

## **BETINGET KØBSAFTALE**

**"RØNNE ELVÆRK OG BADEANSTALT"**

## 1. PARTERNE

- 1.1. Mellem Bornholms Regionskommune  
CVR-nr.: 26696348  
Landemærket 26  
3700 Rønne

(i det følgende kaldet "Sælger")

og

\*  
CVR-nr.: \*  
\*  
\*

(i det følgende kaldet "Køber")

(i det følgende samlet kaldet "Parterne")

er der dags dato – efter forudgående offentligt udbud – indgået følgende betingede købsaftale vedrørende Rønne Elværk og Badeanstalt, bestående af nærværende individuelle kontrakt og deri nævnte bilag, som alle udgør en integreret del af købsaftalen (i det følgende kaldet "Aftalen").

## 2. BAGGRUND

- 2.1. Sælger har et ønske om at tilvejebringe fysiske rammer for et "flagskib" der kan formidle og understøtte projekt "Energjø Bornholm" – samtidig med, at en markant kulturhistorisk bygning i Rønne fremtidssikres. Formålet med det samlede projekt for Sælger er således varetagelse af den kommunale interesse i at få renoveret en fredet kulturhistorisk bygning og samtidig få et formidlingsrum for projektet "Rønne Elværk og Badeanstalt", der kan fungere som flagskib omkring Energjø Bornholm – med tilhørende uddannelsesmæssige og kulturelle aktiviteter.

Det samlede projekt kan ikke realiseres alene ved salg af den ikoniske bygning beliggende på matr.nr. 1360, Rønne Bygrunde. Naboejendommen matr.nr. 1359I Rønne Bygrunde – der reelt afgrænser bygningens bagside – er en integreret del af elværkets nære omgivelser og derved også centrale for det samlede projekt. Overdragelsen skal derfor nødvendigvis omfatte både matr.nr. 1360 og 1359I (i det følgende tilsammen kaldet "Ejendommene").

Derudover er det nødvendigt for Ejendommens fremtidige funktion og daglige drift, at der kan oprettes parkeringsfaciliteter til brug for de besøgende. Disse forudsættes etableret af Sælger på dele af den Sælger tilhørende matr.nr. 1359m, Rønne Bygrunde, der opdeles i tre delarealer (uden udstykning), hvorefter to af arealerne udlejes til Køber på særskilte grundlejeaftaler, jf. punkt 2.5. og 2.6.

Sælger har udfærdiget Aftalens bestemmelser med henblik på at afhænde Ejendommene med en række bindinger, der bl.a. indebærer, at Køber forpligtes til at renovere og indrette Ejendommene i overensstemmelse med Sælgers projektmateriale.

Videre forpligtes Køber til fra Sælger at leje udenomsarealer på dele af naboejendommen matr.nr. 1359m, Rønne Bygrunde til hhv. udendørs ophold, adgangsvej og parkering for besøgende til Ejendommene, hvor der fra Sælgers side vil blive tinglyst servitutter om færdselsret samt til efter restaurering og indretning af Ejendommene at udleje disse til en af Sælger på forhånd udpeget lejer.

Endelig indrømmes der gensidige forkøbsrettigheder mellem Parterne – for Sælger til Ejendommene og for Køber til de lejede udenomsarealer på naboejendommen.

- 2.2. Konkret har Sælger en tungtvejende kommunal interesse i at tilvejebringe fysiske rammer, der kan formidle og understøtte projekt "Energjø Bornholm" samt at fremtidssikre en markant kulturhistorisk bygning i Rønne.
- 2.3. Varetagelsen af den kommunale interesse – jf. punkt 2.2. – sikres via de i punkt 2.1. beskrevne sammenhængende forpligtelser, som Parterne påtager sig i forbindelse med overdragelse af Ejendommene.

Det er en forudsætning for at den kommunale interesse kan sikres, at der indgås en række gensidigt bebyrdende aftaler mellem Køber og Sælger samt mellem Køber og den fremtidige lejer af de færdigrestaurerede og -indrettede Ejendomme.

Aftalen udgør én af disse sammenhængende aftaler, der videre beskrives nedenfor i punkt 2.4. - 2.6.

- 2.4. Erhvervslejekontrakt på markedsvilkår med 25-års uopsigelighed mellem Køber som udlejer og Fonden Baltic Energy Island eller et helejet datterselskab heraf (herefter kaldet "Baltic Energy Island"), som lejer af de færdigrestaurerede og -indrettede ejendomme.

Erhvervslejekontrakten indeholder bl.a. bestemmelser om sikkerhedsstillelse i form af anfordringsgaranti på et beløb svarende til 10 års startleje samt bestemmelser om ret for Sælger til at anvise en ny relevant lejer til Ejendommene på tilsvarende vilkår, hvis Baltic Energy Island misligholder sine forpligtelser med det resultat at lejeaftalen bringes til ophør af Køber.

Alternativt en pligt for Sælger til selv at overtage lejemålet – med henblik på at fastholde Ejendommene som flagskib og formidlingsrum for virksomheder og organisationer med tilknytning til den grønne omstilling og Energjø Bornholm.

Kopi af erhvervslejekontrakten vedlægges som **bilag 2.4.**

- 2.5. Grundlejeaftale mellem Sælger (som udlejer) og Køber (som lejer) vedrørende delområde A af matr.nr. 1359m Rønne Bygrunde med 25-års uopsigelighed, en pligt for Kø-

ber til at acceptere tinglysning af vejadgang og færdselsret for offentligheden over det lejede delareal samt bestemmelser om forkøbsret for Køber.

Kopi af grundlejeaftale vedrørende delområde A vedlægges som **bilag 2.5**.

- 2.6. Grundlejeaftale mellem Sælger (som udlejer) og Køber (som lejer) vedrørende delområde B af matr.nr. 1359m Rønne Bygrunde med 25-års uopsigelighed, en pligt for Sælger til at etablere parkeringspladser på det lejede areal og en pligt for Køber til at acceptere tinglysning af vejadgang og færdselsret for offentligheden over det lejede delareal samt bestemmelser om forkøbsret for Køber.

Kopi af grundlejeaftale vedrørende delområde B vedlægges som **bilag 2.6**.

### **3. EJENDOMMENE**

- 3.1. Køber erhverver de Sælger tilhørende erhvervsejendomme matr.nr. 1360 og 1359I, begge Rønne Bygrunde beliggende hhv. Lille Madsegade 32-34 og 32b, begge 3700 Rønne.

Arealet af matr.nr. 1360 Rønne Bygrunde udgør 2.697 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Arealet af matr.nr. 1359I Rønne Bygrunde udgør 529 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Matrikelkort vedlægges som **bilag 3.1**.

- 3.2. Køber er bekendt med bygningernes fysiske tilstand og har forud for Aftalens indgåelse haft lejlighed til at gennemgå disse med egne tekniske rådgivere, jf. også afsnit 7.

BBR-ejermeddelelser vedlægges som **bilag 3.2.a - 3.2.b**.

- 3.3. I øvrigt overdrages Ejendommene som den er og forefindes, og overtages som beset af Køber med de på grundene værende ledninger, installationer, hegn og beplantninger mv. på tidspunktet for Aftalens underskrift, jf. også afsnit 7.

Ejendomsdatarapporter vedlægges som **bilag 3.3.a - 3.3.b**.

- 3.4. Sælger forestår og bekoster etablering af vejforbindelse fra Lille Madsegade via Stenbanen til Landemærket – over dele af matr.nr. 1359m, Rønne Bygrunde – som vist på vedlagte oversigtskort **bilag 3.4**.

- 3.5. Samtidig med underskrift på Aftalen indgår Parterne 25-årige uopsigelige grundlejeaftaler om arealer til hhv. udendørs ophold, adgangsvej og parkering på dele af den Sælger tilhørende naboejendom, matr.nr. 1359m, Rønne Bygrunde, herunder med vilkår om forkøbsret for Køber/lejer. Arealerne betegnes hhv. delområde A og B, jf. punkt 2.5. - 2.6.

#### 4. **SERVITUTTER MV.**

4.1. Ejendommene overdrages med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere.

Tingbogsattester vedlægges som **bilag 4.1.a - 4.1.b.**

4.1.1. På matr.nr. 1360 Rønne Bygrunde er tinglyst følgende:

- Servitut om bygningsfredning tinglyst den 25. maj 2021 (prioritet 1) vedlægges som **bilag 4.1.1.a.**
- Servitut om fælles brandmur, gavl, brønde mv. tinglyst den 18. november 1879 (prioritet 2) vedlægges som **bilag 4.1.1.b.**
- Servitut om forsyning og afløb tinglyst den 6. juni 1942 (prioritet 3) vedlægges som **bilag 4.1.1.c.**
- Servitut om højdebegrænsning tinglyst den 21. april 1980 (prioritet 4) vedlægges som **bilag 4.1.1.d.**

4.1.2. På matr.nr. 1359l Rønne Bygrunde er tinglyst følgende:

- Servitut om bygningsfredning tinglyst den 25. maj 2021 (prioritet 1) vedlægges som **bilag 4.1.2.a.**
- Servitut om forsyning/afløb tinglyst den 29. december 2025 (prioritet 2) vedlægges som **bilag 4.1.2.b.**
- Servitut om højdebegrænsning tinglyst den 21. april 1980 (prioritet 3) vedlægges som **bilag 4.1.2.c.**

4.2. Inden Overtagelsesdagen – jf. punkt 8.1. – forestår og bekoster Sælger tinglysning af følgende:

- Servitut om vejadgang og færdselsret fra Lille Madsegade via Stenbanen til Landemærket, jf. punkt 3.4. (**bilag 4.2.a**)
- Servitut om Købers forkøbsret til del af matr.nr. 1359m (delområde A – adgangsvej), jf. punkt 2.5., 2.6. og 3.5. (**bilag 4.2.b**)
- Servitut om Købers forkøbsret til del af matr.nr. 1359m (delområde B – parkering), jf. punkt 2.5., 2.6. og 3.5. (**bilag 4.2.c**)
- Ekstrakt af erhvervslejekontrakt mellem Køber og Baltic Energy Island, jf. punkt 2.4. og 5.3. (**bilag 4.2.d**)

- Servitut om Sælgers forkøbsret til Ejendommene, jf. punkt 12.1. (**bilag 4.2.e**)
  - Servitut om særlig bevaringsdeklaration (**bilag 4.2.f**)
- 4.3. Sælger er ikke bekendt med at der påhviler Ejendommene utinglyste rettigheder eller byrder. Sælger er heller ikke bekendt med sager eller krav fra det offentlige eller fra private, som ikke er opfyldt.
- 4.4. Sælger indestår for, at Ejendommene overdrages fri for lejemål og lejeretlige forpligtelser af enhver art.
- 4.5. Den offentlige ejendomsværdi udgør pr. 1. oktober 2022 kr. 3.550.000, heraf grundværdi kr. 890.300, jf. punkt 3.3. og 4.1.

Ejendommene er pt. ikke pålagt grundskyld eller dækningsafgift fordi Sælger er en kommune. Køber opfordres til at kontakte de relevante skattemyndigheder med henblik på eventuel fremtidig beregning heraf.

## **5. UDVIKLING AF EJENDOMMENE**

- 5.1. Efter overtagelse er Køber forpligtet til i dialog med Sælger at færdigprojektere, restaurere og indrette Ejendommene.

Kopi af Sælgers udbudsmateriale – beskrivelse og foreløbigt tegningsmateriale – vedlægges som **bilag 5.1.a**.

Kopi af Købers tilbud – som er accepteret af Sælger – vedlægges som **bilag 5.1.b**.

- 5.2. Køber er berettiget til at foretage ændringer i projektet, hvis udgifterne til restaurering og indretning af Ejendommene i overensstemmelse med bilag 5.1.a. - 5.1.b. overstiger den aftalte økonomiske ramme, jf. punkt 5.1.

Det færdige projektmateriale skal forelægges Sælger til orientering og kommentering inden Købers udbud af entreprisarbejderne.

- 5.3. Samtidig med underskrift af Aftalen er Køber forpligtet til at indgå en 25-årig uopsigelig erhvervslejekontrakt med Baltic Energy Island omkring Ejendommene, med indhold som anført i punkt 2.4.

## **6. PLANFORHOLD**

- 6.1. Ejendommene er beliggende i byzone og bl.a. omfattet af lokalplan nr. 51 for videreudvikling og bevaring af det centrale Rønne og nr. 68 for stenbanegrunden m.m.

Lokalplan nr. 51 for videreudvikling og bevaring af det centrale Rønne vedlægges som **bilag 6.1.a.**

Lokalplan nr. 68 for stenbanegrunden m.m. vedlægges som **bilag 6.1.b.**

- 6.2. Sælger indestår for, at den aftalte restaurering og indretning samt fremtidige anvendelse af Ejendommene kan rummes indenfor det gældende plangrundlag.

## **7. MILJØFORHOLD**

- 7.1. Parterne har et fælles ønske om, at der i forbindelse overdragelsen og Købers udvikling af Ejendommene skal ske en forsvarlig og tilstrækkelig håndtering af Ejendommenes miljøforhold – såvel ude som inde.

- 7.2. På Ejendommene er registreret min. 4 ældre nedgravede olietanke, som i ukendt omfang tidligere er blevet tømt og afblændet, jf. bilag 3.2.a - 3.2.b og 3.3.a - 3-3.b.

Sælger indestår for at alle nedgravede olietanke på Ejendommene er forskriftsmæssigt tømt og afblændet inden Overtagelsesdagen – jf. punkt 8.1. – og er forpligtet til inden Overtagelsesdagen at tilstille Køber dokumentation for korrekt håndtering, herunder i form af afblændingsattester eller dokumentation for opgravning af tankene.

- 7.3. Ejendommene er kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven på vidensniveau V1.

Afgørelse om kortlægning vedlægges som **bilag 7.3.**

- 7.4. Sælger har udført orienterende undersøgelse af miljøproblematisk stoffer i bygningsmaterialer på Ejendommene. Undersøgelsen viser forekomst af forurening hidrørende fra både traditionelle farlige stoffer tilført bygningsmaterialer, herunder asbest, PCB og tungmetaller samt forurening fra spild af tungmetal-, olie- og tjæreholdige substanser på særligt gulve, men også vægge.

Orienterende miljøundersøgelse om bygningsmaterialer vedlægges som **bilag 7.4.**

- 7.5. Køber afholder udgifter til håndtering af jordforurening på Ejendommene, herunder jordflytning og deponering samt til håndtering af miljøproblematisk stoffer i bygningsmaterialer – jf. punkt 7.3. - 7.4. – op til samlet kr. 600.000 ekskl. moms, som er medtaget i Købers projekt for udvikling af Ejendommene, jf. afsnit 5.

Sælger afholder alle dokumenterede udgifter til håndtering af jordforurening over dette niveau, idet der er enighed om, at Køber ved arbejdet skal søge at anvende de økonomisk mindst indgribende metoder, der gør det muligt at gennemføre Købers projekt for udvikling af Ejendommene.

- 7.6. Sælger erklærer at ville arbejde for og understøtte en effektiv myndighedsbehandling af Købers projekt for udvikling af Ejendommene, herunder f.eks. tilladelser til ændret anvendelse af Ejendommene og evt. jordflytning – sådan at Købers færdigprojektering, restaurering og indretning af Ejendommene så vidt muligt kan ske i en sammenhængende kontinuerlig proces uden forsinkelse.

## **8. OVERTAGELSE**

- 8.1. Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. januar 2025 (i det følgende kaldet "Overtagelsesdagen").
- 8.2. Sælger afleverer Ejendommene i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på Overtagelsesdagen, hvor Parterne i fællesskab aflæser forbrugsmålere og nøglerne overdrages. Køber sørger for at give de relevante forsyningsselskaber meddelelse om ejerskiftet.
- 8.3. Fra Overtagelsesdagen henligger Ejendommene i enhver henseende for Købers regning og risiko.
- 8.4. I tilfælde af at Ejendommene brænder inden Overtagelsesdagen bortfalder Aftalen og ingen af Parterne har noget krav mod hinanden desangående.

## **9. KØBESUM MV.**

- 9.1. Købesummen er fastsat i Købers tilbud på Ejendommene (bilag 5.1.a.) i forbindelse med det offentlige udbud der ligger til grund for Aftalen.

Købesummen udgør kontant kr. \* som senest pr. Overtagelsesdagen – hhv. en eventuel tidligere dispositionsdag – deponeres på en særskilt konto i Sælgers pengeinstitut.

Købesummen skal være deponeret, indtil der foreligger endeligt, tinglyst skøde i anmærkningsfrit stand og overtagelsesdagen er indtruffet.

- 9.2. Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

## **10. MOMS**

- 10.1. Ejendommene er ikke momsregistreret og der overtages ingen momsreguleringsforpligtelse.

## **11. REFUSION**



- 11.1. Med Overtagelsesdagen som skæring udfærdiger berigtigende advokat – jf. punkt 15.2. – refusionsopgørelse vedrørende Ejendommenes udgifter og indtægter, hvis saldo berigtiges kontant efter påkrav.
- 11.2. Køber er ansvarlig for, at udgifter som forfalder til betaling efter Overtagelsesdagen betales rettidigt, herunder f.eks. ejendomsskatter mv. Dette gælder uanset om opkrævningerne måtte være kommet frem til Køber og uanset om opkrævningerne måtte lyde på Købers eller Sælgers navn.

## **12. SÆLGERS FORKØBSRET**

- 12.1. Måtte Køber på et tidspunkt – efter restaurering og indretning af Ejendommene, jf. afsnit 5 – ønske at afhænde Ejendommene har Sælger samlet forkøbsret til Ejendommene til den pris, der dokumenterbart kan opnås ved salg til tredjemand.

Køber skal i så tilfælde sende et skriftligt tilbud til Sælger om at udnytte forkøbsretten vedlagt kopi af underskrevet salgsaftale med tredjemand inkl. bilagsmateriale. Salgsaftalen må ved fremsendelsen alene være betinget af, at Sælger ikke udnytter sin forkøbsret. Sælger skal senest 8 uger efter modtagelse af tilbuddet skriftligt meddele Køber, om Sælger ønsker at udnytte sin forkøbsret.

Alternativt kan Køber tilbyde Sælger at købe Ejendommene til en pris, som svarer til gennemsnittet af vurderingerne fra to uafhængige statsautoriserede ejendomsmæglere udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Køber skal i så tilfælde sende et skriftligt tilbud til Sælger om at udnytte forkøbsretten vedlagt kopi af Dansk Ejendomsmæglerforenings udpegning samt de to vurderingsrapporter fra ejendomsmæglerne. Sælger skal senest 8 uger efter modtagelse af tilbuddet skriftligt meddele Køber, om Sælger ønsker at udnytte sin forkøbsret.

Handelsvilkårene skal være almindelige for erhvervsejendomme med lignende anvendelse – og overtagelsen være den 1. i den tredje måned efter at Sælger har meddelt Køber, at man ønsker at udnytte sin forkøbsret.

Sælgers forkøbsret gælder ikke ved Købers overdragelse til selskaber inden for Købers koncern, hvor Køber har bestemmende indflydelse.

- 12.2. Sælger forkøbsret tinglyses servitutstiftende på Ejendommene, jf. punkt 4.2.

## **13. BETINGELSER**

- 13.1. Aftalen er fra begge Parters side betinget af:

- i) At Parterne samtidig med underskrift på Aftalen indgår 25-årige uopsigelige grundlejeaftaler om arealer til hhv. udendørs ophold, adgangsvej og parkering på

dele af naboejendommen matr.nr. 1359m, Rønne Bygrunde, herunder med vilkår om forkøbsret, jf. punkterne 2.5, 2.6 og 3.5.,

- ii) at Køber samtidig med underskrift på Aftalen indgår en 25-årig uopsigelig erhvervslejekontrakt med Baltic Energy Island omkring Ejendommene og arealer til hhv. udendørs ophold, adgangsvej og parkering på dele af naboejendommen matr.nr. 1359m, Rønne Bygrunde, hvori Sælger tillægges ret til at anvise en ny relevant lejer til Ejendommene, hvis Baltic Energy Island i lejeperioden misligholder sine forpligtelser med det resultat at lejeforholdet bringes til ophør. Alternativt en pligt for Sælger til i så tilfælde selv at overtage lejemålet, jf. punkt 2.4. og 5.3.,
- iii) at Sælger senest pr. Overtagelsesdagen har afsluttet tinglysning af servitutter som oplistet i punkt 4.2., og
- iv) at Køber senest pr. Overtagelsesdagen deponerer den fulde købesum på en særskilt konto i Sælgers pengeinstitut, jf. punkt 9.1.

Hvis betingelserne ikke opfyldes på de anførte tidspunkter, er hver af Parterne berettiget til ved skriftlig meddelelse til den anden Part – med et varsel på 10 arbejdsdage, hvor den anden Part har mulighed for at reparere misligholdelsen – at ophæve Aftalen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler.

## **14. BERIGTIGELSE**

- 14.1. Sælger forestår tinglysning af servitutter inden overtagelsesdagen, jf. punkt 4.2.
- 14.2. Handlen berigtiges af bestallingshavende advokat udpeget af Køber, som forestår tinglysning af skøde samt udarbejdelse af refusionsopgørelse. Hvis Køber ikke opfylder denne betingelse, har Sælger ret til på Købers vegne at udpege en advokat for Købers regning.
- 14.3. Parterne underskriver servitutter og skøde i det digitale tinglysningssystem ved anvendelse af MitID.
- 14.4. Der har ikke medvirket mægler i forbindelse med handlen.

## **15. OMKOSTNINGER**

- 15.1. Sælger afholder alle udgifter til tinglysning af servitutter, herunder til tinglysningsafgift, jf. punkt 4.2. og 14.1.
- 15.2. Køber afholder alle udgifter til handlens berigtigelse, herunder udgifter til advokat og tinglysningsafgift, jf. punkt 14.2.

15.3. Hver part bærer i øvrigt egne omkostninger til rådgivere mv. i forbindelse med Aftalens indgåelse og berigtigelsen af handlen.

## 16. KOMMUNIKATION

16.1. Ekstern kommunikation om Aftalens indgåelse og indhold, herunder pressemateriale, skal koordineres mellem Parterne inden udsendelse.

16.2. Enhver kommunikation og formidling omkring Købers projekt for Ejendommen, herunder om Ejendommens historie samt restaurerings- og byggeprocessen forestås suverænt af Køber.

## 17. DOKUMENTER

17.1. I forbindelse med handlen har Køber modtaget kopi af følgende dokumenter om Ejendommens juridiske og fysiske forhold:

Bilag \*: \*

## 18. TVISTER

18.1. Eventuelle tvister skal søges afklaret og løst i mindelighed mellem Parterne. Hvis dette ikke er muligt, kan hver af Parterne indbringe tvisten for domstolene. Værneting er Retten på Bornholm.

## 19. UNDERSKRIFTER

Rønne, den / - 2024

Som Sælger:  
For Bornholms Regionskommune:

---

Jacob Trøst  
Borgmester

---

Sine Sunesen  
Kommunaldirektør

\*, den / - 2024

Som Køber:  
For \*:

---

\*

---

\*