CLEMENS
ADVOKATFIRMA

Advokatpartnerselskab
Skt. Clemens Stræde 7
Postboks 623
8000 Aarhus C

info@clemenslaw.dk
www.clemenslaw.dk

Tlf. 87 32 12 50
CVR-nr. 32 67 65 61

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

VESTERBROGADE 1A, 4930 MARIBO

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

1.1.1 Blue Capital Fund Management A/S og K/S Maribo Retail Center, CVR-nr. 46 69 64 41, ('BC'/'Køber'), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandlinger med Innovater Retail 4 ApS, CVR-nr. 45 91 38 48, Fredericiagade 23, 2., 8000 Aarhus C, ('Sælger'), om BC/Købers erhvervelse af den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende og under udstykning værende faste ejendom, matr.nr. 25h, Maribo Markjorder, matr.nr. 270 og del nr. 1 af matr.nr. 368a, begge Maribo Bygrunde, alle beliggende Vesterbrogade 1A, 4930 Maribo, i Lolland Kommune, ('Ejendom' eller 'Ejendommen'), med den herpå renoverede og ombyggede erhvervsbebyggelse, som indeholder fire erhvervslejemål, hvoraf tre er udlejet, dels til T. Hansen Gruppen A/S, ("Lejer 1"), til Lejer 1 anvendelse til detailhandel med rum til montering af dæk og fælge samt klargøring og reparation af cykler og scootere, iht. lejeaftale med tillæg, ("Lejeaftale 1"), og dels til Harald Nyborg A/S, ("Lejer 2"), iht. lejeaftale med tillæg, ("Lejeaftale 2"), til Lejer 2 anvendelse til salg af Harald Nyborg A/S sædvanlige varesortiment, samt til Euro-Workers A/S, ("Lejer 3"), til Lejer 3 anvendelse til kontor, iht. lejeaftale med tillæg, ("Lejeaftale 3"), mens det fjerde lejemål pt. er tomt, samt etableret og anlagt udenomsarealer i form af belægningsarbejder, parkeringsarealer, kørearealer, overkørsler mv., ("Byggeprojekt" eller "Byggeprojektet").

1.1.2 Sælger har som bygherre med HMC Byg og Anlæg A/S, 41 45 64 93, som totalentreprenør, ("Totalentreprenør" eller "Totalentreprenøren"), udført Byggeprojektet.

1.1.3 Sælger er ikke berettiget til at udleje det ledige lejemål i Ejendommen uden aftale med Køber.

1.1.4 Sælger og Køber har særligt aftalt, at Sælger ved underskrift på Købsaftalen afgiver en betalingsgaranti (lejegaranti) ovf. Køber ift. Lejeaftale 3 med Lejer 3 og det ledige lejemål, der omfatter ethvert krav, der til enhver tid udspringer af de to lejeforhold, dog med undtagelse af udgifter til udvendig vedligeholdelse, administration og forsikring vedrørende det ledige lejemål, der afholdes som driftsudgifter af Køber. Der henvises herom til afkastberegningen, jf. Datarum. Sælgers betalingsforpligtelse træder i kraft pr. Overtagelsesdagen. Sælger er på samme måde som Køber berettiget til at udleje (anvise en lejer) de to lejemål, hvis disse måtte være ledige. Sælger er forpligtet til at annoncere ledige lejemål

via en af Køber godkendt erhvervsmægler. Køber skal dog godkende lejer og lejevilkår. Betalingsgarantien er gældende i 3 år regnet fra Overtagelsesdagen, hvorefter den bortfalder.

1.1.5 Køber indtræder med virkning fra Overtagelsesdagen i alle rettigheder og forpligtelser overfor Lejer 1-3, ("Lejerne"), i henhold til Lejeaftale 1-3, ("Lejeaftalerne").

1.1.6 Erhvervsbyggeriet på Ejendommen har ifølge byggetilladelse af den 28.11.2025, jf. Datarum, et samlet bygningsareal på 4.782 m2, der skal anvendes til butikscenter, hvor der indrettes tre udvalgsvarebutikker og ét (eksisterende) kontorlejemål. Det fremgår af byggetilladelsen, at tidligere produktionshaller ombygges.

1.1.7 Ejendommen overtages af Køber med de samme rettigheder, byrder, servitutter hvormed den har tilhørt Sælger, herunder rettigheder og forpligtelser overfor el- og vandværk samt øvrige forsyningsværker.

1.1.8 Ejendommen overdrages som den er og forefindes pr. Overtagelsesdagen med det herpå værende erhvervsbyggeri og tilhørende udenomsarealer, parkeringspladser, tekniske anlæg, el-ladestandere samt installationer. Sælger af Ejendommen er i dialog med en ladeoperatør vedrørende eventuel opsætning af ladefaciliteter på Ejendommen. Ifølge Købsaftalen erklærer Sælger, at Ejendommen på Overtagelsesdagen leveres med de p-pladser som opfylder ladestanderbekendtgørelsens bestemmelser.

1.1.9 Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 360-162, Bymidteområde – Bryghusgrunden i Maribo, ("Lokalplan" eller "Lokalplanen"), og Lolland Kommunes Kommuneplan 2025-2037, Rammeområde 360-C28, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"), jf. Datarum, der ifølge Sælger lovliggør den planlagte anvendelse af Ejendommen og Byggeprojektet. Køber har inden underskrift på Købsaftalen gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplanen stilles der ikke krav om etablering af nogen grundejerforening med medlemspligt for ejendomsejere inden for lokalplanområdet.

1.1.10 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er der på Ejendommen opført bygning nr. 1 til industri og kontor, bygning nr. 2 til lager, bygning nr. 3 til lager, bygning nr. 4 midlertidig skurvogn, bygning nr. 5 tom container, bygning nr. 6 udhus, bygning nr. 7-8, rækkehus hhv. fritliggende parcelhus, og anlæg nr. 1-7, der

omfatter ældre nedgravede olietanke, samt registreret fire byggesager vedrørende byggesagsnummer 20250792, der vedrører bygning nr. 3, nedrivning, byggesagsnummer 20250788, der vedrører bygning nr. 6 og nr. 7, nedrivning, og byggesagsnummer 20250789, der vedrører bygning nr. 8, nedrivning. Ifølge Sælger vedrører byggesagerne udelukkende Byggeprojektet. Sælger oplyser, at bygning nr. 4 og nr. 5 ikke længere findes på Ejendommen. Sælger fremlægger pr. Overtagelsesdagen eller hurtigst muligt herefter en ajourført BBR-Meddelelse, som alene omfatter det af Byggeprojektet omfattede erhvervsbyggeri på Ejendommen uden registrerede byggesager.

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

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

1.1.13 Der medfølger ikke løsøre i handlen.

1.1.14 I den forbindelse har vi udarbejdet og ydet bistand ifm. indgåelse af betinget købsaftale, ('Købsaftale' eller 'Købsaftalen'), samt gennemført en juridisk due diligence vedrørende Ejendommen. Resultatet af vores juridiske due diligence fremgår af nærværende due diligence rapport ('Rapporten').

1.1.15 I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Hovedejendommens og Ejendommens juridiske forhold, herunder Lejeaftaler 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.

1.1.16 De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under pkt. 1.2.

1.1.17 Der henvises i øvrigt til de gældende forretningsbetingelser for Clemens Advokatfirma generelle forretningsbetingelser.

1.2 Juridisk due diligence - omfang og karakter samt overordnet konklusion

1.2.1 Juridisk due diligence - omfang og karakter samt overordnet konklusion

Omfang og karakter

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

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

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

- Forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen.
- Forhold, som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke, Køber ønsker at erhverve Ejendommen.
- Forhold, som efter vores vurdering i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber, i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

1.2.5 Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold har omfattet:

- Oplysninger i henhold til tingbogen omfattende adkomst, hæftelser og servitutter.
- BBR-Meddelelse.
- Ejendomsdatarapport.
- Ejendomsvurdering.
- Ejendomsskatter.
- Momsregistrering og momsreguleringsforpligtelse.
- Planmæssige forhold.
- Energimærkning.
- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder.
- Ejendommens forsikringsforhold.
- Verserende sager og tvister.

- Lejeforhold.
- Entreprise- og tekniske rådgiverforhold.

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

1.2.7 Vores gennemgang af Ejendommens forhold har ikke omfattet:

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

<u>Hovedkonklusion</u>

1.2.10 Der er ikke i forbindelse med gennemgangen af materialet fundet nogen forhold:

- Som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen.
- Som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke, Køber ønsker at erhverve Ejendommen.
- Som i øvrigt efter vores vurdering er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

1.2.11 Vi gør dog opmærksom på, at der er en række betingelser, som skal afklares, forinden købet af Ejendommen endeligt kan gennemføres.

1.3 Rapportens struktur

1.3.1 Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af Ejendommens forhold. Sådanne forhold kan omfatte en beskrivelse af væsentlige forhold, herunder kontraktvilkår mv. samt forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på. Endelig vil gennemgang af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de 1) giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen, 2) kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi, eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen, eller 3) i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

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

1.4 Forudsætninger

1.4.1 Vores due diligence er baseret på vores erfaringer og vores viden om danske juridiske forhold og regler. Vi har ikke under vores gennemgang identificeret forhold, der efter vores vurdering er omfattet af andre jurisdiktioners retsregler.

1.4.2 Ved gennemgangen har vi forudsat:

- de personer hos Sælgers kontraktparter mv., der har underskrevet aftaler med Sælger, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for de pågældende kontraktparter mv.,
- de personer hos Sælger, der har underskrevet aftaler med tredjemand, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for Sælger,
- det udleverede materiale er korrekt og komplet, og
- alle udleverede fotokopier er kopier af de respektive originale dokumenter.

1.5 **Modtagere**

1.5.1 Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Rapporten må ikke udleveres til tredjemand uden vores forudgående skriftlige samtykke, og tredjemand kan alene støtte ret på Rapportens indhold, såfremt dette særskilt er skriftligt aftalt med os. Vores skriftlige accept af, at Rapporten udleveres til tredjemand, berettiger således ikke tredjemand til at støtte ret på Rapporten.

1.5.2 Rapporten må efter aftale med os udleveres til potentielle slutinvestorer i K/S Maribo Retail Center. De enkelte slutinvestorer kan - i modsætning til K/S Maribo Retail Center, som opdragsgiver - ikke støtte ret på Rapportens indhold.

2 EJENDOMMENS JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE

2.1 Overdragelsen omfatter den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende og under udstykning værende faste ejendom, matr.nr. 25h, Maribo Markjorder, matr.nr. 270 og del nr. 1 af matr.nr. 368a, begge Maribo Bygrunde, alle beliggende Vesterbrogade 1A, 4930 Maribo, i Lolland Kommune.

2.2 Ejendommen er under udstykning fra ejendommen matr.nr. 25h, Maribo Markjorder, matr.nr. 270 og matr.nr. 368a, begge Maribo Bygrunde, alle beliggende Vesterbrogade 1A, 4930 Maribo, i Lolland Kommune, ("Hovedejendommen"), der har et samlet tinglyst grundareal på 17.262 m2, heraf vej 25 m2, jf. Datarum.

2.3 Sælgers landinspektør foretager ifm. gennemførelse af den matrikulære sag en endelig opmåling af Ejendommen, hvorfor det endeligt tinglyste grundareal for

Ejendommen kan afvige fra det ovf. anførte. Afvigelser i grundarealet for Ejendommen giver ikke anledning til ændringer af Købesummen, idet Sælger indestår for levering af en Ejendom med et nyrenoveret og ombygget nøglefærdigt erhvervsbyggeri iht. Købsaftalen.

2.4 Ejendommen, der er beliggende i byzone, har et samlet foreløbigt opgjort grundareal på 15.250 m2, heraf vej 25 m2, jf. Datarum.

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

2.6 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er der på Ejendommen opført bygning nr. 1 til industri og kontor, bygning nr. 2 til lager, bygning nr. 3 til lager, bygning nr. 4 midlertidig skurvogn, bygning nr. 5 tom container, bygning nr. 6 udhus, bygning nr. 7-8, rækkehus hhv. fritliggende parcelhus, og anlæg nr. 1-7, der omfatter ældre nedgravede olietanke, samt registreret fire byggesager vedrørende byggesagsnummer 20250792, der vedrører bygning nr. 3, nedrivning, byggesagsnummer 20250788, der vedrører bygning nr. 6 og nr. 7, nedrivning, og byggesagsnummer 20250789, der vedrører bygning nr. 8, nedrivning. Ifølge Sælger vedrører byggesagerne udelukkende Byggeprojektet. Sælger oplyser, at bygning nr. 4 og nr. 5 ikke længere findes på Ejendommen. Sælger fremlægger pr. Overtagelsesdagen eller hurtigst muligt herefter en ajourført BBR-Meddelelse, som alene omfatter det af Byggeprojektet omfattede erhvervsbyggeri på Ejendommen uden registrerede byggesager.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Ifølge tingbogen, jf. Datarum, er den tinglyste ejer af Hovedejendommen og Ejendommen identisk med Sælger.

3.2 Ifølge tingbogen for Ejendommen er denne på tidspunktet for Parternes underskrift på Købsaftalen behæftet med et ejerpantebrev stort DKK 22.200.000 med underpant til Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, jf. Datarum.

3.3 Der er på Ejendommen ifølge tingbogen tinglyst følgende servitutter, idet der i øvrigt henvises til udateret servitutredegørelse fra Sælgers landinspektør, jf. Datarum.

3.4 Sælger indestår ifølge Købsaftalen for, at de tinglyste servitutter ikke er og ikke har været til hinder for udførelse af Byggeprojektet på Ejendommen og dennes anvendelse.

3.4.1 **03.05.1897-906723-31 - Dok om grøft mv, brønd mv.**

(1)

Vedrører ikke Ejendommen, vedrører ejendommen der i dag stadig er matr.nr. 26a, Maribo Bygrunde, beliggende Vestergade 6, 4930 Maribo.

03.10.1904-906725-31 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv., forsynings-/afløbsledninger mv.

(2)

Ret til fælles færdsel mv. mellem matr.nr. 368b og 368c af den på matrikelkortet optagne vej for de nævnte ejendomme.

Der er tale om 25 m2 udlagt vejareal.

Det vurderes, at retten delvist strider imod Lokalplanen fsva. adgangsforhold, hvorfor indholdet delvist vurderes ophørt.

17.03.1944-906726-31 - Dok om opvarmning

(3)

Vedrører pligt til at levere damp fra bryggerikedel til opvarmning af det der i dag må være matr.nr. 368e.

Servitut forældet kan aflyses med underskrift fra ejer af matr.nr. 368e Maribo Bygrunde.

30.10.1962-5102-31 - Dok om fjernvarme/anlæg mv. - El / vand / varme / gas

(4)

Pligt til at aftage fjernvarme fra Maribo fjernvarme.

Aflysning kræver samtykke fra Maribo Fjernvarme.

30.10.1967-5100-31 - Dok om fjernvarme/anlæg mv. - El / vand / varme / gas

(5)

Pligt til at aftage fjernvarme fra Maribo fjernvarme.

Aflysning kræver samtykke fra Maribo Fjernvarme.

17.02.1970-785-31 - Dok om transformerstation/anlæg mv.

(6)

Vedrører transformerstation. Kan ikke aflyses.

Sælger indestår ifølge Købsaftalen for, at de tinglyste servitutter ikke er og ikke har været til hinder for udførelse af Byggeprojektet på Ejendommen og dennes anvendelse

05.04.1971-906727-31 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

(7)

Pligt til at aftage fjernvarme fra Maribo fjernvarme.

Aflysning kræver samtykke fra Maribo Fjernvarme.

11.06.2008-6558-31 - Dok om forbud mod bryggerivirksomhed mv.

(8)

Servitut vedr. forbud mod produktion af øl og læskedrikke, samt enhver form for distribution eller depotvirksomhed af øl og læskedrikke på Ejendommen.

Deklarationen er tinglyst ifm. salg af bryggeriet til Royal Unibrew, og af konkurrencehensyn, er dette forbud blevet tinglyst.

18.03.2026-1017567220 - Salgs- og Pantsætningsforbud

(10)

Aflyses af Sælger ifm. tinglysning af skøde til Køber.

3.5 Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4 BBR-MEDDELELSE

4.1 Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er der på Ejendommen opført bygning nr. 1 til industri og kontor, bygning nr. 2 til lager, bygning nr. 3 til lager, bygning nr. 4 midlertidig skurvogn, bygning nr. 5 tom container, bygning nr. 6 udhus, bygning nr. 7-8, rækkehus hhv. fritliggende parcelhus, og anlæg nr. 1-7, der omfatter ældre nedgravede olietanke, samt registreret fire byggesager vedrørende byggesagsnummer 20250792, der vedrører bygning nr. 3, nedrivning, byggesagsnummer 20250788 (2 gange), der vedrører bygning nr. 6 og nr. 7, nedrivning, og byggesagsnummer 20250789, der vedrører bygning nr. 8, nedrivning. Ifølge Sælger vedrører byggesagerne udelukkende Byggeprojektet. Sælger oplyser, at bygning nr. 4 og nr. 5 ikke længere findes på Ejendommen. Sælger fremlægger pr. Overtagelsesdagen eller hurtigst muligt herefter en ajourført BBR-Meddelelse, som alene omfatter det af Byggeprojektet omfattede erhvervsbyggeri på Ejendommen uden registrerede byggesager.

4.2 BBR-Meddelelse for Hovedejendommen og Ejendommen vil som led i gennemførelse af købet af Ejendommen blive ajourført af Sælger.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

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

5.2 Ejendommen er beliggende i et område med afløb til offentligt kloaksystem, og kollektiv varmeforsyning (fjernvarme).

5.3 Ejendommen er ikke separatkloakeret for spildevand + tag- og overfladevand, jf. Datarum.

5.4 Der er på Ejendommen ifølge ejendomsdatarapport registreret tre byggesager under de samme byggesagsnumre, som er anført under pkt. 4.1.

5.5 Ejendommen er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 og 2, jf. Datarum.

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

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

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

Ejendomsvurdering

6.1 Køber er bekendt med, at Ejendommen er under omvurdering, og vil blive nyvurderet som følge af gennemførelse af den matrikulære sag om udstykning af Ejendommen fra Hovedejendommen, jf. Datarum.

6.2 Køber betaler/refunderer derfor den ejendomsskat, som forholdsmæssigt påhviler Ejendommen ift. grundareal, dvs. Ejendommens forholdsmæssige grundareal ift. Hovedejendommens samlede grundareal.

6.3 Ejendommen er pr. 1.10.2020 offentligt vurderet til DKK 7.150.000, heraf grundværdi DKK 316.100, jf. Datarum.

6.4 Ejendommens foreløbige offentlige grundværdi for 2025 udgør DKK 6.334.000, med et foreløbigt beskatningsgrundlag på DKK 5.067.200.

Ejendomsskatter

6.5 Ejendommen er ifølge Sælger og opslag på Lolland Kommunes hjemmeside ikke dækningsafgiftspligtig. Sælger er uden ansvar for om der på et senere tidspunkt måtte blive indført og opkrævet dækningsafgift for Ejendommen.

6.6 Såfremt der skal ske efterbetaling hhv. tilbagebetaling af skatter og afgifter for tiden inden Overtagelsesdagen, da skal disse betales af hhv. tilfalde Sælger, som foretager evt. regulering ovf. Lejer 1-3.

7 MOMSFORHOLD

7.1 I Købsaftalen og Lejeaftalerne fremgår, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret pr. Overtagelsesdagen. Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse.

7.2 Sælger udarbejder en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen og fremsender denne til Køber senest 4 uger efter Overtagelsesdagen.

7.3 Køber er forpligtet til at lade sig momsregistrere som ny ejer af Ejendommen i henhold til gældende regler, og underskrive erklæring til SKAT om overtagelse af momsreguleringsforpligtigelsen.

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

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

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

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

Kommuneplan

8.1 Ejendommen er omfattet af Lolland Kommunes Kommuneplan 2025-2037, Rammeområde 360-C28, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"), jf. Datarum, der ifølge Sælger lovliggør den planlagte anvendelse af Ejendommen og Byggeprojektet. Køber har inden underskrift på Købsaftalen gjort sig bekendt med indholdet heraf.

8.2 Kommuneplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Lokalplan

8.3 Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 360-162, Bymidteområde – Bryghusgrunden i Maribo, ("Lokalplan" eller "Lokalplanen"), der ifølge Sælger lovliggør den planlagte anvendelse af Ejendommen og Byggeprojektet. Køber har inden underskrift på Købsaftalen gjort sig bekendt med indholdet heraf.

