Esbjerg Kommune

Teknik & Miljø
Arealudvikling

December 2025

Betinget købsaftale Esbjerg Nord, område 5&6: Datacentre og energikrævende erhverv

mellem

Esbjerg Kommune og

[*]

vedrørende ejendommene matr.nr.

Indholdsfortegnelse

1. Baggrund 4
2. Ejendommen 4
3. Ejendomsbyrder mv. 5
4. Forsyningsforhold 5
5. Hindringer 5
6. Lokalplan 6
7. Grønne forarealer 6
8. Fredskov 7
9. Søer 7
10. Landbrugspligt 7
11. Vejadgang og overkørsel 7
12. Byggemodning 7
13. Energimærkning 7
14. Offentlig ejendomsvurdering 7
15. Momsreguleringsforpligtelse 8
16. Gæld uden for købesummen 8
17. Sælgers garantier 8
18. Købesummen 9
19. Betalingsbetingelser 9
20. Moms 10
21. Overtagelsesdag 10
22. Refusionsopgørelse 10
23. Berigtigelse 10
24. Due diligence 11
25. Udviklingspligt 11
26. Forbud mod videresalg i ubebygget stand 13
27. Tilbagesalgsret 13
28. Betingelser for overdragelsen af Ejendommen 14
29. Sælgers ansvar 14
30. Erklæring i henhold til lov om sommerhus og campering 15
31. Omkostninger 15
32. Lovvalg og tvister 16
33. Fortrolighed 16
34. Underskrift af Købsaftale 16
35. Generelt 16

Bilag

Bilag 1.1	Kortbilag
Bilag 1.3	Købers tilbud af XX
Bilag 2.2	Skematisk redegørelse, udarbejdet af landinspektør LandSyd I/S den XX
Bilag 2.3	Tingbogsattest for Ejendommen
Bilag 2.6	BBR-Meddelelse for Ejendommen
Bilag 24.1.2	Oversigt over frigivet og ikke slutundersøgte områder
Bilag 25.14	Servitut om Udviklingspligt
Bilag 26.5	Servitut om Forbud mod videresalg i ubebygget stand
Bilag 27.7	Servitut om Tilbagesalgsret

Mellem

Esbjerg Kommune CVR-nr. 29189803
Torvegade 74
6700 Esbjerg

("Sælger") og

[*]
CVR-nr. [*][*]
[*]

("Køber")

(samlet "Parterne")

er indgået denne betingede købsaftale ("Købsaftalen") på følgende vilkår:

1. Baggrund

1.1 Sælger har udbudt Område 5 & 6 bestående af ejendommene matr.nr. 1c, 1f m.fl., 2b m.fl. 2d, 2g m.fl., 2h m.fl., 3a, 3h, 3k, 4a m.fl., 4c m.fl., 5a, 5m m.fl. Oksvang, Esbjerg Jorder beliggende Andrupvej 6705 Esbjerg Ø ("Ejendommen"), der udgør i alt ca. 980.000 m^2. Ejendommen fremgår af kortbilag, der vedlægges Købsaftalen som **Bilag 1.1**.

1.2 Ejendommen er udbudt i henhold til lov om kommunernes styrelse, § 68, og bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der fremgår af udbudsmateriale af december 2024 med tilhørende bilag.

1.3 Køber er på baggrund af sit tilbud af den XX 2026 (**bilag 1.3**) valgt som vindende tilbudsgiver.

2. Ejendommen

2.1 Overdragelsen omfatter Ejendommen.

2.2 Inden overtagelsesdagen påser Sælger, at der sker udstykninger m.v., jf. **bilag 2.2**, så de arealer, som Ejendommen består af, udgør flere selvstændige ejendomme og således, at de overdragne matrikelnumre ikke omfatter arealer udover dem, som er omfattet af overdragelsen.

2.3 Tingbogsattest for Ejendommen vedlægges som **bilag 2.3**. Ejendommens areal udgør i henhold til tingbogen og **bilag 2.2** 1.401.147 m^2, heraf vej 7.737 m^2. Det bemærkes, at disse tingbogsattester omfatter mere end de arealer, der indgår i Ejendommen, jf. nærmere kortbilaget (**bilag 1.1**).

2.4 Ejendommen overdrages og sælges, som den er og forefindes, dog uden bygninger, men med hegn, træer, buske og anden beplantning, samt alt Ejendommens øvrigt rette tilliggende og tilhørende. Sælger foretager inden overtagelsesdagen nedrivning af de på Ejendommen værende bygninger, inkl. fundament. De på Ejendommen eksisterende veje Mølhøjvej, Kilegårdsvej og del af Oksvangvej fjernes ikke af Sælger.

2.5 Ejendommen overdrages fri for hæftelser af enhver art samt fri for utinglyste tredjemandsrettigheder af enhver art, dog undtaget punkt 7.2.

2.6 BBR-Meddelelse for Ejendommen vedlægges som **bilag 2.6**.

2.7 Der er verserende byggesager i forbindelse med Sælgers nedrivning af de på Ejendommen værende bygninger. Det forventes at nedrivning af bygninger er afsluttet ved udgangen af 2025 dog med undtagelse af Oksvangvej 19, som forventes nedrevet ultimo 2026. Sælger er ansvarlig for at nedrivningen gennemføres inden Overtagelsesdagen, og afholder enhver omkostning forbundet hermed.

3. Ejendomsbyrder mv.

3.1 Ejendommen overdrages med de samme tinglyste rettigheder, samt byrder og servitutter og forpligtelser, hvormed Ejendommen har tilhørt Sælger, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor Ejendommens forsyningsselskaber.

3.2 Køber er tillige forpligtet til at respektere og foranledige, at der senest samtidig med tinglysning af endeligt skøde tinglyses deklaration om Udviklingspligt, jf. punkt 25, deklaration om Forbud mod videresalg i ubebygget stand, jf. punkt 26 og deklaration om Tilbagesalgsret, jf. punkt 27.

3.3 Sælger forpligter sig til ikke at foranledige eller medvirke til, at der tinglyses nye servitutter på Ejendommen, dog undtaget servitutter, som Sælger i kraft af lov eller forudgående aftale ikke kan modsætte sig tinglysningen af eller servitutter, der er nødvendige som følge af de matrikulære arbejder.

4. Forsyningsforhold

4.1 Køber skaffer selv alle relevante oplysninger om forsyningsforhold og afholder alle omkostninger til etablering af forsyninger til Ejendommen, herunder men ikke begrænset til el, varme, vand og kloak.

4.2 Køber accepterer, at der i forbindelse med handlen frastykkes arealer til brug for regnvandsbassiner.

5. Hindringer

5.1 Køber bærer enhver risiko forbundet med hindringer af enhver art, som måtte forefindes på Ejendommen herunder eksempelvis i form af forurening, fortidsminder, blød bund, store sten, rester af tidligere byggeri, ledninger, m.v., og skal for egen regning håndtere sådanne hindringer ved udnyttelse af Ejendommen.

5.2 Fortidsminder

5.2.1 Sælger foretager efter aftale en undersøgelse af, i hvilket omfang der kan konstateres fortidsminder på Ejendommen. Forundersøgelserne er igangværende og forventes afsluttet medio 2025 dog undtaget areal med fredskov. Sælger foretager efterfølgende efter behov slutundersøgelser, hvorefter Ejendommen frigives. Sælger har herudover intet ansvar for forekomsten af fortidsminder på Ejendommen eller direkte og/eller indirekte konsekvenser heraf. Køber bærer således enhver risiko for fortidsminder ud over det, der afdækkes ved Sælgers undersøgelser. Der henvises til Museumslovens § 27.

5.3 Geotekniske forhold og forurening

5.3.1 Køber bærer enhver risiko forbundet med de geotekniske forhold.

5.3.2 Køber bærer enhver risiko forbundet med eventuel forurening.

5.3.3 Sælger fraskriver sig ansvar for forekomster i jorden af bygningsrester og lignende, herunder eventuelle udgravninger til eller rester af anlæg fra besættelsestiden. Der skal tages forbehold for anlæg fra 2. verdenskrig i form af drænledninger, betonbygværker, jernbanespor, blød bund og affaldsdepoter med fossilt indhold m.v.

5.4 Eksisterende Ledninger

5.4.1 Eksisterende ledninger, kabler mv. på Ejendommen fjernes ikke af Sælger, men kan fjernes af Køber. Køber opfordres til at søge oplysninger om ledninger, herunder mulighed for flytning, hos de respektive forsyningsselskaber. Ethvert arbejde på ledninger eller anlæg er et forhold mellem Køber og forsyningsselskaberne, og er således Sælger uvedkommende.

5.4.2 Der forefindes højspændingsledninger i den vestlige del af område 5. Energinet ejer højspændingsledningen. Det forventes, at denne fjernes i løbet af 2026. Der ydes ikke rabat i købesummen eller kompensation i forbindelse med eventuel forsinkelse eller gener forbundet hermed.

5.4.3 Der er nedsivningsanlæg tilknyttet samtlige boligejendomme på arealet. Nedsivningsanlæg fjernes ikke af Sælger.

5.4.4 En del af Oksvangvej forlægges udenfor området. Ledninger og vej fjernes ikke af Sælger.

5.5 Jord- og stendiger

5.5.1 Sælger søger om dispensation til fjernelse af jord- og stendiger på Ejendommen, der vil være gældende 3 år fra dispensationsdato. Hvis Køber ønsker at fjerne diger helt eller delvist i henhold til den kommende dispensation, skal det ske for Købers regning, og Køber skal meddele dette til Sælger 6 måneder inden dispensationens udløb. Sælger vil i så fald etablere erstatningsdiger uden for lokalplanområdet til opfyldelse af vilkår for dispensationen.

6. Lokalplan

6.1 Ejendommen er omfattet af Esbjerg Kommunes lokalplan nr. 11-030-0008.

6.2 Der påtænkes udarbejdelse af et tillæg til lokalplan nr. 11-030-0008 forbud mod brug af kobber- og zinkmaterialer.

7. Grønne forarealer

7.1 Sælger forestår anlæggelse af grønne forarealer og drifter disse i 3 år fra anlæggelse, hvorefter driftsforpligtelsen overgår til Køber.

7.2 Køber skal tåle, at der lægges og tinglyses forsyningsledninger i areal udlagt til grønne forarealer/kantarealer, der jf. gældende lokalplan ikke må bebygges.

8. Fredskov

8.1 Der er på Ejendommen ca. 8 ha fredskov. Sælger vil med indgåelse af købsaftalen igangsætte ansøgning om tilladelse til fjernelse af fredskoven.

8.2 Hvis Miljøstyrelsen ikke meddeler tilladelse til fjernelse af fredskov, vil Køber modtage et afslag i m^2-prisen på 50%, ekskl. moms, pr. m^2 fredskov der ikke kan fjernes. Køber modtager dog ikke afslag for de arealer, der i forvejen er behæftet med krav og bindinger, der hindrer byggeri, eksempelvis byggelinjer.

8.3 Såfremt der opnås tilladelse til at fjerne fredskov, fjerner Sælger denne og genetablerer denne udenfor området.

8.4 Som led i eventuel fjernelse af fredskoven afholder Sælger arkæologiske undersøgelser med henblik på frigivelse af arealet, hvor fredskoven er blevet nedlagt. Herefter finder Museumslovens § 27 anvendelse.

9. Søer

9.1 Der er på Ejendommen én §3-sø. Sælger vil i forbindelse med indgåelse af købsaftalen igangsætte ansøgning om tilladelse til fjernelse af §3-søen. Ved krav om etablering af erstatningssø vil omkostninger hertil påhvile Sælger.

10. Landbrugspligt

10.1 Matr.nr. 1f m.fl., 2b m.fl., 2g m.fl., 2h m.fl. 3a, 3k, 4a m.fl., 4c m.fl., 5a og 5m m.fl. Oksvang, Esbjerg Jorder er omfattet at landbrugspligt. Det påhviler Køber at sørge for ophævelse aflandsbrugspligten.

11. Vejadgang og overkørsel

11.1 Vejadgang til Ejendommen bliver fra Andrupvej, og Sælger etablerer og afholder omkostninger til venstresvingsbane ind til Ejendommen.

11.2 Køber etablerer og afholder omkostninger til eventuel midlertidig vejadgang.

11.3 Køber etablerer og afholder omkostninger til permanent overkørsel.

12. Byggemodning

12.1 Køber er ansvarlig for og afholder enhver omkostning forbundet med byggemodning af Ejendommen, herunder (uden begrænsning) infrastruktur, tilslutningsafgifter mv.

13. Energimærkning

13.1 Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

14. Offentlig ejendomsvurdering

14.1 Ikke alle dele af Ejendommen er selvstændigt vurderet eller skatteansat. For de dele, som ikke er

særskilt skatteansat, betaler Køber en forholdsmæssig andel af ejendomsskatter m.v. beregnet på baggrund af grundareal.

14.2 Køber er bekendt med, at der er vedtaget ny lovgivning på området for beskatning og fastsættelse af offentlig vurdering for erhvervsejendomme. Det nye ejendomsvurderings- og skattesystem medfører, at beskatningsgrundlaget for Ejendommen fremover fastsættes ud fra helt nye vurderingsprincipper. De nye regler for beskatning trådte i kraft 1. januar 2022 med vedtagne overgangsordninger frem til 2024, hvor skatteomlægningen implementeres i sin helhed. Køber er bekendt med, at implementeringen af det nye skattesystem medfører, at beskatningsgrundlaget og de afledte skatter for Ejendommen fremover formentlig vil blive ændret i forhold til det nuværende niveau. De nærmere skattemæssige konsekvenser for Ejendommen og dermed indirekte for Køber er endnu ukendt. Sælger påtager sig intet ansvar for de fremtidige ejendomsskatter, herunder som følge af det nye ejendomsvurderings- og skattesystem og de eventuelle skattemæssige konsekvenser for Ejendommen og Køber, og Køber kan således ikke gøre krav gældende mod Sælger herfor.

15. Momsreguleringsforpligtelse

15.1 Sælger oplyser, at der ikke påhviler Ejendommen en momsreguleringsforpligtelse.

16. Gæld uden for købesummen

16.1 Køber overtager ingen gæld uden for købesummen, udover det, der fremgår af Købsaftalen. Køber overtager ingen gæld vedrørende el, vand, gas, varme, vej, fortov, kloak, rensningsanlæg, fællesanlæg eller ledninger af nogen art eller andet.

17. Sælgers garantier

17.1 Sælger afgiver følgende garantier:

17.1.1 Sælger har retsevne til at indgå og opfylde Købsaftalen i enhver henseende.

17.1.2 Sælger er eneadkomsthaver til Ejendommen.

17.1.3 Ejendommen er Sælger bekendt ikke omfattet af tidsbegrænsede dispensationer.

17.1.4 Der påhviler Sælger bekendt ikke Ejendommen servitutter og utinglyste rettigheder, byrder eller forpligtelser ud over dem, Køber i medfør af Købsaftalen skal respektere.

17.1.5 Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder.

17.1.6 Køber har Sælger bekendt fået overgivet alle relevante oplysninger og dokumenter fra offentlige myndigheder om eventuelle foranstaltninger, der kan vedrøre Ejendommen.

17.2 Der verserer Sælger bekendt ikke sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen.

17.2.1 Ejendommen er fri og ubehæftet, bortset fra de hæftelser der fremgår af tingbogsattesten, **bilag 2.3.**

17.2.2 Al gæld, som er forfalden inden eller på Overtagelsesdagen vedrørende anlægsarbejder og til-

slutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning.

17.2.3 Der er Sælger bekendt ikke udført arbejde og/eller afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.

17.3 Garantierne anført i dette punkt 17 udgør en udtømmende angivelse af Sælgers garantier under Købsaftalen.

17.4 Sælgers garantier i dette punkt 17 afgives på tidspunktet for Parternes underskrift af Købsaftalen og gentages på Overtagelsesdagen.

18. Købesummen

18.1 Den samlede købesum er aftalt til kontant kr. […] ekskl. moms skriver kroner [*] ekskl. moms.

18.2 Købesummen er baseret på et grundareal på 980.000 m^2. I forbindelse med den matrikulære berigtigelse og endelige landinspektøropmåling, jf. punkt 2.2, kan der ske mindre ændringer i arealstørrelsen, og Købesummen vil i så fald blive justeret forholdsmæssigt.

18.3 Køber overtager uden særskilt vederlag samtlige ejerpantebreve og skadesløsbreve, som er tinglyst med pant i Ejendommen. Pantebrevene overtages frigjort for underpant. Sælger forpligter sig til at medvirke til transport af pantebrevene, herunder til den tinglysningsmæssige registrering af transporten. Køber betaler eventuelle tinglysningsmæssige udgifter i forbindelse med transporten.

18.4 Sælger er pligtig at give Køber alle relevante oplysninger til brug for reduktion af tinglysningsafgift og eventuelt kurstabsfradrag. Realkreditpantebreve, som Sælger indfrier i forbindelse med handlen, må ikke uden skriftlig accept fra Køber eller dennes rådgiver, sendes til aflysning af tingbogen. Sælger er efter påkrav fra Køber forpligtet til at registrere afgiftspantebrev.

19. Betalingsbetingelser

19.1 Senest 5 dage efter begge parters underskrift af Købsaftalen skal 10 procent af købesummen betales kontant til en af Sælger oprettet konto i Sælgers bank.

19.2 Senest 30 dage efter Overtagelsesdagen jf. punkt 21.1 skal 30 procent af købesummen betales kontant til en af Sælger oprettet konto i Sælgers bank.

19.3 Senest 12 måneder efter Overtagelsesdagen jf. punkt 21.1 skal 20 procent af købesummen betales kontant til en af Sælger oprettet konto i Sælgers bank.

19.4 Senest 18 måneder efter Overtagelsesdagen jf. punkt 21.1 skal 20 procent af købesummen betales kontant til en af Sælger oprettet konto i Sælgers bank.

19.5 Senest 24 måneder efter Overtagelsesdagen jf. punkt 21.1 skal 20 procent af købesummen betales kontant til en af Sælger oprettet konto i Sælgers bank.

19.6 Parterne er enige om, at der på Overtagelsesdagen, jf. punkt 21.1, tinglyses skøde på Ejendommen til Køber betinget af købesummens betaling, jf. ovenfor. Køber opnår således kun en betinget adkomst pr. Overtagelsesdagen. Skødet bliver først ubetinget, når Køber har betalt den fulde købesum.

19.7 De allerede erlagte dele af købesummen skal til enhver tid dække Sælgers potentielle tab forbundet med ophævelse af aftalen, herunder men ikke begrænset til følgende:

- at dække de potentielle udgifter, der er ved at føre ejendommen tilbage i den oprindelige stand
- et evt. tab ved dækningssalg og
- omkostninger i forbindelse med ophævelsen og tilbageførslen i øvrigt

Sælger har ret til at tilbageholde de allerede erlagte dele af købesummen indtil et evt. erstatningskrav (direkte og indirekte) mod Køber er opgjort.

Sælger har ret til at modregne evt. tab der påføres Sælger i perioden fra købsaftalens underskrift i de allerede erlagte dele af købesummen.

20. Moms

20.1 Parterne er enige om, at købesummen skal tillægges moms i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom.

21. Overtagelsesdag

21.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i måneden efter samtlige betingelser for Købsaftalen, jf. punkt 28 er opfyldt eller frafaldet ("Overtagelsesdagen"), fra hvilken dato Ejendommen henligger for Købers regning og risiko i enhver henseende.

21.2 Sælger foretager ikke vedligeholdelse eller pasning af Ejendommen frem til overtagelsesdagen, bortset fra et absolut minimum.

22. Refusionsopgørelse

22.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse vedrørende Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionsopgørelsen underskrives af Parterne med forbehold for fejl og forglemmelser.

22.2 Refusionsopgørelsen skal udarbejdes af den berigtigende advokat senest 30 dage efter Overtagelsesdagen.

22.3 Refusionssaldoen betales kontant senest 14 dage efter, at endelig refusionsopgørelse foreligger godkendt af begge Parter. Betales refusionsopgørelsen ikke rettidigt, forrentes den til betaling sker med den i henhold til rentelovens § 5, stk. 1 fastsatte rentesats.

23. Berigtigelse

23.1 Handlen berigtiges af Købers advokat, […], der udfærdiger skøde mv. og forestår de tinglysningsmæssige ekspeditioner.

23.2 Såfremt en Part ikke har mulighed for at underskrive det digitale skøde med egen digital signatur, er den pågældende Part forpligtet til at tiltræde fuldmagt til brug for gennemførelse af den digitale tinglysning af det digitale skøde. Eventuelle fuldmagter til brug for underskrivelse af det digitale skøde skal være udarbejdet og indsendt til Tinglysningsretten senest 2 uger inden Overtagelses- dagen. Den befuldmægtigede er herefter forpligtet til med egen digital signatur at underskrive det digitale

skøde på vegne af den pågældende Part.

24. Due diligence

24.1 Efter Købsaftalens indgåelse har Køber adgang til at gennemføre due diligence undersøgelser på frigivne arealer, herunder juridisk, økonomisk skattemæssig, miljømæssig, myndighedsmæssig og teknisk due diligence, inkl. boreprøver m.v. på Ejendommen. Due diligence skal være gennemført senest 12 måneder efter Museum Vests frigivelse af hele Ejendommen, undtaget arealer som ved aftalens indgåelse ikke er igangsat for forundersøgelser, herunder arealet med fredskov. Købsaftalen er betinget af tilfredsstillende due diligence som reguleret i punkt 28.2.1.

24.1.1 Køber er bekendt med og accepterer, at Oksvangvej 19 og Kilegårdsvej 1 på tidspunktet for kontraktindgåelsen ikke er nedrevet. Sælger forestår nedrivning. Nedrivning af Kilegårdsvej 1 er igangværende. Oksvangvej 19 forventes nedrevet ultimo 2026. Køber kan dog foretage fysisk due diligence på de til boligejendommene tilknyttede arealer, såfremt disse er frigivet af Museum Vest.

24.1.2 Køber er endvidere bekendt med og accepterer, at Ejendommen på tidspunktet for kontraktindgåelsen undersøges af Museum Vest. Forundersøgelserne er igangværende og forventes afsluttet primo 2026. Areal med fredskov er ikke forundersøgt. Slutundersøgelser igangsættes i forbindelse med indgåelse af køb. Frem til frigivelsestidspunktet for de enkelte delområder kan Køber som udgangspunkt ikke foretage fysisk due diligence på de pågældende dele af Ejendommen. Ved behov herfor skal det aftales med Museum Vest, hvorvidt dette kan godkendes. Der kan som udgangspunkt således ikke foretages fysisk due diligence på hele arealet. Uanset, at der ikke kan foretages fysisk due diligence på de enkelte delområder, forlænger dette ikke due diligence perioden. Arealer der er frigivet og arealer, som skal slutundersøges fremgår af **bilag 24.1.2.** I forbindelse med indgåelse af køb oplyses en tidshorisont for frigivelse af områder, der skal slutundersøges.

24.2 Hvis Køber efter gennemført due diligence ønsker at træde tilbage fra Købsaftalen, jf. 28.2.1, skal Køber retablere alle forhold på Ejendommen efter gennemført due diligence.

25. Udviklingspligt

25.1 Køber påtager sig løbende at udvikle Ejendommen med det formål at muliggøre opførelsen af Projektet. Udviklingen af Ejendommen omfatter milepæle jf. punkt 25.2 og 25.3. Købers hensigt med erhvervelsen af Ejendommen er udvikling af et datacenterprojekt eller energikrævende projekt, som nærmere beskrevet i **bilag 1.3,** idet Køber dog er berettiget til at ændre Projektet inde for rammerne af gældende lokalplan.

25.2 Køber skal have indgået nettilslutningsaftale med Energinet vedrørende Projektet senest 36 måneder efter Overtagelsesdagen.

25.3 Senest 48 måneder efter Overtagelsesdagen skal byggeriet af Projektet være påbegyndt, hvorved forstås, at Køber skal have indgået entreprisekontrakt vedrørende første fase af Projektet svarende til minimum 110.250 m² jf. punkt 25.4. Køber skal fortsætte byggeriet i sædvanlig og naturlig byggetakt frem til byggeriet kan tages i drift, idet markedsforhold, forhold vedrørende myndigheder, nettilslutning, lovgivning, regulering, forhold vedrørende leverandører og andre forhold, der ikke kontrolleres af Køber, dog kan medføre forsinkelser. Ved sædvanlig og naturlig byggetakt forstås bl.a., at byggeriet til stadighed skal fremmes med en takt som ressourcemæssigt og teknisk ud fra objektive kriterier er relevant og almindeligt anerkendt med det mål at færdiggøre et byggeri som det

pågældende hurtigst muligt uden at dette forceres, idet førnævnte forhold og andre forhold, der ikke kontrolleres af Køber, dog kan medføre forsinkelser.

25.4 Byggeriet kan efter Købers ønske realiseres i etaper. Den første etape skal som minimum have et omfang svarende til 110.250 m².

25.5 Såfremt de i punkt 25.2 og 25.3 tidsfrister, eventuelt udskudt i henhold til punkt 25.6, 25.7 og 25.8, ikke opfyldes, gælder at Køber ifalder en bod svarende til 10% af købesummen (ikke momsbelagt). Betaling af bod skal ske til Sælgers bank senest 30 dage efter overskridelsen.

25.6 Tidsfrister jf. punkt 25.2 og 25.3 kan udskydes med op til 12 måneder som følge af forhold, der er opstået uden Købers skyld, og over hvilke Køber ikke er herre, f.eks. hvis forsinkelsens skyldes forsinkelse i myndighedsbehandlingen, lovgivning, regulering og andre forhold, der ikke kontrolleres af Køber.

25.7 Hvis Køber ikke inden for fristen nævnt i punkt 25.2 har indgået en gensidig underskrevet nettilslutningsaftale, og Køber kan dokumentere, at dette udelukkende skyldes forsinkelse fra Energinet og ikke skyldes Købers forhold, herunder Købers forsinkede eller manglende indlevering af ansøgninger, dokumentation m.v., er Køber tilsvarende berettiget til udskydelse af ovenstående frister med den af Energinets forårsagende forsinkelse. Fristen kan dog alene udskydes frem til den 31. december 2030, hvorefter Køber kan gøre sin tilbagesalgsret gældende, jf. punkt 27 eller foretage udskydelse i medfør af punkt 25.6.

25.8 Køber har mulighed for én gang diskretionært at udskyde de i punkt 25.2 og 25.3 nævnte tidsfrister (i tillæg til eventuel udskydelse i henhold til punkt 25.5 og/eller 25.6), med højst 12 måneder mod at betale en kompensation på kr. 1 mio. pr. måned fristen forlænges (ikke momsbelagt) til Sælger. Meddelelse om udskydelse samt kompensationen herfor skal være kommet frem til Sælger senest 1 måned før fristens udløb. Yderligere diskretionære udskydelser kan kun ske med Sælgers samtykke, og et eventuelt samtykke til yderligere udskydelser kan tilsvarende være betinget af en rimelig kompensationsbetaling til Sælger, der i givet fald skal aftales konkret med Sælger.

25.9 Hvis køber, uanset årsag, ønsker at opgive at udvikle Ejendommen med henblik på at realisere det i **bilag 1.3** beskrevne Projekt, har Køber ret til at afhænde Ejendommen til tredjepart jf. bestemmelserne i punkt 26.

25.10 Køber er forpligtet til udelukkende at overdrage Ejendommen til en tredjepart, der ikke er underlagt sanktioner eller har hovedkontor i et land, der er omfattet af sanktioner fra EU eller en tilsvarende organisation.

25.11 Den nye købers projekt skal afstemmes med og godkendes af Sælger, før en handel kan gennemføres. Dette er et forhold mellem Sælger og den nye køber.

25.12 Uanset bestemmelserne i punkt 25.9, har sælger – frem til tidspunktet for indgåelse af entreprisekontrakt jf. punkt 25.3 – forkøbsret til at købe Ejendommen tilbage, såfremt Køber ønsker at afhænde Ejendommen, til en pris og øvrige vilkår svarende til den pris og de vilkår, som tredjemand har tilbudt Køber. Forkøbsretten skal gøres gældende af Sælger inde for 30 dage efter, at Køber har informeret Sælger om tredjemands tilbud, og tilbagekøbsaftalen skal herefter være endeligt og ubetinget indgået inde for yderligere 30 dage, idet forkøbsretten i modsat fald bortfalder

(hvorved Køber er frit stillet til at sælge Ejendommen til tredjemand). Forkøbsretten bortfalder, når der er indgået entreprisekontrakt i medfør af punkt 25.3.

25.13 Køber skal i forbindelse med eventuelt salg til Sælger fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende geotekniske undersøgelser og eventuelle yderligere tekniske undersøgelser.

25.14 Køber respekterer, at der på Ejendommen med Sælger som påtaleberettiget, tinglyses servitut herom med prioritet forud for al pantegæld, og som svarer til indholdet af punkt 25.1 til punkt 25.13 jf. **bilag 25.14.** Køber forestår og bekoster tinglysning af servitutten forud for Overtagelsesdagen, idet det bemærkes, at Køber ikke er berettiget til at ændre den godkendte servituttekst vedlagt som bilag. Køber er berettiget til at forlange servitutten aflyst, når forpligtigelsen er opfyldt.

26. Forbud mod videresalg i ubebygget stand

26.1 Køber er uberettiget til at videresælge Ejendommen eller en del heraf uden at have færdigopført byggeri på Ejendommen med et bygningsareal svarende til 12,5% af den samlede tilladte bebyggelsesmulighed for Ejendommen, jf. lokalplanen (Lokalplan nr. 10-030-0008). Ved færdigopført byggeri forstås bl.a., at der skal være udstedt ibrugtagningstilladelse til byggeriet.

26.2 Direkte eller indirekte overdragelse af kapitalandele eller stemmerettigheder i det selskab, som erhverver Ejendommen, anses i relation til punkt 26.1 for en overdragelse af Ejendommen. Ejeren af Ejendommen kan dog foretage koncern-interne overdragelser mod, at det erhvervende selskab indtræder i Købsaftalen og mod, at Køber indestår for det købende selskabs opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til Købsaftalen.

26.3 En ny køber skal godkendes af Sælger. Godkendelse kan alene nægtes af saglige grunde. Den nye køber skal direkte og selvstændigt overfor Sælger forpligte sig til at gennemføre det af Køber planlagte projekt, jf. **bilag 1.3.** Uanset videresalget hæfter Køber fortsat for opfyldelse af nærværende aftale.

26.4 Uanset punkt 26.1 er Køber jf. punkt 26.2 berettiget til at videresælge Ejendommen ubebygget til "SELSKABSNAVN, VAT NR., ADRESSE", som ved underskrivelse af Købsaftalen godkendes af Sælger. "SELSKABSNAVN, VAT NR., ADRESSE" skal indtræde i Købsaftalen med Sælger. Køber indestår, at "SELSKABSNAVN, VAT NR., ADRESSE" opfylder samtlige forpligtigelser i Købsaftalen.

26.5 Køber respekterer, at der på Ejendommen med Sælger som påtaleberettiget tinglyser servitut herom med prioritet forud for al pantegæld, og som svarer til indholdet af punkt 26.1 til punkt 26.4, jf. **bilag 26.5**. Køber forestår og bekoster tinglysning af servitutten forud for Overtagelsesdagen, idet det bemærkes, at Køber ikke er berettiget til at ændre den godkendte servituttekst vedlagt som bilag. Køber er berettiget til at forlange servitutten aflyst, når forpligtigelsen er opfyldt.

27. Tilbagesalgsret

27.1 Køber er berettiget, men ikke forpligtet til, at kræve at Sælger tilbagekøber Ejendommen, hvis ikke Køber har indgået nettilslutningsaftale med Energinet pr. 31. december 2030

27.2 Tilbagesalgsretten gælder også, hvis Energinet på et tidligere tidspunkt end 31. december 2030

skriftligt meddeler, at man ikke kan etablere tilstrækkelig strømforsyning inden 31. december 2031.

27.3 Ved tilstrækkelig strømforsyning forstås en minimumsforsyning på 200 MW.

27.4 Hvis Køber ønsker at gøre brug af sin tilbagesalgsret, jf. punkt 27.1, skal Køber meddele dette til Sælger senest den 30. juni 2031. Efter dette tidspunkt bortfalder Købers tilbagesalgsret.

27.5 Overtagelsesdagen fastsættes til den første i den måned, som følger 3 måneder efter Købers meddelelse om udnyttelse af tilbagesalgsretten. Inden overtagelsesdagen skal Ejendommen -hvis Sælger kræver dette - føres tilbage til den stand, som den havde, da Køber overtog den.

27.6 Et tilbagesalg af Ejendommen sker til 90% af Købesummen dog reguleret med udviklingen i nettoprisindekset fra Købers overtagelse af Ejendommen til overtagelsesdagen ved tilbageoverdragelsen.

27.7 Køber respekterer, at der på Ejendommen med Sælger som påtaleberettiget tinglyser servitut herom med prioritet forud for al pantegæld, og som svarer til indholdet af punkt 27.1 til punkt 27.6, jf. **bilag 27.7**. Køber forestår og bekoster tinglysning af servitutten forud for Overtagelsesdagen, idet det bemærkes, at Køber ikke er berettiget til at ændre den godkendte servituttekst vedlagt som bilag. Køber er berettiget til at forlange servitutten aflyst, når forpligtigelsen er opfyldt.

28. Betingelser for overdragelsen af Ejendommen

28.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af:

28.1.1 At der sker tinglysning af de i punkt 25, punkt 26 og punkt 27 anførte deklarationer på Ejendommen, med den forudsatte prioritetsstilling og med Sælger som påtaleberettiget.

28.1.2 At købesummen er betalt, jf. punkt 19.

28.2 Købsaftalen er fra Købers side betinget af:

28.2.1 At der gennemføres en for Køber tilfredsstillende teknisk due diligence af de fysiske forhold på Ejendommen, jf. punkt 24.1. Køber skal i givet fald dokumentere, hvori de utilfredsstillende forhold består og hvorfor disse umuliggør etablering af Projektet, samt at disse forhold ikke fremgår af materialet, der har været til Købers rådighed ved underskrivelse af Købsaftalen. Andre forhold, herunder forhold der fremgår af materialet, der har været til Købers rådighed ved underskrivelse af Købsaftalen, kan således ikke påberåbes under due diligence betingelsen.

28.3 Parterne har pligt til loyalt at arbejde for at betingelserne opfyldes.

28.4 Hvis de ovenfor anførte betingelser ikke er opfyldt eller frafaldet indenfor de anførte frister, dog senest 1 måned efter udløb af den i punkt 24.1 anførte frist for gennemførsel af due diligence, bortfalder Købsaftalen automatisk og uden varsel med den virkning, at hver Part skal returnere, hvad der er udvekslet under Købsaftalen og at ingen af Parterne derudover kan gøre krav gældende mod hinanden i den anledning. For så vidt angå Sælgers krav mod Køber der kan modregnes i de allerede erlagte dele af købesummen, gælder dog punkt 19, der har forrang.

29. Sælgers ansvar

29.1 Køber overtager Ejendommen, som den forefindes, og således at Sælger er uden ansvar for mangler af nogen art, bortset fra adkomstmangler og bortset fra ansvaret for de i Købsaftalen anførte garantier, jf. punkt 17. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om erstatning eller afslag i købesummen.

29.2 I tilfælde af, at Sælger er erstatningspligtig, jf. punkt 29.1, erstatter Sælger alene Købers direkte tab. Køber er forpligtet til at iagttage sin tabsbegrænsningspligt. Krav mod Sælger skal rejses senest 30 kalenderdage efter Køber kendte eller burde kende de omstændigheder, som dannede grundlag for det pågældende krav, i modsat fald fortaber Køber retten til at gøre krav gældende mod Sælger. Købers krav skal dog i alle tilfælde skriftligt gøres gældende mod Sælger senest 12 måneder fra Overtagelsesdagen, hvor ethvert efterfølgende krav bortfalder.

29.3 Parterne er enige om, at Købers eneste misligholdelsesbeføjelse for brud på garantierne under Købsaftalen er krav om erstatning i henhold til punkt 29.2. Det fremhæves særligt, at Køber ikke er berettiget til at hæve Købsaftalen, og at Køber ikke er berettiget til at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

29.4 Enhver betaling fra Sælger til Køber i henhold punkt 29.2 eller i øvrigt i henhold til Købsaftalen skal være at betragte som en reduktion af købesummen.

29.5 Køber kan i intet tilfælde gøre et krav gældende mod Sælger efter Købsaftalen, medmindre det enkelte krav overstiger kr. 500.000 (De Minimis).

29.6 Køber kan endvidere alene gøre krav gældende mod Sælger, såfremt summen af Købers krav overstiger 10 % af købesummen, og Køber er i så fald berettiget til dækning af det fulde krav. Enkeltkrav forårsaget af samme forhold (typekrav) skal ved afgørelse af, om kravet overstiger 10 % af købesummen, betragtes som et samlet krav.

29.7 Sælgers forpligtelse til at erstatte og skadesløsholde Køber efter Købsaftalen kan i intet tilfælde beløbsmæssigt overstige 20.000.000 kr., bortset fra krav vedrørende vanhjemmel.

30. Erklæring i henhold til lov om sommerhus og campering

30.1 Under henvisning til lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og campering mv. med efterfølgende ændringer ("Sommerhusloven") samt med henvisning til bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl. erklærer Køber herved, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af Sommerhuslovens § 1, idet Ejendommen skal anvendes til opførelse af XX.

31. Omkostninger

31.1 Hver part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere.

31.2 Tinglysningsafgift vedrørende skødet afholdes af Køber.

31.3 Tinglysningsafgift vedrørende deklarationer, som skal tinglyses, som led i handlen afholdes af Køber.

32. Lovvalg og tvister

32.1 Købsaftalen er underlagt dansk ret, idet der dog ses bort fra danske lovvalgsregler.

32.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Købsaftalen, herunder tvister vedrørende Købsaftalens eksistens eller gyldighed, skal afgøres ved de almindelige domstole.

33. Fortrolighed

33.1 Parterne skal samarbejde om pressemeddelelser og anden offentliggørelse relateret til overdragelsen af Ejendommen. Ingen af Parterne må således offentliggøre meddelelser herom uden den anden Parts samtykke, dog undtaget de tilfælde, hvor en Part er forpligtet til at foretage offentliggørelse i henhold til lovgivningen.

34. Underskrift af Købsaftale

34.1 Handlen er betinget af, at begge parter har underskrevet Købsaftalen senest d. 31. marts 2026.

35. Generelt

35.1 Alle bilag vedlagt Købsaftalen udgør en integreret del heraf.

35.2 Hvis en bestemmelse i Købsaftalen af en ret eller andet kompetent organ måtte blive anset for at være ugyldig, retsstridig eller ikke at kunne håndhæves i nogen jurisdiktion, skal den pågældende bestemmelse ikke anses for at være en del af Købsaftalen og skal ikke have indvirkning på håndhævelsen af den resterende del af Købsaftalen. Parterne er dog enige om at ændre Købsaftalen, således at intentionerne ved indgåelsen af Købsaftalen opfyldes bedst muligt.

35.3 Ingen bekendtgørelser vedrørende vilkårene for Købsaftalen skal ske af eller på vegne af nogen af Parterne uden den anden parts forudgående skriftlige samtykke, hvilket samtykke ikke unødigt skal tilbageholdes eller forsinkes.

35.4 Meddelelser

35.4.1 Meddelelser i forbindelse med Købsaftalen skal ske skriftligt og sendes til de nedenfor nævnte personer:

Til Sælger:

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
E-mail: alle@esbjerg.dk
Att: Allan Dahl Leiberg

Til køber

[*]
[*]
[*]
E-mail: [*]
Att.: [*]

35.4.2 Ved meddelelse I henhold til punkt 35.4.1 kan en Part give meddelelse om ændringer af navn, adresse eller anden oplysning angivet i punkt 35.4.1, hvorefter sådan ændret oplysning skal anvendes ved afgivelse af meddelelser under Købsaftalen.

Dato: [DATO]
For Esbjerg Kommune:

_____ _____

[Navn] [Navn]

Dato: [DATO]
For [*]:

_____ _____

[Navn] [Navn]