtig og mangelfri ydelse til Køber, førend samtlige mangler konstateret i forbindelse med Byggeprojektets aflevering er udbedret.

Efter udbedring af samtlige fejl og mangler påberåbt af Køber senest i forbindelse med 5-års gennemgangen, ophører Sælgers ansvar for fejl og mangler, medmindre forholdet er omfattet af Sælgers indeståelse, eller der foreligger groft uforsvarligt forhold fra Sælgers side, jf. ABT 18.

Eventuelle tvister vedrørende Hovedejendommens og Ejerlejlighedens faktiske stand afgøres endeligt af Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, København.

For så vidt angår Sælgers ansvar i øvrigt i henhold til Købsaftalen, herunder de af Sælger afgivne oplysninger, erklæringer, og indeståelser, fejl og mangler, gælder danske rets almindelige regler. Enhver tvist, der måtte opstå som følge af eller i forbindelse med Købsaftalen i øvrigt, skal således reguleres af dansk ret og

fortolkes i henhold hertil, og enhver sag herom indbringes i første instans for Retten i Århus.

Køber har forud for indgåelse af endelig Købsaftale sammen med sine rådgivere gennemført en due diligence undersøgelse af Hovedejendommen og Ejerlejligheden. Køber kan ikke overfor Sælger påberåbe sig forhold, som Køber har eller kunne have opdaget ved undersøgelse af det materiale, som Køber har fået adgang til i forbindelse med den foretagne due diligence undersøgelse, jf. Købsaftalen og Datarum.

Overtagelse, refusion og risiko

Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den **1.7.2026**, ("Overtagelsesdag" eller "Overtagelsesdagen").

Såfremt ikrafttrædelsestidspunktet for Lejekontrakten i henhold til Lejeaftalen uanset årsag udskydes til efter Overtagelsesdagen, udskydes Overtagelsesdagen, således at Overtagelsesdagen er to måneder efter tidspunktet for ikrafttræden af Lejeaftalen med Lejer. Hvis Overtagelsesdagen udskydes til senere end den 1.9.2026 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 evt. erlagte ydelser. Køber kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende ovf. Sælger, herunder krav om ophævelse og/eller erstatning, som følge af udskydelse af Overtagelsesdagen. Det gælder uanset om Købsaftalen gennemføres som forudsat mellem Sælger og Køber, eller dette ikke er tilfældet, som følge af at Køber udnytter sin ret til at træde tilbage fra Købsaftalen.

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

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 medtagne a conto driftsbidrag. 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 forfalder til betaling efter Overtagelsesdagen, og dette gælder uanset, om opkrævningerne måtte lyde på Sælgers navn.

Købesummen

Købesummen for Ejendommen andrager **DKK 26.092.000**, ("Købesum" eller "Købesummen"), der betales kontant på Overtagelsesdagen.

Købesummens beregning fremgår af afkastberegningen, jf. Datarum, der er udarbejdet af Køber. Er nettolejeindtægten vedrørende lejemålet med Lejer pr. Overtagelsesdagen lavere end forudsat i afkastberegningen, reguleres Købesummen, således at differencen kapitaliseres til et afkast på 6,5%.

Købesummen forfalder til betaling på Overtagelsesdagen. Købesummen berigtiges kontant ved deponering på den i Sælgers navn oprettede deponeringskonto i Sælgers pengeinstitut, , til frigivelse til Sælger, når der foreligger endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde på Ejerlejligheden 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 Ejerlejligheden uden præjudicerende retsanmærkninger til Køber.

Køber er berettiget til at overtage tinglysningsafgift af evt. hæftelser tinglyst på Ejerlejligheden, herunder afgiftspantebreve, og Sælger er forpligtet til at give Køber alle de herfor nødvendige oplysninger. Tilsvarende er Køber berettiget til at overtage evt. ejerpantebreve tinglyst på Ejerlejligheden mod selv at afholde udgifter forbundet hermed eller kræve at Sælger omdanner disse til afgiftspantebreve. Sælger må således ikke aflyse evt. tinglyste pantebreve i Ejerlejligheden uden aftale med Køber. Sælger indhenter evt. bekræftelse fra underpanthaver i tinglyste ejerpantebreve. Ejerlejligheden er ifølge tingbogen, jf. Datarum, ubehæftet, mens der er registreret et afgiftspantebrev stort DKK 7.500.000.

