

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Venusvej 10, 7000 Fredericia

April 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Indledning og grundlaget for vores due diligence	4
2.	Due diligencens omfang og karakter	4
3.	Rapportens struktur	5
4.	Forudsætninger	5
5.	Købsaftalen	5
6.	Identificerede væsentlige forhold	6
7.	Vores notater vedrørende de enkelte dokumenter	11
8.	Forretningsbetingelser	18

DEL I

INDLEDNING OG HOVEDKONKLUSIONER

1. Indledning og grundlaget for vores due diligence

Blue Capital A/S og K/S Jysk Detail, Fredericia ("BC" eller "Køber") har anmodet Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med NorCap Venusvej ApS ("Sælger") om BC/Købers erhvervelse af ejendommen beliggende Venusvej 10, matr. nr. 1 fx, Fredericia Statsjorder ("Ejendommen").

I forbindelse med vores gennemførelse af den juridiske due diligence har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder lejekontrakt og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger.

De dokumenter, som vi har modtaget og gennemgået fra Sælger, fremgår af anden del i nærværende rapport. De i rapportens anden del nævnte dokumenter udgør således en udtømmende liste over samtlige gennemgåede dokumenter.

Der henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen under rapportens pkt. 8.

2. Due diligencens omfang og karakter

Vores undersøgelser 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.

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

Vores undersøgelser og rådgivning har ikke omfattet skatte- og afgiftsmæssige, miljømæssige, byggetekniske og regnskabsmæssige forhold samt finansierings- og hæftelsesmæssige forhold. BC/Køber anbefales at søge bistand på de nævnte områder.

Det understreges for god ordens skyld, at det udleverede materiale ligeledes indeholder dokumentation af teknisk og miljømæssig karakter, der imidlertid ikke er gennemgået i forbindelse med vores juridiske gennemgang. Dette materiale bør gennemgås af BC/Køber i forbindelse med den tekniske og miljømæssige gennemgang af Ejendommen.

Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen har ikke foretaget verifikation af markedslejeniveau for lejemålet på Ejendommen, og ligeledes ikke foretaget en vurdering af Lejers og Sælgers bonitet.

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

3. Rapportens struktur

Denne rapport består af to dele.

Nærværende første del indeholder dels en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse samt vores overordnede indtryk af Ejendommen.

Rapportens anden del indeholder vores notater fra gennemgangen af de enkelte dokumenter, som vi har fået udleveret fra Sælger. Disse notater indeholder dels en gengivelse af dokumenternes indhold, i det omfang vi har fundet dokumentet/indholdet relevant/interessant for BC/Køber, og dels vores bemærkninger til de enkelte dokumenter.

Vi skal opfordre BC/Køber til at gennemlæse rapporten i sin helhed, idet ikke alle identificerede juridiske og kommercielle forhold og problemer er medtaget i rapportens første del.

4. Forudsætninger

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

Ved gennemgangen har vi forudsat,

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

5. Købsaftalen

5.1 Købsaftalen er underskrevet den 18. december 2015, og blandt andet betinget af:

- Købesummens berigtigelse
- Køber/BC opnår fuldtægning af K/S-projektet senest pr. overtagelsesdagen
- Meddelelse om endelig ibrugtagningstilladelse og at Ejendommen kan tages i brug af lejer i henhold til lejekontrakten
- Udstykning af Ejendommen. Opnås dette ikke senest 30. september 2016, er Køber berettiget til at træde tilbage fra handlen.

6. Identificerede væsentlige forhold

6.1 Erhvervslejekontrakt

Erhvervslejekontrakten er underskrevet.

Ad pkt. 3 – Det lejede

Lejemålet angår en Ejendom under opførelse til brug for Harald Nyborg A/S.

Lejemålets areal er fastsat i lejekontrakten til 2.600 kvm. bruttoetageareal, heraf 2.150 kvm. butiksareal, 300 kvm. varegård og 150 kvm. udstillingsgård. Der er, jf. byggetilladelsen, ansøgt om opførelse af: 2.128 kvm. butik, 300 kvm. varegård og 148 kvm. Udstillingsareal. Ifølge købsaftalen udgør grundarealet 2.584 kvm..

Efter opførelse af Ejendommen vil der ske opmåling af lejemålet efter arealbekendtgørelsen. Der sker ændring i lejen, såfremt opmåling af de lejbærende arealer (hvilket alene er butiksareal) afviger med mere end 3 % i opad- eller nedadgående retning. Konstateres det, at nettoglejindtægten vedrørende Ejendommen var eller er højere eller lavere end forudsat i udlejningsbudgettet pr. overtagelsesdagen, reguleres købesummen efter købsaftalen således, at differencen kapitaliseres til et afkast på 6.73.

Køber skal således være opmærksom på, at lejen efter opmåling kan afvige fra den budgetterede leje, men at dette reguleres efter købsaftalen.

Lejemålet er siden ovenstående formulering blevet opmålt til 2.127kvm lejbærende erhvervsareal samt varegård og udstillingsareal på i alt 442kvm i henhold til landinspektørmåling foretaget af LIFA A/S af den 19. april 2016. Dette svarer til en ændring i det lejbærende areal på 1,01% i forhold til det i lejekontrakten fastsatte, hvormed der ikke vil skal regulering af lejen.

Ad. pkt. 4– Det lejedes anvendelse

Lejemålet må anvendes til detailhandel med isenkram, byggemarkedsprodukter, fritidsartikler, mv. samt møbler og boligudstyr. Anvendelsen må ikke ændres uden udlejers skriftlige samtykke.

Udlejer indestår i lejekontrakten for, at det lejede kan anvendes til den nævnte type virksomhed, ligesom Udlejer sørger for enhver form for myndighedsgodkendelse af selve lejemålet.

Ad. pkt. 5 – Lejemålets overtagelse

Lejer har pligt til at deltage i afleveringsforretning, mangels gennemgang, 1. og 5-års gennemgang. Udlejer fremsender en mangelliste til Lejers godkendelse. Udlejer har pligt til at afhjælpe de konstaterede fejl og mangler. Lejer er forpligtet til at overtage lejemålet. Medmindre der foreligger væsentlige mangler.

Der udarbejdes en indflytningsrapport med fotodokumentation.

Ad. pkt. 6 – Ikrafttræden

Lejemålet forventes at kunne overtages af Lejer den 1. maj 2016. Lejer er berettiget til at påbegynde sin indretning den 20. april 2016 dog således, at i tilfælde af ikrafttrædelsestidspunktets ændres, forskydes tidspunktet for Lejers påbegyndelsestidspunkt tilsvarende.

Lejemålets stand og indretning ved overtagelsen fremgår af en til lejekontrakten bilagt beskrivelse (bilag 6.2).

Ikrafttrædelsestidspunktet er fastsat under forudsætning af, at Udlejer opnår byggetilladelse til projektet inden 1. december 2015. Det kan konstateres, at byggetilladelse foreligger.

Udlejer er med et varsel på 3 måneder berettiget til at udskyde overtagelsen i op til 4 måneder uden dette udløser dagbod eller erstatning. Udlejer har ligeledes ret til at udskyde overtagelsen grundet farce majeure eller på grund af de undskyldelige forsinkelsesgrunde, der fremgår af AB92 § 24. I modsat fald ifalder Udlejer en dagbod på kr. 200.000 for 1. uge, kr. 300.000 for 2. uge, kr. 500.000 for 3. uge. Lejer er ikke herudover berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende vedrørende forsinkelse. Forholdet er afdækket i købsaftalen, idet Sælger friholder Køber for lejers berettigede krav om forholdsmæssigt afslag, erstatning, dagbod, ophævelse eller lignende, der kan henføres til Ejendommens stand pr. overtagesdagen eller ved Lejers indflytning.

Ved opsigelse fra Udlejers side, har Lejer ikke krav på erstatning, herunder efter reglerne i erhvervslejelovens § 66-67 (erhvervsbeskyttede lejemål). Det skal bemærkes, at de pågældende regler i erhvervslejeloven er ufravigelige, hvorfor Lejer har krav på erstatning ved udlejers opsigelse, uanset det i lejekontrakten anførte.

Pkt. 7 – Opsigelse

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til den første i en måned. Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side i 15 år og fra lejers side i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet. Lejemålet kan således fra Udlejers side først opsiges med fraflytning den 1. november 2031 og fra Lejers side først opsiges med fraflytning den 1. november 2026 under forudsætning af, at lejemålet overtages den 1. maj 2016.

Pkt. 8 – Fremleje og afståelse

Lejer har ret til at fremleje lejemålet.

Lejer har ligeledes ret til at afstå lejemålet til tredjemand efter erhvervslejelovens regler. Afståelse er dog betinget af, at Lejer indestår som selvskyldnerkautionsist for lejen i resten af Lejers uopsigelsesperiode for indtrædende lejeres forpligtelser.

Pkt. 9 – Lejens størrelse og depositum

Den årlige leje er fastsat til kr. 1.720.000,00 baseret på 2.150 kvm. á kr. 800,00 pr. år. Varegård og udstillingsgård er ikke lejbærende arealer.

Til sikkerhed for Lejers opfyldelse af lejekontrakten stiller Lejer bankgaranti på anfordringsvilkår svarende til 6 måneders leje. Bankgarantien reguleres ved lejestigninger, således at den til enhver tid svarer til 6 måneders aktuel leje.

Sælger har oplyst, at lejer først anmodes om at stille bankgaranti efter ikrafttrædelsesdatoen.

Den originale garanti skal overgives fra Sælger til Køber i forbindelse med overtagelse af Ejendommen, og Køber skal give meddelelse til Danske Bank om, at Køber er indtrådt i lejerforholdet, således at krav under garantien, og frigørende betaling i den forbindelse, alene kan fremsættes af og ske i forhold til Køber.

Ad pkt. 10 – Renovation, vand, varme og el

Lejers forbrug af el, vand og varme betales af Lejer direkte til forsyningselskaberne.

Lejer sørger selv for renovation.

Ad pkt. 11 – Øvrige udgifter og udgiftsarter

Ud over basislejen betaler Lejer via driftsregnskabet for driftsudgifter, der er specificeret i et driftsbudget (bilag 11.1), herunder forsikring, skatter og afgifter, kontingent til grundejerforening, udgifter til drift af solceller samt andel af udgifter til fælles el, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af eventuel beplantning mv. og glatførerbekæmpelse. Det ses, at de pågældende udgiftsposter fremgår af driftsbudgettet og er beløbsangivet heri, hvorfor erhvervslejelovens specificationskrav efter § 5, stk. 2 efter vores opfattelse er opfyldt.

Ad pkt. 12 – Aftalt regulering af lejen

Den gældende leje reguleres hver den 1. januar med den procentuelle stigning i nettoprisindekset fra foregående oktober til oktober, dog minimum 1 % og maksimum 3 %.

Ad pkt. 13 – Regulering af lejen til markedsleje

Lejen kan først varsles ændret til gældende markedsleje efter 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet. Lejen kan således varsles til markedsleje første gang efter den 1. maj 2026.

Ad pkt. 14 – Vedligeholdelse og fornyelse

Den udvendige vedligeholdelse af klimaskærmen af Ejendommen og lejemålet påhviler Udlejer. Dette gælder dog ikke porte, vinduer, ruder og døre.

Al indvendig og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen og lejemålet, bortset fra klimaskærmen, påhviler Lejer. Lejer er herunder forpligtet til at vedligeholde og om nødvendigt forny porte, vinduer, ruder og døre såvel indvendigt som udvendigt. Lejer er endvidere forpligtet til at foretage maling, hvidtning, tapetsering og vedligeholde og om fornøden forny gulvlægninger, haner, hårde hvidevarer, cisterner mv.

Udlejer er berettiget til at opsætte solceller på Ejendommen. Omkostninger til solcellernes drift og vedligeholdelse påhviler Lejer.

Ad pkt. 15 – Fraflytning og tilbagelevering

Lejemålet skal af Lejer afleveres i samme stand som på ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer har ret og pligt til at bortfjerne inventar og tekniske installationer bekostet af lejer.

Senest på ophørstidspunktet afholdes flyttesyn. Udlejer kan forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler Lejer, konverteres til et beløb, der betales kontant af Lejer til udlejer.

Ad pkt. 18 - Betingelser

Lejekontrakten er betinget af, at Udlejer opnåede byggetilladelse til projektet senest 1. december 2015. Det ses, at byggetilladelse blev givet den 3. december 2015. Lejer har ved e-mail af 20. oktober 2015 accepteret, at fristen for meddelelse af byggetilladelse blev forlænget til den 1. januar 2016.

6.2. Offentlig ejendomsvurdering

Der foreligger offentlig ejendomsvurdering fra 2014, hvoraf fremgår, at ejendomsværdien Ejendommen er vurderet til kr. 16.358.000. Ejendomsværdien overstiger således købesummen, men det må forventes, at ejendomsvurderingen ændres efter udstykningens gennemførelse. Den offentlige ejendomsvurdering relaterer sig således til det samlede areal på 17.172 kvm.

6.3. Ejendomsskattebillet

Sælger har fremlagt kopi af ejendomsskattebillet 2015 for hele Ejendommen. Det fremgår heraf, at der betales kr. 428.840,40 i ejendomsskatter for året. Det må forventes, at størrelsen af ejendomsskatter ændres efter udstykningens gennemførelse, idet ejendomsskatterne relaterer sig til den tidligere ejendom. Skatter og afgifter pålignes Lejer over driftsbudgettet, hvorfor stigning i ejendomsskatter afholdes af Lejer.

6.4. Lokalplan nr. 329

Lokalplan nr. 329 fra marts 2015 er gældende for Ejendommen. Området er udlagt til centerområde, hvor der blandt andet kan etableres udvalgswarebutik.

Det maksimale bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 16.540 kvm. indenfor lokalplanområdet som helhed. Det maksimale bruttoetageareal til butikformål for den enkelte butik må ikke overstige 2.000 kvm. for udvalgswarebutikker.

6.5. Aflevering

Ejendommen overtages af Køber den 1. maj 2016, fra hvilken dato Ejendommen står for Købers regning og risiko i enhver henseende.

DEL II

VORES NOTATER FRA VORES GENNEMGANG

AF DE ENKELTE DOKUMENTER

7. Vores notater vedrørende de enkelte dokumenter

Erhvervslejekontrakt

Erhvervslejekontrakten er underskrevet henholdsvis den 24. august og 1. september 2015 og er indgået mellem Norcap Datavej ApS, CVR.nr. 34 62 11 60, som udlejer og Harald Nyborg A/S som lejer.

Ad pkt. 3 – Det lejede

Lejemålet angår en Ejendom under opførelse til brug for Harald Nyborg A/S.

Lejemålets areal er fastsat i lejekontrakten til 2.600 kvm. bruttoetageareal, heraf 2.150 kvm. butiksareal, 300 kvm. varegård og 150 kvm. udstillingsgård. Der er, jf. byggetilladelsen, ansøgt om opførelse af: 2.128 kvm. butik, 300 kvm. varegård og 148 kvm. Udstillingsareal. Ifølge købsaftalen udgør grundarealet 2.584 kvm.

Efter opførelse af Ejendommen vil der ske opmåling af lejemålet efter arealbekendtgørelsen. Der sker ændring i lejen, såfremt opmåling af de lejbærende arealer (hvilket alene er butiksareal) afviger med mere end 3 % i opad- eller nedadgående retning. Konstateres det, at nettoglejendtægten vedrørende Ejendommen var eller er højere eller lavere end forudsat i udlejningsbudgettet pr. overtagelsesdagen, reguleres købesummen efter købsaftalen således, at differencen kapitaliseres til et afkast på 6.73.

Køber skal således være opmærksom på, at lejen efter opmåling kan afvige fra den budgetterede leje, men at dette reguleres efter købsaftalen.

Lejemålet er siden ovenstående formulering blevet opmålt til 2.127kvm lejbærende erhvervsareal samt varegård og udstillingsareal på i alt 442kvm i henhold til landinspektørmåling foretaget af LIFA A/S af den 19. april 2016. Dette svarer til en ændring i det lejbærende areal på 1,01% i forhold til det i lejekontrakten fastsatte, hvormed der ikke skal ske regulering af lejen.

Ad. pkt. 4– Det lejedes anvendelse

Lejemålet må anvendes til detailhandel med isenkram, byggemarkedsprodukter, fritidsartikler, mv. samt møbler og boligudstyr. Anvendelsen må ikke ændres uden udlejers skriftlige samtykke.

Udlejer indestår i lejekontrakten for, at det lejede kan anvendes til den nævnte type virksomhed, ligesom Udlejer sørger for enhver form for myndighedsgodkendelse af selve lejemålet.

Ad. pkt. 5 – Lejemålets overtagelse

Lejer har pligt til at deltage i afleveringsforretning, mangels gennemgang, 1. og 5-års gennemgang. Udlejer fremsender en mangelliste til Lejers godkendelse. Udlejer har pligt til at afhjælpe de konstaterede fejl og mangler. Lejer er forpligtet til at overtage lejemålet. Medmindre der foreligger væsentlige mangler.

Der udarbejdes en indflytningsrapport med fotodokumentation.

Ad. pkt. 6 – Ikrafttræden

Lejemålet forventes at kunne overtages af Lejer den 1. maj 2016. lejer er berettiget til at påbegynde sin indretning den 20. april 2016 dog således, at i tilfælde af ikrafttrædelsestidspunktets ændres, forskydes tidspunktet for Lejers påbegyndelsestidspunkt tilsvarende.

Lejemålets stand og indretning ved overtagelsen fremgår af en til lejekontrakten bilagt beskrivelse (bilag 6.2).

Ikrafttrædelsestidspunktet er fastsat under forudsætning af, at Udlejer opnår byggetilladelse til projektet inden 1. december 2015. Det kan konstateres, at byggetilladelse foreligger.

Udlejer er med et varsel på 3 måneder berettiget til at udskyde overtagelsen i op til 4 måneder uden dette udløser dagbod eller erstatning. Udlejer har ligeledes ret til at udskyde overtagelsen grundet farce majeure eller på grund af de undskyldelige forsinkelsesgrunde, der fremgår af AB92 § 24. I modsat fald ifalder Udlejer en dagbod på kr. 200.000 for 1. uge, kr. 300.000 for 2. uge, kr. 500.000 for 3. uge. Lejer er ikke herudover berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende vedrørende forsinkelse. Forholdet er afdækket i købsaftalen, idet Sælger friholder Køber for lejers berettigede krav om forholdsmæssigt afslag, erstatning, dagbod, ophævelse eller lignende, der kan henføres til Ejendommens stand pr. overtagelsesdagen eller ved Lejers indflytning.

Ved opsigelse fra Udlejers side, har Lejer ikke krav på erstatning, herunder efter reglerne i erhvervslejelovens § 66-67 (erhvervsbeskyttede lejemål). Det skal bemærkes, at de pågældende regler i erhvervslejeloven er ufravigelige, hvorfor Lejer har krav på erstatning ved udlejers opsigelse, uanset det i lejekontrakten anførte.

Pkt. 7 – Opsigelse

Lejemålet kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til den første i en måned. Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side i 15 år og fra lejers side i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet. Lejemålet kan således fra Udlejers side først opsiges med fraflytning den 1. november 2031 og fra Lejers side først opsiges med fraflytning den 1. november 2026 under forudsætning af, at lejemålet overtages den 1. maj 2016.

Pkt. 8 – Fremleje og afståelse

Lejer har ret til at fremleje lejemålet.

Lejer har ligeledes ret til at afstå lejemålet til tredjemand efter erhvervslejelovens regler. Afståelse er dog betinget af, at Lejer indestår som selvskyldnerkautionist for lejen i resten af Lejers uopsigelighedsperiode for indtrædende lejeres forpligtelser.

Pkt. 9 – Lejens størrelse og depositum

Den årlige leje er fastsat til kr. 1.720.000,00 baseret på 2.150 kvm. á kr. 800,00 pr. år. Varegård og udstillingsgård er ikke lejbærende arealer.

Til sikkerhed for Lejers opfyldelse af lejekontrakten stiller Lejer bankgaranti på anfordringsvilkår svarende til 6 måneders leje. Bankgarantien reguleres ved lejestigninger, således at den til enhver tid svarer til 6 måneders aktuel leje.

Sælger har oplyst, at lejer først anmodes om at stille bankgaranti efter ikrafttrædelsesdatoen.

Den originale garanti skal overgives fra Sælger til Køber i forbindelse med overtagelse af Ejendommen, og Køber skal give meddelelse til Danske Bank om, at Køber er indtrådt i lejeforholdet, således at krav under garantien, og frigørende betaling i den forbindelse, alene kan fremsættes af og ske i forhold til Køber.

Ad pkt. 10 – Renovation, vand, varme og el

Lejers forbrug af el, vand og varme betales af Lejer direkte til forsyningsselskaberne.

Lejer sørger selv for renovation.

Ad pkt. 11 – Øvrige udgifter og udgiftsarter

Ud over basislejen betaler Lejer via driftsregnskabet for driftsudgifter, der er specificeret i et driftsbudget (bilag 11.1), herunder forsikring, skatter og afgifter, kontingent til grundejerforening, udgifter til drift af solceller samt andel af udgifter til fælles el, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af eventuel beplantning mv. og glatførebekæmpelse. Det ses, at de pågældende udgiftsposter fremgår af driftsbudgettet og er beløbsangivet heri, hvorfor erhvervslejelovens specificationskrav efter § 5, stk. 2 efter vores opfattelse er opfyldt.

Ad pkt. 12 – Aftalt regulering af lejen

Den gældende leje reguleres hver den 1. januar med den procentuelle stigning i nettoprisindekset fra foregående oktober til oktober, dog minimum 1 % og maksimum 3 %.

Ad pkt. 13 – Regulering af lejen til markedsleje

Lejen kan først varsles ændret til gældende markedsleje efter 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet. Lejen kan således varsles til markedsleje første gang efter den 1. maj 2026.

Ad pkt. 14 – Vedligeholdelse og fornyelse

Den udvendige vedligeholdelse af klimaskærmen af Ejendommen og lejemålet påhviler Udlejer. Dette gælder dog ikke porte, vinduer, ruder og døre.

Al indvendig og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen og lejemålet, bortset fra klimaskærmen, påhviler Lejer. Lejer er herunder forpligtet til at vedligeholde og om nødvendigt forny porte, vinduer, ruder og døre såvel indvendigt som udvendigt. Lejer er endvidere forpligtet til at foretage maling, hvidtning, tapetsering og vedligeholde og om fornøden forny gulvbelægninger, haner, hårde hvidevarer, cisterner mv.

Udlejer er berettiget til at opsætte solceller på Ejendommen. Omkostninger til solcellernes drift og vedligeholdelse påhviler Lejer.

Ad pkt. 15 – Fraflytning og tilbagelevering

Lejemålet skal af Lejer afleveres i samme stand som på ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer har ret og pligt til at bortfjerne inventar og tekniske installationer bekostet af lejer.

Senest på ophørstidspunktet afholdes flyttesyn. Udlejer kan forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler Lejer, konverteres til et beløb, der betales kontant af Lejer til udlejer.

Ad pkt. 17 - Tinglysning

Lejer har ret til at lade lejekontrakten tinglyse på ejendommen.

Ad pkt. 18 - Betingelser

Lejekontrakten er betinget af, at Udlejer opnåede byggetilladelse til projektet senest 1. december 2015. Det ses, at byggetilladelse blev givet den 3. december 2015. Lejer har ved e-mail af 20. oktober 2015 accepteret, at fristen for meddelelse af byggetilladelse blev forlænget til den 1. januar 2016.

Entrepriseforhold

Sælger har fremlagt totalentreprisekontrakt underskrevet oktober 2015, hvoraf fremgår, at Stender Entreprise A/S er totalentreprenør, medens Årstidernes Arkitekter har været rådgiver. Der foreligger et overslag af 11. maj 2015 fra Stender Entreprise A/S, hvor entreprisensummen angives til kr. 13.350.000. Ifølge Stender Entreprise A/S' seneste offentliggjorte regnskab for regnskabsåret 2014, har selskabet haft et årsresultat på kr. 51.445 og en egenkapital på kr. 9.673.185.

Sælger har udleveret entreprenørgaranti, hvoraf fremgår, at Atradius har stillet sikkerhed for kr. 1.395.500.

Sælger er berettiget til at udskyde udbedring af fejl og mangler i samme omfang som udførende entreprenør er det over for Sælger i henhold til entrepriseaftalen for bygningens opførelse til 1-års gennemgangen. Sælger har i øvrigt samme rettigheder over for Køber i forhold til fejl og mangler ved bygningen, som den udførende entreprenør har over for Sælger i henhold til entreprisekontrakten ("back-to-back").

For så vidt angår indkaldelse til 1. års og 5. års gennemgang bemærkes det, at indkaldelse herom skal være så rettidig, at gennemgangen og efterfølgende reklamation kan ske, inden der er passeret 5 år fra afleveringen af Ejendommen. Køber bør i egen interesse og for god ordens skyld påse, at fristerne overholdes, idet muligheden for at gøre eventuelle krav gældende mod entreprenøren og foretage træk på garantien i modsat fald kan fortabes.

Offentlig ejendomsvurdering

Der foreligger offentlig ejendomsvurdering fra 2014, hvoraf fremgår, at ejendomsværdien Ejendommen er vurderet til kr. 16.358.000. Ejendomsværdien overstiger således købesummen, men det må forventes, at ejendomsvurderingen ændres efter udstykningens gennemførelse. Den offentlige ejendomsvurdering relaterer sig således til det samlede areal på 17.172 kvm.

Ejendomsskattebillet

Sælger har fremlagt kopi af ejendomsskattebillet 2015 for hele Ejendommen. Det fremgår heraf, at der betales kr. 428.840,40 i ejendomsskatter for året. Det må forventes, at størrelsen af ejendomsskatter ændres efter udstykningens gennemførelse, idet ejendomsskatterne relaterer sig til den tidligere ejendom.. Skatter og afgifter pålignes Lejer over driftsbudgettet, hvorfor stigning i ejendomsskatter afholdes af Lejer.

Lokalplan nr. 329

Lokalplan nr. 329 fra marts 2015 er gældende for Ejendommen. Området er udlagt til centerområde, hvor der blandt andet kan etableres udvalgswarebutik.

Det maksimale bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 16.540 kvm. indenfor lokalplanområdet som helhed. Det maksimale bruttoetageareal til butikformål for den enkelte butik må ikke overstige 2.000 kvm. for udvalgswarebutikker.

Det bemærkes, at Ejendommens bebyggede areal ifølge lejekontrakten udgør 2.125 kvm.

Umiddelbart overstiger det bebyggede areal efter lejekontrakten lokalplanens tilladte bruttoetagearealgrænse.

§ 5 t i planloven har imidlertid følgende ordlyd:

”§ 5 t. Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Stk. 2. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².”

Da personalefaciliteter således ikke indgår i beregningen af bruttoetagearealet, overstiger det bebyggede areal næppe den tilladte grænse. Der henvises til den tekniske gennemgang af Ejendommen.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening for området Fredericia Vestcenter.

For så vidt angår Lejers betaling af Ejendommens driftsudgifter bemærkes, at udgiften til grundejerforeningen udtrykkeligt er medtaget i specifikationsbilaget til lejekontrakten. Udgifter til grundejerforening kan således opkræves hos Lejer.

Hvorvidt Ejendommen i øvrigt er opført i overensstemmelse med plangrundlaget, er ikke omfattet af den juridiske gennemgang.

Forsikring

Der er indhentet erhvervsbygningsforsikringstilbud fra Gjensidige Forsikring. For dækningsomfang henvises til forsikringstilbuddet i sin helhed.

Tekniske beskrivelser / dokumentation af Ejendommen

Ikke omfattet af denne due diligence. Der henvises til den tekniske gennemgang af Ejendommen.

Aflevering

Ejendommen overtages af Køber den 1. maj 2016, fra hvilken dato Ejendommen står for Købers regning og risiko i enhver henseende.

Oplysninger vedrørende jordforurening

Det fremgår af Region Syddanmarks jordforureningsattest af 8. december 2015, at området ikke er kortlagt som forurennet.

Det fremhæves for god ordens skyld, at miljøforhold ikke er omfattet af vores juridiske due diligence.

Energimærke

Der er ikke udstedt energimærke, da Ejendommen endnu ikke er opført. Sælger er i henhold til købsaftalen forpligtet til at levere energimærke.

Tingbogsattest af 26. april 2016

Adkomsthaver ifølge tingbogen er ikke Sælger Norcap Venusvej ApS, CVR: 36552042 men derimod Norcap Datavej ApS, CVR: 34621160. Købsaftalen af den 25. november 2015 mellem Norcap Datavej ApS og Norcap Venusvej ApS, hvori Norcap Datavej ApS sælger del af matriklen 001fx Fredericia Stadsjorder, dokumenterer dog fornøden adkomst af den for denne rapport omhandlede del af ejendommen, der aktuelt er ved at blive udstykket.

Matr.nr. 001fx Fredericia Stadsjorder. Adressen er angivet til Venusvej 12A og ikke 10. Sælger har oplyst, at matriklen i forbindelse med udstykning af sokkelgrunden vedrørende Venusvej 12D (Rema1000) har fået adressen Venusvej 12A. Derudover har selve lejers lejemål fået adressen Venusvej 12C. Selvom adressen på lejekontrakten er angivet til Venusvej 10, er det vores opfattelse, at dette ikke vil give anledning til problemer, da der er enighed om lejemålets placering på matriklen 1fx.

Hæftelser

Realkreditpantebrev stort kr. 42.600.000,00

Køber er berettiget til at overtage et pantebrev stort kr. 18.702.504.

Ejerpantebrev stort kr. 9.000.000,00

Køber er berettiget til at overtage et pantebrev stort kr. 18.702.504.

Ejerpantebrev stort kr. 6.520.000,00

Køber er berettiget til at overtage et pantebrev stort kr. 18.702.504.

Servitutter

Servitut nr. 1, 21.06.1938

Servituten vedrører byggelinjer. Det må antages, at servituten er uden betydning i dag. Det fremgår af servitutredøgørelse af 12. november 2013 fra landinspektør Olaf Nielsen, at servituten skal aflyses.

Servitut nr. 2, 03.06.1970

Servituten vedrører afløbsledninger. Det må antages, at servituten er uden betydning i dag.

Servitut nr. 3, 16.06.1972

Servituten vedrører pligt til at være medlem af Fredericia Fjernvarmecentral. Sælger har oplyst, at denne pligt ikke længere er gældende. Servituten kan derfor aflyses.

Servitut nr. 4, 01.04.1981

Servituten vedrører færdselsret for Dansk Supermarked A/S. Sælger har oplyst, at denne færdselsret fortsat er gældende. Der er tale om en hidtil intern stamvej, der fortsat benyttes af alle parter i området. Det må antages, at servituten ikke giver anledning til problemer i relation til lejers brug af det lejede.

Servitut nr. 9, 31.03.2011

Servituten vedrører fælles adgangsvej, forsynings- og afløbsledninger og usynbart skel. Hvorvidt Ejendommen opfylder de tekniske bestemmelser, falder udenfor den juridiske gennemgang.

Servitut nr. 10, 20.04.2011

Servituten vedrører lyst lejekontrakt med KFI Holding A/S som Lejer. Sælger har accepteret, at denne drager omsorg for, at servituten aflyses.

Servitut nr. 11, 22.10.2015

Servituttten vedrører opstamning af træer. Hvorvidt Ejendommen opfylder denne tilstandsservitut, falder udenfor den juridiske gennemgang.

Servitut nr. 12, 01.11.2015

Servituttten vedrører byggeret og udstykning, fordeling af byggeret, fælles fri-, færdsels- og parkeringsareal, bebyggelse i skel, forsyningsledninger og grundejerforening. Hvorvidt Ejendommen opfylder de tekniske bestemmelser, falder udenfor den juridiske gennemgang.

Sælger erklærer i købsaftalen, at udnyttelse af byggeretter ikke relaterer sig til det frasolgte, samt at påtalen retten frafalder, når området er færdigudstykket.

Servitut nr. 12, 02.02.2016

Servituttet vedrører grundejerforeningsvedægterne. Der henvises til gennemgangen heraf ovenfor.

Byggetilladelse

Sælger har fremlagt kopi af byggetilladelse dateret 3. december 2015. Der gives tilladelse til opførelse af Ejendommen på 29 nærmere beskrevne vilkår.

Ibrugtagningstilladelse

Da Ejendommen ikke er færdigopført, foreligger der ikke ibrugtagningstilladelse.

Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapporten indsamler en lang række oplysninger fra offentlige myndighed, og indeholder herunder også BBR-meddelelse, ejendomsvurdering, energimærke m.v.

BBR-Meddelelse

Sælger har fremlagt BBR-meddelelse. Det fremgår, at der er en verserende byggesag på Ejendommen.

Det fremgår, der er offentlig gæld på Ejendommen af i alt kr. 85,39.

Områdeklassificeret som lettere forurenet

Området er klassificeret som lettere forurenet.

Det fremgår af Region Syddanmarks jordforureningsattest af 8. december 2015, at området ikke er kortlagt som forurenet.

--oo000oo--

København, den 26. april 2016


Thomas Ulrik


Jeppe Wedel Nielsen

8. Forretningsbetingelser

Forretningsbetingelser for advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen af oktober 2012:

Forretningsbetingelserne gælder for alle advokatopgaver, som Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen, ("Gangsted-Rasmussen") udfører for klienten, i det omfang de ikke måtte være fraveget ved anden aftale.

Opdraget

Gangsted-Rasmussens opdrag omfatter juridisk rådgivning og afgrænses i samarbejde med klienten.

Instrukser

Gangsted-Rasmussen rådgiver i overensstemmelse med klientens instrukser. Gangsted-Rasmussen er imidlertid berettiget til at nægte at efterkomme en instruks, såfremt dette ville krænke lovgivningen eller andre regler, f.eks. om "god advokatskik".

Konflikter

Gangsted-Rasmussen undersøger forud for opstarten af et opdrag, om der foreligger interessekonflikter, som medfører, at Gangsted-Rasmussen er afskåret fra at repræsentere klienten.

Kreditoplysninger

Gangsted-Rasmussen er berettiget til at undersøge klientens kreditværdighed. Dette sker ved indhentelse af oplysninger fra eksempelvis kreditoplysningsbureauer eller kreditratings.

Fortrolighed

Gangsted-Rasmussen er underlagt fortrolighedsforpligtelse i forhold til de oplysninger, som Gangsted-Rasmussen modtager. Denne fortrolighedsforpligtelse gælder også efter opdragets afslutning.

Fortrolighedsforpligtelsen gælder med respekt af regler, som pålægger Gangsted-Rasmussen oplysningspligt i forhold til offentlige myndigheder eller andre, herunder "hvidvaskningsregler".

Honorar

Med udgangspunkt i omfanget af den konkrete rådgivnings omfang og karakter fastsætter Gangsted-Rasmussen honoraret på baggrund af sagens økonomiske og principielle betydning for klienten, det ansvar, der er forbundet med sagen, sagens kompleksitet, det anvendte tidsforbrug, graden af specialistviden og det opnåede resultat. Gangsted-Rasmussen henleder særligt opmærksomheden på, at honorar i retssager som regel vil overstige de sagsomkostninger, retten tilkender ved en vundet sag.

Gangsted-Rasmussen afregner som udgangspunkt a conto ved udgangen af hver måned og endeligt i forbindelse med sagens afslutning. Betalingsbetingelser er 8 dage, hvorefter der kan beregnes morarenter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser.

Opdragets varighed

Såvel klienten som Gangsted-Rasmussen kan til enhver tid ophæve samarbejdet. I det tilfælde hvor Gangsted-Rasmussen ophæver samarbejdet, vil det ske med respekt for de Advokatetiske Regler, som bestemmer, "at en advokat ikke må udtræde af en sag på en sådan måde og under sådanne omstændigheder, at klienten afskæres fra rettidigt og uden anden skadevirkning at søge anden juridisk bistand.

Ansvarsbegrænsning

Gangsted-Rasmussen er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre klienten, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Gangsted-Rasmussens ansvar omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende indirekte tab.

Derudover gælder følgende begrænsninger i Gangsted-Rasmussens ansvar:

1. Gangsted-Rasmussens ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 20 mio.
2. Klienten kan alene rejse krav mod Gangsted-Rasmussen og således ikke mod den enkelte partner eller andre juridiske medarbejdere.

Som danske advokater rådgiver Gangsted-Rasmussen alene om danske juridiske forhold. Såfremt opdraget involverer udenlandsk lovgivning, anbefaler Gangsted-Rasmussen, at klienten engagerer lokale advokater. Gangsted-Rasmussens involvering i sådanne dele af opdraget skal ikke anses for rådgivning om udenlandske retsforhold.

Gangsted-Rasmussen er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af klientens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Gangsted-Rasmussens bistand.

Arkivering

Sagsakter opbevares på arkiv i fem år regnet fra opdragets afslutning, hvorefter de makuleres.

Markedsføring

Gangsted-Rasmussen kan ved sin markedsføring henvise til, at Gangsted-Rasmussen har fungeret som advokat for klienten i relation til opdraget, når dette er afsluttet og offentlig kendt.

Gældende ret og klager

I tilfælde af utilfredshed med Gangsted-Rasmussens rådgivning eller behandling af sagen i øvrigt kan klienten til enhver tid kontakte enten den ansvarlige advokat eller Gangsted-Rasmussens bestyrelsesformand.

Gangsted-Rasmussen er underlagt de Advokatetiske Regler, som udstedes af Advokatsamfundet. Klienten kan indbringe klager over rådgivningen og det beregnede salær for Advokatrådet/ Advokatnævnet. De Advokatetiske Regler kan findes på www.advokatsamfundet.dk.

Kravene om klientoplysninger ifølge De Advokatetiske regler pkt. 3.3 fremgår af Gangsted-Rasmussens hjemmeside.

Eventuelle tvister om Gangsted-Rasmussens rådgivning er undergivet dansk ret og danske domstoles enekompetence.