
JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT - KØGEVEJ 116A, 4000 ROSKILDE

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

1. INDLEDNING

1.1 Introduktion

1.1.1 Blue Capital Fund Management A/S, CVR-nr. 41072768 og K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken, CVR-nr. 46700295 ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Winsløw Advokatpartnerselskab om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Sdr. Ringvej ApS, CVR-nr. 38118404 ("**Sælger**") om Købers erhvervelse af ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 10 fØ Vestermarken, , Roskilde Jorder, beliggende Køgevej 116A, 4000 Roskilde ("**Ejendommen**").

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

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

1.2 Due diligencens omfang og karakter

1.2.1 Vores undersøgelse af det udleverede materiale er gennemført ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at klarlægge karakteren, omfanget og kvaliteten af de juridiske dokumenter, som relaterer sig til Ejendommen.

1.2.2 Vores gennemgang har således dels haft til formål at kunne give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejendommens juridiske forhold og dels at identificere problemstillinger, der efter vores opfattelse er relevante for BC/Køber.

1.2.3 Det udleverede materiale er gennemgået ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at gøre Køber opmærksom på:

- Forhold, som efter vores vurdering kan medføre, at Køber ikke bør erhverve Ejendommen.
- Forhold, som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen.
- Forhold, som i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold omfatter:

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

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

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

Vores gennemgang af Ejendommens forhold omfatter ikke:

- Geotekniske forhold.
- Miljøforhold udover hvad følger af offentligt tilgængelige databaser og registreringer.
- Vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold.
- Bygningsbeskrivelse.
- Kontrol af arealer.
- Skatte- og afgiftsforhold relateret til erhvervelse af Ejendommen.
- Gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse.
- Verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard mv.
- Økonomiske og kommercielle forhold.
- Finansierings- og hæftelsesmæssige forhold.
- Byggelinjer, højde- og afstandsforhold, skelforhold.
- Faktisk anvendelse.

1.2.4 Visse af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af købsaftalen nedenfor under afsnit 18. Derudover anbefaler vi Køber at vurdere, om der er behov for rådgivning fra anden side vedrørende ovenstående forhold.

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

2. OVERORDNET KONKLUSION

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

- 2.2 Vores gennemgang har i øvrigt ikke afdækket forhold, som har væsentlig betydning for Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelsen af Ejendommen.
- 2.3 Der henvises i øvrigt til vores gennemgang af Ejendommen nedenfor.
- 2.4 **Rapportens struktur**
- 2.4.1 Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af Ejendommens forhold. Sådanne forhold kan omfatte en beskrivelse af væsentlige forhold, herunder kontraktvilkår mv., ligesom forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på, er omfattet. Endelig vil gennemgangen af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som kan medføre, at Ejendommen efter vores opfattelse ikke bør erhverves, eller forhold, som har væsentlig betydning for Købers vurdering af Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommen.
- 2.4.2 Vi opfordrer Køber til at gennemlæse den fulde rapport i detaljer samt nøje gennemgå det af Sælger udleverede materiale vedrørende Ejendommen.
- 2.5 **Forudsætninger**
- 2.5.1 Vores due diligence er baseret på vores erfaringer og vores viden om danske juridiske forhold og regler. Vi har ikke under vores gennemgang identificeret forhold, der efter vores vurdering er omfattet af andre jurisdiktioners retsregler.
- 2.5.2 Ved gennemgangen har vi forudsat,
- at de personer hos Sælgers kontraktparter mv., der har underskrevet aftaler med Sælger, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for de pågældende kontraktparter mv.,
 - at de personer hos Sælger, der har underskrevet aftaler med tredjemand, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for Sælger,
 - at det udleverede materiale er korrekt og komplet, og
 - at alle udleverede fotokopier er kopier af de respektive originale dokumenter.
- 2.6 **Modtagere**
- 2.6.1 Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Den enkelte investor i Køber kan ikke støtte ret på rapportens indhold, uanset Køber kan.
- 2.6.2 Rapporten kan ikke udleveres til tredjemand uden vores forudgående skriftlige samtykke, og tredjemand kan alene støtte ret på rapportens indhold, såfremt dette særskilt er skriftligt aftalt med os. Vores skriftlige accept af, at rapporten udleveres til tredjemand, berettiger således ikke tredjemand til at støtte ret på rapporten.

København, den 9. september 2026


Mads Roikjer, advokat

3. PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

- 3.1 Ejendommen udgøres af følgende ejerlejlighed:
- 3.1.1 Ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 10 fØ Vestermarken, Roskilde jorder, beliggende Køgevej 116A, 4000 Roskilde ("**Ejendommen**"). Ejendommen indgår i en ejerforening bestående af 3 erhvervsenheder og en boligdel på 130 enheder + p-kælder der ejes af COBO XI B Ejendomme P/S.
- 3.1.2 Hovedejendommens samlede grundareal udgør 9.134 m², heraf 1.283 m² vej. Det samlede grundareal forventes reduceret lidt i forbindelse med planlagt udmatrikulering af arealer til bytorv og offentlig vej.
- 3.1.3 Ejendommen har i henhold til BBR et samlet areal på 1.200 m². Samlet erhvervsareal på 1.200 m². Ejerlejlighedsareal 1.200 m².

4. TINGBOGSOPLYSNINGER

4.1 Adkomst

- 4.1.1 Adkomsthaver i henhold til tingbogsattest, dateret den 15. juni 2026, er Sdr. Ringvej ApS, CVR-nr. 38118404 (Sælger).

4.2 Hæftelser

- 4.2.1 Der er følgende tinglyste hæftelser på Ejendommen:
1. Ejerpantebrev stort DKK 10.000.000,00.
- 4.2.2 Ejerpantebrevet omdannes i forbindelse med handlen til afgiftspantebrev. Køber forestår på Sælgers vegne de tinglysningsmæssige ekspeditioner, herunder relaxsation fra de 2 øvrige erhvervsenheder. Under forudsætning af, at Køber kan udnytte det fulde stempel, godtgør Køber Sælger DKK 62.500 over refusionsopgørelsen.
- 4.2.3 Det forventes inden overtagelsesdagen, at vedtægterne tinglyses pantstiftende på Ejendommen for DKK 40.000.

4.3 Servitutter

- 4.3.1 Der er tinglyst følgende servitutter på Ejendommen:
1. 08.11.1906, servitut om bebyggelse, benyttelse mv.
 2. 11.04.1907, servitut forsynings-/afløbsledninger mv.
 3. 02.05.1907, servitut om forsynings-/afløbsledninger mv.
 4. 30.11.1911, servitut om bebyggelse, benyttelse mv.
 5. 20.06.1912, servitut om forsynings-/afløbsledninger mv.
 6. 07.07.1920, servitut om færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv.
 7. 07.07.1920, servitut om færdselsret mv.
 8. 07.03.1932, servitut om vej mv., indeholder økonomiske forpligtelser.
 9. 12.04.1933, servitut om byggelinier mv.
 10. 20.10.1947, servitut om forsynings-/afløbsledninger mv, samt forbud mod færdsel for Rosk.skærvefabrik og forbehold af jagtretten mv.

11. 27.08.1948, servitut om forsynings-/afløbsledninger mv, samt jagtretten på 11E mv.
12. 05.03.1953, servitut om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.
13. 16.02.1956, servitut om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.
14. 22.07.1959, servitut om bebyggelse, benyttelse mv.
15. 05.12.1961, servitut om forbud mod bevoksning, forbud mod færdsel direkte ud på landevejen.
16. 21.11.1963, servitut om højdebegræsning om oversigt mv.
17. 10.11.1964, servitut om sikringsrum mv.
18. 20.01.1966, servitut om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv., resp. Lån i off midler.
19. 04.12.1969, servitut om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.
20. 07.03.1973, servitut om bebyggelse, benyttelse mv.
21. 07.03.1973, servitut om bebyggelse, benyttelse mv.
22. 04.06.1974, servitut om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afløbsledninger mv, fjernvarme/anlæg mv, ikke til hinder for prioritering vedr. 10HA, 10HB, 10HC, 10HD, 10HE, 10HF
23. 05.09.1988, servitut om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.
24. 11.11.1994, servitut om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.
25. 07.07.2023, servitut om etapevis ejerlejlighedsopdeling, pligt til forhåndsrelaksation mv.
26. 09.10.2023, servitut vedr. kloakledninger og brønde.
27. Ingen servitut
28. 02.02.2026, vedtægter Ejerforeningen Ringparken.
29. 20.08.2025, servitut om undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.
30. 24.04.2026, servitut om el: ledninger og tekniske anlæg.
31. 02.06.2026, servitut vedr. fjernvarmealarmskab.

Ad 1 – 23

Der er tale om historiske servitutter som, efter det nuværende plangrundlag, og det opførte byggeri, ikke længere er relevante. Servitutterne kunne med fordel være blevet aflyst i forbindelse med byggeriets gennemførelse og ejerlejlighedsopdeling. De har ingen betydning i praksis.

Ad 24

Der er tale om en servitut om pligt til kollektiv varmemforsyning. Henset til Ejendommens varmemforsyning, er servitutten efter sit indhold opfyldt.

Ad 25

Der er tale om en servitut om etapevis ejerlejlighedsopdeling. Servitutten er efter sit indhold opfyldt, og kan aflyses. Sælger er ikke forpligtet til at forestå en aflysning. Dette kan dog ske uden problemer.

Ad 26

Der er tale om en servitut der regulerer anlæg af kloakledninger og brønde i forbindelse med det udførte byggeri. Giver ikke anledning til bemærkninger.

Ad 27

Ingen servitut.

Ad 28

Vedtægter for Ejerforeningen Ringparken. Kommenteres andetsteds.

Ad 29

Servitut om undtagelse fra byggeskadeforsikring. Har ikke relevans for Ejendommen, da den kun vedrører beboelsesdelen.

Ad 30

Servitut der regulerer el, ledninger og tekniske anlæg i forbindelse med det opførte byggeri. Giver ikke anledning til bemærkninger.

Ad 31

Servitut der omhandler placering af et fjernvarmealarmskab. Giver ikke anledning til bemærkninger.

- 4.3.2 Det skal anføres, at der er planlagt tinglysning af servitut vedrørende drift og vedligeholdelse af Bytorvet. Herudover har sælger udarbejdet deklaration omkring om brugsret, drift og forpligtelser vedrørende parkeringspladser. Denne deklaration er forhandlet og godkendt af Køber.

5. BBR-MEDDELELSE

- 5.1 Der foreligger BBR-meddelelse af den 11. august 2026 for Ejendommen. Det fremgår heraf, at Ejendommens samlede erhvervsareal udgør 1.200 m².

6. EJENDOMSDATARAPPORT

- 6.1 Ejendomsdatarapporten er dateret den 10. juni 2026.
- 6.2 Ejendomsdatarapporten indeholder i øvrigt ikke oplysninger eller forhold, der har negativ betydning for Købers anvendelse af Ejendommen til det nuværende formål.

7. EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

7.1 Ejendomsvurdering

- 7.1.1 Ejendommen er endnu ikke selvstændigt vurderet. Der foreligger en foreløbig vurdering af alle 3 erhvervsejerlejligheder på DKK 10.416.000. Sælger har oplyst, at alle 3 erhvervsenheder er indeholdt i denne vurdering.

7.2 Ejendomsskatter

- 7.2.1 Da Ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, foreligger der endnu ikke endelig opgørelse og specifikation af ejendomsskat samt dækningsafgift. Lejer betaler som en del af lejen ejendomsskat og dækningsafgift – med udgangspunkt i DKK 90.500. Lejen skal således reguleres, når der foreligger en endelig opgørelse af ejendomsskat og dækningsafgift, såfremt det adskiller sig fra udgangspunktet. Det er aftalt, at Sælger – med kaution fra Jes J. Petersen A/S, hæfter for stigninger i ejendomsskat og dækningsafgift som Lejer måtte få medhold i ikke at skulle betale. Dette i form af krone for krone betaling for efterregulering, og købesumregulering for fremadrettede beløb – ud fra et startafkast på 6,125%. Både Sælgers og selvskyldnerkautionistens ansvar er tidsmæssigt begrænset til 5 år fra underskrift på Købsaftalen den 4. september 2026. Kautionen er beløbsmæssigt begrænset til DKK 2 mio. der henvises i øvrigt til rapportens pkt. 18.3.7 og 18.3.8.

8. MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

8.1 Momsreguleringsforpligtelse

- 8.1.1 Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse. Sælger fremlægger inden overtagelsesdagen en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen.
- 8.1.2 Ophører den momsmæssige anvendelse, inden en reguleringsforpligtelse er nedskrevet, forfalder en resterende forpligtelse til betaling til SKAT. Dette vurderes ikke at have relevans, jf. den indgåede lejekontrakt, da nedskrivningen vil være foretaget indenfor Lejers indledende bindingsperiode

9. PLANMÆSSIGE FORHOLD

9.1 Kommuneplan

- 9.1.1 Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2025-2037 – Plan Bakkegården. Denne plan giver ikke anledning til bemærkninger.

9.2 Lokalplaner

- 9.2.1 Ejendommen er omfattet af lokalplan 672 – Byudvikling ved Køgevej og Søndre Ringvej vedtaget i 2020. Der er tale om en detaillokalplan for det projektområde som Ejendommen er beliggende i. Lokalplanen regulerer udover byggeriet også udenomsarealer, herunder parkering m.v. Lokalplanen giver ikke anledning til særskilte bemærkninger.

10. ENERGIMÆRKNING

- 10.1 Der foreligger energimærke med gyldighed fra den 28. maj 2026. Ejendommen har energimærke A 2020.

11. MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

- 11.1 Der foreligger jordforureningsattest. Det fremgår heraf, at Ejendommen er udgået inden kortlægning, men er omfattet af områdeklassificering.

12. FORSIKRINGSFORHOLD

- 12.1 Ejendommen er af Sælger forsikret via Ejerforeningen.

13. VERSERENDE SAGER OG TVISTER

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

14. FYSISK GENNEMGANG / MANGLER

- 14.1 Vi har konstateret, at Ingeniør'ne, på vegne af Køber, har foretaget en gennemgang af ejendommens fysiske forhold.

14.2 Mangler

- 14.2.1 Vi har fra Sælger modtaget kopi af mangelliste fra afleveringen af lejemålet til Salling Group Ejendomme A/S samt protokol fra byggeriets aflevering. Der udestår ikke mangelproblemstillinger – hverken i forhold til Totalentreprenøren eller Lejer.

15. ENTREPRISE

- 15.1 Sælger har fremlagt projektmateriale, tegninger, byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse samt totalentrepriseraftale med Raundahl & Moesby Øst A/S. Som anført i Pkt. 3.1.1 består hovedejendommen af en erhvervsdel og en beboelsesdel. Der er oprettet separate totalentrepriseraftaler på erhverv og beboelse. Der er endvidere fremlagt ABT18-entreprenørgaranti fra Tryg. Garantien er på DKK 3.307.847,20 og er stillet overfor E/F Ringparken. Sælger transporterer i forbindelse med underskrift på Købsaftalen sine rettigheder i henhold til den foreliggende entreprisekontrakt. Tilsvarende har Raundahl & Moesby Øst stillet garanti overfor E/F Ringparken for beboelsesdelen. Der er skriftlig enighed mellem ejerne, at der skal ske transport af bygherrerettigheder til Ejerforeningen. Dette vil blive formaliseret snarest muligt.. Køber kan således fortsat varetage bygherrerettigheder over for totalentreprenøren via Ejerforeningen. Ejerforeningen vil være forpligtet til at varetage medlemmernes mangelsindsigelser overfor totalentreprenøren. Totalentreprenørens ansvar overfor Køber og Ejerforeningen løber i 5 år fra aflevering i april 2026.

16. EJERFORENING

- 16.1 Ejendommen indgår med pligtmæssigt medlemskab i E/F Ringparken. Sælger har i den forbindelse fremlagt gældende ejerforeningsvedtægter samt diverse driftsrelaterede oplysninger, ejerforeningsbudget, aconto opkrævning m.v. Der er i due diligence-perioden afklaret en række forhold omkring betaling af bidrag til

Ejerforeningen. Der er i denne forbindelse indsat bestemmelse i Købsaftalen om købesumregulering. Se Pkt. 18.

- 16.2 I vedtægterne er parkeringsforholdene fastlagt, således at Ejendommen har eksklusiv brugsret til 31 parkeringspladser sammen med de øvrige erhvervsejerlejligheder. Herudover er ikke-eksklusiv basis brugsret til 28 pladser i terræn i tidsrummet 8:00-18:00. Der er herudover eksklusiv brugsret til areal ved vareindlevering. Endvidere er der indrettet kundevoognsparkering til brug for Lejers kundevoagne. Disse er placeret på et mindre areal ved flaskeautomat. Der er ikke reguleret eksklusiv brugsret til dette areal, men kundevoagnene har været anført på tegninger og myndighedsprojekt. På baggrund heraf kan brugsretten ikke anfægtes.
- 16.3 Der er i vedtægterne anført en driftsmæssig opdeling mellem beboelsesdelen og erhvervsdelen. Tag og facade er dog fælles.
- 16.4 Ejendommen stiller sikkerhed overfor Ejerforeningen i form af pantstiftende vedtægter for DKK 40.000,00. Dette er endnu ikke sket på tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende Due Diligence rapport.

17. LEJEFORHOLD

17.1 Generelt

- 17.1.1 Der foreligger lejekontrakt mellem Sælger og Salling Group Ejendomme A/S vedrørende dagligvarebutik i Ejendommen. Lejekontrakten er indgået i 2024 på projektstatist. Sælger har efter Lejemålets ikrafttræden, udarbejdet en opstartsskrivelse med Lejer for at præcisere forskellige forhold omkring Lejemålet. Nedenfor er indsat en oversigt over de væsentligste lejevilkår, således som disse fremgår af lejekontrakten.

Emne	Erhvervslejekontrakt	Bemærkninger
Lejer	Salling Group Ejendomme A/S	
Adresse	Køgevej 116A, 4000 Roskilde	
Lejemålet	Lejemålets bruttoareal udgør i alt 1.200 m ² .	Ejendommens opmålte ejerlejlighedsareal udgør 1.200 m ² . Lejekontraktens Pkt. 1.6 angiver, at Udlejer efter færdiggørelse skal foretage endelig arealopmåling, og hvis det opmålte areal afviger med mere end 2% i nedadgående retning, skal alle ydelser reguleres

		ned. Lejer har i den i Pkt. 17.1.1 anførte opstarts-skrivelse accepteret arealet samt at reguleringsbestemmelsen i Lejekontraktens Pkt. 1.6 ikke finder anvendelse.
Anvendelse	Det lejede skal anvendes til detailhandel med dagligvarer og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.	
Ikrafttrædelse	Lejemålet er trådt i kraft den 17. april 2026	
Overtagelse af lejemålet	Lejemålet overtages som nybyg og uden fejl og mangler.	
Opsigelse	Opsigelsesvarslet er for begge parter side 6 måneder til udgangen af en måned.. Lejer kan dog tidligst opsiges lejeforholdet 10 år efter ikrafttrædelsestidspunktet. . Da ikrafttrædelsestidspunktet er blevet udskudt, er der mellem parterne enighed om, at lejemålet fra Lejers side tidligst kan opsiges i april 2036 med 6 måneders opsigelsesvarsel, således at fraflytning af lejemålet tidligst kan ske 31. oktober 2036. Lejemålet kan fra Udlejers side tilsvarende tidligst opsiges i april måned 2046 med 6 måneders opsigelsesvarsel, til fraflytning 31. oktober 2046.	
Årlig leje	Lejen udgør pr. 1. januar 2026 DKK 2.637.757,29 ekskl. moms. Den årlige leje er inkl. skatter og afgifter.	Sælger har pr. 1. januar 2026 foretaget indexregulering af den aftalte startleje. Sælger har i opstartsskrivelsen redegjort herfor overfor Lejer, som pr. mail har accepteret, og i øvrigt betalt uden indsigelser. Der er i øvrigt vores opfattelse, at

		reguleringen er i overensstemmelse med aftalegrundlaget. Da der alene foreligger en foreløbig ejendomsvurdering af ejendommen, er ejendomsskat og dækningsbidrag for lejemålet opgjort og indregnet i lejen med kr. 90.500,00. Lejer accepterer i den forbindelse, at der kan varsles forhøjelser ved stigninger. Der henvises dog til Pkt. 7.2.
Depositum	Salling Group A/S har udstedt en moderselskabsgaranti til sikkerhed for Lejers forpligtelser i henhold til lejekontrakten på DKK 806.250,00, svarende til 3 måneders leje inkl. moms. Udlejer kan forlange, at moderselskabsgarantien reguleres hvert 5 år, således at den svarer til 3 måneders aktuel leje.	Garantibeløbet er opgjort på basis af den oprindeligt aftalte leje før regulering 1. januar 2026.
Lejeregulering	Lejen reguleres 1 gang årligt – første gang 1. januar 2026 med den procentvise ændring i nettoprisindekset for oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet, dog minimum 1% og maksimum 4%.	
Erhvervslejelovens § 13	Den årlige leje kan herudover af parterne kræves reguleret efter erhvervslejelovens § 13. Det er dog aftalt, at i de aftalte uopsigelsesperioder – for så vel Udlejer som Lejer - at hverken Lejer eller Udlejer er berettiget til at kræve lejen reguleret efter erhvervslejelovens § 13.	
Forbrugsudgifter	Lejer betaler for forbrug af el, varme, køling og vand for Lejemålet men ikke for fællesarealer.	

Driftsudgifter	Lejer betaler ikke øvrige driftsudgifter.	
Fraflytning	Lejemålet skal afleveres i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet med fradrag af sædvanligt slid og ælde samt med fradrag for nyt-for-gammelt og eventuelle forbedringer opstået ved istandsættelsen.	
Afståelse	Lejer har ret til at afstå lejemålet i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55. såfremt Lejer afstår lejemålet til tredjemand i Lejers uopsigelsesperiode, er Lejer forpligtet til at stille selvskyldnerkaution for perioden frem til uopsigelsesperiodens udløb fra den indtrædendes lejers betaling af den aftalte leje og andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet, herunder forbrugs- og driftsudgifter. Overdragelse af lejemålet som følgende af selskabs- eller skattemæssige strukturændringer hos Lejer, herunder fusion, fission, spaltning eller overdragelse af den bestemmende indflydelse i Lejer eller Lejers koncern, betragtes ikke som afståelse.	
Fremleje	Lejer har ikke ret til, hverken helt eller delvist, at overlade brugen af lejemålet til andre. Overladelse af lejemålet til et koncernforbundet selskab, betragtes dog ikke som fremleje.	
Vedligeholdelse/fornyelse	Lejer har den indvendige renholdelses-, vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Det gælder også tekniske installationer. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde og om fornødent forny lejemålets døre, porte og ruder, som direkte tilhører Lejemålet såvel indvendigt som udvendigt. Al udvendig vedligeholdelse påhviler Udlejer.	I lejekontraktens § 11.2 er det anført, at Udlejer skal forestå og bekoste vedligeholdelse og fornyelse af døre, ruder og vinduer og facade, herunder murværk omkring indgangspartiet til butikken, såfremt Udlejer ikke stiller cykelparkering til rådighed ved lejemålet, jf. lejekontraktens § 1.8. I den omtalte

	Udvendig renholdelse, vedligeholdelse, glatførebekæmpelse og snerydning af udvendige arealer m.v., forestås af Ejerforeningen.	opstartsskrivelse, er parterne enige om, at den anførte bestemmelse er udgået.
Skiltning	Udlejer har godkendt og Lejer har således ret til den skiltning, der allerede fremgår på ejendommen.	
Forsikring	Ejendommen er forsikret via Ejerforeningen.	
Særlig brugsret	Udlejer stiller – jf. lejekontraktens § 1.7, 59 parkeringspladser til rådighed for Lejer. Der henvises eksplicit i lejekontrakten til Ejerforeningens vedtægter i forhold til parkering og 2 timers tidsbegrænsning. Udlejer stiller herudover cykelparkeringspladser til rådighed for Lejer.	31 p-pladser er med eksklusiv brugsret sammen med de øvrige erhvervs-ejerlejligheder. 28 p-pladser er med ikke eksklusiv brugsret i tidsrummet 08.00-18.00, da boligerne har ret til at benytte disse pladser med gyldig beboerlicens. Da vedtægterne for ejerforeningen er udleveret til Lejer som et bilag til lejekontrakten, vil Lejer ikke kunne påberåbe sig videregående rettigheder end det der fremgår af vedtægten. Herudover har Sælger udleveret mailkorrespondance med Lejer forud for indgåelse af Lejekontrakten, hvoraf fremgår, at Lejer er klar over vedtægtens parkeringsbestemmelser. Cykelparkeringspladser er anlagt som en del af projekteringen for hovedejendommen. Cykelparkeringspladserne kan ikke ændres til ugunst for Lejer.

18. KØBSAFTALEN

- 18.1 Der er indgået købsaftale med Sdr. Ringvej ApS. Handlen er fra Købers side betinget af salg af alle ejerandele i Køber.
- 18.2 Købsaftalen er indgående forhandlet mellem Parterne op til underskriftstidspunktet.

18.3 Købesummen

- 18.3.1 Købesummen for Ejendommen er aftalt til DKK 39.289.543,00, skriver danske kroner niogtredivemillionertohundredeogfirstusinde femhundredeogtreogfyrre 00/100. Købesummen berigtiges kontant pr. overtagelsesdagen.
- 18.3.2 Som anført i due diligencerapportens pkt. 7.2.1 og 16.1, er der i købsaftalen aftalt købesumregulering i forhold til ejendomsskatter og ejerforeningsudgifter.
- 18.3.3 For ejerforeningsudgifterne er der aftalt følgende reguleringsbestemmelse: Det af Sælger fremlagte ejerforeningsbudget viser en forventet samlet udgift for Ejendommen til ejerforeningen i 2026 på DKK 98.845. Den samlede udgift er eksklusive posterne "Vedligeholdelse" og "Snerydning" på DKK 74.605. Beregningen af Købesummen er fastsat med udgangspunkt i et tillæg (en "buffer") på 10%, således den estimerede udgift (eksklusive posterne "Vedligeholdelse" og "Snerydning") udgør DKK 82.065 i 2026. Den estimerede udgift reguleres hvert år i budgettet med 2%, første gang pr. 1. januar 2027. Det er aftalt, at hvis gennemsnittet af de faktiske samlede årlige udgifter i ejerforeningen (ekskl. "vedligeholdelse" og "snerydning") i år 2027-2028 har oversteget det gennemsnitlige estimerede/budgettede årlige beløb i samme periode, medfører det en købesumreduktion svarende til differencen divideret med et afkast på 6,125%. Eksempel: Der er estimeret/budgettet med en samlet udgift til ejerforeningen (eksklusive posterne "Vedligeholdelse" og "Snerydning") på DKK 83.707 i 2027 og DKK 85.381 i 2028, hvilket således for den 2-årige periode giver en gennemsnitlig årlig udgift på DKK 84.544. Hvis gennemsnittet af de faktiske samlede årlige udgifter i ejerforeningen (ekskl. "vedligeholdelse" og "snerydning") i år 2027-2028 er på DKK 90.000, sker der en købesumreduktion, svarende til $(90.000 - 84.544) / 6,125\% = \text{DKK } 89.078$. De faktiske årlige udgifter i ejerforeningen opgøres i forbindelse med ejerforeningens årlige regnskabsaflæggelse for regnskabsåret 2027 og 2028. Såfremt der i ejerforeningen måtte komme ekstraordinære udgifter, vil disse ikke blive medregnet i den samlede årlige udgift, ligesom det er aftalt, at stigninger i posten "Administrationshonorar" som følge af frasalg af boliger ikke medregnes i den samlede årlige udgift. Definition: Ekstraordinære udgifter er omkostninger som ikke er vedvarende år efter år, men som er midlertidige, eller omkostninger som er ekstraordinært høje i en kort årrække for derefter at falde til et normalt niveau. Køber skal senest 3 måneder efter at regnskabet for ejerforeningen for 2028 foreligger, have rejst krav mod Sælger efter nærværende bestemmelse. I modsat fald bortfalder kravet.
- 18.3.4 For så vidt angår ejendomsskatter er der aftalt følgende reguleringsbestemmelse:

- 18.3.5 Den årlige leje, som betales af Lejer iht. Lejeaftalen, er inklusive skatter og afgifter, men ændringer i skatter & afgifter betales af Lejer (via lejeregulering). Beregningen af Købesummen er fastsat med udgangspunkt i en samlet årlig udgift for Køber til ejendomsskat og dækningsafgift på DKK 90.500, og dermed ud fra forudsætningen om, at ændringer til dette beløb reguleres i lejen/afholdes af Lejer. Sælger har i opstartsskrivelsen, jf. pkt. 12.1, tilsvarende aftalt med Lejer, at en udgift til ejendomsskat og dækningsafgift på samlet DKK 90.500 er indregnet i startlejen – hvorfor ændringer til dette beløb reguleres i lejen. Parterne har aftalt, at såfremt Lejer rejser indsigelse overfor stigninger i ejendomsskat og/eller dækningsafgift, senest som følge af Ejendommens endelige vurdering, og Lejer får medhold heri, foretages der en købesumreduktion for det beløb, som Lejer måtte få medhold i ikke at skulle betale. Købesumreduktionen udgør det konkrete beløb divideret med et afkast på 6,125%. Eksempel: Såfremt den samlede udgift til ejendomsskat og dækningsafgift – senest i forbindelse med den endelige vurdering af Ejendommen – stiger med DKK 10.000, og Lejer får medhold i ikke at skulle betale stigningen (via lejeforhøjelse), sker en købesumreduktion, svarende til $10.000 / 6,125\% = \text{DKK } 163.265$.
- 18.3.6 Såfremt der måtte opstå efterreguleringer, der vedrører Sælgers ejertid, og som ikke kan overføres til Lejer, godtgør Sælger Køber denne regulering krone for krone. Det samme gælder tilsvarende efterreguleringer, der vedrører Købers ejertid, med undtagelse af det tilfælde, at efterreguleringen vedrører samme forhøjelse af ejendomsskat og/eller dækningsafgift, som har medført en købesumreduktion, jf. pkt. 15.3. Køber kan således ikke opnå "dobbelt-refusion" på baggrund af samme stigning i ejendomsskat og/eller dækningsafgift, men nærværende bestemmelse skal sikre, at Købers årlige udgift til grundskyld og dækningsafgift (renset for eventuelle lejereguleringer som følge af ændringer i grundskyld og/eller dækningsafgift), fra Overtagelsesdagen og frem, ikke må overstige udgiften, som danner grundlag for beregningen af Købesummen, jf. pkt. 15.3. Eksempel 1: Såfremt den samlede udgift til ejendomsskat og dækningsafgift stiger med DKK 10.000, og stigningen afholdes af Lejer (via lejeforhøjelse), således der ikke sker købesumregulering iht. pkt. 15.3, men der opstår en efterregulering tilbage i tid, som Lejer måtte få medhold i ikke at skulle betale, godtgør Sælger Køber denne regulering krone for krone. Eksempel 2: Såfremt Ejendommen ikke er pålagt dækningsafgift pr. Overtagelsesdagen, og der på et senere tidspunkt sker en efterregulering af dækningsafgift tilbage i tid, som Lejer måtte få medhold i ikke at skulle betale, godtgør Sælger Køber denne regulering krone for krone.
- 18.3.7 Køber skal have gjort krav gældende mod Sælger senest 5 år efter Købsaftalens indgåelse den 4. september 2026. I modsat fald bortfalder kravet. Sælger forpligter sig til ikke at lukke sælgerselskabet indenfor den aftalte 5 års periode, medmindre der forholdet er afklaret eller håndteret forinden. Køber er gjort opmærksom på, at Sælger agter at tømme sælgerselskabet for værdier.
- 18.3.8 Selskabet Jes J. Petersen A/S hæfter som selvskyldnerkautionist for Sælgers opfyldelse af Købsaftalens pkt. 7 og 15, jf. due diligence rapportens pkt. 18.3.3 – 18.3.7. Selvskyldnerkautionen er begrænset til DKK 2 mio.
- 18.4 **Overtagelsesdag**
- 18.4.1 Overtagelsesdagen er aftalt til den 1. december 2026. Køber har mulighed for at fremrykke overtagelsesdagen til 1. eller 15. i en måned.

18.5 Erklæringer og oplysninger

18.5.1 I henhold til købsaftalen garanterer Sælger følgende:

- at Sælger har tinglyst adkomst til Ejendommen,
- at der ikke er restancer eller forfalden gæld vedrørende Ejendommen,
- at der ikke påhviler Ejendommen gæld, der afvikles gennem forbrug,
- at der ikke påhviler Ejendommen gæld til anlæg af vej, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varmforsyning, elforsyning eller anden anlæg, eller ledningsgæld m.v. og at der Sælger bekendt ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser herom, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen,
- at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder og forpligtelser, som ikke er oplyst til Køber
- at Ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,
- at der ikke af nogen tredjemand er rejst krav mod Sælger vedrørende Ejendommen,
- at der ikke verserer retssager eller andre sager eller er udstedt påbud, der vedrører Ejendommen,
- at der ikke Sælger bekendt findes skjulte fejl og mangler ved Ejendommen,
- at Sælger har udleveret alt relevant materiale vedrørende Ejendommen, som Sælger måtte være i besiddelse af,
- at Lejer lovligt kan anvende Ejendommen til de i Lejeaftalen med Lejer anførte formål, og
- at der pr. Overtagelsesdagen ikke påhviler Ejendommen leje- eller brugsrettigheder af nogen art udover Lejeaftalen med Lejer.

Ejendommen overdrages med sædvanligt sælgeransvar, dog med undtagelse af forhold, som Køber, ved teknisk og juridisk gennemgang, burde have konstateret samt forhold som er indeholdt i totalentreprisekontrakten.

18.6 Det er aftalt, at køber afholder den fulde tinglysningsafgift.