Sælger oplyser, at Ejerlejligheden på Overtagelsesdagen er fuldt ud momsregistreret. Køber overtager de Ejerlejligheden 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 Ejerlejligheden 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 Ejerlejligheden 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.

Såfremt der ved afleveringsforretningen, jf. pkt. 2.9 konstateres fejl og mangler, herunder fejl og mangler, som er gjort gældende af Lejer og eller Købers byggetekniske rådgiver, og disse ikke er udbedret på Overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at kræve, at en del af Købesummen tilbageholdes indtil manglerne er udbedret. Manglende etablering, herunder klargøring, af påkrævede lovpligtige el-ladestandere anses som en mangel ved Ejerlejligheden, der berettiger Køber til at tilbageholde en del af Købesummen. Købers byggetekniske rådgiver fastsætter størrelsen af tilbageholdet, jf. pkt. 5.17.

Det beløb, der kræves tilbageholdt, fastsættes af Købers byggesagkyndige rådgiver efter den byggesagkyndiges rimelige og saglige skøn over de forventede omkostninger, der vil være ved at afhjælpe manglerne.

Sælger kan kræve, at størrelsen af det tilbageholdte beløb fastsættes i overensstemmelse med ABT 18 § 66 om "Hurtig afgørelse".

Det tilbageholdte beløb kan frigives til Sælger i takt med, at fejl og mangler udbedres, og at udbedringerne er godkendt af Købers byggesagkyndige rådgiver og Lejer.

Køber overtager ingen gæld udenfor Købesummen, bortset fra beløb som måtte blive betalt over det løbende forbrug, over ejendomsskattebilletten eller på tilsvarende måde.

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

Grund	DKK	1.613.630
Bygninger	DKK	18.078.602
Bygninger		
- Varegård		
- Affaldsgård		
- Udstillingsgård	DKK	3.951.931
Tekniske installationer	DKK	2.008.734
Tekniske installationer		
- Varegård		

- Affaldsgård		
- <u>Udstillingsgård</u>	DKK	439.103
I alt	DKK	26.092.000

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.

Rettigheder og forpligtelser

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

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

Med hensyn til de på Ejerlejligheden tinglyste servitutter og byrder er Køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse, i det omfang denne handel eller Byggeprojektet ikke ændrer disse forhold. Der henvises til tingbogsattest for Hovedejendommen og Ejerlejligheden, jf. Datarum.

Sælger forpligter sig til pr. underskriftsdagen på Købsaftalen og indtil Overtagelsesdagen ikke at bidrage til eller samtykke til stiftelse af hæftelser, servitutter eller andre byrder på Hovedejendommen og Ejerlejligheden. Dette inkluderer dog ikke hæftelser, servitutter eller byrder, som kræves af offentlige myndigheder, eller servitutter og byrder, der kræves for byggeriets gennemførelse. Sælger er forpligtet til at oplyse Køber herom, hvis sådanne påkrav stilles.

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 Hovedejendommen og Ejerlejligheden, 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 Hovedejendommen værende nye bygning, herunder blandt andet i relation til indeklimaet i bygningen.

Sælger indestår for, at der ikke ifm. opførelse af byggeriet omfattet af Byggeprojektet på Hovedejendommen er konstateret geotekniske eller arkæologiske forhold, som forhindrer lovlig opførelse af byggeriet. Køber har fået udleveret geoteknisk rapport fra Christensen/Kromann ApS af den 17.3.2025, 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,
- samtlige vej- og stiarbejder for Hovedejendommen og Ejerlejligheden som beskrevet i myndighedsgodkendelse, dispensationer og tilladelser, herunder i lokalplangrundlaget for Hovedejendommen og Ejerlejligheden, herunder samtlige adgangsveje til Hovedejendommen, overkørsler/indkørsler, fortovs- og parkeringspladser, el-ladestandere, etablering af vejanlæg, anlæg af udenomsarealer samt dertil hørende arbejder pr. Overtagelsesdagen vil være afsluttet og godkendt af de respektive myndigheder,
- Hovedejendommen og Ejerlejligheden er brandsikret i henhold til gældende regler,
- der pr. Overtagelsesdagen ikke verserer sager eller er udstedt påbud/forbud, der vedrører Hovedejendommen og Ejerlejligheden, eller i øvrigt er rejst krav af tredjemand mod Sælger vedrørende Hovedejendommen og Ejerlejligheden,
- der pr. Overtagelsesdagen ikke består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Hovedejendommen og Ejerlejligheden,
- der pr. Overtagelsesdagen, Sælger bekendt, ikke påhviler Hovedejendommen og Ejerlejligheden utinglyste rettigheder eller forpligtelser, udover hvad der måtte fremgå af nærværende Købsaftale, samt