8.4 Ifølge Lokalplanen stilles der ikke krav om etablering af nogen grundejerforening med medlemspligt for ejendomsejere inden for lokalplanområdet.

8.5 Lokalplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

9 ENERGIMÆRKNING MV.

9.1 Sælger har udleveret energimærke for Ejendommen, jf. Datarum.

10 MILJØ, JORDBUND OG ARKÆOLOGI

10.1 Ejendommen er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 og 2, jf. Datarum.

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

10.3 Såfremt der i forbindelse med gennemførelsen af Byggeprojektet findes eksisterende jordforurening eller konstateres ny jordforurening, er Sælger pligtig at drage omsorg for, at der ikke forefindes jordforurening på Ejendommen, som efter de på Overtagelsesdagen gældende regler kan give anledning til krav (som ikke er opfyldt på Overtagelsesdagen) fra offentlige myndigheder om oprensning eller i forhold til den aftalte anvendelse af Ejendommen.

10.4 Sælger indestår for, at der ikke ifm. opførelse af erhvervsbyggeriet omfattet af Byggeprojektet på Ejendommen er konstateret geotekniske eller arkæologiske forhold, som forhindrer lovlig opførelse og anvendelse af erhvervsbyggeriet.

10.5 Køber har fået udleveret geoteknisk rapport inkl. miljøanalyse fra DMR Geoteknik af den 12.1.2024, miljøanalyse af den 28.11.2025, og § 8 tilladelse af den 1.6.2026, jf. Datarum.

10.6 Fremtidige krav vedrørende Ejendommens miljø- og jordbundsforhold, er Sælger uvedkommende.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

11.1 Byggeprojektet og Ejendommen er forsikret med all-risk entrepriseforsikring Topdanmark, under police nr. 9848 371 057, ejendomsforsikring i Topdanmark, under police nr. 9858 348 398.

11.2 Sælger er forpligtet til at sikre, at Byggeprojektet og Ejendommen fortsat er behørigt forsikret frem til Overtagelsesdagen på uændrede vilkår.

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

12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

12.1 Sælger har ikke fremlagt oplysninger om, at der er verserende sager og tvister med private parter, myndigheder eller andre, udover hvad der fremgår af Rapporten.

13 LEJEFORHOLD

13.1 **Lejeaftale 1 - T. Hansen Gruppen A/S**

LEJEAFTALEN

Sælger har fremlagt Lejeaftale 1 vedr. Ejendommen. Hvor der i pkt. 13.1 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 1, hvilket også gælder punkthenvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftale 1 gengivet.

Lejeaftale 1 er ifølge aftale omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.

Alle ydelser ifølge Lejeaftale 1 er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere.

UDLEJER

Udlejer er Innovater A/S eller ordre, hvilket ikke er identisk med Sælger. (Bemærkning i Rapporten: Ordrevilkåret er udnyttet til fordel for Sælger i Tillæg 1 til Lejeaftale 1).

DET LEJEDE

Lejemålet omfatter butik beliggende Vesterbrogade, 4930 Maribo (præcis adresse oplyses, når matrikulære ændringer er gennemført, og byggeri er opført), angivet "Butik 02" på situationsplanen, jf. bilag 1.1, og i den stand, som fremgår af det som bilag 1 og bilag 2 vedlagte materiale, idet det bemærkes, at der er tale om et ombygget lejemål i en eksisterende bygning. De udenomsarealer, som Lejer har brugsret til, fremgår ligeledes af bilag 1 samt af nedenstående bestemmelser. Lejemålet er beliggende på matr.nr. matr.nr. 270, 368a, 268b, 368g samt 372, alle Maribo Bygrunde, som samlet har et grundareal på 17.262 m2 ("Ejendommen").

Lejemålet er en del af et samlet byggeri, hvori forventes etableret samlet op til ca. 4.791 m2 overvejende butikker samt evt. serviceerhverv ("Projektet").

Udlejer forbeholder sig ret til under projekteringen at foretage mindre ændringer i forhold til bilag 1 og 2, herunder i materialevalg, i det omfang det må skønnes at være uden betydning for Lejer og/eller i det omfang, at det måtte kræves af myndighederne. Lejer gøres opmærksom på, at principper for udvendige forhold som facader, parkeringspladser mv. følger Udlejers Projekt og myndighedskrav til det samlede Projekt, og således ikke er præcist og endeligt angivet i bilag 2.

Lejer har ret til henstilling af renovation og emballage mv. i affaldsgård, som angivet på bilag 1.1.

Udlejer påtænker at opdele Ejendommen i selvstændige ejerlejligheder, der indgår i en ejerforening, hvilket Lejer accepterer. Lejer skal endvidere acceptere de vedtægter, der måtte blive vedtaget af Udlejer for ejerforeningen, idet Udlejer oplyser, at der ikke heri vil ske fastlæggelse af vilkår om indskrænkninger ift. Lejers anvendelse af det lejede.

Lejemålets bruttoetageareal udgør i alt 1.463 m2 fordelt på stueplan og 1. sal. Arealerne er opgjort på grundlag af den foreløbige projektering af Projektet.

By- og Boligstyrelsens arealbekendtgørelse nr. 311 af 27/6 1983 finder anvendelse på lejemålet. Hvis lejemålet ved opmåling måtte udvise en afvigelse fra det i pkt. 1.6 forudsatte areal, foretages der regulering af Lejers betalinger under nærværende kontrakt, herunder leje, garanti, fællesudgifter mv. Reguleringen sker på grundlag af det i pkt. 1.6 anførte bruttoetageareal. Der foretages dog ikke regulering af lejen i opadgående retning.

Udlejer stiller ca. 105 parkeringspladser på terræn til rådighed for Lejers kunder sammen med kunderne hos Ejendommens øvrige lejere.

Det lejede er en del af et samlet ejendoms- og bygningskompleks på Ejendommen. Lejer har i fællesskab med de øvrige brugere af Ejendommen brugsret til områdets til enhver tid værende udenomsarealer, herunder parkeringsarealer. Udlejer er udelukkende berettiget til at indføre tidsbegrænset parkering på min. 1 og max. 3 timer og betalingsparkering, med Lejers samtykke. Hvis der indføres tidsbegrænset parkering, tilfalder enhver indtægt forbundet hermed Udlejer. Udlejer har ret til at etablere en del af parkeringspladserne med ladestandere forbeholdt el-biler, for hvilke pladser Udlejer uanset det ovenfor anførte er berettiget til at indføre tidsbegrænsning på min. 1 og max. 3 timer. Indtægten fra el-ladestanderne tilfalder Udlejer.

Når de endelige arealer for Ejendommen er opmålt udarbejder Udlejer en allonge til lejekontrakten, hvor de endelige arealer fremgår, og som også vedlægges et opdateret bilag 3 baseret på de endelige arealer for lejemålet og Ejendommen.

ANVENDELSE

Det lejede skal anvendes til Thansen-butik med det til enhver tid gældende sortiment for en Thansen-butik herunder salg af biltilbehør, cykler, scootere, dæk, fælge mv. Det lejede må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke helt eller delvist anvendes til andet formål.

Udlejer indestår for, at det lejede ved lejemålets begyndelse kan anvendes til det i pkt. 2.1 anførte formål, og at det lejede ved lejemålets begyndelse – medmindre der er meddelt gyldig dispensation fra sådanne krav – ikke strider mod servitutter, offentlig planlægning eller andre myndighedskrav. Udlejer indestår for godkendelse af bygningen og dens installationer og sørger for, at det lejede ved

lejemålets begyndelse bygningsmæssigt er lovligt. Lejer sørger dog for særlige tilladelser til Lejers formål, og Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter. Lejer skal friholde Udlejer for ethvert ansvar og enhver udgift overfor det offentlige eller private, som har forbindelse med Lejers benyttelse af de lejede lokaliteter. Lejer er endvidere pligtig til at opretholde lejemålet tidssvarende, ren- og vel-vedligeholdt, ligesom lejemålet stedse skal være forsynet med de til en forsvarlig butiksdrift nødvendige varer.

Lejer har pligt til at holde åbent i sædvanligt omfang, ligesom Lejer har ret til at holde åbent i samme omfang, som lovgivningen og de lokale planforhold åbner mulighed for.

Lejer er ikke berettiget til at anvende fællesarealer eller andre arealer i tilknytning til Ejendommen til oplagring eller henstilling af varer, emballage eller lignende ud over det i pkt. 1.3 angivne.

IKRAFTTRÆDEN/OVERTAGELSE

Lejemålet træder i kraft på overtagelsesdagen, forventeligt den 1. marts 2026, jf. dog nedenfor. (Bemærkning i Rapporten: Lejemålet er trådt i kraft den 15.5.2026).

Det lejede overtages indrettet i overensstemmelse med det under bilag 1 og 2 udleverede bilagsmateriale.

Inden 10 dage før overtagelsesdagen gennemgår parterne sammen lejemålet og udarbejder i fællesskab, men på Udlejers foranledning, en tilstandsrapport i to eksemplarer, der underskrives. Samtlige mangler, som parterne måtte notere i tilstandsrapporten, såvel væsentlige som uvæsentlige, skal udbedres uden unødigt ophold af Udlejer, jf. i øvrigt erhvervslejelovens kapitel 4. Lejer skal i sædvanlig arbejdstid give adgang for udbedring af manglerne og skal uden erstatning tåle de gener, som udbedringen måtte foranledige.

Byggeriet skal være færdiggjort til Lejers overtagelse uden væsentlige mangler pr. overtagelsesdagen. Mindre eller uvæsentlige mangler ved lejemålet udskyder ikke overtagelsesdagen, men skal være udbedret senest 10 dage efter overtagelsesdagen. Lejer er herefter pligtig til at åbne senest 4 uger efter

overtagelsesdagen. Pr. overtagelsesdagen skal udenomsarealer i form af parkeringsarealer, til- og frakørselsforhold mv., hvortil Lejer har brugsret, jf. pkt. 1 og bilag 1, ligeledes være færdiggjort.

Udlejer forventer en byggeperiode på 6 måneder fra byggeriets opstart. Udlejer iværksætter indhentelse af byggetilladelse, der muliggør Projektet, og det forventes, at byggetilladelse og endelig adkomst til Ejendommen foreligger senest den 1. september 2025, hvorefter lejemålet forventes at kunne overtages af Lejer den 1. marts 2026. Udlejer er dog berettiget til uden betaling af bod, godtgørelse eller erstatning til Lejer at udskyde overtagelsen i følgende tilfælde:

I det omfang byggetilladelse ikke er modtaget eller Udlejer ikke har opnået endelig an-mærkningsfri adkomst til Ejendommen den 1. september 2025, kan Udlejer vælge at udskyde overtagelsesdagen med et tilsvarende antal dage, som byggetilladelsen eller endelig anmærkningsfrit skøde er forsinket i forhold til den 1. september 2025. Tilsvarende kan Udlejer vælge at fremrykke overtagelsesdagen, såfremt byggetilladelsen eller endelig anmærkningsfrit skøde foreligger tidligere end forventet. Udlejer skal i så fald skriftligt orientere Lejer herom senest 4 uger efter den dato, hvor byggetilladelsen eller endelig anmærkningsfrit skøde foreligger.

Udlejer er i tillæg til den i pkt. 3.5.1 nævnte udskydelse berettiget til af én eller flere omgange at kræve overtagelsesdagen udskudt med op til 6 måneder i alt, såfremt Lejer får meddelelse herom med et varsel på minimum 6 måneder og med oplysning om, til hvilken dato overtagelsesdagen udsættes.

Hvis Lejers manglende overtagelse af lejemålet på overtagelsesdagen skyldes forhold, der ikke kan lastes Udlejer, og som berettiger Udlejers entreprenør til tidsfristforlængelse, jf. ABT 18 § 37, udskydes overtagelsesdagen i overensstemmelse med det antal dage, entreprenøren har ret til tidsfristforlængelse. Såfremt Udlejer anser sig berettiget til denne udskydelse, skal Udlejer meddele dette til Lejer straks efter den udløsende begivenhed.

Uanset ovenstående kan lejemålets overtagelse ikke falde i juli måned eller december måned. Såfremt overtagelsesdagen falder indenfor en af de nævnte perioder, hvori der ikke kan ske overtagelse, udskydes afleveringen automatisk til den førstkommende dag efter udløb af den givne periode.

Såfremt overtagelsesdagen udskydes, er Lejer forpligtet til at få stillet lejemålet til rådighed den dag, hvor byggeriet opfylder kravene til overtagelse, uanset at dette ikke er den første i en måned, dog ikke indenfor de i pkt. 3.5.4 nævnte perioder, hvori der ikke kan ske aflevering.

Såfremt lejemålet ikke kan overtages uden væsentlige mangler på ikrafttrædelsesdatoen, jf. pkt. 3.5.1 til 3.5.4 betaler Udlejer til Lejeren bod på kr. 2.000 pr. kalenderdag, overtagelsen måtte være forsinket.

Ikke væsentlige mangler, som ikke hindrer Lejers indretning og klargøring og anvendelse af det lejede til den aftalte brug af det lejede, medfører ikke udskydelse af lejemålets overtagelsesdag. Ikke væsentlige mangler skal af Udlejer være udbedret senest 10 dage efter Lejers overtagelse af lejemålet. Hvis sådanne ikke-væsentlige mangler ikke er udbedret senest på dette tidspunkt, kan Lejer uden yderligere varsel foretage udbedring for Udlejers regning og risiko, og udbedringsomkostningen kan modregnes i lejen. Lejer kan ikke herudover kræve forholdsmæssigt afslag i huslejen, hæve lejekontrakten eller i øvrigt kræve erstatning. Såfremt lejekontrakten ophæves, beholder Lejer allerede betalt dagbod.

Er lejemålet ikke trådt i kraft senest den 1. marts 2027 er Lejer berettiget til at udtræde af nærværende lejekontrakt, uden at der kan rettes krav af nogen art af parterne imod hinanden.

Henholdsvis 1 og 5 år efter byggeriets færdiggørelse på Ejendommen foretager Udlejer og totalentreprenør 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 totalentreprenøren adgang til det lejede samt medvirke ved denne gennemgang af det lejede. Lejer sørger i øvrigt for senest en måned før de varslede 1-års og 5-års eftersyn at give meddelelse til Udlejer, såfremt Lejer konstaterer mangler ved det lejede. Lejer er forpligtet til, uden krav om godtgørelse, kompensation, lejereduktion eller erstatning, at tåle udførelsen af eventuelle arbejder som følge af de mellem Udlejer, som bygherre, og totalentreprenøren afholdte 1-års og 5-års eftersyn i Ejendommen. Lejer er dog berettiget til at kræve erstatning, hvis Udlejers udbedring medfører lukkedage for butikken, og Lejer påføres omsætningstab som direkte følge heraf. Yderligere kan

Lejer – medmindre der er tale om uopsættelige forhold – ikke kræve mangler udbedret eller arbejder udført, før Udlejer kan kræve sådanne arbejder og mangler udført af entreprenøren og endvidere først efter eventuel afholdelse af syn og skøn, i tilfælde hvor bevissikring efter Udlejers opfattelse er fornøden i dennes forhold til totalentreprenøren. Lejer er forpligtet til at deltage i 1-års og 5-års eftersynet.

VARIGHED

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til fraflytning den første i en måned.

Udlejer kan dog tidligst opsige lejemålet 20 år efter lejeforholdets ikrafttrædelse, jf. pkt. 3. Herefter kan lejemålet opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, jf. pkt. 4.1.

Lejer kan tidligst opsige lejemålet 10 år efter lejeforholdets ikrafttrædelse, jf. pkt. 3. Herefter kan lejemålet opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, jf. pkt. 4.1.

LEJEN

Den årlige leje udgør kr.922.580,00, eksklusive moms, skriver kroner nihundredegtoogtyvetusinde femhundredeogfirs 00/100, svarende til et bruttoetageareal, jf. pkt. 1.6, på 1.463 m2 á kr. 630,61 eksklusive moms.

Lejen betales kvartalsvis forud hver den første i kvartalet, første gang 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. pkt. 3.1, forventeligt den 1. marts 2027 (og således forholdsmæssigt for kvartalet), idet der er ydet lejefrihed de første 12 måneder efter overtagelsesdagen.

Alle momspligtige ydelser i henhold til nærværende aftale tillægges den til enhver tid gældende moms, pt. 25 %, som erlægges sammen med lejen og de øvrige lejemålsydelser. Lejer er forpligtet til efter Udlejers påkrav med minimum 3 måneders forudgående varsel at respektere enhver ændring af Ejendommens momsregistreringsforhold.

Leje, moms, driftsudgifter mv. er pligtige pengeydelser i lejeforholdet og skal betales ved bankoverførsel til Udlejers konto.

LEJEREGULERING

Den årlige leje forhøjes en gang årligt i forhold til den til enhver tid gældende leje, uanset om denne leje måtte være fremkommet ved regulering på anden måde end ved indeksregulering.

Forhøjelsen sker hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2026. Forhøjelsen sker med 100 % af den procentvise ændring i nettoprisindekset for oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet.

Lejeforhøjelsen sker i forhold til den til enhver tid gældende leje efter følgende formel:

$$\frac{\text{Seneste årsleje x (nyt indeks – gl. indeks)}}{\text{Seneste årsleje + gl. indeks}} = \text{ny årsleje}$$

Uanset ovennævnte beregning skal lejen dog altid i forbindelse med den årlige regulering forhøjes med minimum 1 % og maksimalt 3 % af den til enhver tid gældende leje.

Nettoprisindekset beregnes i medfør af lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 med senere ændringer, hvor nettopristallet for januar 2015 (=100) er basistal.

Indtil udløb af Lejers uopsigelighedsperiode, jf. pkt. 4.3, kan lejen alene reguleres i henhold til pkt. 6.1 – 6.4. Herefter kan såvel Udlejer som Lejer forlange lejen reguleret til markedslejen efter de til enhver tid gældende regler herom, pt. erhvervslejelovens § 13. En sådan reguleret leje erstatter lejen efter pkt. 5.1 og er fremover basis for den i pkt. 6.1 nævnte regulering. Lejen kan dog aldrig kræves reguleret til mindre end begyndelseslejen. Parterne kan dog i tillæg til lejekontrakten aftale en lavere leje.

SKATTER OG AFGIFTER

Lejen omfatter ikke de skatter, afgifter mv., der fremgår af driftsbudgettet, jf. bilag 3, herunder renovation, idet disse udgifter betales af Lejer i tillæg til selve lejen, jf. pkt. 11.

Lejer er ikke berettiget til at påklage og føre sag om den for Ejendommen gældende offentlige ejendomsvurdering, som danner grundlag for Ejendommens

skatteansættelse, herunder grundskyld og dækningsbidrag, medmindre der er sket opdeling af Ejendommen i ejerlejligheder og da først, når der foreligger en endelig ejendomsvurdering. Udlejer er dog altid berettiget til selv af påklage ejendomsvurderingen og føre en sag for egen regning.

VARME, EL OG VAND MV.

Lejer betaler efter måler udgifterne til varme, vand og el og hertil knyttede afgifter, målerleje mv. direkte til leverandørerne som selvstændig bruger. Udlejer skal sørge for tilmelding af lejemålet til forsyningsselskaberne fra overtagelsesdagen. Lejer er pligtig til at lade sig registrere hos forsyningsselskaberne som selvstændig bruger fra overtagelsesdagen.

Hvis Lejer ikke kan registreres som selvstændig bruger som følge af forsyningsselskabets forhold, for eksempel hvis der i Ejendommen findes flere lejere, fordeles forbrugsudgifterne indbyrdes mellem lejerne på grundlag af forbrugsmålere opsat ved indgang til de enkelte lejemål. Hvis forbrugsmålere ikke forefindes, er Lejer berettiget til at kræve sådanne opsat.

Lejers renovationsbehov opfyldes ved Lejers egen foranstaltning og for Lejers egen regning. I det omfang renovationsudgifter opkræves over kommunalt ejendomsbidrag, medtages udgifterne i driftsregnskabet, jf. pkt. 11 og bilag 3.

FORSIKRINGER

Udlejer sørger for, eventuelt via en kommende ejerforening såfremt der sker opdeling i ejerlejligheder, at tegne sædvanlig bygnings- og brandforsikring. Lejer betaler en forholdsmæssig andel af udgifterne forbundet hermed via driftsregnskabet, jf. bilag 3, uanset om Ejendommen opdeles i ejerlejligheder.

Lejer tegner herudover selv de forsikringer, som Lejer måtte finde hensigtsmæssige, herunder glasforsikring. Lejer tegner og betaler endvidere enhver forsikring, der vedrører Lejers virksomhed.

