

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

ADVOKATFIRMA
WWW.KROMANNREUMERT.COM
CVR-NR. DK 62 60 67 11

AARHUS
TLF +45 70 12 12 11

ANSVARLIG PARTNER
JACOB MØLLER

16. JUNI 2015
SAGSNR. 1033246 PHE/PHE
DOK. NR. 22450612-3

EJENDOMMEN

MATR.NR. 1ACL, KRISTIANSDAL HGD., DALUM

BELIGGENDE FAABORGVEJ 102, 5250 ODENSE SV

KØBENHAVN
SUNDKROGSGADE 5
DK-2100 KØBENHAVN Ø

AARHUS
RÅDHUSPLADSEN 3
DK-8000 AARHUS C

LONDON
42 NEW BROAD STREET
LONDON EC2M 1JD, UK

INDHOLD

1.	BAGGRUND OG FORMÅL	3
1.1	Gennemgang og Rapport	3
2.	AFRAPPORTERING	5
2.2	Ejendommens juridiske status og beskrivelse	5
2.3	Ejerforhold og hæftelser	7
2.4	Lejeaftale	7
2.5	Servitutter	8
2.6	Planforhold	8
2.7	Vurdering og skatter/afgifter	9

1. BAGGRUND OG FORMÅL

1.1 Gennemgang og Rapport

- 1.1.1 Kromann Reumert har som advokat for Blue Capital A/S og K/S Fynsk Detail, Fakta Odense ('BC' hhv. 'Køber') bistået med rådgivning i forbindelse med BC/Købers erhvervelse af ejendommen matr.nr. 1ac, Kristiansdal Hgd., Dalum, beliggende Faaborgvej 102, 5250 Odense SV ('Ejendommen').
- 1.1.2 BC/Køber har erhvervet Ejendommen i henhold til betinget købsaftale ('Købsaftalen') dateret den 11.6.2015 indgået med KT Erhvervsbyg A/S, Ryttervangen 18, 7323 Give, CVR-nr. 31 34 73 27, ('Sælger'). Handlen er på tidspunktet for udarbejdelse af Rapporten ikke endelig og Sælger er således tinglyst ejer af Ejendommen.
- 1.1.3 Vi er blevet anmodet om at udarbejde denne juridiske redegørelse ('Rapport') vedrørende Ejendommen. Rapporten er baseret på materiale modtaget fra Sælger i henhold til den som **Bilag 1** vedhæftede dokumentoversigt ('Dokumentationen'). Rapporten, herunder særligt afrapporteringen i pkt. 2, indeholder kun de væsentligste observationer og bemærkninger konstateret inden endeligt køb af ejendommen. En lang række af disse forhold er efterfølgende afklaret. I det omfang dette er tilfældet vil oplysning herom fremgå specifikt af de relevante punkter i afrapporteringen.

Vores gennemgang og Rapporten omfatter bl.a.:

- Ejendommens juridiske status og beskrivelse
- Ejerforhold og hæftelser
- Servitutter, byrder og planforhold
- Offentlig vurdering og skatter/afgifter
- Lejekontrakt inkl. tillæg
- Købsaftalen

Undtaget fra gennemgang

Vi gør særligt opmærksom på, at vi ikke har gennemgået eller rådgivet om Ejendommens tekniske, geotekniske, vedligeholdelsesmæssige eller forureningsmæssige forhold samt om kommercielle, skatte- og afgiftsmæssige (bortset fra ejendomsskatter), drifts- og regnskabsmæssige forhold, budget- og forsikringsmæssige forhold samt finansierings- og hæftelsesmæssige forhold, ligesom vi heller ikke har haft lejlighed til at besigtige Ejendommen og derfor ikke har haft mulighed for at vurdere

bygningens position i forhold til forsyningsledninger, byggelinjer og lignende samt hvorvidt Ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet. BC/Køber er forud for købet anbefalet, at søge bistand på de nævnte områder, herunder at lade gennemføre en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen.

Endelig har vi ikke foretaget nogen vurdering eller undersøgelse af markedsløjniveaulet for lejemålet på Ejendommen samt lejers bonitet.

Rapportens struktur

Rapporten er udarbejdet med korfattede bemærkninger, idet vi alene har beskrevet forhold, som er problematiske eller væsentlige for Køber. Rapporten udgør således ikke en beskrivende analyse af Ejendommens forhold.

Vi opbevarer notater fra gennemgangen af Dokumentation og kan efterfølgende besvare spørgsmål og skaffe yderligere oplysninger om bestemte forhold, såfremt der er behov herfor.

Juridisk undersøgelse

Vi har gennemført en rent juridisk undersøgelse med henblik på at fokusere på (i) forhold, der måtte afholde en køber fra at erhverve Ejendommen, (ii) forhold, der i væsentlig grad måtte påvirke en købers fastlæggelse af prisen og vilkårene for handlen, samt (iii) andre forhold af væsentlig betydning for en køber.

Rapporten er baseret på følgende forudsætninger:

- at det materiale og de aftaler, der er stillet til vores rådighed, er nøjagtige og fuldstændige genparter af det originale materiale og/eller aftaler,
- at materialet og/eller aftalerne er behørigt autoriserede og gyldigt udfærdigede af den pågældende part med den fornødne habilitet til at indgå og opfylde materialet og aftalerne, og
- at det materiale og de oplysninger, der er stillet til vores rådighed, er og vedbliver at være præcise og fuldstændige og ikke på nogen måde vildledende, samt at materialet ikke er blevet ændret eller tilbagekaldt.

2. AFRAPPORTERING

- 2.1 Vi har nedenfor sammenfattet vores væsentligste observationer og bemærkninger til den af Sælger fremlagte dokumentation.
- 2.2 Ejendommens juridiske status og beskrivelse**
- 2.2.1 Køber erhverver ejendommen matr.nr. 1ac1, Kristiansdal Hgd., Dalum, beliggende Faaborgvej 102, 5250 Odense SV, med overtagelse den 1.12.2015 ('Overtagelsesdagen').
- 2.2.2 Købesummen er aftalt til kontant DKK 23.076.923 ('Købesummen')
- 2.2.3 Køber har ifølge Købsaftalen haft fri adgang til Ejendommen, og Sælger har opfordret Køber til at foretage byggetekniske og miljøtekniske undersøgelser samt andre undersøgelser. Desuden er Køber bekendt med Ejendommens og bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand samt Ejendommens forureningsmæssige stand, hvilket Køber accepterer. Køber har ikke ønsket at gennemføre nogen egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen, men har bedt om at få tilsendt kopi af mangellister fra afleveringen af Ejendommen til lejer pr. 1.3.2015. Denne er modtaget og har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger. Køber vil foretage en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen ifbm. 1 års gennemgangen med Sælger.
- 2.2.4 Ejendommen sælges som denne er og forefindes, med de på grunden værende parkeringspladser og udenomsarealer med tilhørende belægninger af asfalt og fliser samt bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder skillerum, køkkeninventar, lysarmaturer, el-bakker med samtlige dertil hørende installationer, varme anlæg og alle slags ledninger og installationer, træer, planter og alt Ejendommen i øvrigt rette tiliggende og tilhørende.
- 2.2.5 Bygningen på Ejendommen er opført i 2015. Sælger indestår for, at bygningen er opført, indrettet og benyttet i overensstemmelse med den meddelte byggetilladelse, alle gældende myndighedskrav, forskrifter og lovgivning samt de krav, der fremgår af lejeaftalen inkl. tillæg. Sælger udleverer som led i handlen til Køber et eksemplar af alt endeligt projekteringsmateriale, as-built tegninger, alle referater af byggemøder, byggetilladelse, ibrugtagningsprotokol, bilag og beskrivelser vedrørende bygningens tekniske installationer og alt øvrigt skriftligt materiale, der vedrører bygningens udformning og indretning. Dette materiale er modtaget.
- 2.2.6 Det er mellem Sælger og Køber aftalt, at der afholdes sædvanlig 1 års og 5 års gennemgang vedrørende Ejendommen, hvilket også afspejles i lejeaftalen inkl. tillæg, og at Sælger er forpligtet til at udbedre evt. fejl og mangler, og at de herom gældende regler i ABT93 finder anvendelse.

- 2.2.7 Køber har modtaget kopi af byggetilladelse af 24.6.2014 samt endelig ibrugtagningstilladelse af 16.4.2015 vedrørende ejendommen, der ikke har givet anledning til bemærkninger, bortset fra konstatering af, at den endelige ibrugtagningstilladelse ikke er en tilladelse til at lejer kan skille på Ejendommen. Købsaftalen forudsætter derfor, at Sælger inden overtagelsesdagen fremsender skilningstilladelse fra kommunen udstedt til lejer. En byggetilladelse og/eller ibrugtagningstilladelse vedrørende Ejendommen er dog under alle omstændigheder ikke i sig selv et udtryk for, at Ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet.
- 2.2.8 Energimærke er modtaget og har ikke givet anledning til bemærkninger.
- 2.2.9 Købesummen er fordelt ifht. den seneste offentlige vurdering for Ejendommen, således at grundværdien svarer til den seneste offentlige vurdering, mens restkøbesummen er fordelt på bygninger og installationer, på følgende måde:
- | | | |
|---|----------------|----------------|
| - | Bygninger | DKK 20.007.223 |
| - | Installationer | DKK 1.550.000 |
| - | Grund | DKK 1.519.700 |
| - | I alt | DKK 23.076.923 |
- 2.2.10 Købesummen er beregnet på baggrund af et aftalt nettoafkast på 6,50% og ud fra følgende forudsætninger:
- | | | |
|---|--------------------------|---------------|
| - | Udvendig vedligeholdelse | DKK 20.000 |
| - | Administration | DKK 15.000 |
| - | Forsikring | DKK 15.000 |
| - | Bruttoleje, ekskl. moms | DKK 1.550.000 |
| - | Nettoleje, ekskl. moms | DKK 1.500.000 |
- Afviger nettolejen, som følge af opmåling af Ejendommen fra DKK 1.500.000, reguleres Købesummen, således af nettoafkastet svarer til de aftalte 6,50%. En eventuel købesumsregulering sker således ud fra en kapitalisering af den gældende nettoleje på baggrund af en nettoafkastprocent på 6,50.
- 2.2.11 Køber overtager momsreguleringsforpligtelser på Ejendommen.
- 2.2.12 Det er særligt aftalt mellem Sælger og Køber, at Køber via refusionsopgørelsen betaler Sælger DKK 200.000 til dækning af ekstra jordarbejde og Købers ret til at udnytte stempel fra tinglyste pantebrev i Ejendommen hhv. overtagelse af afgiftspantebrev. Der henvises til pkt. 2.3.2.

2.3 Ejerforhold og hæftelser

- 2.3.1 Ejendommens tinglyste ejer ifølge tingbogen var på tidspunktet for det betingede køb, og er fortsat, identisk med Sælger.
- 2.3.2 Køber er som led i overdragelsen af Ejendommen, berettiget til at overtage stempelrefusion fra pantebrevene tinglyst på Ejendommen, herunder afgiftspantebreve. Der henvises til pkt. 2.2.12.

2.3.3 Ejendommen er behæftet på følgende måde i prioriteret rækkefølge:

15.7.1985	Ejerpantebrev, underpantsat til Jyske Bank A/S	DKK 5.000.000
21.5.2014	Ejerpantebrev, underpantsat til Jyske Bank A/S	DKK 11.650.000
5.12.2008	Afgiftspantebrev	DKK 5.005.000

2.4 Lejeaftale

- 2.4.1 Der er modtaget erhvervslejekontrakt af 10.7.2013 og tillæg af 21.10.2014.
- 2.4.2 Der er ikke modtaget ny lejegaranti fra lejer udstedt til Køber, hvilket handlen er betinget af.
- 2.4.3 Lejers forkøbsret iht. lejeaftalen gælder ikke ved førstegangssalg af Ejendommen, hvilket Sælger indestår for er gældende.
- 2.4.4 Den aktuelle årlige leje ekskl. moms udgør DKK 1.550.000 og reguleres som anført i salgsprospektet.
- 2.4.5 Sælger har oplyst, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret og at den gældende leje og visse øvrige ydelser i lejeforholdet således tillægges moms.
- 2.4.6 Sælger indestår for at lejer ikke er i restance med pligtige pengeydelse iht. den indgåede lejeaftale inkl. tillæg pr. Overtagelsesdagen.
- 2.4.7 Sælger er forpligtet til at friholde Køber for ethvert krav, som lejer måtte rette imod Køber for fejl og mangler vedr. det lejede pr. Overtagelsesdagen.

- 2.4.8 Sælger opsiges samtlige aftaler vedrørende administration, vicevært, ejendomsfunktionærer og/eller andre lønmodtagere med tilknytning til Ejendommen, således at disse fratrædt på Overtagelsesdagen. Køber overtager ingen forpligtelser i den forbindelse.
- 2.4.9 Lejers byggeprogram 2014 er gældende, hvilket er korrigeret i tillæg til erhvervslejekontrakten.
- 2.4.10 Sælger udarbejder uden ophold efter Overtagelsesdagen perioderegnskab for Ejendommens drift fra afslutningen af seneste regnskabsår og frem til Overtagelsesdagen ifht. lejer. Der foretages sædvanlig refusion af overskud eller underskud iht. perioderegnskabet fsva. udgifter, som lejer skal betale til udlejer udover den aftalte basisleje.
- 2.4.11 Udlejer kan tidligst opsige lejemålet til fraflytning pr. 1.3.2035 (20 års uopsigelighehd), men lejer tidligst kan opsige lejemålet til fraflytning pr. 1.3.2030 (15 års uopsigelighehd).

2.5 Servitutter

- 2.5.1 Ejendommens servitutter gennemgås nedenfor, idet der tages udgangspunkt i servitutterne tinglyst på Ejendommen.

1. 10.7.1928 - Anden servitut, vedr. brønd mv. (ingen bemærkninger)
2. 21.1.1930 - Anden servitut, vedr. forsynings- og afløbsledninger (ingen bemærkninger)
3. 21.7.1939 - Anden servitut, vedr. byggelejer (ingen bemærkninger)
4. 19.12.1959 - Anden servitut, vedr. forbud mod beboelse/delvist forbud herimod (ingen bemærkninger)
5. 3.10.1968 - Anden servitut, vedr. forsynings- og afløbsledninger (ingen bemærkninger)
6. 9.12.1987 - Anden servitut, vedr. nedlæggelse af færdselsarealer uden erstatning (ingen bemærkninger)
7. 11.3.1993 - Anden servitut, vedr. pligt til at fjerne lysskilt (ingen bemærkninger)

2.6 Planforhold

- 2.6.1 Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2013-2025 for Odense Kommune, rammeområde 7.B2, Sanderum - Dalum, der udlægger området til boligbebyggelse. Odense Kommune har som led i sædvanlig byggesagsbehandling meddelt tilladelse til opførelse af ny erhvervsbebyggelse til dagligvarebutik som erstatning for tidligere erhvervsbyggeri på ejendommen opført inden kommuneplanens vedtagelse.

2.7 Vurdering og skatter/afgifter

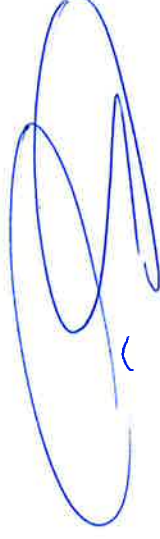
2.7.1 Ejendommen er endnu ikke selvstændigt vurderet, idet den er nyopført i 2015.

2.7.2 Køber skal således afholde den ejendomsskat, som påhviler Ejendommen på nuværende tidspunkt. Der henvises herom til ejendomsskattebilletterne samt til erhvervslejekontraktens, inkl. tillæg, bilag 7. Det fremgår heraf, at lejer ud over basislejen skal betale (refundere) skatter og afgifter vedrørende Ejendommen til udlejer.

Århus, den 16. juni 2015
Kromann Reumert



Jacob Møller, advokat



Peter Hyldahl Ebbesen, advokat

Vers. 16.6.2015

BILAG 1 TIL JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM

CVR-NR. DK 62 60 67 11

ANSVARLIG PARTNER:

JACOB MØLLER

SAGSNR. 1030693 PHE/MEH

DOK. NR. 22469929-1

- Bilag 1: Uofficiel tingbogsattest dateret 11. marts 2015
- Bilag 2: BBR meddelelse dateret 18. marts 2013
- Bilag 3: As Built tegninger
- Bilag 4: Uddrag af Kommuneplan 2013-2015 for Odense Kommune, rammeområde 7.B2, Sanderum - Dalum (henviser til nettet)
- Bilag 5: IBS Attest dateret 11. marts 2015
- Bilag 6: Energimærkningsrapport med Energimærke
- Bilag 7: Nedrivningstilladelse dateret 27. juni 2014
- Bilag 8: Godkendelse af afløb dateret 2. juli 2014
- Bilag 9: Certifikat OBH-gruppen dateret 2. marts 2015
- Bilag 10: Byggetilladelse dateret 24. juni 2014
- Bilag 11: Ibrugtagningstilladelse dateret 16. april 2015
- Bilag 12: Installationsattest
- Bilag 13: Erhvervslejekontrakt af 10. juli 2013
- Bilag 14: Tillæg til erhvervslejekontrakt af 21. oktober 2014
- Bilag 15: Ejendomsdatarapport
- Bilag 16: Afleveringsprotokol
- Bilag 17: Lejegaranti ovf. Sælger
- Bilag 18: Servitutter

1. 10.7.1928 - Anden servitut, vedr. brønd mv. (ingen bemærkninger)
2. 21.1.1930 - Anden servitut, vedr. forsynings- og afløbsledninger (ingen bemærkninger)
3. 21.7.1939 - Anden servitut, vedr. byggelinjer (ingen bemærkninger)

- 4. 19.12.1959 - Anden servitut, vedr. forbud mod beboelse/delvist forbud herimod (ingen bemærkninger)
- 5. 3.10.1968 - Anden servitut, vedr. forsynings- og afløbsledninger (ingen bemærkninger)
- 6. 9.12.1987 - Anden servitut, vedr. nedlæggelse af færdselsarealer uden erstatning (ingen bemærkninger)
- 7. 11.3.1993 - Anden servitut, vedr. pligt til at fjerne lysskilt (ingen bemærkninger)

- Bilag 19: E-mail vedr. forkøbsret
- Bilag 20: Forsikringstilbud
- Bilag 21: Driftsbudget (bilag 7 til erhvervslejekontrakt)
- Bilag 22: Ejendomsskattebillet