- Sælger pr. Overtagelsesdagen ikke har begæret Hovedejendommen og Ejerlejligheden omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.

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 Jem & Fix Lejeaftalen anførte formål,
- de til Hovedejendommen og Ejerlejligheden hørende udenomsarealer, herunder parkeringspladser mv., pr. Overtagelsesdagen i enhver henseende opfylder Lejers 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 eller tab, som Køber måtte lide i anledning af en ikke-kontraktmæssig aflevering af lejemålet, herunder krav på dagbøder mv.,
- Lejebetaling pr. Overtagelsesdagen kan tillægges moms, samt
- der pr. Overtagelsesdagen ikke påhviler Hovedejendommen og Ejerlejligheden leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover Jem & Fix Lejekontrakten og fælles brugsret for alle ejerlejligheder på Hovedejendommen til fælles parkeringsareal, medmindre andet er aftalt med Køber.

Sælger er forpligtet til at friholde Køber for ethvert krav, som Lejer af lejemålet måtte rette mod Køber som følge af eventuelle mangler ved det lejede, som forefindes ved Hovedejendommen og Ejerlejligheden pr. Overtagelsesdagen.

Køber indtræder med virkning pr. Overtagelsesdagen som udlejer i henhold til Jem & Fix Lejeaftalen, således at samtlige rettigheder tilkommende og forpligtelser påhvilende udlejer overgår til Køber.

Sælger opkræver leje for lejemålet m.v. pr. Overtagelsesdagen, idet beløbet medtages over refusionsopgørelsen i favør af Køber, idet Køber overtager administrationen pr. Overtagelsesdagen.

Sælger sørger inden Overtagelsesdagen for, at Sælgers landinspektør foretager en endelig opmåling af arealerne omfattet af Lejeaftalen med Lejer iht. Lejeaftalen, jf. Datarum.

Betingelser

Handlen er fra Sælgers side betinget af:

at Købesummen berigtiges rettidigt i henhold Købsaftalen.

Handlen er fra Købers side betinget af:

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

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

at Lejeaftalen ikke er ændret, idet dette kun kan ske med samtykke fra Køber,

at der indgås Allonge til Lejeaftalen, som skal kunne godkendes af Køber, idet der henvises til de igangværende drøftelser mellem Sælger og Køber,

at Køber opnår en tilfredsstillende juridisk due diligence senest pr. Overtagelsesdagen,

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

at Sælger stiller den i pkt. 3.2 anførte entreprenørgaranti, idet Køber i modsat fald har ret til at tilbageholde et beløb ved frigivelse af Købesummen svarende til hovedstolen på entreprenørgarantien, indtil denne er stillet af Sælger,

at Sælgers landinspektør foretager de i pkt. 1.7 og pkt. 9.5 anførte endelige opmålinger med tilhørende tinglysning af ny ejerlejlighedsopdeling, og

at de i pkt. 1.18 anførte tinglysninger finder sted i god tid inden Overtagelsesdagen af Sælger i form af tillæg til den eksisterende særvedtægt, som skal kunne godkendes af Køber.

Såfremt de i afsnit 10.1 - 10.3 oplistede 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.

Køber udbyder umiddelbart efter Købsaftalens underskrift af Sælger og Køber anparterne i Køber til salg. Såfremt alle andele ikke er fuldtegnede inden Overtagelsesdagen drøfter Parterne om udbuddet af anparterne skal fortsætte, eller om Købsaftalen skal bortfalde i erkendelse af, at fuldtegnning ikke kan opnås.

Værdierklæring

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

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.

Ejerlejligheden 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.

Omkostninger

Omkostningerne 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 3. marts 2026



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner