



DLA Piper Denmark
Advokatpartnerselskab
DOKK1
Hack Kampmanns Plads 2
8000 Aarhus C

Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01
CVR 35 20 93 52
denmark@dlapiper.com
www.dlapiper.com

AKTIVOVERDRAGELSESAFTALE

Mellem

Energi Viborg Kraftvarme A/S

Industrivej 40

8800 Viborg

CVR nr. 10046769

("Sælger")

J.nr. 337992-DJU

Jacob Sparre Christiansen

Advokat

og

Viborg Varme A.m.b.a.

Håndværkervej 6

8800 Viborg

("Køber")

hver for sig også benævnt "Part" og i forening benævnt "Parterne"

indgås følgende aftale om overdragelse af de i aftalen nærmere beskrevne varmeproduktionsanlæg samt transmissionsnet (herefter "Aftalen"):

DLA Piper Denmark
Advokatpartnerselskab (CVR-nummer 35 20 93 52) er en del af det globale advokatfirma DLA Piper, der opererer via flere særskilte juridiske enheder. Vores kontorer i Danmark ligger på Rådhuspladsen 4, 1550 København V, og DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3, 8000 Aarhus C.

På www.dlapiper.com findes en liste over kontorer og firmaoplysninger

Hovedtelefonnummer i Danmark:
+45 33 34 00 00

Indholdsfortegnelse

1. Baggrund og formål.....	4
2. Aftalens genstand	4
3. Overtagelsesdag.....	5
4. Købesum og betaling.....	5
5. Sælgers indeståelser.....	6
6. Skatteforbehold.....	6
7. Moms	7
8. Genforhandling.....	7
9. Lovvalg og voldgift	7
10. Underskrifter og ikrafttræden	7

**Bilagsfortegnelse:**

Bilag 2.2	Identifikation og beskrivelse af Anlægget og Transmissionsnettet
Bilag 2.3	Tillægsaftale til trepartsaftale
Bilag 2.5	Kortmateriale

1. Baggrund og formål

- 1.1 Sælger er en indirekte kommunalt ejet varmeforsynings- og kraftvarmevirksomhed, der producerer og leverer varme til fire lokale kunder i Viborg og omegn: Boligselskabet Sct. Jørgen, Boligselskabet Viborg (herefter "Boligselskaberne"), Overlund Fjernvarme A.m.b.a. og Viborg Fjernvarme.
- 1.2 Ved fusionsaftale mellem Sælger, Energi Viborg A/S, Viborg Fjernvarme, Overlund Fjernvarme A.m.b.a., Boligselskabet Sct. Jørgen og Boligselskabet Viborg ("Fusionsaftalen") er det aftalt, at det nye, forbrugerejede selskab Viborg Varme A.m.b.a. – udover at overtage varmedistributionsnettet fra Viborg Fjernvarme – skal erhverve Sælgers varmetransmissionsledninger og Sælgers varmeproduktionsanlæg i Hald Ege, jf. nærmere afsnit 2.
- 1.3 Formålet med Aftalen er således at formalisere de aftalte vilkår for Sælgers overdragelse af varmetransmissionsledninger og varmeproduktionsanlæg i Hald Ege.

2. Aftalens genstand

- 2.1 På de i Aftalen anførte vilkår og betingelser overdrager Sælger sit varmeproduktionsanlæg hos Hald Ege Varmeværk (herefter "Anlægget") og hele sit transmissionsnet (herefter "Transmissionsnettet") samt alle tegninger og data m.v. hørende til Anlægget og Transmissionsnettet til Køber.
- 2.2 Anlægget, der består af et naturgasfyret kedelanlæg med tilhørende distributionspumper, er nærmere beskrevet i **Bilag 2.2**, som også indeholder angivelse af anskaffelsestidspunkt og estimeret restlevetid for Anlægget. Anlægget er placeret hos Hald Ege Varmeværk v/Boligselskabet Sct. Jørgen, som Køber i forbindelse med overdragelsen af Anlægget vil indtræde som lejer hos.
- 2.3 Det er et led i vilkårene for overdragelsen af Anlægget, at Køber indtræder som lejer af bygningerne i Hald Ege på de vilkår, der fremgår af den som **Bilag 2.3** vedlagte tillægsaftale.
- 2.4 Overdragelsen omfatter alle til Anlægget og Transmissionsnettet hørende aftaler, som er en forudsætning for fortsat drift deraf, herunder gasaftale og

serviceaftale til kedel, idet der indhentes fornødent skriftligt samtykke fra medkontrahenter til overdragelsen deraf.

- 2.5 Transmissionsnettet er nærmere beskrevet og identificeret i kortmateriale, der vedlægges som **Bilag 2.5**, idet bilaget også indeholder en angivelse af anlægstidspunkt og rørdimensioner på de enkelte ledningsstrækninger.
- 2.6 Omfattet af overdragelsen er samtlige tekniske fortegnelser og beskrivelser af Anlægget og Transmissionsnettet samt bogførings- og regnskabsmateriale, som hidtil er anvendt som led i driften heraf.
- 2.7 Køber overtager ingen gæld eller øvrige passiver fra Sælger i forbindelse med overdragelsen, bortset fra det i pkt. 2.8 nedenfor angivne.
- 2.8 Køber overtager og indtræder i Sælgers forpligtelse til at tilbageføre eventuelle overdækninger til varmemeforbrugerne samt øvrige forpligtelser, som udspringer af driften af og leverancerne fra transmissionsanlægget og anlægget i Hald Ege. Tilsvarende gælder Sælgers forpligtelser under lejeaftalen vedrørende Hald Ege Varmeværk.

3. Overtagelsesdag

- 3.1 Sælger overdrager Anlægget og Transmissionsnettet med tilhørende data til Køber med virkning fra den dato, hvor begge Parter har underskrevet Aftalen ("Overtagelsesdagen").
- 3.2 Køber overtager således ejendomsretten og driftsansvaret for Anlægget og Transmissionsnettet med virkning fra Overtagelsesdagen.

4. Købesum og betaling

- 4.1 Købesummen for Anlægget og Transmissionsnettet, jf. pkt. 2.1, udgør et beløb svarende til den varmemæssigt nedskrevne værdi af Anlægget og Transmissionsnettet pr. 31. december 2019, henholdsvis kr. 0 og kr. 12.226 (samlet kr. 12.226) med fradrag af de varmeprismæssige afskrivninger, som foretages i 2020, idet afskrivningerne foretages efter samme principper som hidtil.

4.2 Købesummen opgøres af Sælger pr. Overtagelsesdagen. Sælger fremsender opgørelsen over den endelige købesum til Køber senest fem hverdage før Overtagelsesdagen.

4.3 Køber betaler købesummen på closingmødet (closing 1), jf. Fusionsaftalens pkt. 11.2 ved overførsel til følgende konto hos Sælgers pengeinstitut:

Jyske Bank

Reg.nr: 5059

Kontonummer: 0001104950

4.4 Parterne er enige om, at den aftalte købesum svarer til markedsværdien af Anlægget og Transmissionsanlægget.

5. Sælgers indeståelser

5.1 Sælger indestår for, at Anlægget og Transmissionsnettet overdrages til Køber fri for hæftelser og tredjemandsrettigheder af enhver art bortset fra forkøbsret efter varmemforsyningslovens § 23f, jf. pkt. 5.2.

5.2 Hvis Forsyningstilsynet, Energiklagenævnet eller domstolene træffer afgørelse om, at forkøbsretten efter varmemforsyningslovens § 23f ikke er iagttaget ved overdragelsen af Transmissionsnettet til Køber, er Køber forpligtet til at iagttage forkøbsretten på vegne af Sælger. Køber kan ikke gøre krav gældende imod Sælger i den anledning.

5.3 Sælger indestår for, at der i henhold til varmemforsyningslovgivningen på Overtagelsesdagen består et afskrivningsgrundlag, der svarer til købesummen.

5.4 Sælgers erstatningsansvar som følge af foranstående garantier kan ikke overstige købesummen og kan ikke gøres gældende senere end 6 måneder efter Overtagelsesdagen.

6. Skatteforbehold

6.1 Hvis SKAT tilsidesætter den aftalte købesum, er Parterne enige om at regulere købesummen i Aftalen, så den bliver identisk med den af SKAT fast-

satte værdi. Det opståede mellemværende som følge af korrektionen af Købesummen forrentes med 1 % p.a. fra Overtagelsesdagen at regne og indtil betalingen af korrektionsbeløbet.

7. Moms

- 7.1 Samtidig med Sælgers fremsendelse af opgørelsen af Købesummen, jf. afsnit 4, sender Sælger faktura med pålagt moms, og Køber betaler Købesummen med tillæg af moms i overensstemmelse med betalingsinformationen i pkt. 4.3.

8. Genforhandling

- 8.1 Parterne er enige om, at de aftalte vilkår for overdragelsen af Anlægget og Transmissionsnettet skal tages op til genforhandling, i det omfang der efterfølgende måtte blive truffet en myndighedsafgørelse om, at de fastsatte vilkår ikke er i overensstemmelse med lovgivningen, herunder at de ikke måtte være markedskonforme. Parterne er forpligtet til at søge at opnå et genforhandlingsresultat, som tilgodeser forudsætningerne i myndighedsafgørelsen.

9. Lovvalg og voldgift

- 9.1 Aftalen samt enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse hermed, er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret.
- 9.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne Aftale, herunder tvister vedrørende Aftalens eksistens eller gyldighed, skal afgøres ved voldgift ved Voldgiftsinstituttet efter de af Voldgiftsinstituttet vedtagne regler herom, som er gældende ved indledningen af voldgiftssagen, dog således at voldgiftsretten skal bestå af 3 dommere. Voldgiftsbehandlingen skal foregå i Viborg og gennemføres på dansk.

10. Underskrifter og ikrafttræden

- 10.1 Aftalen træder i kraft, når Aftalen er underskrevet af både Køber og Sælger.

(SEPARAT UNDERSKRIFTSSIDE FØLGER)



For og på vegne af Sælger:

Dato: ____ / ____ - 2020

Mette Urup

Allan Clifford Christensen

For og på vegne af Køber:

Dato: ____ / ____ - 2020

[Tegningsberettiget 1]

[Tegningsberettiget 2]

TILLÆG TIL TREPARTSAFTALE

Mellem

Boligselskabet Sct. Jørgen

Brovej 18

8800 Viborg

CVR nr. 45724719

("Udlejer")

J.nr. 337992-DJU

Jacob Sparre Christiansen

Advokat

og

Energi Viborg Kraftvarme A/S

Industrivej 40

8800 Viborg

CVR nr. 10046769

("EVK"/"Udtrædende Lejer")

og

Viborg Fjernvarme

Håndværkervej 6

8800 Viborg

CVR nr. 37344311

("VF"/"Udtrædende Lejer")

og

Viborg Varme A.m.b.a.

Håndværkervej 6

8800 Viborg

("Viborg Varme A.m.b.a."/"Indtrædende Lejer")

er der dags dato indgået følgende tillægsaftale:

DLA Piper Denmark
Advokatpartnerselskab (CVR-
nummer 35 20 93 52) er en del af det
globale advokatfirma DLA Piper, der
opererer via flere særskilte juridiske
enheder. Vores kontorer i Danmark
ligger på Rådhuspladsen 4, 1550
København V, og DOKK1, Hack
Kampmanns Plads 2, Niveau 3, 8000
Aarhus C.

På www.dlapiper.com findes en liste
over kontorer og firmaoplysninger

Hovedtelefonnummer i Danmark:
+45 33 34 00 00

1. Definitioner

1.1 I denne tillægsaftale skal følgende ord og udtryk have følgende betydning:

- | | | |
|-------|---------------------------|--|
| 1.1.1 | <u>Aftalen:</u> | Den som Bilag 1 vedlagte aftale mellem Udlejer og de Udtrædende Lejere af 13. juli 2011. |
| 1.1.2 | <u>Indtrædende Lejer:</u> | Viborg Varme A.m.b.a. |
| 1.1.3 | <u>Lejemålet:</u> | Lejemålet beliggende Videbechs Allé 64, Hald Ege, Viborg. |
| 1.1.4 | <u>Overtagelsesdagen:</u> | Den dag, hvor den Indtrædende Lejer overtager alle lejers rettigheder og forpligtelser vedrørende Lejemålet. |
| 1.1.5 | <u>Parterne:</u> | Udlejer, Udtrædende Lejere og Indtrædende Lejer. |
| 1.1.6 | <u>Tillægget:</u> | Nærværende tillægsaftale. |
| 1.1.7 | <u>Udlejer:</u> | Boligselskabet Sct. Jørgen. |
| 1.1.8 | <u>Udtrædende Lejere:</u> | Energi Viborg Kraftvarme A/S og Viborg Fjernvarme. |

2. Baggrund og formål

2.1 Aftalen mellem Udlejer og de Udtrædende Lejere indeholder vilkår om følgende:

- 1) Udlejers overdragelse af det til Hald Ege Varmeværk hørende varmeproduktionsanlæg til Energi Viborg Kraftvarme A/S,
- 2) Udlejers overdragelse af det til Hald Ege Varmeværk hørende varmedistributionsanlæg til Viborg Fjernvarme,
- 3) Udlejers udleje af Lejemålet (varmecentralens bygninger) til Energi Viborg Kraftvarme A/S og Viborg Fjernvarme og
- 4) Salg og distribution af varme.

2.2 Ved fusionsaftale mellem Energi Viborg Kraftvarme A/S, Energi Viborg A/S, Viborg Fjernvarme, Overlund Fjernvarme A.m.b.a., Boligselskabet Sct. Jørgen og Boligselskabet Viborg er det aftalt, at det nye, forbrugerejede selskab Viborg Varmer A.m.b.a. skal overtage varmedistributionsnettet fra Viborg Fjernvarme og skal erhverve Energi Viborg Kraftvarme A/S' varmetransmissionsledninger og dets varmeproduktionsanlæg i Hald Ege.

2.3 Når handlingerne i fusionsaftalen, jf. pkt. 2.2, er gennemført, vil Viborg Varmer A.m.b.a. eje det af Aftalen omfattede varmeproduktionsanlæg og varmedistributionsanlæg.

2.4 Formålet med dette Tillæg er at gennemføre de Udtrædende Lejeres overdragelse af Lejemålet og muligheden for at disponere over et jordareal, der er reguleret af Aftalen, til den Indtrædende Lejer samt at overdrage Energi Viborg Kraftvarme A/S' rettigheder og forpligtelser vedrørende varmeproduktion, der er reguleret i Aftalen, til den Indtrædende lejer. Overdragelsen omfatter ikke øvrige forhold i Aftalen.

3. Overdragelse af rettigheder og forpligtelser

3.1 Den Indtrædende Lejer overtager med virkning fra Overtagelsesdagen samtlige rettigheder og forpligtelser vedrørende Lejemålet over for Udlejer i henhold til Aftalens pkt. 5. (Lejemål vedrørende varmecentral), pkt. 6. (Varmeproduktion), pkt. 9. (Særlige aftaler) og pkt. 10.1. (Ops-

gelse m.v.), ligesom de Udtrædende Lejere fra og med Overtagelsesdagen ikke har rettigheder og forpligtelser overfor Udlejer vedrørende Lejemålet og varmeproduktionen.

- 3.2 Den Indtrædende Lejer er forpligtet til at friholde Energi Viborg Kraftvarme A/S for alle krav inkl. renter og sagsomkostninger, der rejses mod Energi Viborg Kraftvarme A/S med henvisning til Aftalens pkt. 5. og 6., herunder for krav vedrørende perioden før Overtagelsesdagen.
- 3.3 Følgende vilkår gælder således fra Overtagelsesdagen mellem Udlejer og den Indtrædende Lejer i henhold til Aftalens pkt. 5.1.-5-7., 6., 9. og 10.1. (omskrevet til alene én lejer):
- 3.4 Overdragelse af Lejemålet
 - 3.4.1 Udlejer udlejer fra Overtagelsesdagen varmecentralens bygninger beliggende Videbechs Allé 64, Hald Ege, Viborg til den Indtrædende Lejer. Det lejede må udelukkende benyttes til varmeproduktion og distribution og i forbindelse hermed stående aktiviteter. De lejede lokaler er vist på en skitse i **Bilag 5.1**. (Aftalens pkt. 5.1.)
 - 3.4.2 Den årlige leje udgør kr. 15.000,00. Lejen betales af den Indtrædende Lejer i henhold til faktura helårsvis forud hver den 1. januar. Der er ikke erlagt depositum. (Aftalens pkt. 5.3.)
 - 3.4.3 Den aftalte leje reguleres ikke. (Aftalens pkt. 5.4.)
 - 3.4.4 De lejede lokaler overtages i den stand, hvori de ved lejemålets begyndelse er og forefindes. En evt. olieforurening, der kan henføres til tiden før lejemålets begyndelse, er den Indtrædende Lejer uvedkommende, og enhver udgift til forureningsafhjælpning påhviler derfor Udlejer. (Aftalens pkt. 5.5.)
 - 3.4.5 Al indvendig vedligeholdelse af det lejede påhviler den Indtrædende Lejer, mens udvendig vedligeholdelse påhviler Udlejer. Det påhviler Udlejer at holde det lejede forsikret mod brand, anden bygningsbeskadigelse og grundejeransvar. Herudover påhviler det den Indtrædende Lejer at tegne sådanne forsikringer, som er nødvendige af hensyn til

driften på ejendommen og til sikring af produktions- og distributionsanlæg. Ligeledes betaler den Indtrædende Lejer alle udgifter til levering af el og vand. (Aftalens pkt. 5.6.)

- 3.4.6 Alle øvrige driftsudgifter, herunder ejendomsskatter og udgifter til ren- og vedligeholdelse af udenomsarealer, afholdes af Udlejer. (Aftalens pkt. 5.7.)

3.5 Varmeproduktion

- 3.5.1 Den Indtrædende Lejer forestår med virkning fra Overtagelsesdagen produktionen af varmen, der skal distribueres til de tilsluttede forbrugere i Hald Ege. Den Indtrædende Lejer er eneproducent af varmen. (Aftalens pkt. 6.1)

3.6 Mulighed for disposition over jordareal

- 3.6.1 Udover de lokaler, som den Indtrædende Lejer i henhold til pkt. 3.2.1 lejer af Udlejer, har den Indtrædende Lejer mulighed for at disponere over et jordareal til brug for etablering af et solfangeranlæg. Det mulige areal er vist på **Bilag 9.1**, og Udlejer er indforstået med at stille et sådant areal til rådighed for den Indtrædende Lejer, og såfremt den Indtrædende Lejer kan opnå tilladelse til etablering af et solfangeranlæg, og såfremt dette skønnes rentabelt, vil Udlejer således forpligte sig til at indgå en særskilt aftale om at stille det nødvendige areal på ca. 2.400 kvm. til rådighed for den Indtrædende Lejer inden for den leje, der er aftalt i Tillæggets ovenstående bestemmelser. (Aftalens pkt. 9.1.)
- 3.6.2 Såfremt et lejemål om jordarealet skal etableres, oprettes der en særskilt lejekontrakt herom. Det er et led i aftalen, at Udlejer ikke påtager sig ansvar for en evt. forurening af det lejede areal, og såfremt etablering af et solfangeranlæg måtte kræve, at der foretages en oprensning, er udgifterne hertil Udlejer uvedkommende. (Aftalens pkt. 9.2.)

4. Øvrige forhold

- 4.1 Denne kontrakt er fra alle Parter side uopsigelig. Den Indtrædende Lejer er dog berettiget til at opsig Lejemålet. Opsigelse kan ske med et varsel på 6 måneder, såfremt varmekonstruktion ikke længere skal ske fra det lejede. (Aftalens pkt. 10.1.)

- 4.2 Ved modstrid mellem det i Aftalen og det i dette Tillæg anførte, gælder det i dette Tillæg anførte. Tillægget vedrører ikke øvrige forhold i Aftalen mellem Udlejer og de Udtrædende Lejere.

5. Overtagelsesdag

- 5.1 Overtagelsesdagen er dagen, hvor Viborg Varme A.m.b.a. stiftes.

6. Lovvalg og værneting

- 6.1 Tillægget, samt enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse hermed eller vedrørende Lejemålet, er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret.
- 6.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med dette Tillæg eller Lejemålet, herunder tvister vedrørende Tillæggets eksistens eller gyldighed, skal afgøres ved voldgift ved Voldgiftsinstituttet efter de af Voldgiftsinstituttet vedtagne regler herom, som er gældende ved indledningen af voldgiftssagen, dog således at voldgiftsretten skal bestå af 3 dommere. Voldgiftsbehandlingen skal foregå i Viborg og gennemføres på dansk.

(SEPARAT UNDERSKRIFTSIDE FØLGER)



For Boligselskabet Sct. Jørgen:

Dato: ____ / ____ - 2020

Hans Erik Lund

Johannes Stensgaard

Carsten Axelsen

For Energi Viborg Kraftvarme A/S:

Dato: ____ / ____ - 2020

Mette Urup

Allan Clifford Christensen

For Viborg Fjernvarme:

Dato: ____ / ____ - 2020

Morten Abildgaard

Kristian Brøns Nielsen

For Viborg Varme A.m.b.a.:

Dato: ____ / ____ - 2020

[Tegningsberettiget 1]

[Tegningsberettiget 2]