VEDLIGEHOLDELSE

Al udvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærmen, samt af stikledninger for kloak, el, vand og varme fra grundens skel til bygningen påhviler

Udlejer. Undtaget herfra er dog glas og graffitibekæmpelse, som Lejer bidrager til over driftsbudgettet, jf. pkt. 11 og bilag 3.

Det påhviler Udlejer, eventuelt via ejerforeningen, at forestå den udvendige renholdelse, glatførebekæmpelse og snerydning samt vedligeholdelse og fornyelse, herunder af p-pladser, belægninger, fællesarealer, herunder grønne arealer, græsarealer, beplantning, adgangsveje. Omkostningerne hertil afholdes af Lejer med en forholdsmæssig andel og indgår i driftsregnskabet, jf. pkt. 11 og bilag 3.

Lejer har den øvrige indvendige og udvendige renholdelses-, vedligeholdelses- og fornyelsespligt, der ikke er omfattet af Udlejers forpligtelse, jf. pkt. 10.1, og er forpligtet til at sikre, at lejemålet til enhver tid fremstår vel vedligeholdt, uanset om indretningen eller installationen er bekostet af Lejer eller Udlejer. Lejers vedligeholdelsesforpligtelse omfatter eksempelvis, men ikke begrænset hertil, indvendige overflader og beklædninger, herunder maling, tapetsering og hvidtning af vægge og lofter samt døre, træværk, låse, nøgler, hængsler og beslag til vinduer og døre, vandhaner, skylleventiler, cisterner, vaskekummer og håndvaske, elinstallationer, lyskilder og andre tekniske installationer så som varmeanlæg, evt. sprinkler- og alarmanlæg, forsyningsledninger, afløb, radiatorventiler, elevatorer, køle- og ventilationsanlæg, garderobe-, toilet-, badeværelses- og køkkeninventar samt hårde hvidevarer, skilte, baldakiner, markiser, al solafskærmning (såvel bevægelig som ikke bevægelig afskærmning), lysreklamer, antenner o.l. samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning i lejemålets løbetid. Lejer bærer dog alene risikoen for synlige forhold. Udlejer bærer risikoen for ikke-synlige forhold.

For så vidt angår vedligeholdelsesforpligtelsens fordeling mellem Lejer og Udlejer henvises til bilag 4. Såfremt der er uoverensstemmelser mellem teksten i nærværende pkt. 10 og bilag 4, har bilag 4 forrang.

Pligten til vedligeholdelse gælder, uanset om behovet er opstået på grund af nedslidning som følge af almindelig, usædvanlig eller fejlagtig brug eller betjening, teknisk forældelse, hændelig skade eller skade, som tredjemand er ansvarlig for, jf. dog pkt. 14.1.

Vedligeholdelsesarbejder, der påhviler Lejer, skal udføres løbende og snarest efter, at eventuelle mangler måtte være konstateret. Sker det ikke trods påkrav

med rimeligt varsel, er Udlejer berettiget til at lade de omhandlede arbejder udføre for Lejers regning. Refusion af disse udgifter skal være pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Vedligeholdelsesarbejder, der påhviler Udlejer, skal udføres løbende og snarest efter, at eventuelle mangler måtte være konstateret. Sker det ikke trods påkrav med rimeligt varsel, er Lejer berettiget til at lade arbejder med direkte tilknytning til lejemålet udføre for Udlejers regning og modregne udgifterne hertil i lejen.

Udlejer samt dennes teknikere og sagkyndige har ret til adgang til lejemålet i normal arbejdstid for at forberede eller udføre vedligeholdelsesarbejder, men skal give et varsel på en uge ved forberedelse og to uger ved udførelse. Arbejderne skal udføres til mindst mulig gene for Lejer. Udlejer samt dennes teknikere og sagkyndige har endvidere uden varsel adgang til det lejede, såfremt dette er nødvendigt af hensyn til uopsættelig indgriben eller reparation.

DRIFTSUDGIFTER

Udlejer er udover lejen berettiget til hos Lejer at kræve refusion af alle driftsudgifter vedrørende lejemålet og Ejendommen, herunder skatter og afgifter og øvrige omkostninger af enhver art, der til enhver tid pålægges Ejendommen. Driftsudgifterne omfatter blandt andet samtlige Ejendommen påhvilende skatter og afgifter, herunder grundskyld, dækningsafgift, vand- og vandafledningsafgifter, miljøafgifter, kloakafgifter, renovationsbidrag og vejbidrag samt forsikringspræmier inklusive selvrisiko vedrørende Ejendommen, bidrag til brandvæsenet, bidrag til eller anskaffelse af materiel til civilforsvarsforanstaltninger, ejerforenings- og evt. grundejerforeningsbidrag, drift, renholdelse og vedligeholdelse/fornyelse af fællesarealer herunder udvendig renholdelse, glatførebekæmpelse og snerydning samt vedligeholdelse og fornyelse, herunder af p-pladser, belægninger, fællesarealer, herunder grønne arealer, græsarealer, beplantning, adgangsveje og eventuelle tagterrasser, renholdelse af den del af glasfacader, der vender ud mod fællesarealer (den indvendige side af butiksruder skal Lejer selv renholde), graffitibekæmpelse, Ejendommens fælles el og elafgifter, fælles vand, vandafledningsafgift og grønne afgifter, ajourføring af skilteplan og serviceabonnementer.

Samtlige erhvervsejendomme i Danmark undergår i årene 2024/2025 nye vurderinger fra Vurderingsstyrelsen, og erhvervslejelovens § 10, stk. 4 fraviges i

konsekvens heraf, således at Udlejer skal være berettiget til at opkræve stigninger i Ejendommens dækningsafgift og ejendomsskat/grundskyld hos Lejer med tilbagevirkende kraft for hele lejemålets løbetid og ikke kun i 5 måneder.

Indtil Ejerlejligheden, hvori lejemålet er beliggende, er selvstændigt vurderet og skatteansat, opkræves en forholdsmæssig andel af de på Ejendommen samlede udgifter til skatter og afgifter. Udlejer tager i det hele forbehold for vurderingsmyndighedernes fastsættelse af grundværdien efter de nye vurderingsregler, idet Udlejer har forsøgt efter bedste evne at skønne en fremtidig grundværdi. Lejer er indforstået med og accepterer, at udgifterne til dækningsafgift og grundskyld er skønnede, og at disse udgifter kan afvige væsentligt fra det anførte, når vurderingsmyndighederne har fastsat grundværdien endeligt.

Udlejer er berettiget til at udskille enhver udgift til én eller flere lejeres direkte betaling i stedet for at kræve betaling over driftsregnskabet, hvis dette er nødvendigt og på et sagligt grundlag for at opnå en rimelig fordeling af driftsudgifterne, der svarer til de enkelte lejeres belastning af Ejendommens drift.

Omkostningerne til administration og udarbejdelse af driftsregnskab opkræves over driftsregnskabet.

Lejer betaler Ejendommens driftsudgifter i henhold til det som bilag 3 vedlagte driftsbudget, der indeholder en specificeret oversigt over de driftsudgifter, som indeholdes i driftsregnskabet, samt Lejers anslåede andel heraf. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved lejekontraktens indgåelse, hvilke udgifter Udlejer derfor tillige kan kræve, at Lejer afholder over driftsregnskabet.

Såfremt Ejendommen opdeles i ejerlejligheder, vil ejerforeningen på vegne af ejerlejlighed-sejerne i Ejendommen forestå afholdelsen af en række af de udgifter, som er nævnt i nærværende pkt. 11 og bilag 3, der tillige indeholder budget for den eventuelle ejerforening. Såfremt ejerforeningen ikke stiftes eller senere opløses, overgår afholdelse af disse udgifter til Udlejer og refunderes fortsat af Lejer over driftsregnskabet.

Lejemålets fordelingstal beregnes på grundlag af butiksbruttoarealet, jf. pkt. 1.6, i forhold til et samlet bruttoareal for lejemål i den samlede ejendom, opgjort foreløbigt til 4.791 m2. Lejer accepterer, at fordelingstallets nævner og

fordelingstallets tæller kan ændres løbende i takt med, at der sker ændringer af arealer og ejerforeningens fordelingstal/-nøgle i kraft af udviklingen af Ejendommen og projektet. Eventuel tomgang i den samlede ejendom, ændrer ikke fordelingsnøglen, idet Udlejer afholder enhver driftsomkostning forbundet med tomgangen.

Lejer er gjort opmærksom på, at udgifter, der betales af Udlejer via ejerforeningen, opkræves i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal i ejerforeningen, uanset at dette fordelingstal måtte afvige fra det lejebærende areal på 4.791 m2. Der henvises til bilag 3 for en foreløbig opgørelse af fordelingstallene.

Lejers samlede anslåede årlige driftsudgifter pr. overtagelsesdagen udgør kr. 71.440 ekskl. moms, jf. bilag 3. Driftsudgifterne betales kvartalsvis forud hver den første i kvartalet sammen med lejen. Udlejer forbeholder sig ret til at ændre á conto bidraget.

Regnskab for driftsudgifterne udarbejdes af Udlejer én gang årligt. Regnskabsperioden løber fra 1. januar til 31. december. Efterbetalinger vedrørende driftsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra Udlejer. Tilbagebetalinger vedrørende driftsregnskabet modregnes i førstkommende leje efter regnskabets udarbejdelse. Endeligt årsregnskab skal foreligge senest 4 måneder efter endt regnskabsperiode.

Á conto bidraget til driftsudgifterne er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

LEJERS BRUG AF DET LEJEDE

Lejer skal omgå lejemålet og Ejendommen forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte al skade, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på lejemålet af Lejer, dennes personale eller andre personer, der af Lejer har fået adgang til lejemålet.

Lejer er pligtig straks at foretage anmeldelse til Udlejer, hvis der sker sådan skade på det lejede eller Ejendommen, at udbedring er nødvendig. Forsømmer Lejer pligtig anmeldelse, svarer Lejer den deraf følgende skade.

På fællesarealer og på interne transportveje mv. må intet anbringes uden Udlejers tilladelse, og Udlejer kan uden ansvar fjerne anbragte genstande for Lejers regning. Udgiften er at betragte som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

I tilfælde af sundhedsvedtægters, politivedtægters og lignende forskrifters overtrædelse må Lejer selv stå til ansvar herfor og holde Udlejer skadesløs overfor myndighederne. Lejer er også ansvarlig for sit personales overtrædelse af påbuddene.

Lejers virksomhed må ikke ved lugt, lys, larm eller varme-/kuldeafvigelser eller elektriske signaler være til gene for andre lejere, deres kunder eller for Ejendommen, og Lejer må i øvrigt ikke på nogen måde ved sin virksomhed volde ulempe for de nævnte. Idet lejemålet blandt andet anvendes til dækmontage, scooterreparationer mv., accepterer Udlejer den støj som måtte opstå som følge heraf.

Det påhviler i det hele Lejer at iagttage, at der er god orden i de lejede lokaler, og at lejemålet forvaltes på en sådan måde, at Udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes.

I øvrigt kan Udlejer til enhver tid udfærdige ordensregulativer, som Lejer er pligtig nøje at overholde. Undladelse heraf vil blive betragtet som væsentlig misligholdelse.

SKILTNING

Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved Ejendommen samt opsætning af markiser, anden solafskærmning eller lignende må kun foretages med Udlejers forudgående skriftlige samtykke.

Alle omkostninger i forbindelse med skiltning, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse heraf betales af Lejer. Skiltning ifm. lejemålets opførelse afholdes af udlejer, jf. bilag 2.

Det er en forudsætning, at skiltning mv. sker i overensstemmelse med tinglyste servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for Ejendommen. Lejer er forpligtet til på egen foranledning at indhente nødvendige godkendelser fra offentlige myndigheder og afholde omkostningerne forbundet hermed.

Udlejer forpligter sig til så vidt muligt at indarbejde Lejers ønsker til skiltning i det samlede projekt for skiltning for hele Ejendommen, men Lejer gøres opmærksom på, at der arbejdes på et ensartet udtryk for den samlede skiltning.

Ved fraflytning skal Lejer for egen regning i videst muligt omfang fjerne spor af genstande anbragt på Ejendommen i henhold til nærværende pkt. 13, medmindre Udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

Udlejer foranlediger opsat fælles pylon og henvisningskilte ved indkørsler. Lejers placering på pylon følger størrelsen på lejemålene, således den lejer med størst areal er øverst på pylonen / har ret til at vælge placering først. Udgifterne til den løbende ajourføring af fælles skilteplan samt alle tiltag omkring dennes udførelse er en udgift, der afholdes af Udlejer og/eller ejerforeningen og refunderes af Lejer over driftsregnskabet.

FRAFLYTNING

Ved fraflytning skal Lejer aflevere det lejede i samme stand, som det blev overtaget, dvs. nyistandsat, dog bortset fra almindeligt slid og ælde, bortset fra gulve der blot skal afleveres velvedligeholdt, idet Udlejer dog accepterer, at gulve ved fraflytning vil have borehuller for installationer og opsætning af inventar. Lejer er blandt andet forpligtet til at udføre følgende arbejder:

(a) Nymaling af samtlige malede vægge og malbare lofter i samme farve som ved overtagelsen

(b) Nymaling af alt træværk, herunder paneler, dørkarme, vindueskarme, tilsætninger ved døre og vinduer mv.

(c) Nymaling af øvrige bygningsdele, hvor vedligeholdelsespligten påhviler Lejer

(d) Udskiftning af eventuelle loftsplader med mærker, skjolder o.l.

(e) Udskiftning af filtre i ventilations- og kølesystemer

(f) Gennemgang og justering af samtlige døre, vinduer og skabslåger mv.

(g) Kontrol og sikring af samtlige installationers funktionalitet, herunder el og VVS

(h) Gennemgang og justering af solafskærmning

(i) Vinduespolering af den indvendige side af butikkens vinduer

(j) Kontrol og sikring af samtlige lyskilder i faste installationers funktionalitet

(k) Hvis Lejer har installeret tyveri- og/eller alarmanlæg, skal dette fjernes, og der skal ske retablering for Lejers regning, medmindre Udlejer har meddelt, at denne uden beregning overtager anlægget.

Lejers pligt til istandsættelse begrænses af Lejers pligt til vedligeholdelse jf. pkt. 10.

Indretninger og installationer, som Lejer har udført, skal, hvis Udlejer ønsker det, bortfjernes pr. fraflytningstidspunktet uden udgift for Udlejer. Lejer er dog alene forpligtet til at foretage retablering, hvis dette er skriftligt aftalt med Udlejer, eller hvis Udlejer ved accept af indretningen har taget forbehold for retablering.

Senest 14 dage før fraflytningen gennemføres en afleveringsforretning efter indkaldelse fra Udlejer. Manglende indkaldelse fra Udlejer fratager ikke Udlejer retten til at deltage og varetage sine interesser i forbindelse med fremgangsmåden efter pkt. 14.8.

På afleveringsforretningen gennemgås den i pkt. 3.3 anførte tilstandsrapport, og på Udlejers foranledning udfærdiges en afleveringsrapport i to eksemplarer, der underskrives af Udlejer og Lejer. I det omfang der ikke er enighed om det lejedes stand eller om Lejers vedligeholdelsespligt, skal dette specifikt fremgå af afleveringsrapporten.

Afleveres lejemålet ved fraflytningen ikke i kontraktmæssig stand, er Udlejer berettiget til at istandsætte lejemålet for Lejers regning med de håndværkere, Udlejer sædvanligvis anvender til at udføre arbejde, medmindre andet aftales. Endvidere kan Udlejer kræve betaling af leje og andre ydelser i henhold til lejekontrakten for den periode, der medgår til istandsættelsen, dog maksimalt 14 dage.

I stedet for modtagelse af lejemålet i kontraktmæssig stand er Udlejer berettiget til at indhente tilbud på udgifterne til istandsættelse af lejemålet til kontraktmæssig stand. Lejer er på samme måde berettiget til gennem egne professionelle autoriserede/faglærte håndværkere at indhente tilbud. Udlejer er herefter berettiget til i stedet for modtagelse af lejemålet i kontraktmæssig stand at vælge at modtage lejemålet i den stand, det er og forefindes, mod Lejers betaling af istandsættelsesbeløbet i henhold til den billigste pris af de to indhentede tilbud. Lejer er forpligtet til at betale istandsættelsesbeløbet og er herefter berettiget og

forpligtet til at aflevere lejemålet i den stand, det er og forefindes. Udlejer har ikke pligt til at anvende Lejers betaling til istandsættelse, men er frit stillet til at genudleje lejemålet i uistandsat stand. Lejer er forpligtet til at betale leje og andre pligtige pengeydelser i den periode, der elles ville have medgået til istandsættelsen.

Såfremt parterne ikke er enige i vurderingen af det lejedes stand og de anslåede beløb, er parterne i fællesskab eller en af parterne hver for sig berettiget til at anmode Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsarbejder i København om at udmelde en sagkyndig skønsmand, der snarest muligt i en skønsrapport skal beskrive og dokumentere det lejedes stand, manglernes omfang samt foretage en prissætning og konvertering af manglerne til kontantbeløb. Skønsmanden skal derimod ikke tage stilling til forhold af juridisk karakter, herunder om fortolkning af lejekontraktens bestemmelser, eller til, hvem der ifølge lejekontrakten skal udføre eller bekoste en eventuel istandsættelse. Udgifterne til skønsforretningen deles af parterne. Skønserklæringens resultat er bindende for begge parter.

FREMLEJE OG AFSTÅELSE

Lejer har ret til fremleje af det lejede. Det er dog særligt aftalt mellem parterne, at Lejers adgang til udnyttelse af fremlejeretten er betinget af, at Udlejer kan godkende fremlejetager. Godkendelse af fremlejetager kan nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en udlejer ved foretagelse af udlejning, hvorved blandt andet vedkommendes økonomiske og faglige kvalifikationer kommer i betragtning. Ved fremleje til en juridisk person vil blandt andet selskabets økonomiske forhold, virksomhedens renommé, den daglige ledelses personlige og faglige kvalifikationer og dennes varige tilknytning til selskabet også blive taget i betragtning.

Lejer har ret til afståelse af det samlede lejemål i overensstemmelse med erhvervsleje-lovens § 55 inden for den i pkt. 2.1 anførte branche. Det er dog særligt aftalt mellem paterne, at Lejers adgang til udnyttelse af afståelsesretten er betinget af, at Udlejer kan godkende ny lejer. Godkendelse af ny lejer kan nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en Udlejer ved foretagelse af udlejning, hvorved blandt andet vedkommendes økonomiske og faglige kvalifikationer kommer i betragtning. Ved afståelse til en juridisk person vil blandt

andet selskabets økonomiske forhold, virksomhedens renommé, den daglige ledelses personlige og faglige kvalifikationer og dennes varige tilknytning til selskabet også blive taget i betragtning. Det er ligeledes aftalt mellem parterne, at såfremt Lejer ønsker at gøre brug af sin afståelsesret i Lejers uopsigelighedsperiode, jf. pkt. 4.3, er Udlejer til enhver tid berettiget til at nægte afståelse, såfremt ny lejer udgør en forøgelse af Udlejers risiko for Lejers manglende opfyldelse af lejekontrakten.

Udlejer kan nægte godkendelse af fremleje og afståelse, såfremt fremlejetager / indtrædende lejers anvendelse dokumenterbart strider mod Udlejers eventuelle konkurrenceklausuler / branchebeskyttelse overfor anden/andre lejer(e).

Ved enhver afståelse hæfter Lejer overfor Udlejer som selvskyldnerkautionist for lejekontraktens opfyldelse i den periode, hvor lejemålet fra Lejers side er uopsigeligt. Hæftelsen gælder ethvert krav, der måtte opstå i uopsigelighedsperioden.

Det er en betingelse for Lejers udnyttelse af afståelsesretten, at indtrædende lejer anvender lejemålet til afskrivningsberettiget formål.

Lejer har ikke genindtrædelsesret.

TINGLYSNING

Lejer er berettiget til selv og uden udgift for Udlejer at lade sit eksemplar af lejekontrakten tinglyse på Ejendommen. Lejer er tidligst berettiget til at tinglyse sin lejekontrakt på Ejendommen, når matrikulære ændringer er gennemført og Udlejers eventuelle gennemførelse af en påtænkt ejerlejlighedsopdeling har fundet sted.

Lejekontrakten respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser, servitutter og andre ejendomsbyrder samt kommende udstykninger og ejerlejlighedsopdelinger.

Aflysning af lejekontrakten kan finde sted, når Lejer skriftligt har bekræftet, at lejeforholdet er opsagt, og lejemålet er fraflyttet. Hvis dette ikke er sket to måneder efter fraflytning, kan Udlejer uden yderligere dokumentation end kopi af en anbefalet skrivelse til Lejer herom, lade lejekontrakten aflyse. Alle udgifter, som Udlejer måtte afholde i den forbindelse, er for Lejers regning.

BETINGELSER

Lejekontrakten er fra Udlejers side betinget af:

at Udlejer opnår endelig og ubetinget adkomst til Ejendommen,

at Udlejer opnår byggetilladelse til opførelse af Projektet, herunder til 1.463 m2 Thansen-butik.

Ovennævnte betingelser skal være opfyldt eller frafaldet senest den 31. december 2025. I modsat fald bortfalder nærværende kontrakt, uden at nogen af parterne kan gøre krav gældende mod den anden part. (Det bemærkes i Rapporten: Betingelserne er afklaret, dog udestår endelig registrering af udstykningssagen i tingbogen).

Lejekontrakten er fra Lejers side betinget af:

at samtlige væsentlige projektændringer, som dokumenteret har direkte betydning for Lejers anvendelse af lejemålet, godkendes af Lejer.

Ovennævnte betingelser skal være opfyldt eller frafaldet senest den 31. december 2025. I modsat fald bortfalder nærværende kontrakt, uden at nogen af parterne kan gøre krav gældende mod den anden part. (Det bemærkes i Rapporten: Betingelserne er afklaret.)

LOVVALG OG VÆRNETING

Aftalen er underlagt dansk ret. Hvis parterne ikke kan løse en konflikt ved direkte forhandling mellem sig, skal konflikten søges løst ved mediation. Hvis ikke parterne, inden 14 dage efter at en af dem har fremsat ønske om mediation, er blevet enige om, hvem der skal være mediator, kan enhver af parterne anmode Mediationsinstituttet, Vesterbrogade 32, 1620 København V (tlf. 50778427, www.mediations-instituttet.dk), om at bringe en mediator i forslag.

Mediationen skal finde sted i overensstemmelse med den til enhver tid gældende standardaftale for mediation, fastsat af Mediatoradvokater, foreningens etiske regler og reglerne om god advokatskik.

Hvis konflikten ikke er løst ved mediation inden 8 uger efter, at der blev fremsat ønske om mediation, er enhver af parterne berettiget til at kræve konflikten

afgjort ved at indbringe sagen for domstolene. Indbringelse skal ske ved det værneting, hvor det af lejekontrakten omfattede lejemål er beliggende.

Tvister behandles ved Boligretten i 1. instans.

Såfremt én af Parterne indstævnes af tredjemand, kan den pågældende part adcitere den anden part ved samme værneting, uanset om værnetinget måtte være voldgift eller en almindelig domstol.

KONTRAKTÆNDRINGER

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne lejekontrakt, skal være skriftlige for at være bindende og skal vedhæftes lejekontrakten som allonger med fortløbende nummerering.

Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne lejekontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejekontrakt mellem parterne.

13.2 **Tillæg 1 til Lejeaftale 1 – T. Hansen**

TILLÆG 1

Sælger har fremlagt Tillæg 1 til Lejeaftale 1. Hvor der i pkt. 13.2 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Tillæg 1, hvilket også gælder punkthenvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Tillæg 1 gengivet.

I tilknytning til lejekontrakten af 13. juni 2025 ("Lejekontrakten") er Parterne blevet enige om at foretage følgende ændringer hertil:

ELLER ORDRE

Innovater A/S har udnyttet eller-ordre til fordel for Innovater Retail 4 ApS, som har opnået tinglyst adkomst til ejendommen, hvori det lejede er beliggende.

AD PKT 1.7 - DET LEJEDE

Udlejer har foranlediget lejemålet opmålt, jf. Lejekontraktens pkt. 1.7. Det lejede areal er 1.467 m2 efter endelig opmåling. Opmålingen vedlægges som bilag 1.7.

AD PKT. 11 - DRIFTSUDGIFTER

Der vedlægges nyt bilag 3 som følge af den endelige opmåling af det lejede areal.

Som følge af nyt bilag 3 udgør Lejers samlede anslåede årlige driftsudgifter pr. overtagelsesdagen kr. 88.254 ekskl. moms, jf. Lejekontraktens pkt. 11.8.

AD PKT. 17 – BETINGELSER

Samtlige lejekontraktens betingelser er opfyldt, jf. Lejekontraktens pkt. 17, og Lejekontrakten er således endelig og ubetinget.

AD PKT. 20

Lejekontraktens bilagsfortegnelse opdateres med følgende:

Der vedlægges opmåling som nyt bilag 1.7**.**

Der vedlægges nyt driftsbudget som bilag 3

ØVRIGE VILKÅR

Lejekontraktens bestemmelser er i øvrigt uændret gældende. Ved uoverensstemmelser mellem Lejekontrakten og nærværende tillæg, skal nærværende tillæg have forrang.

13.3 **Lejeaftale 2 - Harald Nyborg A/S**

LEJEAFTALEN

Sælger har fremlagt Lejeaftale 2 vedr. Ejendommen. Hvor der i pkt. 13.2 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 2, hvilket også gælder punkthenvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftale 2 gengivet.

Lejeaftale 2 er ifølge aftale omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.

Alle ydelser ifølge Lejeaftale 2 er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere.

UDLEJER

Udlejer er Innovater A/S eller ordre, hvilket ikke er identisk med Sælger. (Bemærkning i Rapporten: Ordrevilkåret er udnyttet til fordel for Sælger i Tillæg 1 til Lejeaftale 2).

DET LEJEDE

Lejemålet omfatter butik beliggende Vesterbrogade, 4930 Maribo (præcis adresse oplyses, når matrikulære ændringer er gennemført, og byggeri er opført), angivet "Butik 01" på situationsplanen, jf. bilag 1.1, og i den stand, som fremgår af det som bilag 1 og bilag 2 vedlagte materiale, idet det bemærkes, at der er tale om et ombygget lejemål i en eksisterende bygning. De udenomsarealer, som Lejer har brugsret til, fremgår ligeledes af bilag 1 samt af nedenstående bestemmelser. Lejemålet er beliggende på matr.nr. matr.nr. 270, 368a, 268b, 368g samt 372, alle Maribo Bygrunde, som samlet har et grundareal på 17.262 m2 ("Ejendommen").

Lejemålet er en del af et samlet byggeri, hvori forventes etableret samlet op til ca. 5.222 m2 til udvalgsvarebutikker og et enkelt lejemål til kontor samt boliger ("Projektet").

Udlejer forbeholder sig ret til at foretage mindre ændringer i forhold til bilag 1 og 2, herunder i materialevalg, i det omfang det må skønnes at være uden betydning for Lejer og/eller i det omfang, at det måtte kræves af myndighederne. Lejer accepterer, at et antal søjler kan blive nødvendige. Placeringen heraf koordineres med Lejer. Lejer gøres opmærksom på, at principper for udvendige forhold som facader, parkeringspladser mv. følger Udlejers Projekt og myndighedskrav til det samlede Projekt, og således ikke bilag 2.

Lejer er gjort opmærksom på, at Udlejer påtænker at etablere solcelleanlæg på byggeriet som en del af Projektet, men det er endnu ikke afklaret. Såfremt der i forbindelse med opførelsen af lejemålet på Ejendommen etableres solceller, accepterer Lejer etablering af solcelleanlægget på Ejendommen og de nødvendige følgearbejder, der skal udføres i Lejers lejemål i forbindelse med etableringen af solcelleanlægget på Ejendommen.

Lejer har ret til henstilling af renovation som angivet på bilag 1. Lejer har ret til udstilling af varer ved lejemålets indgang.

Udlejer påtænker at opdele Ejendommen i selvstændige ejerlejligheder, der indgår i en ejerforening, hvilket Lejer accepterer.

Lejemålets bruttoetageareal udgør i alt ca. 2.582 m2, heraf 75 m2 på 1. sal. Arealerne er opgjort på grundlag af den foreløbige projektering af Projektet.

By- og Boligstyrelsens arealbekendtgørelse nr. 311 af 27/6 1983 finder anvendelse på lejemålet. Hvis lejemålet ved opmåling måtte udvise en afvigelse fra det i pkt. 1.7 forudsatte areal, foretages der regulering af Lejers betalinger under nærværende kontrakt, herunder leje, garanti, fællesudgifter mv. Reguleringen sker på grundlag af det i pkt. 1.7 anførte bruttoetageareal. Der foretages dog ikke regulering af lejen, såfremt afvigelsen af bruttoetagearealet er indenfor minus 1 % af det oprindeligt aftalte areal. Afvigelser i arealet i opadgående retning medfører ikke regulering af lejen. Afvigelser i arealet på mere end minus 1 % i forhold til det forudsatte areal medfører en tilsvarende forholdsmæssig nedsættelse af lejen. Hvis den negative afvigelse i arealet overstiger 2 %, er Lejer berettiget til at ophæve aftalen.

Udlejer stiller ca. 105 parkeringspladser på terræn til rådighed for Lejers kunder sammen med kunderne hos Ejendommens øvrige lejere på Ejendommen. Udlejer er efter forudgående samtykke fra Lejer berettiget til at tidsbegrænse parkeringen til mindst 1 og maksimalt 3 timer og håndhæve denne via parkeringsvagtfirma. Indtægter fra parkeringsvagtfirma tilfalder Udlejer, eventuelt via ejerforeningen.

Udlejer har ret til som en del af de samlede parkeringspladser at etablere elladestandere på op til 8 p-pladser, dog minimum jf. myndighedskrav, udelukkende til brug for el-biler og med samme tidsbegrænsning som øvrige parkeringspladser. Udlejer er pligtig til at søge disse pladser placeret længst muligt fra butiksindgangene. Uanset at der ikke indføres tidsbegrænsning på øvrige parkeringspladser, har Udlejer ret til at indføre tidsbegrænsning på pladserne med elladestandere. Indtægten fra el-ladestanderne tilfalder Udlejer.

Når de endelige arealer for Ejendommen er opmålt, og der er taget stilling til, om der etableres solceller, udarbejder Udlejer en allonge til lejekontrakten, hvor de endelige arealer fremgår, og som også vedlægges et opdateret bilag 3 baseret på de endelige arealer for lejemålet og Ejendommen, og hvor Lejers udgifter til el via solcelleanlægget indgår.

ANVENDELSE

Det lejede skal anvendes til en Harald Nyborg-butik med tilhørende lager og administration, sædvanligt for en Harald Nyborg-butik. Det lejede må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke avendes til andet end udvalgsvarebutik.

Udlejer indestår for, at det lejede ved lejemålets begyndelse kan anvendes til det i pkt. 2.1 anførte formål, og at det lejede ved lejemålets begyndelse – medmindre der er meddelt gyldig dispensation fra sådanne krav – ikke strider mod servitutter, offentlig planlægning eller andre myndighedskrav. Udlejer indestår for godkendelse af bygningen og dens installationer og sørger for, at det lejede ved lejemålets begyndelse og under lejemålets beståen bygningsmæssigt er lovligt. Lejer sørger dog for særlige tilladelser til Lejers formål, og Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter. Lejer er endvidere pligtig til at opretholde lejemålet tidssvarende, ren- og vel-vedligeholdt, ligesom lejemålet stedse skal være forsynet med de til en forsvarlig butiksdrift nødvendige varer.

Lejer har pligt til at holde åbent i sædvanligt omfang, ligesom Lejer har ret til at holde åbent i samme omfang, som lovgivningen og de lokale planforhold åbner mulighed for.

Lejer er ikke berettiget til at anvende fællesarealer eller andre arealer i tilknytning til Ejendommen til oplagring eller henstilling af varer, emballage eller lignende.

IKRAFTTRÆDEN/OVERTAGELSE

Lejemålet træder i kraft på overtagelsesdagen, forventeligt den 30. oktober 2025, jf. dog nedenfor.

Det lejede overtages indrettet i overensstemmelse med det under bilag 1 og 2 udleverede bilagsmateriale.

Inden 10 dage før overtagelsesdagen gennemgår parterne sammen lejemålet og udarbejder i fællesskab, men på Udlejers foranledning, en tilstandsrapport i to eksemplarer, der underskrives. Samtlige mangler, som parterne måtte notere i tilstandsrapporten, såvel væsentlige som uvæsentlige, skal udbedres uden unødigt ophold af Udlejer, jf. i øvrigt erhvervslejelovens kapitel 4. Lejer skal i

sædvanlig arbejdstid give adgang for udbedring af manglerne og skal uden erstatning tåle de gener, som udbedringen måtte foranledige.

Byggeriet skal være færdiggjort til Lejers overtagelse uden væsentlige mangler pr. overtagelsesdagen. Mindre eller uvæsentlige mangler ved lejemålet udskyder ikke overtagelsesdagen, men skal være udbedret senest 10 dage efter overtagelsesdagen. Lejer er herefter pligtig til at åbne senest 4 uger efter overtagelsesdagen. Pr. overtagelsesdagen skal udenomsarealer i form af parkeringsarealer, til- og frakørselsforhold mv., hvortil Lejer har brugsret, jf. pkt. 1 og bilag 1, ligeledes være færdiggjort.

Udlejer forventer en byggeperiode på 7 måneder fra byggeriets opstart. Udlejer iværksætter indhentelse af byggetilladelse, der muliggør Projektet, og det forventes, at byggetilladelse foreligger senest den 1. april 2025, hvorefter lejemålet forventes at kunne overtages af Lejer den 30. oktober 2025. Udlejer er dog berettiget til uden betaling af bod, godtgørelse eller erstatning til Lejer at udskyde overtagelsen i følgende tilfælde:

I det omfang byggetilladelse ikke er modtaget den 1. april 2025, kan Udlejer vælge at udskyde overtagelsesdagen med et tilsvarende antal dage, som byggetilladelsen er forsinket i forhold til den 1. april 2025. Tilsvarende kan Udlejer vælge at fremrykke overtagelsesdagen, såfremt byggetilladelsen foreligger tidligere end forventet. Udlejer skal i så fald skriftligt orientere Lejer herom senest 4 uger efter den dato, hvor byggetilladelsen foreligger.

Udlejer er i tillæg til den i pkt. 3.5.1 nævnte udskydelse berettiget til af én eller flere omgange at kræve overtagelsesdagen udskudt med op til 6 måneder i alt, såfremt Lejer får meddelelse herom med et varsel på minimum 6 måneder og med oplysning om, til hvilken dato overtagelsesdagen udsættes.

Udlejer er ligeledes berettiget til at fremrykke overtagelsesdagen, såfremt dette gøres med minimum 6 måneders forudgående skriftligt varsel til den nye overtagelsesdag.

Hvis Lejers manglende overtagelse af lejemålet på overtagelsesdagen skyldes forhold, der ikke kan lastes Udlejer, og som berettiger Udlejers entreprenør til tidsfristforlængelse, jf. ABT 18 § 37, udskydes overtagelsesdagen i

overensstemmelse med det antal dage, entreprenøren har ret til tidsfristforlængelse. Såfremt Udlejer anser sig berettiget til denne udskydelse, skal Udlejer meddele dette til Lejer straks efter den udløsende begivenhed.

Uanset ovenstående kan lejemålets overtagelse ikke falde i perioderne fra 1. maj til 15. august og fra 1. november til 5. januar. Såfremt overtagelsesdagen falder indenfor en af de nævnte perioder, hvori der ikke kan ske overtagelse, udskydes afleveringen automatisk til den førstkommende dag efter udløb af den givne periode.

Hvis lejemålet ikke kan afleveres kontraktmæssigt senest den 1. april 2027, er Lejer berettiget til at ophæve lejekontrakten.

Såfremt overtagelsesdagen udskydes, er Lejer forpligtet til at få stillet lejemålet til rådighed den dag, hvor byggeriet opfylder kravene til overtagelse, uanset at dette ikke er den første i en måned.

Såfremt lejemålet ikke kan overtages uden væsentlige mangler på overtagelsesdagen, jf. pkt. 3.1, eventuelt ændret, jf. pkt. 3.5.1-3.5.5, betaler Udlejer til Lejer en bod på kr. 1.000.000 til dækning af forgæves opstartsomkostninger for butikken, herunder løn og markedsføringsomkostninger, lagerleje mv. Derudover betales en bod på kr. 400.000 pr. påbegyndt måned. Boden for den første måned udgør således i alt 1.400.000. Boden for hver af de efterfølgende måneder udgør kr. 400.000. Der betales alene husleje og andre ydelser fra den faktiske overtagelsesdag.

Ikke væsentlige mangler, som ikke hindrer Lejers indretning og klargøring og anvendelse af det lejede til den aftalte brug af det lejede, medfører ikke udskydelse af lejemålets overtagelsesdag. Ikke væsentlige mangler skal af Udlejer være udbedret senest 10 dage efter Lejers overtagelse af lejemålet. Hvis sådanne ikke-væsentlige mangler ikke er udbedret senest på dette tidspunkt, kan Lejer uden yderligere varsel foretage udbedring for Udlejers regning og risiko, og udbedringsomkostningen kan modregnes i lejen. Lejer kan ikke herudover kræve forholdsmæssigt afslag i huslejen, hæve lejekontrakten eller i øvrigt kræve erstatning. Såfremt lejekontrakten ophæves, beholder Lejer allerede betalt dagbod.

Henholdsvis 1 og 5 år efter byggeriets færdiggørelse på Ejendommen foretager Udlejer og totalentreprenør 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 totalentreprenøren adgang til det lejede samt medvirke ved denne gennemgang af det lejede. Lejer sørger i øvrigt for senest en måned før de varslede 1-års og 5-års eftersyn at give meddelelse til Udlejer, såfremt Lejer konstaterer mangler ved det lejede. Lejer er forpligtet til, uden krav om godtgørelse, kompensation, lejereduktion eller erstatning, at tåle udførelsen af eventuelle arbejder som følge af de mellem Udlejer, som bygherre, og totalentreprenøren afholdte 1-års og 5-års eftersyn i Ejendommen. Yderligere kan Lejer – medmindre der er tale om uopsættelige forhold - ikke kræve mangler udbedret eller arbejder udført, før Udlejer kan kræve sådanne arbejder og mangler udført af entreprenøren og endvidere først efter eventuel afholdelse af syn og skøn, i tilfælde hvor bevissikring efter Udlejers opfattelse er fornøden i dennes forhold til totalentreprenøren. Lejer er forpligtet til at deltage i 1-års og 5-års eftersynet.

Såfremt der sker ændring af overtagelsesdagen, ændres alle øvrige terminer i lejekontrakten tilsvarende, herunder men ikke begrænset til varighed, lejeregulering mv.

VARIGHED

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til fraflytning den første i en måned.

Udlejer kan dog tidligst opsige lejemålet 24 år efter lejeforholdets ikrafttrædelse, jf. pkt. 3. Herefter kan lejemålet opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, jf. pkt. 4.1.

Lejer kan tidligst opsige lejemålet 12 år efter lejeforholdets ikrafttrædelse, jf. pkt. 3. Herefter kan lejemålet opsiges med 6 måneders skriftligt varsel, jf. pkt. 4.1.

LEJEN

Den årlige leje udgør kr. 1.995.000, eksklusive moms, skriver kroner en millioner ni hundrede femoghalvfems tusinde 00/100, svarende til et bruttoetageareal, jf. pkt. 1.7, på 2.582 m2 á kr. 772,66 eksklusive moms.

Lejen betales kvartalsvis forud hver den første i kvartalet. Lejen betales første gang på overtagelsesdagen for perioden som ligger 4 måneder efter overtagelsesdagen, idet Lejer er ydet 4 måneders indledende lejefrihed. Hvis første lejebetaling falder midt i et kvartal, opkræves der forholdsmæssigt til udgangen af kvartalet, og herefter kvartalsvis forud.

Alle momspligtige ydelser i henhold til nærværende aftale tillægges den til enhver tid gældende moms, pt. 25 %, som erlægges sammen med lejen og de øvrige lejemålsydelser. Lejer er forpligtet til efter Udlejers påkrav med minimum 3 måneders forudgående varsel at respektere enhver ændring af Ejendommens momsregistreringsforhold.

Leje, moms, driftsudgifter mv. er pligtige pengeydelser i lejeforholdet og skal betales ved bankoverførsel til Udlejers konto.

LEJEREGULERING

Den årlige leje forhøjes en gang årligt i forhold til den til enhver tid gældende leje, uanset om denne leje måtte være fremkommet ved regulering på anden måde end ved indeksregulering.

Forhøjelsen sker hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2027. Forhøjelsen sker med 100 % af den procentvise ændring i nettoprisindekset for oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet.

Lejeforhøjelsen sker i forhold til den til enhver tid gældende leje efter følgende formel:

$$\frac{\text{Seneste årsleje} \times (\text{nyt indeks} - \text{gl. indeks})}{\text{Seneste årsleje} + \text{gl. indeks}} = \text{ny årsleje}$$

Uanset ovennævnte beregning skal lejen dog altid i forbindelse med den årlige regulering forhøjes med minimum 1 % og maksimalt 3 % af den til enhver tid gældende leje.

Nettoprisindekset beregnes i medfør af lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 med senere ændringer, hvor nettopristallet for januar 2015 (=100) er basistal.

Indtil udløb af Lejers uopsigelighedsperiode, jf. pkt. 4.3, kan lejen alene reguleres i henhold til pkt. 6.1 – 6.5. Herefter kan såvel Udlejer som Lejer forlange lejen reguleret til markedslejen efter de til enhver tid gældende regler herom, pt. erhvervslejelovens § 13, dog således lejen reguleres straks, idet erhvervslejelovens paragraf 13, stk. 4 ikke skal gælde for lejemålet. En sådan reguleret leje erstatter lejen efter pkt. 5.1 og er fremover basis for den i pkt. 6.1 nævnte regulering. Lejen kan aldrig kræves reguleret til mindre end begyndelseslejen. Parterne kan dog i tillæg til lejekontrakten aftale en lavere leje.

SKATTER OG AFGIFTER

Lejen omfatter ikke de skatter, afgifter mv., der fremgår af driftsbudgettet, jf. bilag 3, herunder renovation, som opkræves over skattebilletten, idet disse udgifter betales af Lejer i tillæg til selve lejen, jf. pkt. 11.

VARME, EL OG VAND MV.

Lejer betaler efter måler udgifterne til varme, vand og el og hertil knyttede afgifter, målerleje mv. direkte til leverandørerne som selvstændig bruger. Udlejer skal sørge for tilmelding af lejemålet til forsyningsselskaberne fra overtagelsesdagen. Lejer er pligtig til at lade sig registrere hos forsyningsselskaberne som selvstændig bruger fra overtagelsesdagen.

Hvis Lejer ikke kan registreres som selvstændig bruger som følge af forsyningsselskabets forhold, for eksempel hvis der i Ejendommen findes flere lejere, fordeles forbrugsudgifterne indbyrdes mellem lejerne på grundlag af forbrugsmålere opsat ved indgang til de enkelte lejemål. Hvis forbrugsmålere ikke forefindes, er Lejer berettiget til at kræve sådanne opsat.

Såfremt Udlejer etablerer solceller i forbindelse med opførelsen af lejemålet, jf. pkt. 1.4, og solcelleanlægget (eller en del heraf) tilkobles lejemålet, så Lejer får gavn heraf, betaler Lejer til Udlejer for det faktiske elforbrug i tillæg til lejen. Prisen for el leveret til Lejer fra solcelleanlægget skal være til en pris, som Lejer dokumenterbart kan købe el til i markedet.

Udgifter til forbrug på fællesarealer, herunder belysning af parkeringspladser, er medtaget i driftsbudgettet, jf. pkt. 11 og bilag 3, og betales af Lejer i tillæg til lejen.

Lejers renovationsbehov opfyldes ved Lejers egen foranstaltning og for Lejers egen regning. I det omfang renovationsudgifter opkræves over skattebilletten, medtages udgifterne i driftsregnskabet, jf. pkt. 11 og bilag 3.

FORSIKRINGER

Udlejer sørger for, eventuelt via ejerforeningen, såfremt der sker opdeling i ejerlejligheder, at tegne sædvanlig bygnings- og brandforsikring. Lejer betaler en forholdsmæssig andel af udgifterne forbundet hermed via driftsregnskabet, jf. bilag 3, hvor posten er indeholdt i budgettet for ejerforeningen.

Lejer tegner herudover selv de forsikringer, som Lejer måtte finde hensigtsmæssige, herunder glasforsikring. Lejer tegner og betaler endvidere enhver forsikring, der vedrører Lejers virksomhed.

VEDLIGEHOLDELSE

Al udvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærmen, samt af stikledninger for kloak, el, vand og varme fra grundens skel til bygningen påhviler Udlejer. Undtaget herfra er dog glas og graffitibekæmpelse, som Lejer bidrager til over driftsbudgettet, jf. pkt. 11 og bilag 3.

Det påhviler Udlejer, eventuelt via ejerforeningen, at forestå den udvendige renholdelse, glatførebekæmpelse og snerydning samt vedligeholdelse og fornyelse, herunder af p-pladser, belægninger, fællesarealer, herunder grønne arealer, græsarealer, beplantning, adgangsveje og eventuelle solceller. Omkostningerne hertil afholdes af Lejer med en forholdsmæssig andel og indgår i driftsregnskabet, jf. pkt. 11 og bilag 3.

Lejer har den indvendige renholdelses-, vedligeholdelses- og fornyelsespligt og er forpligtet til at sikre, at lejemålet til enhver tid fremstår vel vedligeholdt, uanset om indretningen eller installationen er bekostet af Lejer eller Udlejer. Lejers vedligeholdelsesforpligtelse omfatter eksempelvis, men ikke begrænset hertil, indvendige overflader og beklædninger, herunder maling, tapetsering og hvidtning af vægge og lofter samt døre, træværk, låse, nøgler, hængsler og beslag til vinduer og døre, vandhaner, skylleventiler, cisterner, vaskekummer og håndvaske, elinstallationer, lyskilder og andre tekniske installationer så som_varmeanlæg, evt. sprinkler- og alarmanlæg, forsyningsledninger, afløb, radiatorventiler,

elevatorer, køle- og ventilationsanlæg, garderobe-, toilet-, badeværelses- og køkkeninventar samt hårde hvidevarer, skilte, baldakiner, markiser, al solafskærmning (såvel bevægelig som ikke bevægelig afskærmning), lysreklamer, antenner o.l. samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning i lejemålets løbetid. Lejer bærer dog alene risikoen for synlige forhold. Udlejer bærer risikoen for ikke-synlige forhold.

For så vidt angår vedligeholdelsesforpligtelsens fordeling mellem Lejer og Udlejer henvises til bilag 4. Såfremt der er uoverensstemmelser mellem teksten i nærværende pkt. 10 og bilag 4, har bilag 4 forrang.

Pligten til vedligeholdelse gælder, uanset om behovet er opstået på grund af nedslidning som følge af almindelig, usædvanlig eller fejlagtig brug eller betjening, teknisk forældelse, hændelig skade eller skade, som tredjemand er ansvarlig for, jf. dog pkt. 14.1.

Vedligeholdelsesarbejder, der påhviler Lejer, skal udføres løbende og snarest efter, at eventuelle mangler måtte være konstateret. Sker det ikke trods påkrav med rimeligt varsel, er Udlejer berettiget til at lade de omhandlede arbejder udføre for Lejers regning. Refusion af disse udgifter skal være pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Udlejer samt dennes teknikere og sagkyndige har ret til adgang til lejemålet i normal arbejdstid for at forberede eller udføre vedligeholdelsesarbejder, men skal give et varsel på en uge ved forberedelse og to uger ved udførelse. Arbejderne skal udføres til mindst mulig gene for Lejer. Udlejer samt dennes teknikere og sagkyndige har endvidere uden varsel adgang til det lejede, såfremt dette er nødvendigt af hensyn til uopsættelig indgriben eller reparation.

DRIFTSUDGIFTER

Udlejer er udover lejen berettiget til hos Lejer at kræve refusion af alle driftsudgifter vedrørende lejemålet og Ejendommen, herunder skatter og afgifter og øvrige omkostninger af enhver art, der til enhver tid pålægges Ejendommen. Driftsudgifterne omfatter blandt andet samtlige Ejendommen påhvilende skatter og afgifter, herunder grundskyld, dækningsafgift, vand- og vandafledningsafgifter, miljøafgifter, kloakafgifter, renovationsbidrag og vejbidrag samt

forsikringspræmier inklusive selvrisiko vedrørende Ejendommen, bidrag til brandvæsenet, bidrag til eller anskaffelse af materiel til civilforsvarsforanstaltninger, ejerforenings-og evt. grundejerforeningsbidrag, drift, renholdelse og vedligeholdelse/fornyelse af fællesarealer, udvendig renholdelse, glatførebekæmpelse og snerydning samt vedligeholdelse og fornyelse, herunder af p-pladser, belægninger, fællesarealer, herunder grønne arealer, græsarealer, beplantning, adgangsveje og eventuelle tagterrasser, renholdelse af den del af glasfacader, der vender ud mod fællesarealer (den indvendige side af butiksruder skal Lejer selv renholde), graffitibekæmpelse, Ejendommens fælles el og elafgifter, fælles vand, vandafledningsafgift og grønne afgifter, ajourføring af skilteplan og serviceabonnementer.

Udlejer er endvidere berettiget til at udskille enhver udgift til én eller flere lejeres direkte betaling i stedet for at kræve betaling over driftsregnskabet, hvis dette er nødvendigt og på et sagligt grundlag for at opnå en rimelig fordeling af driftsudgifterne, der svarer til de enkelte lejeres belastning af Ejendommens drift.

Omkostningerne til administration og udarbejdelse af driftsregnskab opkræves over driftsregnskabet.

Lejer betaler Ejendommens driftsudgifter i henhold til det som bilag 3 vedlagte driftsbudget, der indeholder en specificeret oversigt over de driftsudgifter, som indeholdes i driftsregnskabet, samt Lejers anslåede andel heraf. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved lejekontraktens indgåelse, hvilke udgifter Udlejer derfor tillige kan kræve, at Lejer afholder over driftsregnskabet.

Såfremt Ejendommen opdeles i ejerlejligheder, vil ejerforeningen på vegne af ejerlejlighedsejerne i Ejendommen forestå afholdelsen af en række af de udgifter, som er nævnt i nærværende pkt. 11 og bilag 3, der tillige indeholder budget for den eventuelle ejerforening. Såfremt ejerforeningen ikke stiftes eller senere opløses, overgår denne del af udgifterne til Udlejer og refunderes fortsat af Lejer over driftsregnskabet.

Lejemålets fordelingstal beregnes på grundlag af bruttoetagearealet, jf. pkt. 1.7, inklusive arealer til varegård og udstillingsgård, i forhold til et samlet bruttoareal for lejemål i den samlede ejendom, opgjort foreløbigt til 5.222 m2. Lejemålets fordelingstal kan løbende ændres i takt med, at der sker ændringer af arealer og

ejerforeningens fordelingstal/-nøgle. Eventuel tomgang i den samlede ejendom, ændrer ikke fordelingsnøglen, idet Udlejer afholder enhver driftsomkostning forbundet med tomgangen.

Lejer er gjort opmærksom på, at udgifter, der betales af Udlejer via ejerforeningen, opkræves i forhold til ejerforeningens fordelingstal, uanset at fordelingstallet afviger fra det leje-bærende areal.

Lejers samlede anslåede årlige driftsudgifter pr. overtagelsesdagen udgør kr. 203.628 ekskl. moms, jf. bilag 3. Driftsudgifterne betales kvartalsvis forud hver den første i kvartalet sammen med lejen. Udlejer forbeholder sig ret til at ændre á conto bidraget.

Regnskab for driftsudgifterne udarbejdes af Udlejer én gang årligt. Regnskabsperioden løber fra 1. januar til 31. december. Efterbetalinger vedrørende driftsregnskabet forfalder til betaling efter påkrav fra Udlejer. Tilbagebetalinger vedrørende driftsregnskabet modregnes i førstkommende leje efter regnskabets udarbejdelse. Endeligt årsregnskab skal foreligge senest 4 måneder efter endt regnskabsperiode.

Á conto bidraget til driftsudgifterne er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

I øvrigt finder Erhvervslejelovens kapitel 9 anvendelse for aflæggelse af driftsregnskab.

LEJERS BRUG AF DET LEJEDE

Lejer skal omgå lejemålet og Ejendommen forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte al skade, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på lejemålet af Lejer, dennes personale eller andre personer, der af Lejer har fået adgang til lejemålet.

Lejer er pligtig straks at foretage anmeldelse til Udlejer, hvis der sker sådan skade på det lejede eller Ejendommen, at udbedring er nødvendig. Forsømmer Lejer pligtig anmeldelse, svarer Lejer den deraf følgende skade.

På fællesarealer og på interne transportveje mv. må intet anbringes uden Udlejers tilladelse, og Udlejer kan uden ansvar fjerne anbragte genstande for Lejers regning. Udgiften er at betragte som en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

I tilfælde af sundhedsvedtægters, politivedtægters og lignende forskrifters overtrædelse må Lejer selv stå til ansvar herfor og holde Udlejer skadesløs overfor myndighederne. Lejer er også ansvarlig for sit personales overtrædelse af påbuddene.

Lejers virksomhed må ikke ved lugt, lys, larm eller varme-/kuldeafvigelser eller elektriske signaler være til gene for andre lejere, deres kunder eller for Ejendommen, og Lejer må i øvrigt ikke på nogen måde ved sin virksomhed volde ulempe for de nævnte.

Det påhviler i det hele Lejer at iagttage, at der er god orden i de lejede lokaler, og at lejemålet forvaltes på en sådan måde, at Udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes.

SKILTNING

Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved Ejendommen samt opsætning af markiser, anden solafskærmning eller lignende må kun foretages med Udlejers forudgående skriftlige samtykke.

Alle omkostninger i forbindelse med skiltning, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse heraf betales af Lejer.

Det er en forudsætning, at skiltning mv. sker i overensstemmelse med tinglyste servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for Ejendommen. Lejer er forpligtet til på egen foranledning at indhente nødvendige godkendelser fra offentlige myndigheder og afholde omkostningerne forbundet hermed.

Udlejer forpligter sig til så vidt muligt at indarbejde Lejers ønsker til skiltning i det samlede projekt for skiltning for hele ejendommen, men Lejer gøres opmærksom på, at der arbejdes på et ensartet udtryk for den samlede skiltning, og at der ikke kan forventes tilladelse til portaler og flagning.

Ved fraflytning skal Lejer for egen regning i videst muligt omfang fjerne spor af genstande anbragt på Ejendommen i henhold til nærværende pkt. 13, medmindre Udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

Udlejer foranlediger opsat fælles pylon og henvisningskilte ved indkørsler. Lejers placering på pylon følger størrelsen på lejemålene, således den lejer med størst areal er øverst på pylonen / har ret til at vælge placering først. Udgifterne til den løbende ajourføring af fælles skilteplan samt alle tiltag omkring dennes udførelse er en udgift, der afholdes af Udlejer og/eller ejerforeningen og refunderes af Lejer over driftsregnskabet.

FRAFLYTNING

Ved fraflytning skal Lejer aflevere det lejede i samme stand, som det blev overtaget, dvs. nyistandsat, bortset fra gulve der blot skal afleveres vel vedligeholdt, idet Udlejer dog accepterer, at gulve ved fraflytning vil have borehuller for installationer og opsætning af inventar. Lejer er blandt andet forpligtet til at udføre følgende arbejder:

(a) Nymaling af samtlige malede vægge og malbare lofter i hvid farve

(b) Nymaling af alt træværk, herunder paneler, dørkarme, vindueskarme, tilsætninger ved døre og vinduer mv.

(c) Nymaling af øvrige bygningsdele, hvor vedligeholdelsespligten påhviler Lejer

(d) Udskiftning af eventuelle loftsplader med mærker, skjolder o.l.

(e) Udskiftning af filtre i ventilations- og kølesystemer

(f) Gennemgang og justering af samtlige døre, vinduer og skabslåger mv.

(g) Kontrol og sikring af samtlige installationers funktionalitet, herunder el og VVS

(h) Gennemgang og justering af solafskærmning

(i) Vinduespolering af den indvendige side af butikkens vinduer

(j) Kontrol og sikring af samtlige lyskilder i faste installationers funktionalitet

(k) Hvis Lejer har installeret tyveri- og/eller alarmanlæg, skal dette fjernes, og der skal ske retablering for Lejers regning, medmindre Udlejer har meddelt, at denne uden beregning overtager anlægget.

Lejers pligt til istandsættelse begrænses af Lejers pligt til vedligeholdelse jf. pkt. 10.

Indretninger og installationer, som Lejer har udført, skal, hvis Udlejer ønsker det, bortfjernes pr. fraflytningstidspunktet uden udgift for Udlejer. Lejer er dog alene forpligtet til at foretage retablering, hvis dette er skriftligt aftalt med Udlejer, eller hvis Udlejer ved accept af indretningen har taget forbehold for retablering.

Senest 14 dage før fraflytningen gennemføres en afleveringsforretning efter indkaldelse fra Udlejer. Manglende indkaldelse fra Udlejer fratager ikke Udlejer retten til at deltage og varetage sine interesser i forbindelse med fremgangsmåden efter pkt. 14.8.

På afleveringsforretningen gennemgås den i pkt. 3.3 anførte tilstandsrapport, og på Udlejers foranledning udfærdiges en afleveringsrapport i to eksemplarer, der underskrives af Udlejer og Lejer. I det omfang der ikke er enighed om det lejedes stand eller om Lejers vedligeholdelsespligt, skal dette specifikt fremgå af afleveringsrapporten.

Afleveres lejemålet ved fraflytningen ikke i kontraktmæssig stand, er Udlejer berettiget til at istandsætte lejemålet for Lejers regning med de håndværkere, Udlejer sædvanligvis anvender til at udføre arbejde, medmindre andet aftales. Endvidere kan Udlejer kræve betaling af leje og andre ydelser i henhold til lejekontrakten for den periode, der medgår til istandsættelsen, dog maksimalt 14 dage.

I stedet for modtagelse af lejemålet i kontraktmæssig stand er Udlejer berettiget til at indhente tilbud på udgifterne til istandsættelse af lejemålet til kontraktmæssig stand. Lejer er på samme måde berettiget til gennem egne professionelle autoriserede/faglærte håndværkere at indhente tilbud. Udlejer er herefter berettiget til i stedet for modtagelse af lejemålet i kontraktmæssig stand at vælge at modtage lejemålet i den stand, det er og forefindes, mod Lejers betaling af istandsættelsesbeløbet i henhold til det billigste af de to indhentede tilbud. Lejer er forpligtet til at betale istandsættelsesbeløbet og er herefter berettiget og forpligtet til at aflevere lejemålet i den stand, det er og forefindes. Udlejer har ikke pligt til at anvende Lejers betaling til istandsættelse, men er frit stillet til at genudleje lejemålet i uistandsat stand.

Det er mellem Parterne aftalt, at fristen i Erhvervslejelovens paragraf 74, stk. 2, for Udlejers reklamation om mangler mv. vedrørende lejemålet, fastsættes til 8 uger.

FREMLEJE OG AFSTÅELSE

Lejer har ret til fremleje af det lejede. Fremleje kan kun ske til samme anvendelse, jf. pkt. 2.1, "udvalgsvarebutik", med mindre Udlejer samtykker i andet. Fremleje vil dog kunne nægtes, såfremt fremlejetagers anvendelse dokumenterbart strider mod Udlejers eventuelt indrømmede konkurrenceklausul/branchebeskyttelse overfor anden/andre lejer(e).

Lejer har ret til afståelse af det samlede lejemål i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55 inden for den i pkt. 2.1 anførte branche. Det er dog særligt aftalt mellem parterne, at Lejers adgang til udnyttelse af afståelsesretten er betinget af, at Udlejer kan godkende ny lejer. Godkendelse af ny lejer kan nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en Udlejer ved foretagelse af udlejning, hvorved blandt andet vedkommendes økonomiske og faglige kvalifikationer kommer i betragtning. Ved afståelse til en juridisk person vil blandt andet selskabets økonomiske forhold, virksomhedens renommé, den daglige ledelses personlige og faglige kvalifikationer og dennes varige tilknytning til selskabet også blive taget i betragtning. Udlejer vil tillige kunne nægte godkendelse, såfremt indtrædende Lejers anvendelse dokumenterbart strider mod Udlejers eventuelt indrømmede konkurrenceklausul/branchebeskyttelse overfor anden/andre lejer(e).

Ved enhver afståelse hæfter Lejer overfor Udlejer som selvskyldnerkautionist for lejekontraktens opfyldelse i den periode, hvor lejemålet fra Lejers side er uopsigeligt. Hæftelsen gælder ethvert krav, der måtte opstå i uopsigelighedsperioden.

Det er en betingelse for Lejers udnyttelse af afståelsesretten, at indtrædende lejer anvender lejemålet til afskrivningsberettiget formål.

TINGLYSNING

Lejer er berettiget til selv og uden udgift for Udlejer at lade sit eksemplar af lejekontrakten tinglyse på Ejendommen. Lejer er tidligst berettiget til at tinglyse sin lejekontrakt på Ejendommen, når matrikulære ændringer er gennemført og

Udlejers eventuelle gennemførelse af en påtænkt ejerlejlighedsopdeling har fundet sted. Udlejer er forpligtet til at medvirke loyalt til tinglysning af lejekontrakten. Udlejer er i den forbindelse vederlagsfrit forpligtet til at levere oplysninger, materialer eller tegninger, der er nødvendige i forbindelse med tinglysning af lejekontrakten. Såfremt Udlejer ikke loyalt medvirker til tinglysningen, er Lejer berettiget til at tilbageholde leje og anden pligtig pengeydelse, indtil tinglysning er sket.

Lejekontrakten respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser, servitutter og andre ejendomsbyrder.

Aflysning af lejekontrakten kan finde sted, når Lejer skriftligt har bekræftet, at lejeforholdet er opsagt, og lejemålet er fraflyttet. Hvis dette ikke er sket to måneder efter fraflytning, kan Udlejer uden yderligere dokumentation end kopi af en anbefalet skrivelse til Lejer herom, lade lejekontrakten aflyse. Alle udgifter, som Udlejer måtte afholde i den forbindelse, er for Lejers regning.

BETINGELSER

Lejekontrakten er fra såvel Udlejers som Lejers side betinget af:

at Udlejer opnår endelig adkomst til Ejendommen og

at Udlejer opnår byggetilladelse til opførelse af Projektet indeholdende i alt ca. 5.222 m2, herunder til 2.582 m2 Harald Nyborg-butik.

Ovennævnte betingelser skal være opfyldt eller frafaldet senest den 30. september 2026. I modsat fald bortfalder nærværende kontrakt, uden at nogen af parterne kan gøre krav gældende mod den anden part. (Det bemærkes i Rapporten, at betingelserne er afklaret, dog udestår udstykningssagens registrering i tingbogen).

Lejekontrakten er fra Lejers side betinget af:

at samtlige væsentlige ændringer til Projektet frem til udstedelse af byggetilladelse godkendes af Lejer.

Ovennævnte betingelse skal være opfyldt eller frafaldet senest den 30. september 2026. I modsat fald bortfalder nærværende kontrakt, uden at nogen af

parterne kan gøre krav gældende mod den anden part. (Det bemærkes i Rapporten, at betingelsen er afklaret).

LOVVALG OG VÆRNETING

Aftalen er underlagt dansk ret.

Enhver tvist, som udspringer af aftalen, skal i 1. instans afgøres ved Retten i Aarhus.

KONTRAKTÆNDRINGER

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne lejekontrakt, skal være skriftlige for at være bindende og skal vedhæftes lejekontrakten som allonger med fortløbende nummerering.

Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne lejekontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejekontrakt mellem parterne.

13.4 **Tillæg 1 til Lejeaftale 2 - Harald Nyborg A/S**

TILLÆG 1

Sælger har fremlagt Tillæg 1 til Lejeaftale 2. Hvor der i pkt. 13.4 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Tillæg 1, hvilket også gælder punkthenvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Tillæg 1 gengivet.

I tilknytning til lejekontrakten af 2. oktober 2024 ("Lejekontrakten") er Parterne blevet enige om at foretage følgende ændringer hertil:

ELLER ORDRE

Innovater A/S har udnyttet eller-ordre til fordel for Innovater Retail 4 ApS, som har opnået tinglyst adkomst til ejendommen, hvori det lejede er beliggende.

AD PKT. 1.8 - DET LEJEDE

Udlejer har foranlediget lejemålet opmålt, jf. Lejekontraktens pkt. 1.8. Det lejede areal er 2.625 m2 efter endelig opmåling. Opmålingen vedlægges som bilag 1.8.

AD PKT. 3.11 – IKRAFTTRÆDELSE/OVERTAGELSE

Lejemålet er trådt i kraft den 15. maj 2026. Som følge heraf er lejemålet uopsigeligt indtil 15. maj 2038 og kan herefter opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til fraflytning den første i en måned, jf. lejekontraktens pkt. 4.3, jf. pkt. 4.1. Tilsvarende reguleres lejen første gang den 1. januar 2027, jf. lejekontraktens pkt. 6.2.

AD PKT. 11 - DRIFTSUDGIFTER

Der vedlægges nyt bilag 3 som følge af den endelige opmåling af det lejede areal.

Som følge af nyt bilag 3 udgør Lejers samlede anslåede årlige driftsudgifter pr. overtagelsesdagen kr. 210.476 ekskl. moms, jf. Lejekontraktens pkt. 11.6.

AD PKT. 17 – BETINGELSER

Samtlige lejekontraktens betingelser er opfyldt, jf. Lejekontraktens pkt. 17, og Lejekontrakten er således endelig og ubetinget.

AD PKT. 20

Lejekontraktens bilagsfortegnelse opdateres med følgende:

- Der vedlægges opmåling som nyt bilag 1.8.
- Der vedlægges nyt driftsbudget som bilag 3

ØVRIGE VILKÅR

Lejekontraktens bestemmelser er i øvrigt uændret gældende. Ved uoverensstemmelser mellem Lejekontrakten og nærværende tillæg, skal nærværende tillæg have forrang.

13.5 **Lejeaftale 3 - Euro-Workers A/S**

LEJEAFTALEN

Sælger har fremlagt Lejeaftale 3 vedr. Ejendommen. Hvor der i pkt. 13.3 henvises til bilag, er der konkret tale om bilag til Lejeaftale 3, hvilket også gælder punkthenvisninger. Endvidere er den væsentligste ordlyd af Lejeaftale 3 gengivet.

Lejeaftale 3 er ifølge aftale omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.

Alle ydelser ifølge Lejeaftale 3 er ekskl. moms og tillægges derfor moms, idet udlejer har ladet Ejendommen momsregistrere.

UDLEJER

Udlejer er Innovater A/S eller ordre, hvilket ikke er identisk med Sælger. (Bemærkning i Rapporten: Ordrevilkåret i Lejeaftale 3 er udnyttet til fordel for Sælger, hvilket Lejer 3 har bekræftet pr. e-mail ovf. Sælger.

DET LEJEDE

Lejemålet omfatter lokaler beliggende Vesterbrogade 1A, 4930 Maribo, stuen og 1. sal, 4930 Maribo, som angivet på vedlagte tegning, jf. bilag 1. Lejer har ikke brugsret til udenomsarealer, idet Lejer dog adgangsret til ind- og udkørsel på Ejendommen samt parkering på Ejendommen. Lejemålet er beliggende på matr.nr. 25h, Maribo Markjorder med et samlet tinglyst areal på 7.509 m2.

Lejemålets bygningsareal udgør 370 m2 heraf 180 m2 på 1. sal bruttoetageareal ifølge BBR. Lejer er opmærksom på, at dette areal afviger fra det i bilag 1 anførte areal på 400 m2.

Udlejer har ikke foretaget opmåling i overensstemmelse med By- og Boligstyrelsens arealbekendtgørelse nr. 311 af 27/6 1983.

Hvis det lejede eller ejendommen senere måtte blive opmålt af Udlejer, og denne opmåling måtte udvise en afvigelse fra de i pkt. 2.2 forudsatte arealer, foretages der ikke regulering af Lejers fremadrettede betalinger under nærværende kontrakt, herunder leje, driftsudgifter, depositum mv.

ANVENDELSE

Det lejede skal anvendes til kontor og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen.

Eftersom Lejer allerede er lejer af Ejendommen og anvender det lejede til kontor på tidspunktet for indgåelsen af nærværende lejekontrakt, indestår Lejer for, at det lejede ved lejemålets begyndelse kan anvendes til det i pkt. 3.1 anførte formål og ikke strider mod offentlig planlægning eller andre myndighedskrav,

medmindre der er meddelt gyldig dispensation fra sådanne krav. Lejer sørger endvidere for eventuelle særlige tilladelser til Lejers formål, og Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er Udlejer uvedkommende. Lejer indestår ikke for, den resterende anvendelse af Ejendommen, idet dette er Lejer uvedkommende.

Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre, udover hvad der må anses for sædvanligt for den i pkt. 3.1 aftalte anvendelse af det lejede. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede, omgås dette forsvarligt.

Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for Lejers konkrete anvendelse af det lejede, herunder for, om antallet af personer i det lejede medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed mv.

Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter Udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen. Myndighedsgodkendelse indhentes af Lejer. Udlejer opsætter en fælles pylon, hvorpå Lejer har ret til at få plads.

Udlejer kan forlange, at skiltning mv. på ejendommen følger en af Udlejer udarbejdet skilteplan, som bl.a. kan omfatte fælles henvisningsskilte.

Ved fraflytning skal Lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen, med mindre Udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

IKRAFTTRÆDEN/OVERTAGELSE

Lejemålet træder i kraft samme dato, som Udlejer overtager ejendommen fra Sælger.

Det er aftalt, at Lejer overtager det lejede i den stand som det er og forefindes, da det lejede allerede anvendes af Lejer på tidspunktet for indgåelsen af denne lejekontrakt.

Senest på ikrafttrædelsestidspunktet afholdes en overdragelsesforretning, og Udlejer udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport inklusive fotodokumentation, som vedlægges som bilag 2.

VARIGHED

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til fraflytning den første i en måned.

Udlejer kan dog tidligst opsige lejemålet til ophør og fraflytning 6 år efter lejeforholdets ikrafttrædelse med forudgående 6 måneders varsel.

Lejer kan tidligst opsige lejemålet til ophør og fraflytning 3 år efter lejeforholdets ikrafttrædelse med forudgående 6 måneders varsel.

LEJEN

Den årlige leje udgør kr. 75.000,00, skriver kroner fem og halvfjers tusinde 00/100, eksklusive moms, svarende til et bruttoetageareal, jf. pkt. 2.2, på 370 m2 á kr. 202,70 pr./m2 eksklusive moms.

Lejen betales månedsvis forud hver den første i måneden første gang pr. ikrafttrædelsestidspunktet.

Senest en måned før ikrafttrædelsestidspunktet betaler Lejer depositum på kr. 75.000,00, ekskl. moms svarende til 12 måneders leje. Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem Lejer og Udlejer i forbindelse med lejeforholdet, herunder til sikkerhed for Lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, lejekontrakten er aflyst, og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort. Depositum forrentes ikke. Udlejer kan forlange, at depositum reguleres, således at det til enhver tid svarer til 12 måneders aktuel leje.

Såfremt det lejede er momsregistreret, tillægges de månedlige lejebetalinger og depositum moms. Lejer er forpligtet til at acceptere, at Udlejer lader lejemålet momsregistrere.

Lejen og øvrige pligtige pengeydelser skal betales ved bankoverførsel til Udlejers konto.

LEJEFORHØJELSE

Den årlige leje, jf. pkt. 6.1 forhøjes en gang årligt i forhold til den til enhver tid gældende årlige leje.

Reguleringen sker første gang pr. den 1. januar 2027. Denne dato er herefter reguleringstermin. Reguleringen sker med 100 % af den procentvise ændring i nettoprisindekset for oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet.

Nettoprisindekset beregnes i medfør af lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 med senere ændringer og med udgangspunkt i indeks 2015 = 100.

Lejereguleringen sker i forhold til den til enhver tid gældende årlige leje efter følgende formel:

$$\frac{\text{Leje pr. 31. december x nyt indeks}}{\text{gl. indeks}} = \text{ny årlig leje}$$

Uanset ovenstående skal den årlige leje reguleres med minimum 2 % og maksimum 4 %.

Erhvervslejelovens § 13 finder ikke anvendelse.

SKATTER OG AFGIFTER MV.

Lejen med efterfølgende reguleringer efter pkt. 7 ovenfor omfatter ikke de skatter, afgifter mv., der fremgår af driftsbudgettet, jf. bilag 3, herunder renovation, som opkræves over skattebilletten, idet disse udgifter betales af Lejer ud over selve lejen. Såfremt lejemålet er beliggende i en ejendom med flere lejemål, betaler Lejer alene en andel af disse udgifter, idet udgifterne fordeles efter bruttoetageareal, idet bemærkes, at eventuel dækningsafgift alene fordeles mellem dækningsafgiftspligtige lejemål.

FORSIKRINGER

Udlejer sørger for at tegne sædvanlig bygnings- og brandforsikring, eksklusive glas- og kummeforsikring, for ejendommen.

Lejer tegner herudover selv de forsikringer, som Lejer måtte finde hensigtsmæssige.

RENHOLDELSE, VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

Lejer har den indvendige renholdelses-, vedligeholdelsespligt, men ikke fornyelsespligt og dermed forpligtelsen til at renholde og vedligeholde blandt andet indvendige vindues rammer, ruder, døre, maling, tapetsering og hvidtning af vægge, lofter, træværk, låse, nøgler, vandhaner, skylleventiler, cisterner, vaskekummer og håndvaske, tekniske installationer så som varmeanlæg, evt. sprinkler- og alarmanlæg, samt vedligeholde gulve, der blot skal afleveres i vel vedligeholdt stand, jf. i øvrigt pkt. 15, hvorefter lejemålet skal afleveres i samme stand som ved overtagelse.

Al udvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af bygningen og dens klimaskærm påhviler Udlejer, idet vinduespudsning og graffitibekæmpelse dog påhviler Lejer. Øvrig udvendig renholdelse, herunder glatførebekæmpelse og snerydning samt grøntpleje af udvendige arealer, herunder p-pladser, belægninger og adgangsveje, påhviler Udlejer.

Fordelingen mellem Udlejer og Lejer af pligten til at udføre renholdelse, vedligeholdelse, service, fornyelser og udskiftninger af det lejede er angivet i bilag 4. Bilaget angiver således de arbejder, som Udlejer, henholdsvis Lejer, skal forestå og bekoste vedrørende det lejede. Såfremt der er uoverensstemmelser mellem bilag 4 og teksten i lejekontrakten, skal bilag 4 have forrang.

VARME, EL OG VAND MV.

I det omfang, der er selvstændige målere til lejemålet, betaler Lejer efter måler udgifterne til varme, vand (koldt og varmt) og el og hertil knyttede afgifter (eks. vandafledning, grønne afgifter mv.), målerleje mv. direkte til leverandørerne som selvstændig bruger. Lejer er pligtig til at vedblive med at være registreret hos forsyningsselskaberne som selvstændig bruger.

Hvis Lejer ikke kan registreres som selvstændig bruger som følge af forsyningsselskabets forhold, for eksempel hvis der i ejendommen findes flere lejere, fordeles forbrugsudgifterne indbyrdes mellem lejerne på grundlag af forbrugsmålere opsat ved indgang til de enkelte lejemål, jf. nærmere pkt. 12. Hvis forbrugsmålere ikke forefindes, er Lejer berettiget til at kræve sådanne opsat for Udlejers regning og på Udlejers foranstaltning.

Udgifter til bortskaffelse af virksomhedsaffald betales af Lejer direkte til renovationsselskabet. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter Udlejers anvisning. I det omfang renovationsudgifter opkræves over skattebilletten, henvises til pkt. 8.

Hvis Udlejer trods det direkte kundeforhold mellem Lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer, og Udlejer som følge af Lejers misligholdelse overfor leverandøren må betale forfaldne ydelser, er Udlejers krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

FORBRUGSREGNSKAB

Såfremt der ikke til lejemålet er etableret selvstændige målere, udarbejdes forbrugsregnskab samlet for lokaler i ejendommen eller for enheder, som har fælles forsyning med denne. Udlejer kan med 6 ugers varsel indskrænke eller udvide de enheder, som har fælles forsyning med ejendommen, samt i forlængelse heraf ændre i fordelingen blandt de enheder, som deltager i den fælles forsyning.

Til dækning af forbrugsudgifterne fastsættes af Udlejer et á conto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen. Tillægsbetaling og tilbagebetaling vedrørende forbrugsregnskabet sker i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 50.

Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand og varme, men er forpligtet til at søge disse afhjulpet snarest muligt.

ØVRIGE DRIFTSUDGIFTER / DRIFTSREGNSKAB

Udover den aftalte leje og de i pkt. 11 og 12 nævnte udgifter er Udlejer berettiget til hos Lejer at kræve refusion af skatter og afgifter i henhold til skattebilletten, hvilket er specificeret og anslået i vedlagte bilag 3.

Endelig opgørelse over driftsudgifterne foretages en gang årligt for tiden for perioden 1. januar til 31. december. Udlejer kan med 6 ugers skriftligt varsel omlægge regnskabsperioden, og omlægningsperioden kan omfatte en periode på mere eller mindre end 12 måneder, dog maksimalt 18 måneder.

Driftsudgifterne fordeles mellem lejerne i ejendommen efter bruttoetageareal, jf. pkt. 2.2. Udgifter, som alene kan henføres til et eller flere af de enkelte lejemål i ejendommen, fordeles blandt disse lejere i forhold til de involverede bruttoarealer.

Til dækning af driftsudgifterne fastsættes af Udlejer et á conto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen. Tillægsbetaling og tilbagebetaling vedrørende driftsregnskabet sker ved først kommende lejeopkrævning efter aflæggelsen af driftsregnskabet.

ÆNDRINGER I DET LEJEDE

Ændringer i det lejede må kun foretages med Udlejers skriftlige godkendelse. Udlejer er dog pligtig at give samtykke til alle mindre betydende bygningsforandringer og endvidere til alle bygningsforandringer, der efter en objektiv vurdering ikke forringer ejendommens handels- og/eller udlejningsværdi.

Lejer har, efter Udlejers rimeligt begrundede anvisninger, ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.

Lejer har endvidere ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, med mindre Udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- eller afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal med rimeligt varsel give meddelelse til Udlejer, inden Lejer foretager den sædvanlige installation.

Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af Lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.

Hvis Lejer har foretaget ændringer i medfør af pkt. 14.1 - 14.4, er Lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede. Omkostninger afholdes af Lejer.

Lejer er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for skade, som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af Lejers skilte mv., installationer eller ændringer/ombygninger.

FRAFLYTNING

Fraflytning sker efter reglerne i erhvervslejelovens kapitel 13. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen, jf. pkt. 4.2 og bilag 2, med undtagelse af almindeligt slid og ælde, som må forventes i lejeperioden.

Indretninger og installationer, som Lejer har udført, skal, hvis Udlejer ønsker det, bortfjernes pr. fraflytningstidspunktet uden udgift for Udlejer. Lejer er forpligtet til at foretage retablering.

Senest en uge før fraflytningen gennemføres en afleveringsforretning efter indkaldelse fra Udlejer. Manglende indkaldelse fra Udlejer fratager ikke Udlejer retten til at deltage og varetage sine interesser i forbindelse med fremgangsmåden efter pkt. 15.6.

På afleveringsforretningen gennemgås den i pkt. 4.3 anførte indflytningsrapport, og på Udlejers foranledning udfærdiges en afleveringsrapport i to eksemplarer, der underskrives af Udlejer og Lejer. I det omfang der ikke er enighed om det lejedes stand eller om Lejers vedligeholdelsespligt, skal dette specifikt fremgå af afleveringsrapporten.

Udlejer skal i afleveringsrapporten konvertere værdien af de konstaterede mangler mv. til et kontantbeløb, idet der herved skal tages hensyn til almindeligt slid og ælde og ske fradrag for eventuelle forbedringer opstået ved istandsættelsen. Lejer kan vælge at betale beløbet kontant til Udlejer eller at gå frem efter pkt. 15.6.

Såfremt parterne ikke er enige i vurderingen af det lejedes stand og de anslåede beløb, kan parterne i fællesskab eller en af parterne hver for sig anmode Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI eller Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed om at udmelde en sagkyndig skønsmand, der snarest muligt i en skønsrapport skal beskrive og dokumentere det lejedes stand, manglernes omfang samt foretage en prissætning og konvertering af manglerne til kontantbeløb. Skønsmanden skal derimod ikke tage stilling til forhold af juridisk karakter,

herunder om fortolkning af lejekontraktens bestemmelser, eller til, hvem der ifølge lejekontrakten skal udføre eller bekoste en eventuel istandsættelse. Den part, der har rekvireret skønsmanden, afholder i første omgang udgifter og honorar til skønsmanden. Lejer kan vælge at betale de af skønsmanden vurderede beløb kontant til Udlejer, ligesom parterne kan vælge at indbringe skønsmandens vurdering for retten, jf. pkt. 20.

FREMLEJE OG AFSTÅELSE

Lejer har ret til hel og delvis fremleje af det lejede til samme anvendelse som anført i pkt. 3.1.

Lejer har ret til afståelse af det lejede efter erhvervslejelovens § 55 til samme anvendelse som anført i pkt. 3.1. Det er dog særligt aftalt mellem parterne, at Lejers adgang til udnyttelse af afståelsesretten er betinget af, at Udlejer kan godkende ny lejer. Godkendelse af ny lejer kan nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en Udlejer ved foretagelse af udlejning, hvorved blandt andet vedkommendes økonomiske og faglige kvalifikationer kommer i betragtning. Ved afståelse til en juridisk person vil blandt andet selskabets økonomiske forhold, virksomhedens renommé, den daglige ledelses personlige og faglige kvalifikationer og dennes varige tilknytning til selskabet også blive taget i betragtning. Det er ligeledes aftalt mellem parterne, at såfremt Lejer ønsker at gøre brug af sin afståelsesret i Lejers uopsigelighedsperiode, jf. pkt. 5.3 er Udlejer til enhver tid berettiget til at nægte afståelse, såfremt ny lejer udgør en væsentlig forøgelse af Udlejers risiko for Lejers manglende opfyldelse af lejekontrakten.

Udlejer kan nægte godkendelse af fremleje og afståelse, såfremt fremlejetager / indtrædende lejers anvendelse dokumenterbart strider mod Udlejers eventuelle konkurrenceklausuler / branchebeskyttelse overfor anden/andre lejer(e).

Ved enhver afståelse hæfter Lejer overfor Udlejer som selvskyldnerkautionist for lejekontraktens opfyldelse i den periode, hvor det lejede fra Lejers side er uopsigeligt. Hæftelsen gælder ethvert krav, der måtte opstå i uopsigelighedsperioden.

Det er en betingelse for Lejers udnyttelse af afståelsesretten, at indtrædende lejer anvender det lejede til afskrivningsberettiget formål.

Lejer har ikke genindtrædelsesret.

TINGLYSNING

Lejer er berettiget til selv og uden udgift for Udlejer at lade sit eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen.

Lejekontrakten respekterer de pantehæftelser, servitutter og andre ejendomsbyrder, der er tinglyst på tidspunktet for lejekontraktens tinglysning, ligesom lejekontrakten fremtidig skal respektere størst mulig realkredit-/bankbelåning, dog maksimalt op til 80 % af ejendommens senest aftalte handelspris, eller alternativt op til 80 % af vurderingen for ejendommen på tidspunktet for Udlejers lånetilsagn om yderligere belåning af ejendommen baseret på en vurdering udført af en vurderingsmand, udpeget af det realkreditinstitut, der allerede har lyst pantehæftelser i ejendommen. Hvis ikke der er et realkreditinstitut, der allerede har lyst pantehæftelser i ejendommen, skal vurderingen foretages af et almindeligt anerkendt dansk realkreditinstitut. Lejekontrakten respekterer endvidere ejendommens eventuelle opdeling i ejerlejligheder.

Aflysning af lejekontrakten kan finde sted, når Lejeren skriftligt har bekræftet, at lejeforholdet er opsagt, og at lejemålet er overdraget til Udlejer.

BETINGELSER

Lejekontrakten er fra Udlejers side betinget af, at Udlejer opnår endelig anmærkningsfri adkomst til ejendommen, som defineret i pkt. 1.1 ovenfor. Nærværende betingelse skal være opfyldt eller frafaldet senest 11. april 2025, eller en senere frist som måtte blive aftalt mellem Udlejer og Sælger i henhold til den mellem disse to indgåede købsaftale, jf. pkt. 1.1 ovenfor. I modsat fald bortfalder nærværende kontrakt, uden at nogen af parterne kan gøre krav gældende mod den anden part.

KONTRAKTÆNDRINGER

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende og skal vedhæftes kontrakten som allonger med fortløbende nummerering.

Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne kontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem parterne.

TVISTER

Hver af parterne kan indbringe skønsmandens vurdering, jf. pkt. 15.6, for retten, ligesom alle øvrige tvister behandles for retten efter erhvervslejelovens § 76.

Hvis parterne er enige, kan der alternativt nedsættes en voldgiftsret, der beklædes af en enevoldgiftsmand eller alternativt består af 3 personer. I sidstnævnte tilfælde udpeger hver part en voldgiftsmand, som skal have faglig indsigt i de spørgsmål, som tvisten vedrører. Formanden for voldgiftsretten udpeges i forening af de 2 voldgiftsmænd eller i mangel af enighed af præsidenten for Vestre Landsret. Voldgiftsretten fastsætter selv nærmere regler for proceduren for voldgiftsrettens behandling af tvister. Begge parter forpligter sig til at deponere et beløb, der fastsættes af voldgiftsretten til dækning af voldgiftsrettens honorar og omkostninger. I øvrigt gælder lov om voldgift.

14 ENTREPRISEKONTRAKT – RENOVERING OG OMBYGNING

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

14.2 På Ejendommen har Sælger som bygherre med HMC Byg og Anlæg A/S, 41 45 64 93, som Totalentreprenør udført renovering og ombygning af en eksisterende erhvervsbebyggelse bestående af tidligere produktionshaller mhp. at levere et nyt nyrenoveret og ombygget nøglefærdigt erhvervsbyggeri, som indeholder fire erhvervslejemål, hvoraf tre er udlejet til Lejer 1-3.

15 KØBSAFTALEN

INDGÅELSE

Købsaftalen ('Aftalen') er indgået mellem Sælger og Køber den 19.8.2026. Hvor der ndf. er anført punkthenvisninger vedrører det udelukkende punkterne i Aftalen.

Sælger har til brug for gennemførelse af Købers juridiske, tekniske, og økonomiske due diligence vedrørende Ejendommen etableret et datarum, ("Datarum"), hvor relevante bilag vedrørende Ejendommen er uploadet. Sælger fremlægger indeks fra Datarum pr. datoen for Parternes underskrift på Købsaftalen og endeligt indeks pr. Overtagelsesdagen.

EJENDOMMEN

Overdragelsen omfatter den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende faste ejendom, matr.nr. 25h, Maribo Markjorder, matr.nr. 270 og del nr. 1 af matr.nr. 368a, begge Maribo Bygrunde, alle beliggende Vesterbrogade 1A, 4930 Maribo, i Lolland Kommune.

Ejendommen, der er beliggende i byzone, har et samlet foreløbigt opgjort grundareal på 15.250 m2, heraf vej 25 m2, jf. Datarum.

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

På Ejendommen har Sælger som bygherre med HMC Byg og Anlæg A/S, 41 45 64 93, som totalentreprenør, ("Totalentreprenør" eller "Totalentreprenøren"), udført renovering og ombygning af en eksisterende erhvervsbebyggelse bestående af tidligere produktionshaller mhp. at levere et nyt nyrenoveret og ombygget nøglefærdigt erhvervsbyggeri, som indeholder fire erhvervslejemål, hvoraf tre er udlejet, dels til T. Hansen Gruppen A/S, ("Lejer 1"), til Lejer 1 anvendelse til detailhandel med rum til montering af dæk og fælge samt klargøring og reparation af cykler og scootere, iht. lejeaftale, ("Lejeaftale 1"), og dels til Harald Nyborg A/S, ("Lejer 2"), iht. lejeaftale, ("Lejeaftale 2"), til Lejer 2 anvendelse til salg af Harald Nyborg A/S sædvanlige varesortiment, samt til Euro-Workers A/S, ("Lejer 3"), til Lejer 3 anvendelse til kontor, iht. lejeaftale, ("Lejeaftale 3"), samt etableret og anlagt udenomsarealer i form af belægningsarbejder, parkeringsarealer, kørearealer, overkørsler mv., ("Byggeprojekt" eller "Byggeprojektet").

Køber indtræder med virkning fra Overtagelsesdagen i alle rettigheder og forpligtelser overfor Lejer 1-3, ("Lejerne"), i henhold til Lejeaftale 1-3, ("Lejeaftalerne").

Sælger er ikke berettiget til at udleje det ledige lejemål i Ejendommen uden aftale med Køber.

Erhvervsbyggeriet på Ejendommen har ifølge byggetilladelse af den 28.11.2025, jf. Datarum, et samlet bygningsareal på 4.782 m2, der skal anvendes til butikscenter, hvor der indrettes tre udvalgsvarebutikker og ét (eksisterende) kontorlejemål. Det fremgår af byggetilladelsen, at tidligere produktionshaller ombygges.

Ejendommen overtages af Køber med de samme rettigheder, byrder, servitutter hvormed den har tilhørt Sælger, herunder rettigheder og forpligtelser overfor el- og vandværk samt øvrige forsyningsværker, jf. pkt. 6.

Ejendommen overdrages som den er og forefindes pr. Overtagelsesdagen med det herpå værende erhvervsbyggeri og tilhørende udenomsarealer, parkeringspladser, tekniske anlæg, el-ladestandere samt installationer, jf. pkt. 2.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 360-162, Bymidteområde – Bryghusgrunden i Maribo, ("Lokalplan" eller "Lokalplanen"), og Lolland Kommunes Kommuneplan 2025-2037, Rammeområde 360-C28, ("Kommuneplan" eller "Kommuneplanen"), jf. Datarum, der ifølge Sælger lovliggør den planlagte anvendelse af Ejendommen og Byggeprojektet. Køber har inden underskrift på Købsaftalen gjort sig bekendt med indholdet heraf. Ifølge Lokalplanen stilles der ikke krav om etablering af nogen grundejerforening med medlemspligt for ejendomsejere inden for lokalplanområdet.

Ifølge BBR-Meddelelse, jf. Datarum, er der på Ejendommen opført bygning nr. 1 til industri og kontor, bygning nr. 2 til lager, bygning nr. 3 til lager, bygning nr. 4 midlertidig skurvogn, bygning nr. 5 tom container, bygning nr. 6 udhus, bygning nr. 7-8, rækkehus hhv. fritliggende parcelhus, og anlæg nr. 1-7, der omfatter ældre nedgravede olietanke, samt registreret fire byggesager vedrørende byggesagsnummer 20250792, der vedrører bygning nr. 3, nedrivning, byggesagsnummer 20250788, der vedrører bygning nr. 6 og nr. 7, nedrivning, og byggesagsnummer 20250789, der vedrører bygning nr. 8, nedrivning. Ifølge Sælger vedrører byggesagerne udelukkende Byggeprojektet. Sælger oplyser, at bygning nr. 4 og nr. 5 ikke længere findes på Ejendommen. Sælger fremlægger pr. Overtagelsesdagen eller hurtigst muligt herefter en ajourført BBR-Meddelelse, som alene omfatter det af Byggeprojektet omfattede erhvervsbyggeri på Ejendommen uden registrerede byggesager.

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

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

Der medfølger ikke løsøre i handlen.

ERHVERVSBYGGERIET PÅ EJENDOMMEN

Det erhvervsbyggeri, der er opført på Ejendommen, er beskrevet i de tegninger og beskrivelser, som er bilag til Lejeaftale 1-3, samt den i pkt. 1.7 anførte byggetilladelse.

Byggeprojektet omfatter udover renovering og ombygning af eksisterende erhvervsbebyggelse bestående af tidligere produktionshaller og ét kontorlejemål tillige en fuldstændig etablering og anlæggelse af udenomsarealerne i form af belægningsarbejder, parkeringsarealer, kørearealer, overkørsler mv.

Ejendommen er afleveret uden væsentlige mangler fra Totalentreprenøren til Sælger, og fra Sælger til Lejer 1-3, den 12.5.2026 med samtidig faktisk indflytning, og Lejemålene med Lejer 1 og Lejer 2 trådt i kraft den 15.5.2026, og Lejer 3 den 26.11.2025, jf. afleveringsprotokoller, indflytningsrapport, og Lejeaftalerne, jf. Datarum.

Der den 17.6.2026 meddelt endelig ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet, jf. Datarum, med forpligtelse til hurtigst muligt at fremsende dokumentation og billeder, der godtgør, at udearealer er færdiggjort, herunder afskærmning af affaldscontainere og transformere. Sælger indestår for, at dette sker senest pr. Overtagelsesdagen, og fremsender dokumentation herfor til Køber.

Sælger indestår for, at samtlige udgifter i forbindelse med realisering af Byggeprojektet, herunder tilslutningsafgifter af enhver art, deponeringsudgifter i forbindelse med bortfjernelse af jord mv., er betalt pr. Overtagelsesdagen.

Sælger skal til Køber pr. Overtagelsesdagen aflevere et sæt fuldstændige bygnings- og installationstegninger, drifts- og vedligeholdelsesmanualer, kvalitetssikringsmanualer, endelig opmåling af erhvervsbyggeriet og de enkelte lejemål, energimærke, ajourført BBR-Meddelelse, jf. pkt. 1.11, 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 125.000, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.

Endvidere skal Sælger pr. Overtagelsesdagen til Køber udlevere kopier af samtlige myndighedsgodkendelser med bilag, herunder byggetilladelse, færdigmelding, ibrugtagningstilladelse og afleveringsrapporter mv. Derudover skal Sælger udlevere alle beregninger for statik og brand, herunder certificerede beregninger. Det i pkt. 2.6 nævnte tilbagehold henstår også til sikkerhed for Sælgers levering af materialet i pkt. 2.7, og Køber er således berettiget til at udøve tilbagehold, indtil materialet i sin helhed er leveret til Køber.

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

RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSER

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

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

Med hensyn til de på Ejendommen tinglyste servitutter og byrder er Køber oplyst herom og indforstået med at respektere disse. Der henvises herom til tingbogen, tinglyste servitutter, og udateret servitutredegørelse, som er udleveret til Køber, jf. Datarum.

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

Sælger indestår for, at de tinglyste servitutter ikke er og ikke har været til hinder for udførelse af Byggeprojektet på Ejendommen og dennes anvendelse, jf. pkt. 12.1.

FORSIKRING

Byggeprojektet og Ejendommen er forsikret med all-risk entrepriseforsikring Topdanmark, under police nr. 9848 371 057, ejendomsforsikring i Topdanmark, under police nr. 9858 348 398,

Sælger er forpligtet til at sikre, at Byggeprojektet og Ejendommen fortsat er behørigt forsikret frem til Overtagelsesdagen på uændrede vilkår.

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

OVERTAGELSE

Overtagelsesdagen for Ejendommen, ("Overtagelsesdag" eller "Overtagelsesdagen"), er aftalt til den 1.11.2026, dog tidligst når Købsaftalen er endelig og ubetinget. Køber har ret (men ikke pligt) til at fremrykke Overtagelsesdagen til den 1. eller 15. i en måned før den 1.11.2026 efter nærmere aftale med Sælger. Hvis ikke Overtagelsesdagen er indtrådt senest den 31.12.2026, har Køber ret (men ikke pligt) til at træde tilbage fra Købsaftalen, uden at Parterne er hinanden noget beløb skyldigt, bortset fra allerede erlagte ydelser.

Enhver betaling af konventionalbøder eller lignende til Lejerne i henhold til Lejeaftalerne afholdes af Sælger.

Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko i enhver henseende.

Fra og med Overtagelsesdagen indtræder Køber i alle Sælgers rettigheder og forpligtelser overfor Ejendommens forsyningsselskaber.

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

KØBESUMMEN

Købesummen for Ejendommen, ("Købesummen"), er aftalt til DKK 38.230.000.

Købesummens beregning fremgår af den afkastberegning, der er udarbejdet af Køber, jf. Datarum. Er nettolejeindtægten pr. Overtagelsesdagen lavere end forudsat i afkastberegningen, reguleres Købesummen, således at differencen kapitaliseres til et afkast på 7,5%, svarende til en forrentningsfaktor på 13,33.

Købesummen berigtiges som anført nedenfor i pkt. 8.

GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN MV.

Uden for Købesummen overtager Køber ingen gældsposter vedrørende Ejendommen.

Køber overtager ingen restancer vedrørende Ejendommen.

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

Køber overtager ingen kontrakter eller medarbejdere.

Ifølge tingbogen for Ejendommen er denne på tidspunktet for Parternes underskrift på Købsaftalen behæftet med et ejerpantebrev stort DKK 22.200.000 med underpant til Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, jf. Datarum.

BERIGTIGELSE AF KØBESUMMEN OG MOMS

Købesummen forfalder til betaling på Overtagelsesdagen, dog tidligst 20 hverdage efter, at handlen er endelig og ubetinget, idet Købers långiver har behov for denne ekspeditionstid. Såfremt udstykningen er gennemført og registreret 20 hverdage førend Overtagelsesdagen, deponerer Køber dog købesummen på Overtagelsesdagen.

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

Til sikkerhed for Købesummen skal Køber senest 14 dage efter, at Købers betingelse om fuldtegning af K/S projektet er opfyldt, jf. pkt. 16.2, kontant deponere DKK 1.000.000 på den i pkt. 8.2 anførte deponeringskonto eller stille en bankgaranti stor DKK 1.000.000. Bankgarantien afløses af kontant deponering senest på Overtagelsesdagen på den i pkt. 8.2 anførte deponeringskonto. Den anførte sikkerhed udgør en del af Købesummen.

Ved forsinkelse med berigtigelse af Købesummen, som kan henføres alene til Købers forhold, skal Køber overfor Sælger forrente den del af købesummen, som ikke er berigtiget rettidigt med 6 % p.a. fra Overtagelsesdagen og indtil deponering sker.

Renter af det deponerede beløb tilfalder Køber inden Overtagelsesdagen og Sælger fra Overtagelsesdagen. Eventuel rente i Købers favør refunderes over refusionsopførelsen.

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

Af det deponerede beløb er den berigtigende advokat og/eller Sælgers pengeinstitut, mod indeståelse for endeligt anmærkningsfrit skøde til Køber, bemyndiget til ved træk i det deponerede beløb at (i) betale eventuelle restancer vedrørende Ejendommen, (ii) forfalden refusionssaldo i Købers favør og (iii) betale Sælgers andel af handelsomkostninger, herunder tinglysningsafgift, gebyr, salær m.v.

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

I det omfang det er muligt, er Sælger forpligtet til at foranledige, at ejerpantebrev(e) og øvrige pantebrev(e) omdannes til afgiftspantebrev(e), idet Køber har ret til sædvanlig stempeludnyttelse. Sælger sørger i så fald for evt. digitalisering af (ejer-)pantebreve og afholder udgifterne hertil. Sælger indhenter evt. bekræftelse og samtykke fra underpanthaver i tinglyste ejerpantebreve. Køber har ligeledes ret til sædvanlig stempeludnyttelse fra afgiftspantebreve.

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

Sælger udarbejder en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen og fremsender denne til Køber senest 4 uger efter Overtagelsesdagen.

Køber er forpligtet til at lade sig momsregistrere som ny ejer af Ejendommen i henhold til gældende regler, og underskrive erklæring til SKAT om overtagelse af momsreguleringsforpligtigelsen.

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

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

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

FORDELING AF KØBESUMMEN

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

Grund	DKK	5.595.731
Bygninger	DKK	29.370.843
Tekniske installationer	DKK	3.263.426
I alt	DKK	38.230.000

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.

REFUSION

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

Sælger sørger for aflæsning af eventuelle forbrugsmålere og indberetning heraf til Ejendommens forsyningsværker.

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

Udkast til refusionsopgørelse udarbejdes af Sælger og fremsendes til Køber senest 30 dage 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 fra Lejer 1-3. 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 1-3.

Sælger og Køber har aftalt, at Sælger fra Overtagelsesdagen refunderer Køber den manglende lejeindtægt fra Lejer 1 iht. Lejeaftale 1 og Lejer 2 iht. Lejeaftale 2 i den periode, hvor der er aftalt lejefrihed. Hvis Lejer 1 og Lejer 2 i de respektive aftalte lejefrihedsperioder ikke skal betale driftsudgifter udover lejen, er Sælger ligeledes forpligtet til at refundere Køber de pågældende driftsudgifter. Køber skal således stilles økonomisk, som om Lejer 1 og Lejer 2 betaler såvel leje som driftsudgifter fra Overtagelsesdagen uden lejefritagelse. Refusion af leje samt eventuelle driftsudgifter medtages som en del af refusionsopgørelsen.

Refusionstilsvar 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.

FORURENING, GEOTEKNIK OG ARKÆOLOGI

Ejendommen er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 og 2, jf. Datarum.

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

Såfremt der i forbindelse med gennemførelsen af Byggeprojektet findes eksisterende jordforurening eller konstateres ny jordforurening, er Sælger pligtig at drage omsorg for, at der ikke forefindes jordforurening på Ejendommen, som efter de på Overtagelsesdagen gældende regler kan give anledning til krav (som ikke er opfyldt på Overtagelsesdagen) fra offentlige myndigheder om oprensning eller i forhold til den aftalte anvendelse af Ejendommen.

Sælger indestår for, at der ikke ifm. opførelse af erhvervsbyggeriet omfattet af Byggeprojektet på Ejendommen er konstateret geotekniske eller arkæologiske forhold, som forhindrer lovlig opførelse og anvendelse af erhvervsbyggeriet.

Køber har fået udleveret geoteknisk rapport inkl. miljøanalyse fra DMR Geoteknik af den 12.1.2024, miljøanalyse af den 28.11.2025, og § 8 tilladelse af den 1.6.2026, jf. Datarum.

Fremtidige krav vedrørende Ejendommens miljø- og jordbundsforhold, er Sælger uvedkommende.

SÆLGERS ERKLÆRINGER/OPLYSNINGER

Sælger afgiver pr. Overtagelsesdagen erklæring om, at:

at Sælger har endelig tinglyst adkomst til Ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger,

at der ikke er restancer eller forfalden gæld vedrørende Ejendommen,

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

at der ikke på Ejendommen findes skov eller fredskovpligtige arealer,

at der Sælger bekendt ikke findes olietanke på Ejendommen,

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

at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet, bortset fra nyvurdering som følge af den matrikulære sag om udstykning af Ejendommen fra Hovedejendommen, jf. Datarum,

at der ikke pr. Overtagelsesdagen påhviler Ejendommen leje- eller brugsrettigheder af nogen art ud over Lejeaftalerne, som Køber er gjort bekendt med af Sælger,

at den på Ejendommen værende erhvervsbebyggelse med deri værende installationer, er lovligt opført, indrettet og benyttet, og at bygningen lovligt kan anvendes til udlejning til Lejer 1-3 iht. Lejeaftale 1-3,

at der Sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved Ejendommen,

at installationer og medfølgende løsøre, som er ejet af Sælger, er gældfri, og afleveres i lovlig og brugbar stand pr. Overtagelsesdagen,

at der ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,

at Ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer,

at der ikke verserer retssager eller andre sager med offentlige eller private parter eller udstedt påbud, der vedrører Ejendommen,

at Sælger leverer det antal p-pladser, som er oplyst i Lejeaftalerne, og til opfyldelse af Lokalplanens samt ladestanderbekendtgørelsens bestemmelser herom, og

at Ejendommen er brandsikret i henhold til gældende regler.

LEJEFORHOLD

Køber indtræder med virkning fra Overtagelsesdagen i samtlige Sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold til Lejeaftalerne, idet Køber erklærer at være fuldt ud bekendt med indholdet, jf. Datarum.

Når betingelserne i Købsaftalen er opfyldte, og der foreligger en endelig og ubetinget Købsaftale, dog tidligst på Overtagelsesdagen, og forudsat at Køber har deponeret Købesummen, vil Sælger meddele Lejerne, at Ejendommen er solgt til Køber, og at Køber indtræder som ny udlejer i Lejeaftalerne pr. Overtagelsesdagen.

Sælger udtræder ved Købers samtidige indtræden på Overtagelsesdagen i Lejeaftalerne.

Køber overtager administrationen af Ejendommen og Lejeaftalerne med virkning fra Overtagelsesdagen.

Parterne er enige om, at Sælger pr. Overtagelsesdagen ovf. Køber afgiver garanti for:

at lejen iht. Lejeaftale 1-3 er som aftalt med Lejer 1-3,

at Sælger har opfyldt sine forpligtelser som udlejer,

at Lejeaftalerne er trådt i kraft,

at hverken Sælger eller Lejerne er i misligholdelse på Overtagelsesdagen, og

at de i Lejeaftale 1-3 aftalte drifts- og forbrugsafgifter samt skatter og afgifter, lovligt kan opkræves hos Lejer 1-3.

Sælger og Køber har særligt aftalt, at Sælger ved underskrift på Købsaftalen afgiver en betalingsgaranti (lejegaranti) ovf. Køber ift. Lejeaftale 3 med Lejer 3 og det ledige lejemål, der omfatter ethvert krav, der til enhver tid udspringer af de to lejeforhold, dog med undtagelse af udgifter til udvendig vedligeholdelse, administration og forsikring vedrørende det ledige lejemål, der afholdes som driftsudgifter af Køber. Der henvises herom til afkastberegningen, jf. Datarum. Sælgers betalingsforpligtelse træder i kraft pr. Overtagelsesdagen. Sælger er på samme måde som Køber berettiget til at udleje (anvise en lejer) de to lejemål, hvis disse måtte være ledige. Sælger er forpligtet til at annoncere ledige lejemål via en af Køber godkendt erhvervsmægler. Køber skal dog godkende lejer og lejevilkår. Betalingsgarantien er gældende i 3 år regnet fra Overtagelsesdagen, hvorefter den bortfalder.

TOTALENTREPRISE OG MANGELANSVAR

Sælger og Totalentreprenøren har indgået skriftlig totalentreprisekontrakt af den 10.11.2025 om at Totalentreprenøren udfører Byggeprojektet på Ejendommen i overensstemmelse med gældende lovgivning og myndighedskrav i totalentreprise iht. reglerne i ABT 18, ("Totalentrepriseaftale" eller "Totalentrepriseaftalen").

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

Sælger skal senest på Overtagelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige af sine rettigheder iht. Totalentrepriseaftalen til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den af Totalentreprenøren stillede entreprenørgaranti i Tryg Forsikring A/S 6925459/2. I den forbindelse er Parterne enige om, at Sælger bibeholder muligheden for at gøre krav gældende mod Totalentreprenøren, i det omfang Køber overfor Sælger gør en mangel gældende. Træk på garantien forudsætter dog Købers accept, men Køber skal loyalt medvirke hertil i det omfang Sælger udfører udbedringen. Sælger anvender alene totalentreprenører/underentreprenører, og udfører ikke i eget regi arbejder på Ejendommen. Hvis garantien ikke er transporteret på Overtagelsesdagen, kan Køber tilbageholde et beløb svarende til garantiens størrelse ved frigivelse af Købesummen.

Sælger sørger for at give meddelelse herom til Totalentreprenør og garantistiller, og sender kopi til Køber, herunder af den noterede transport. Sælger er ikke berettiget til at nedskrive garantien uden Købers forudgående skriftlige accept.

Sælger indestår for, at mangler anført i afleveringsprotokollerne og indflytningsrapport, jf. pkt. 2.3, er udbedret senest på Overtagelsesdagen. I det omfang der på Overtagelsesdagen findes mangler, jf. afleveringsprotokollerne og indflytningsrapport, jf. pkt. 2.3, som ikke er udbedret, kan Køber kræve, at der af den deponerede del af Købesummen tilbageholdes nødvendige beløb til sikkerhed for udbedring af sådanne mangler, der fastsættes af INGENIØR'NE eller den af Køber antagne byggetekniske rådgiver. Det tilbageholdte beløb frigives til Sælger i takt med, at fejl og mangler udbedres, og at udbedringerne er godkendt af INGENIØR'NE eller den af Køber antagne byggetekniske rådgiver og Lejer 1-3. Til brug

for Købers tekniske rådgivers vurdering, har Sælger ret og pligt til at fremlægge behørig fotodokumentation af de foretagne udbedringer.

Hvis Sælger er uenig i, at der foreligger en mangel eller størrelsen af Købers tilbagehold, jf. pkt. 14.5, forsøges dette indledningsvist afklaret mellem Købers og Sælgers advokater. Ved fortsat uenighed har Sælger i første omgang ret til at lade spørgsmålet afgøre af en sagkyndig ved 'Hurtig afgørelse' i medfør af reglen i ABT 18 § 66.

Såfremt mangler, der er anerkendt af Sælger eller fastslået af den sagkyndige ved 'Hurtig afgørelse', jf. pkt. 14.6, ikke er afhjulpet inden rimelig tid og senest 12 måneder efter Overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at foranledige manglerne afhjulpet for Sælgers regning, og benytte den tilbageholdte del af Købesummen til betaling herfor. Køber, Købers advokat og/eller INGENIØR'NE eller den af Køber antagne byggetekniske rådgiver har ret til at anmode Sælger om at fremlægge al relevant teknisk dokumentation vedrørende Ejendommen, som Sælger er eller burde være i besiddelse af, hvilket Sælger er forpligtet til at udlevere.

INGENIØR'NE eller en af Køber antaget byggetekniske rådgiver gennemfører hurtigst muligt efter Parternes underskrift på Købsaftalen, dog senest pr. Overtagelsesdagen, på vegne af Køber en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen som helhed og lader udarbejde en rapport over Ejendommens stand. I rapporten prisfastsættes eventuelle fejl og mangler ved Ejendommen. Sælger indestår for, at mangler anført i rapporten er udbedret senest på Overtagelsesdagen. I det omfang der på Overtagelsesdagen findes fejl og mangler, jf. rapporten, som ikke er udbedret, finder bestemmelserne i pkt. 14.5 - pkt. 14.7 tilsvarende anvendelse.

1 år efter Totalentreprenørens aflevering af byggeriet på Ejendommen til Sælger, gennemfører Sælger, Totalentreprenøren, Køber, Lejer 1-3 i fællesskab 1-års gennemgang af Ejendommen efter reglerne i ABT 18. Eventuelle fejl og mangler opføres på en mangelliste og de påviste og af Parterne accepterede mangler afhjælpes inden rimelig tid for Sælgers regning og risiko dog således, at Sælger på vegne af Køber kan kræve betaling under den af Totalentreprenøren stillede garanti, forinden "overskydende" krav betales af Sælger. Sælger er ansvarlig for at indkalde Parterne, Totalentreprenøren og Lejer 1-3 rettidigt og med rimeligt

varsel til 1-års gennemgangen. Køber har ret til at lade en byggeteknisk rådgiver deltage i gennemgangen.

På tilsvarende vis som ved 1-års gennemgangen gennemfører Sælger, Totalentreprenøren, Køber, Lejer 1-3 i fællesskab 5-års gennemgang af Ejendommen efter reglerne i ABT 18. Eventuelle fejl og mangler opføres på en mangelliste, og de påviste og af Parterne accepterede mangler afhjælpes inden rimelig tid for Sælgers regning og risiko dog således, at Sælger på vegne af Køber kan kræve betaling under den af Totalentreprenøren stillede garanti, forinden "overskydende" krav betales af Sælger. Sælger er ansvarlig for at indkalde Parterne, Totalentreprenøren, Lejer 1-3 rettidigt og med rimeligt varsel til 5-års gennemgangen. Køber har ret til at lad en byggeteknisk repræsentant deltage i gennemgangen.

OFFENTLIG VURDERING

Køber er bekendt med, at Ejendommen er under omvurdering, og vil blive nyvurderet som følge af gennemførelse af den matrikulære sag om udstykning af Ejendommen fra Hovedejendommen, jf. Datarum.

Køber betaler/refunderer derfor den ejendomsskat, som forholdsmæssigt påhviler Ejendommen ift. grundareal, dvs. Ejendommens forholdsmæssige grundareal ift. Hovedejendommens samlede grundareal.

Ejendommen er ifølge Sælger og opslag på Lolland Kommunes hjemmeside ikke dækningsafgiftspligtig. Sælger er uden ansvar for om der på et senere tidspunkt måtte blive indført og opkrævet dækningsafgift for Ejendommen.

Såfremt der skal ske efterbetaling hhv. tilbagebetaling af skatter og afgifter for tiden inden Overtagelsesdagen, da skal disse betales af hhv. tilfalde Sælger, som foretager evt. regulering ovf. Lejer 1-3.

BETINGELSER

Handlen er fra Sælgers side betinget af:

at Købesummen berigtiges rettidigt i henhold Købsaftalen, og

at udstykningen af Ejendommen fra Hovedejendommen, jf. Datarum, gennemføres og registreres i tingbogen.

Handlen er fra Købers side betinget af:

at udstykningen af Ejendommen fra Hovedejendommen, jf. Datarum, gennemføres og registreres i tingbogen,

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

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

at lånetilbud, jf. Datarum, i tilfælde af lånetilbuddets udløb, efter anmodning fra Køber bliver fristforlænget og/eller ikke tilbagekaldes af DLR Kredit A/S, således at lånetilbuddet er uændret gældende helt frem til den til enhver tid gældende Overtagelsesdag,

at Lejeaftalerne ikke ændres, idet dette kun kan ske med samtykke fra Køber,

at Lejeaftalerne med Lejerne pr. Overtagelsesdagen er lejebærende i henhold til Lejeaftalerne,

at Lejerne betaler leje inkl. driftsudgifter,

at Lejerne ikke er i misligholdelse ovf. udlejer, hvilket Sælger skal bekræfte ligeledes pr. Overtagelsesdagen,

at Køber opnår en tilfredsstillende juridisk due diligence senest 3 uger regnet fra Sælgers og Købers underskrift på Købsaftalen, og

at det tinglyste salgs- og pantsætningsforbud på Ejendommen aflyses af Sælger inden Overtagelsesdagen.

Såfremt de i afsnit 16.1 - 16.2 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.

SELVSKYLDNERKAUTION

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til Købsaftalen, herunder eventuelle krav som følge af brud på Sælgers oplysninger i

henhold til pkt. 12 og pkt. 13, og for Totalentreprenørens opfyldelse af dennes forpligtelser vedrørende opførelse af Byggeprojektet, indestår CECN Invest ApS, CVR-nr. 45 28 63 98, og Innovater A/S, CVR-nr. 30 51 70 75, solidarisk og sideordnede som selvskyldnerkautionister ovf. Køber. Køber kan derfor frit vælge, hvem Køber vil kræve betaling af.

VÆRDIERKLÆRING

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

SELSKABSERKLÆRING

Under henvisning til Lov om sommerhuse og campering m.v. erklærer Køber, at Ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1.

Ejendommen skal anvendes til erhvervsmæssig udlejning til detailhandel med rum til montering af dæk og fælge samt klargøring og reparation af cykler og scootere, udlejning til detailhandel med byggematerialer, værktøj, samt sports- og fritidsudstyr samt kontor.

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 førstkommende 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. 6, og når alle øvrige betingelser i Købsaftalen er opfyldt eller frafaldet.

UDGIFTER

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

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

ÆNDRINGER I KØBSAFTALEN

Enhver ændring i Købsaftalen skal for at være gyldig fremgå af et af begge Parter dateret og underskrevet skriftligt tillæg hertil.

LOVVALG OG VÆRNETING

Købsaftalen er underlagt dansk ret.

Enhver tvist, som udspringer af Købsaftalen, skal afgøres ved voldgift efter reglerne i lov om voldgift.

……

16 TILLÆG 1 TIL KØBSAFTALEN

INDGÅELSE

Sælger og Køber har den 17.9.2026 indgået Tillæg 1, ("Tillæg 1"), til Købsaftalen. Hvor der ndf. er anført punkthenvisninger vedrører det udelukkende punkterne i Tillæg 1.

OVERTAGELSE

Det er mellem Parterne aftalt, at datoen for Ejendommens overtagelse ("Overtagelsesdagen"), angivet som 1.11.2026 i Købsaftalens pkt. 5.1, ændres til 1.12.2026. Alle øvrige dele af Købsaftalens pkt. 5.1 fastholdes.

SÆLGERS MANGELANSVAR

Supplerende til Købsaftalens pkt. 14.8 er følgende aftalt mellem Parterne:

Sælger har fremlagt et tilbud ("Tilbuddet") fra Hetag IFA Tagdækning A/S vedrørende udlægning af nyt overpap mv. på dele af taget på den på Ejendommen værende bebyggelse. Køber accepterer, at Tilbuddet er tilfredsstillende som grundlag for udbedring af fejl og mangler vedr. tagpappet på Ejendommens

bebyggelse. Sælger indestår for at lade arbejderne angivet i Tilbuddet udføre for egen regning og risiko, dog således, at Køber bidrager med et fast beløb på DKK 130.400 ekskl. moms som tilskud til Sælgers udbedring af tagpappet. Købers tilskud afregnes til Sælger via refusionsopgørelsen, jf. Købsaftalens pkt. 10. I det omfang arbejderne i Tilbuddet ikke er gennemført og godkendt af Købers byggetekniske rådgiver senest på Overtagelsesdagen, finder bestemmelserne om Købers mulighed for at tilbageholde en del af den deponerede Købesum, jf. Købsaftalens pkt. 14.5, 14.6 og pkt. 14.7, jf. pkt. 14.8, anvendelse. Beløbet, der kan tilbageholdes, er beløbet angivet i Tilbuddet. Tilbuddet er vedlagt Tillæg 1 som bilag 1.

16.1 Vedrørende Ejendommens kloak gennemfører Sælger en TV-inspektion af kloakken inden Overtagelsesdagen. Udgiften hertil afholdes af Sælger. Sælger udbedrer desuden eventuelle istandsættelsesarbejder til opretning af fejl og mangler, som konstateres ved TV-inspektionen. Udløb af levetid anses som en fejl og mangel. Hvis der er uenighed, der foreligger en mangel, forsøges indledningsvist afklaret mellem Købers og Sælgers advokater. Ved fortsat uenighed har Sælger i første omgang ret til at lade spørgsmålet afgøre af en sagkyndig ved 'Hurtig afgørelse' i medfør af reglen i ABT 18 § 66. (Bemærkning i Rapporten: Sælger og Køber har efterfølgende aftalt følgende, jf. prospektet for udbuddet af Ejendommen:

Uafklarede forhold vedr. Ejendommens kloak

Bebyggelsen på Ejendommen er nyrenoveret og ombygget i foråret 2026, men fremstår dog fortsat med enkelte oprindelige installationer og bygningsdele. I forbindelse med ombygningen på Ejendommen har totalentreprenøren foretaget en TV-inspektion af en del af Ejendommens kloak. På baggrund af materialet fra TV-inspektion har INGENIØR'NE estimeret udbedringsudgifter for samlet ca. DKK 515.000 vedr. den undersøgte del af kloakken. Sælger er, jf. den for Ejendommen indgåede købsaftale, forpligtet til at udbedre fejl og mangler påpeget af INGENIØR'NE. Sælger er desuden - for egen regning - forpligtet til at gennemføre en TV-inspektion af den resterende del af Ejendommens kloak inden overtagelsesdagen samt at udføre istandsættelsesarbejder til udbedring/afhjælpning af eventuelle yderligere fejl og mangler konstateret af INGENIØR'NE.

Jf. købsaftalen, kan Køber kræve, at der af den deponerede del af Ejendommens købesum tilbageholdes nødvendige beløb til sikkerhed for udbedring af mangler, der fastsættes af INGENIØR'NE. Det tilbageholdte beløb frigives til Sælger i takt med, at fejl og mangler udbedres, og at udbedringerne er godkendt af INGENIØR'NE. Hvis Sælger er uenig i, at der foreligger en mangel eller størrelsen af Købers tilbagehold, forsøges dette indledningsvist afklaret mellem Købers og Sælgers advokater. Ved fortsat uenighed har Sælger i første omgang ret til at lade spørgsmålet afgøre af en sagkyndig ved 'Hurtig afgørelse' i medfør af reglen i ABT 18 § 66.

Såfremt den sagkyndige ikke anerkender INGENIØR'NEs vurdering af kloakforholdene, må Køber acceptere ingen eller færre udbedringer af kloakken pba. den sagkyndiges bedømmelse. Såfremt den sagkyndige fastslår mangler ved kloakken, og disse ikke måtte være afhjulpet af Sælger inden rimelig tid og senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at foranledige manglerne afhjulpet for Sælgers regning, og benytte den tilbageholdte del af købesummen til betaling herfor.

Såfremt Sælger ikke har gennemført TV-inspektion af den fulde kloak før Ejendommens overtagelse, tilbageholdes DKK 2,5 mio. af Ejendommens købesum til sikkerhed herfor samt istandsættelsesarbejder til udbedring/afhjælpning af eventuelle yderligere fejl og mangler frem til at materialet fra TV-inspektion fremlægges og INGENIØR'NE har haft mulighed fort at vurdere indholdet heraf.)

ØVRIGE VILKÅR

Købsaftalens bestemmelser er i øvrigt uændret gældende. Ved uoverensstemmelser mellem Købsaftalen og nærværende Tillæg 1, skal nærværende Tillæg 1 have forrang.

UNDERSKRIFT

Tillæg 1 underskrives digitalt via Penneo af de tegningsberettigede for Sælger, Køber og Selvskyldnerkautionist.

…….

Aarhus, den 23. oktober 2026



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner