

0466264 02 TING

**Låne- og pantsætningsaftale**  
Obligationslån  
Lånet er konverterbart

**Debitors navn og bopæl**

A/B Birketofte  
Tinghøjvej 68B  
2860 Søborg  
33546688

**Kreditor**

Nykredit Realkredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V, CVR-nr. 12 71 92 80

Lånets størrelse	Årlig rente	Serie	Løbetid
kr. 14.662.000	1,0000	01 Ead	30 år

**Rente- og betalingsvilkår**

Lånet tilbagebetales som et annuitetslån. Der kan dog etableres afdragsfrihed, jf. afsnittet om Betalinger på lånet under særlige bestemmelser. Bidrag 0,3750% kvartårligt beregnet af lånets restgæld.

**Pantebrevsformular**

For denne låne- og pantsætningsaftale gælder den vedhæftede Justitsministeriets almindelige betingelser A3, medmindre andet udtrykkeligt er anført. Når det i pantebrevsformularen er henvist til "pantebrev", skal det forstås som en henvisning til denne låne- og pantsætningsaftale.

**Forfaldstidspunkter**

Terminsydelse på lånet forfalder hver den

11. marts	for terminsperioden	1. januar - 31. marts
11. juni	for terminsperioden	1. april - 30. juni
11. september	for terminsperioden	1. juli - 30. september
11. december	for terminsperioden	1. oktober - 31. december

0466264 02 TING

**Opsigelse**

Der henvises til afsnittene "Særlige bestemmelser" og Justitsministeriets almindelige betingelser AB.

**Den pantsatte ejendom****Matr.nr.**

10 ai Buddinge

**Areal m<sup>2</sup>**

3.100

**Ejendommen beliggende**

Tinghøjvej 64A

2860 Søborg

**Oprykkende panteret efter**

Ingen.

**Respekterede servitutter m.v.** (henvisning til tingbogen er tilstrækkelig)

De før 19.06.2019 tinglyste med undtagelse af sådanne, der efter deres indhold respekterer Nykredits realkreditpantebrev.

**Særlige bestemmelser****Vilkår for lånet**

For lånet gælder Nykredits til enhver tid gældende vedtægter, lånevilkår samt almindelige forretningsbestemmelser for realkredit, som kan findes på nykredit.dk.

Lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerhed, medmindre andet er anført.

Denne låne- og pantsætningsaftale kan ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Det vil derfor fremgå af det realkreditpantebrev, der udstedes med henblik på tinglysning, at realkreditpantebrevet kan ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Lånet kan blive udbetalt i en anden serie end anført på låne- og pantsætningsaftalens forside.

**Debitors hæftelse**

Debitor hæfter over for Nykredit såvel med det pantsatte som personligt for lånet.

**Betalinger på lånet**

Lånets afdragsform er anført under "Rente- og betalingsvilkår".

Debitor er, indtil lånet er fuldstændigt afviklet, forpligtet til at forrente og afdrage lånet samt betale bidrag ved kontant at indbetale ydelserne i overensstemmelse med vilkårene for lånet. En ordinær terminsydelse består af rente, afdrag og bidrag. Rente beregnes af den til enhver tid værende restgæld.

Længden af lånets første terminsperiode fastsættes ved lånets udbetaling og bliver oplyst i forbindelse med udbetalingen. Lånets første terminsydelse betales som en forholdsmæssig ydelse regnet fra udbetalingsdagen frem til afslutningen af terminsperioden.

I lånets sidste termin betales den fornødne ydelse til fuld afvikling af lånet, herunder til indfrielse af de obligationer, som ligger bag lånet. Der betales rente og bidrag indtil udgangen af terminen.

En terminsydelse skal betales kontant senest sidste rettidige betalingsdag. Sidste rettidige betalingsdag er fastsat til den sidste bankdag i forfaldsmåneden. Nykredit kan i øvrigt fastsætte betalingssted og -form for ydelser på lånet, og kan herunder fastsætte, at debitors anvendelse af visse betalingsformer kun kan ske mod betaling af et gebyr til Nykredit.

**Morarenter, gebyrer og andet vederlag**

Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag, skal der betales morarenter. Tilsvarende

0466264 02 TING

gælder, hvis indfrielsesbeløb ikke betales rettidigt. Morarente beregnes med 18,00 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted. Nykredit fastsætter beregningsprincippet og morarentesatsen.

Gebyrer og andet vederlag (herunder kursskæring) fremgår af Nykredits prisblad, som findes på [nykredit.dk](http://nykredit.dk).

#### **Ændringer vedrørende morarenter, gebyrer og andet vederlag**

Nykredit kan ændre beregningsprincippet for morarenten og morarentesatsen, i overensstemmelse med de vilkår, som fremgår af Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån og med 3 måneders varsel.

Nykredit kan fastsætte regler om betaling af gebyrer for udsendelse af erindrings- og misligholdelsesbreve o.lign. samt for andre serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet. Nykredit kan med 3 måneders varsel ændre størrelsen af fastsatte gebyrer eller andet vederlag (herunder kursskæring) samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser eller andet vederlag i overensstemmelse med de vilkår, som fremgår af Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån.

#### **Bidrag**

Som en del af ydelserne betales et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde fastsættes af Nykredit. Bidragets størrelse oplyses i forbindelse med udbetaling af lånet. Bidraget beregnes af lånets restgæld.

#### **Ændringer vedrørende bidrag**

Bidraget er variabelt. Beregningsprincip og størrelsen af lånets bidrag kan således ændres efter Nykredits beslutning jf. de for lånet gældende lånevilkår, herunder Nykredits Almindelige bestemmelser for realkreditlån. Ændringer meddeles med mindst 1 måneds varsel forud for en termin. Ændringer kan meddeles låntager med et varsel på mindre end 6 måneder, og generelle ændringer kan ske uden individuel meddelelse.

#### **Indfrielse**

Fuldstændig eller delvis ekstraordinær indfrielse kan ske ved indlevering af obligationer svarende til lånets obligationsrestgæld. Obligationerne der ikke må være udtrukket eller opsagte, skal være i samme fondskode, som de obligationer, der blev udstedt ved lånets udbetaling. Herudover kan indfrielse ske ved kontant betaling til Nykredit af det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af lånets obligationsrestgæld til pari. Den del af et lån, der er opsagt til kontant indfrielse, kan ikke indfries ved indlevering af obligationer.

Indfrielse ved kontant betaling kan alene ske til udløbet af en terminsperiode og kun, hvis dette er meddelt Nykredit senest 2 måneder før en 1. januar, 1. april, 1. juli eller 1. oktober. Nykredit kan dog fastsætte et kortere varsel. Er dagen, hvor opsigelse senest skal være meddelt Nykredit, ikke en bankdag, skal meddelelsen senest være Nykredit i hænde den forudgående bankdag. Nykredit kan forlange, at der skal stilles en efter Nykredits opfattelse betryggende sikkerhed for kontantbeløbets betaling.

Ved opsigelse kan lånet også indfries med det samme (straksindfrielse). Der skal betales rente på obligationerne indtil den termin, lånet er opsagt til. Indfrielsesbeløbet skal betales med det samme. Nykredit kan derfor disponere over beløbet i den mellemgående periode og derfor opkræver eller godtger Nykredit en mellemregningsrente. Forskellen mellem obligationsrenten og mellemregningsrenten kaldes opsigelsesrente.

Ved fuldstændig ekstraordinær indfrielse skal der betales en forholdsmæssig ydelse beregnet fra første dag i den terminsperiode, hvori indfrielsen sker, frem til indfrielsesdagen. Delvis ekstraordinær indfrielse kan alene ske til en 1. januar, 1. april, 1. juli eller 1. oktober, og der betales derfor ikke en forholdsmæssig ydelse.

Ekstraordinær indfrielse kan kun ske mod betaling af et af Nykredit fastsat gebyr. Ved indfrielse er debitor forpligtet til samtidigt at betale øvrige skyldige beløb til Nykredit, herunder gebyrer og morarenter.

Nykredit foretager en beregning af indfrielsesbeløbet. Beregningen foretages mod betaling af et af Nykredit fastsat gebyr.

Ved delvis ekstraordinær indfrielse reguleres lånets rente- og ydelsesvilkår. Nykredit bestemmer, om ekstraordinære afdrag på kontantlån afskrives både på lånets hovedstol og restgæld eller alene på restgælden.

#### **Forfald og opsigelse**

Lånet forfalder helt eller delvist til øjeblikkelig indfrielse uden varsel, hvis:

- renter, afdrag eller andre forfaldne beløb ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en

0466264 02 TING

betingelse, for at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Nykredits påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb,

- debitor træder i solvent likvidation, standser sine betalinger, erklæres konkurs eller indleder forhandlinger om udenretlig akkord,
- ejendommen inden 2 år efter lånets udbetaling overgår til anden anvendelse, der ville have medført en anden låntype, lavere lånegrænse, lavere værdiansættelse, eller kortere løbetid end den, hvortil lånet er ydet. Debitor har pligt til at underrette Nykredit om ændret anvendelse. Ved forhåndslån regnes fristen fra det tidspunkt, hvor lånet overgik til endeligt lån,
- lånet er et forhåndslån, og garantibetingelserne ikke opfyldes, eller lånet for den pågældende ejendomskategori ikke efter endelig værdiansættelse og låneudmåling opnår sikkerhed inden for de i realkreditloven fastsatte maksimale lånegrænser, eller byggeriet ikke påbegyndes eller afsluttes inden henholdsvis 6 og 24 måneder efter låneudbetalingen, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutteres udlån mod midlertidig garanti m.v.,
- ejendommens lovlige anvendelse hviler på en ikke personlig dispensation med en restløbetid, der enten er ubestemt eller mindre end det tilbudte låns, og ejendommen inden lånets udløb overgår til en anden ejendomskategori. Debitor har pligt til at underrette Nykredit om ændret anvendelse.

Nykredit kan uden varsel opsige lånet til øjeblikkelig indfrielse, hvis:

- ejendommen uden Nykredits forudgående samtykke udlejes for en leje, der ikke giver dækning for terminsydelse på dette og foranstående lån,
- pantet ikke vedligeholdes tilbørligt,
- det til ejendommen hørende driftsinventar og driftsmateriel herunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art sælges eller pantsættes, således pantet forringes væsentligt,
- der sker helt eller delvist ejerskifte af den pantsatte ejendom,
- der gennemføres væsentlige ændringer i erhvervsdriften på ejendommen, herunder at arten og/eller omfanget ændres væsentligt,
- debitor ikke inden en af Nykredit fastsat frist opfylder en af Nykredit fremsat begæring om fremsendelse af revideret årsregnskab, perioderegnskab, budgetmateriale, revisionsprotokollater eller andet ønsket regnskabsmateriale,
- der i øvrigt foreligger omstændigheder, der efter Nykredits opfattelse vil forringe debitorens evne til at opfylde sine forpligtelser efter låneaftalen.

Hvis debitor er et aktie- eller anpartsselskab kan Nykredit udover ovennævnte tilfælde opsige lånet uden varsel og til øjeblikkelig indfrielse, hvis:

- der sker væsentlige ændringer i ejerforholdet i debitorselskabet, herunder at der sker overdragelse såvel til eje som til pant/sikkerhed af aktier/anpart og/eller de dertil knyttede stemmer. Tilsvarende gælder, hvis der indgås aktionæroverenskomst el. lign., eller der sker vedtægtsmæssige ændringer, som medfører væsentlige ændringer i de hidtidige ejeres andel af kapitalen og/eller stemmerne i selskabet,
- debitorselskabet fusionerer uanset om det er som ophørende eller fortsættende selskab eller der sker spaltning af selskabet. Opsigelse kan i dette tilfælde ske fra det tidspunkt, hvor beslutningen om fusion eller spaltning er truffet i selskabets kompetente organer,
- der udloddes mere end 100% af årets resultat efter skat uden forudgående tilladelse fra Nykredit,
- debitor erhverver egne anpart/aktier/kapitalandele overstigende 10% af de samlede anpart/aktier/kapitalandele både for så vidt angår stemmer som kapital uden forudgående godkendelse fra Nykredit,
- debitor nedsætter sit kapitalgrundlag uden forudgående accept fra Nykredit,

0466264 02 TING

- debitor belåner, pantsætter eller anvender sine aktiver med henblik på at finansiere 3. mands erhvervelse af anparter, aktier eller kapitalandele i debitor eller et debitor forbundet selskab.

#### Særlig opsigelsesgrund

Hvis lånsøger fortier oplysninger eller afgiver urigtige oplysninger i låneansøgninger, skemaer m.v., og disse oplysninger har indflydelse på låneudmålingen eller værdiansættelsen, betragtes dette som en svigtende forudsætning for Nykredit, der uden varsel kan ophæve låneaftalen eller opsiges lånet til hel eller delvis indfrielse.

#### Fuldmagt

Debitor giver ved sin underskrift på låne- og pantsætningsaftalen Nykredit bemyndigelse til at indhente oplysninger om ejendommen i Bygnings- og Boligregisteret (BBR), så længe Nykredit har pant i ejendommen.

#### Force majeure

Nykredit er erstatningsansvarlig, hvis Nykredit på grund af fejl eller forsømmelser opfylder aftalte forpligtelser for sent eller mangelfuldt. Selv på de områder, hvor der gælder et strengere ansvar, er Nykredit ikke erstatningsansvarlig for tab, som skyldes

- nedbrud i/manglende adgang til it-systemer, eller beskadigelser af data i disse systemer, der kan henføres til nedennævnte begivenheder, uanset om det er Nykredit selv eller en ekstern leverandør, der står for driften af systemerne,
- svigt i Nykredits strømforsyning eller telekommunikation, lovindgreb eller forvaltningsakter, naturkatastrofer, krig, oprør, borgerlige uroligheder, sabotage, terror eller hærværk (herunder computervirus og -hacking),
- strejke, lockout, boykot eller blokade, uanset om konflikten er rettet imod eller iværksat af Nykredit selv eller dens organisation, og uanset konflikten årsag. Det gælder også når konflikten kun rammer dele af Nykredit,
- andre omstændigheder, som er uden for Nykredits kontrol.

Nykredits ansvarsfrihed gælder ikke, hvis

- Nykredit burde have forudset det forhold, som er årsag for tabet, da aftalen blev indgået eller burde have undgået eller overvundet årsagen til tabet
- lovgivningen under alle omstændigheder gør Nykredit ansvarlig for det forhold, som er årsag til tabet.

#### Medvirken til retablering af lån ved låneomlægning

Hvis omlægningen af lån i ejendommen ikke gennemføres som forudsat, kan Nykredit - uanset årsagen hertil - uden varsel kræve lånet/lånene retableret i ejendommen i en panteretsstilling inden for rammerne for det/de indfrieede lån. Debitor er i så fald forpligtet til at medvirke til at tilpasse lånet/lånene med hensyn til hovedstol, reguleret restgæld, afdragsprofil og løbetid.

Debitor giver Nykredit bemyndigelse til at underskrive de til retablering af prioritetsstilling m.v. nødvendige dokumenter, påtegninger m.v.

#### Overdragelse af rettigheder

Nykredits rettigheder i henhold til denne låne- og pantsætningsaftale kan ikke overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

#### Gældsovertagelse ved ejerskifte

Nykredit kan efter ansøgning bevilge gældsovertagelse af lånet til en ny ejer af den pantsatte ejendom, men Nykredit forbeholder sig ubegrænset ret til at afslå bevilling af gældsovertagelse.

#### Fuldmagt til udstedelse af elektronisk realkreditpantebrev

Dette dokument indeholder vilkårene for et lån i Nykredit og en aftale om pant i fast ejendom til sikkerhed for lånet. Panteretten sikres ved tinglysning af et pantebrev.

Efter digitalisering af tinglysningssystemet i Danmark, kan tinglysning i Danmark kun ske på grundlag af elektroniske pantebrev. Det er derfor nødvendigt, at der på grundlag af dette dokument udstedes et elektronisk realkreditpantebrev med det indhold og layout, som efter lovgivningen er påkrævet for at tinglyse den aftalte panteret.

0466264 02 TING

Debitor giver derfor, hvis den pantsatte ejendom er beliggende i Danmark, ved sin underskrift Nykredit og Nykredits samarbejdspartnere bemyndigelse til at udstede, signere og tinglyse et elektronisk realkreditpantebrev i overensstemmelse med denne aftale.

Debitor er bekendt med og accepterer, at indholdet af det elektroniske pantebrev kan afvige fra denne låne- og pantsætningsaftale for så vidt angår vilkår for afdragsfrihed, refinansiering, kreditors opsigelsesadgang samt formuleringen af afsnit om rente- og indfrielsesbestemmelser. Eventuelle efterstående panthavere vil skulle acceptere de vilkår, som fremgår af det elektroniske pantebrev, men debitor mister herved ikke rettigheder som fremgår af den underskrevne låne- og pantsætningsaftale, og debitor påtager sig alene de forpligtelser, der fremgår af den underskrevne låne- og pantsætningsaftale.

#### Tinglysningsafgift

Pålydende nyt lån	kr.	14.662.000
<i>Hovedstolsprincip</i>		
Anvendt del af tinglyst pantebrev	kr.	14.319.000
Pantebrev er omfattet af tinglysningsafgiftsloven § 5 a, stk. 1.		
Afgiftspligtigt beløb	kr.	343.000
Afgift	kr.	6.860

#### Yderligere eksemplarer af aftalen


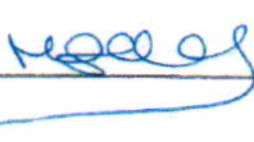
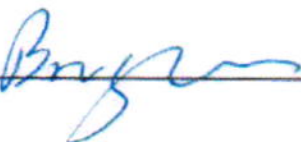

Det er aftalt mellem parterne, at der udleveres en kopi af aftalen. Yderligere eksemplarer kan på anmodning udleveres uden omkostninger.

Underskrives dette dokument digitalt,  
underskrives der som debitor.  
Som debitor

mandag den 24-06 2019

  
A/B Birketoften

## JUSTITSMINISTERIETS ALMINDELIGE BETINGELSER AB

1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.
2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligtet til at acceptere, at der skal ske nedbringelse af realkreditlån, såfremt lånet er ydet i strid med lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., jf. § 53, stk. 1 i lov om finansiel virksomhed.
3. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
5. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl.
6. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
7. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringssektors tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
8. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kaufionsforsikringspræmier - samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsøvertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.
9. Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
  - a. hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 4.,
  - b. hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
  - c. hvis pantet, uden at der efter påkrav er stillet betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsjendomme ved at driften standses for længere tid,
  - d. hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
  - e. hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
  - f. hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsøvertagelse.