

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

"RØNNE ELVÆRK OG BADEANSTALT"

1. PARTERNE OG DET LEJEDE

1.1. Mellem

*
CVR-nr.: *
*
*

(i det følgende kaldet "Udlejer")

og

Fonden Baltic Energy Island
CVR-nr.: 44077698
Lille Madsegade 34
3700 Rønne

(i det følgende kaldet "Lejer")

(i det følgende samlet kaldet "Parterne")

er der dags dato indgået følgende erhvervslejeaftale, bestående af nærværende individuelle kontrakt og deri nævnte bilag, som alle udgør en integreret del af erhvervslejeaftalen (i det følgende kaldet "Aftalen").

1.2. Udlejer har erhvervet det tidligere elværk og badeanstalt i Rønne af Bornholms Regionskommune efter offentligt udbud, hvori bl.a. indgåelse af Aftalen var fastsat som et købsvilkår.

Videre har Udlejer i tilknytning til købet indgået grundlejeaftaler med Bornholms Regionskommune om supplerende arealer til udendørs ophold og parkering for elværket.

Aftalen udgør således en del af et sammenhængende sæt af aftaler, som danner grundlag for realisering af det samlede projekt omkring Rønne Elværk og Badeanstalt og "Energijø Bornholm", jf. punkt 1.3.

Ejendommen er tegnet af arkitekt Anton Rosen og opført i årene 1910-1912. Siden har der bl.a. været drevet maskinværksted fra ejendommen.

Bygningerne og de nære omgivelser er fredet, og Lejer skal derfor udvise særlig agtpågivenhed ved brug af det lejede.

1.3. Lejer blev stiftet i 2023 med det formål at udvikle Bornholm til Europas førende knudepunkt for test og implementering af innovative energiteknologier og integrerede energisystemer, der er nødvendige for at realisere den globale grønne omstilling.

Lejer ønsker i Rønne Elværk og Badeanstalt at skabe et møde-, udstillings-, innovations- og uddannelsesmiljø relateret til den grønne omstilling – og vil i den forbindelse indgå aftaler med fremløjere, som med deres virke understøtter Lejers ambitioner for elværket.

For at sikre, at Lejer kan deltage i andre aktiviteter – herunder aktiviteter med statsstøtte – forventes Lejer senest 3 måneder før lejeforholdets ikrafttræden at etablere et helejet datterselskab, der ved afståelse skal indtræde i lejeforholdet på de i Aftalen fastsatte vilkår, jf. også punkt 11.2.

- 1.4. Det lejede omfatter ejendommene matr.nr. 1360, 1359I og dele af 1359m, alle Rønne Bygrunde, beliggende Lille Madsegade 32-34, samt 32b, 3700 Rønne (i det følgende benævnt "Ejendommen" eller "Lejemålet").

Til lejemålet hører brugsret til 30 parkeringspladser efter Udlejers nærmere anvisning – heraf 15 pladser med eksklusiv brugsret samt 15 pladser, der også vil være tilgængelige for offentlig parkering.

Der tinglyses servitut om vejadgang og færdselsret for Lejer, Ejendommens øvrige brugere og offentligheden over matr.nr. 1360, 1359I og 1359m, alle Rønne Bygrunde – fra Lille Madsegade over Stenbanen til Landemærket.

Oversigtskort vedlægges som **bilag 1.4**.

Lejer er på stedet – og i overensstemmelse med bilag 1.4 – gjort bekendt med Ejendommens udstrækning og skel mod omkringliggende ejendomme.

Ejendommen er kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven på vidensniveau V1 og V2 – det betyder hhv. at jorden på dele af Ejendommen kan være forurenede på grund af de aktiviteter, der historisk har været på grunden, mens der for andre dele af grunden er faktisk viden om forurening af jorden. Videre forefindes der flere aflændede olietanke på Ejendommen. Lejer har intet ansvar for forurening hidrørende fra aktiviteter forud for Lejemålets ikrafttræden.

- 1.5. Det lejede omfatter følgende arealer:

Bestyrerboligen (inkl. tagetage)	158 m ²
Hal 1-2 med sidebygninger	978 m ²
<u>Badeanstalten</u>	<u>303 m²</u>
<u>I alt bruttoetageareal</u>	<u>1.439 m²</u>

Bruttoetagearealet er bindende fastsat og eventuelle afvigelser medfører således ikke regulering af leje eller andre ydelser efter Aftalen. Hertil bemærkes, at der i hal 1-2 med sidebygninger samt badeanstalten er der ikke medregnet arealer i kældre og tagetage.

2. ANVENDELSE

- 2.1. Det lejede skal benyttes til kontor samt møde-, udstillings-, innovations- og uddannelsesmiljø med hovedfokus på den grønne omstilling og må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige tilladelse benyttes til andet formål, jf. også punkt 1.3.

- 2.2. Udlejer indestår for, at den aftalte anvendelse på ikrafttrædelsestidspunktet ikke strider imod lokalplan eller anden offentlig planlægning. Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der er tinglyst på Ejendommen ved aftalens indgåelse – og opfordres til at gøre sig bekendt med indholdet heraf. Udskrift af Ejendommens blad i tingbogen vedlægges som **bilag 2.2**.
- 2.3. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for Lejers konkrete anvendelse af lejemålet. Lejer har til enhver tid ansvaret for, at Lejers konkrete anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter, og har pligt til at indhente og opretholde alle offentlige tilladelser, der kræves med hensyn til Lejemålets indretning og drift, herunder f.eks. forskrifter vedrørende miljø-, arbejdsmiljø- og brandforhold. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de nødvendige tilladelser.
- 2.4. Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for naboer, Udlejer eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale, og andre, der får adgang til Lejemålet omgås dette forsvarligt.

3. LEJEFORHOLDES BEGYNDELSE OG OPHØR

- 3.1. Lejeforholdet begynder den 1. januar 2028 (i det følgende benævnt "ikrafttrædelsestidspunktet") og fortsætter indtil det skriftligt opsiges af en af Parterne med 6 måneders varsel til fraflytning den første i en måned, jf. dog punkt 3.3. og 3.4.
- 3.2. Frem til den 30. juni 2027 er Udlejer berettiget til ved skriftlig meddelelse til Lejer at udskyde Ikrafttrædelsestidspunktet med op til 6 måneder – dvs. frem til den 1. juli 2028, uden at dette berettiger Lejer til erstatning eller anden godtgørelse.
- 3.3. Lejemålet kan af Lejer tidligst opsiges til fraflytning den 31. december 2052.
- 3.4. Lejemålet kan af Udlejer tidligst opsiges til fraflytning den 31. december 2052 – bortset fra i tilfælde af opsigelse eller ophævelse som følge af Lejers misligholdelse.

Videre er Udlejer berettiget til fra den 31. december 2037 med et varsel på 6 måneder til den første i en måned at kræve parkeringspladserne (der er anlagt på tilstødende arealer, som Udlejer lejer fra Bornholms Regionskommune) flyttet til en anden placering i nærområdet – for pladser med eksklusiv brugsret dog maks. 100 m og for pladser der skal være tilgængelige som offentlig parkering maks. 300 m. Udlejer afholder i så tilfælde alle udgifter til flytning af pladser samt andet naturligt tilhørende materiel såsom skilte mv., idet en eventuel flytning skal være omkostningsneutral for Lejer.

- 3.5. Såfremt Lejemålet ikke kan tages i brug til det aftalte tidspunkt på grund af forsinkelse med restaureringen/istandsættelsen eller indretningen, som efter AB18 § 39, stk. 1, litra c - e ville give en entreprenør ret til tidsfristforlængelse, i tilfælde af entreprenørens misligholdelse eller ved ændringer i arbejdets art og omfang, som kræves af fredningsmyndighederne, Lejer eller i øvrigt skyldes Lejers forhold, kan Udlejer udskyde lejemålets Ikrafttrædelsestidspunkt uden at dette berettiger Lejer til erstatning eller anden

godtgørelse. Udlejer skal så vidt muligt søge at give Lejer skriftlig meddelelse om en sådan nødvendig udskydelse af Ikrafttrædelsestidspunktet med min. 6 ugers varsel.

- 3.6. Mangler, der ikke væsentligt hindrer Lejers brug af det lejede, udskyder ikke Ikrafttrædelsestidspunktet. Dog kan lejer efter omstændighederne være berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejen i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejeloven.
- 3.7. Ved opsigelse fra Udlejers side, har Lejer maksimalt krav på erstatning svarende til 6 måneders leje ekskl. drift og forbrug beregnet på baggrund af den aktuelle leje på opsigelsestidspunktet. Ved Udlejers opsigelse af Lejer som følge af Lejers misligholdelse, har Lejer dog ikke krav på erstatning.
- 3.8. Hvis Lejer inden den 31. december 2052 misligholder sine forpligtelser i henhold til Aftalen – med det resultat at Aftalen bringes til ophør – er Bornholms Regionskommune berettiget til inden 12 måneder fra Udlejers opsigelse eller ophævelse at anvise et relevant lejeremne til Udlejers godkendelse, som kan overtage Lejemålet på en ny lejeaftale på tilsvarende vilkår. Bornholms Regionskommune skal prioritere lejeremner der arbejder med den grønne omstilling og som er forenelig med den kommunale interesse i Ejendommen, herunder give Danmarks Tekniske Universitet (CVR-nr.: 30060946), Bornholms Energi og Forsyning A/S (CVR-nr.: 34722293) og øvrige eksisterende fremlejetagere i Ejendommen fortrinsret.

Alternativt er Bornholms Regionskommune forpligtet til inden samme frist at overtage Lejemålet på en ny lejeaftale på tilsvarende vilkår og evt. videreføre fremlejemålene i Ejendommen – så Ejendommen så vidt muligt fortsætter med at være hjemsted for virksomheder og organisationer med tilknytning til den grønne omstilling.

For en ny lejeaftale skal der gælde samme vilkår, herunder lejeniveau og en uopsigelighedsperiode svarende til restperioden, jf. punkt 3.3. - 3.4. Det vil sige, at hvis Aftalen pga. Lejers misligholdelse bringes til ophør i år 10, da vil Bornholms Regionskommune være berettiget til at anvise et relevant lejeremne til Udlejers godkendelse – alternativt være forpligtet til at overtage lejemålet på tilsvarende vilkår, jf. foran – og der vil i så fælde skulle gælde min. 15 års uopsigelighed.

Såfremt Lejemålet i en misligholdelsessituation ønskes overtaget af Danmarks Tekniske Universitet (CVR-nr.: 30060946) eller Bornholms Energi og Forsyning A/S (CVR-nr.: 34722293) er Udlejer og Bornholms Regionskommune indstillede på at optage forhandlinger om, hvorvidt en sådan overtagelse kan ske på afståelsesvilkår, jf. punkt 11.2.

Lejer hæfter for Lejemålet frem til indtrædende/ny lejers – alternativt Bornholms Regionskommunes – overtagelse. Dog i alle tilfælde maks. 12 måneder fra Lejemålets ophør, jf. herved også punkt 5.4.

Udlejer indkalder til afholdelse af fraflytningssyn – enten når Lejemålet er ryddet og stillet til Udlejers disposition – eller inden ikrafttrædelse af en ny lejeaftale – dog i alle tilfælde maks. 12 måneder fra Lejemålets ophør, jf. herved også punkt 5.4.

Såfremt Lejemålet skal overtages af Danmarks Tekniske Universitet (CVR-nr.: 30060946) eller Bornholms Energi og Forsyning A/S (CVR-nr.: 34722293) på afståelsesvilkår – jf. foran og punkt 11.2. – afholdes der ikke fraflytningssyn og gennemføres istandsættelsesarbejder, jf. afsnit 12.

4. LEJEMÅLETS STAND OG VEDLIGEHOLDELSE

- 4.1. På Ikrafttrædelsestidspunktet overtages Lejemålet nyistandsat – med nye eller istandsatte tekniske installationer – og særligt indrettet med henblik på Lejers aktiviteter og anvendelse, jf. punkt 1.3. og 2.1.

Lejemålets disponering og indretning fremgår af vedlagte beskrivelse og foreløbige tegningsmateriale fra Bornholms Regionskommunes udbud af Ejendommen (**bilag 4.1.a.**) og Udlejers tilbud på køb af Ejendommen i det offentlige udbud (**bilag 4.1.b.**).

Hvis udgifterne til restaurering og indretning i overensstemmelse med bilag 4.1.a. - 4.1.b. overstiger det aftalte niveau, da er Udlejer berettiget til at foreslå alternativer til indretningen, så denne kan holdes indenfor den aftalte økonomiske ramme. Gør Lejer ikke indsigelse inden 2 uger fra forslag til alternativ indretning er kommet frem, er Udlejer berettiget til at justere indretningen i overensstemmelse hermed. Udlejer er alternativt – i tilfælde af Lejers indsigelse imod forslag til alternativer til bilag 4.1.a. - 4.1.b. – berettiget til mod forudgående skriftlig aftale med Lejer at beregne de afholdte udgifter, der overstiger den aftalte beløbsramme, som et aftalt forbedringstillæg til lejen, eller at kræve betaling af de afholdte udgifter efter påkrav.

Parterne er enige om, at de grundlæggende funktionaliteter beskrevet i bilaget "Program for istandsættelse, Elværket" skal være til stede på Ikrafttrædelsestidspunktet.

- 4.2. På Ikrafttrædelsestidspunktet gennemgår Parterne i fællesskab Lejemålet med henblik på at konstatere eventuelle fejl og mangler. Der udarbejdes en indflytningsrapport med billeddokumentation, der underskrives af begge Parter. Indflytningsrapporten skal fremsendes til Lejer senest 4 uger efter afholdelse af indflytningssynet. Hvis Lejer har indsigelser mod indflytningsrapportens indhold, skal specificeret indsigelse meddeles skriftligt til Udlejer senest 4 uger efter, at indflytningsrapporten er kommet frem til Lejer. Sker dette ikke, anses indflytningsrapportens indhold for godkendt af Lejer, og indflytningsrapporten vil blive lagt til grund som dokumentation for Lejemålets stand ved ibrugtagning eller ikrafttræden.
- 4.3. Lejer har ret og pligt til at deltage i 1- og 5-års gennemgang mellem Udlejer og entreprenøren, og er forpligtet til at oplyse om eventuelle fejl og mangler konstateret efter Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er ligeledes forpligtet til at give adgang og medvirke til afhjælpning af eventuelle fejl og mangler.
- 4.4. Udvendig vedligeholdelse og fornyelse af fundamenter samt klimaskærm (tag, facade, sokkel samt udvendig side af vinduer, døre og porte ind til fals) udføres og betales af Udlejer.

Øvrig udvendig ren- og vedligeholdelse samt fornyelse, herunder renholdelse af de på ejendommen værende tagrender, nedløb, brønde samt renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af afløbs- og forsyningsledninger frem til skel påhviler Lejer.

Dog forestår og bekoster Udlejer vedligeholdelse og/eller fornyelse, i det omfang f.eks. en brønd, en afløbs- eller forsyningsledning ikke måtte være blevet istandsat eller fornyet i forbindelse med Udlejers restaurering af Ejendommen. Herefter overgår forpligtelserne vedrørende den pågældende bygningsbestanddel ensidigt til Lejer.

- 4.5. Al ren- og vedligeholdelse og fornyelse indenfor Lejemålets fysiske rammer udføres og betales af Lejer, så Lejemålet til enhver tid fremtræder i god og velvedligeholdet stand. Lejers forpligtelser omfatter bl.a. maling, hvidtning og tapetsering af vægge, lofter, træværk, gulvbehandling og om fornødent udskiftning af gulvbelægning, men er ikke begrænset hertil.

Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde, og om fornødent forny bevægelige slidlede på lejemålets vinduer, døre og porte samt låse og nøgler.

Lejemålet må kun males i overensstemmelse med nuværende metode, farvesætning og type. Lejer må under ingen omstændigheder ændre farver på vægge, vinduer, døre og træværk uden Udlejers skriftlige tilladelse. Gulve skal vedligeholdes efter Udlejers nærmere anvisninger. Træværk må under ingen omstændigheder afsyres.

Større ophængninger i vægflader/fastgørelser i vægge må kun ske efter aftale med Udlejer. I træværk af enhver art må der under ingen omstændigheder ske ophængning, slås søm i, bores huller eller lignende uden Udlejers forudgående godkendelse.

I øvrigt skal Lejer altid følge Udlejers anvisninger i forhold til drifts- og vedligeholdelse af bygningerne. Udlejer udarbejder en drifts- og vedligeholdelsesvejledning, som udleveres til Lejer ved indflytning.

- 4.6. Al renholdelse, drift, vedligeholdelse og fornøden fornyelse af Lejemålets tekniske anlæg og installationer, herunder fjernvarme og ventilation udføres og betales af Lejer, som opfordres til at tegne relevante serviceaftaler og/eller -abonnementer mv.

- 4.7. Udlejer er berettiget til at foretage en årlig gennemgang af det lejede med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstanden mv.

I forbindelse med gennemgangen kan Parterne optage drøftelser om ESG-tiltag og rapportering for Ejendommen – bl.a. med henblik på, at forbedre Ejendommens miljø- og klimapåvirkning.

- 4.8. Lejer opfordres til at ansætte eget driftspersonel til løbende at varetage Lejers forpligtelser i henhold til punkt 4.4. - 4.6.

- 4.9. Ejendommen er fredet og lejer må derfor under ingen omstændigheder uden Udlejers skriftlige samtykke foretage forandringer i lejemålet.

5. LEJE, LEJEREGULERING OG SIKKERHED

- 5.1. Den årlige leje er aftalt kr. 1.155.000 ekskl. moms, og betales kvartalsvis forud på den af Udlejer anviste måde med 3/12 henholdsvis hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Lejens fordeling:

1360 og 1359l	kr. 1.100.000
1359m – del A	kr. 10.000
<u>1359m – del B</u>	<u>kr. 45.000</u>

Samlet i alt kr. 1.155.000

Særlig er det aftalt, at Lejer i år 1 ydes en rabat på huslejen stor kr. 100.000 ekskl. moms. I år 2 er det aftalt, at rabatten udgør kr. 50.000 ekskl. moms.

Leje og anden pligtig pengeydelse i lejeforholdet kan med frigørende virkning alene betales til Udlejers konto i *, reg.nr. *, kontonr. * med angivelse af "Rønne Elværk og Badeanstalt".

- 5.2. Hvert år pr. den 1. januar reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje uden særskilt varsel med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet – dog min. 1% og maks. 3%.

Regulering sker første gang pr. den 1. januar, som ligger mere end 6 måneder efter Ikrafttrædelsestidspunktet.

Reguleringen foretages som følger:

$$\frac{\text{Gældende årlig leje} \times \text{Nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}} = \text{Ny årlig leje}$$

Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske med 2 % pr. år.

- 5.3. Pristalsregulering eller andre reguleringer af lejen er ikke til hinder for, at lejen reguleres til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 13. En regulering af lejen efter erhvervslejelovens § 13 kan dog tidligst træde i kraft den 31. december 2052 og aldrig nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte begyndelsesleje.
- 5.4. Til sikkerhed for ethvert krav som Udlejer måtte få i anledning af Aftalen, stiller Lejer en anfordringsgaranti udstedt af et dansk pengeinstitut godkendt af Udlejer svarende til 10 års startleje, jf. punkt 5.1.

I de første 8 år af lejeforholdets løbetid nedskrives garantien årligt med et beløb svarende til 1 års startleje. Dvs. at garantien efter 1 år svarer til 9 års startleje, efter 2 år til 8 års startleje og så fremledes – og i år 8 er garantien nedskrevet, så den svarer til 2 års startleje, som skal forblive stående, indtil lejemålet er ophørt, Aftalen er aflyst fra tingbogen, og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort.

Dog skal Lejers sikkerhedsstillelse fra og med år 8 til enhver tid udgøre 2 års gældende leje efter reguleringer, jf. punkt 5.2. Differencen mellem garantibeløbet (som baserer sig på startlejen) og 2 års gældende leje efter reguleringer indbetales til Udlejer som et kontant depositum.

Særligt er det aftalt, at Udlejers træk på garantien for andet end manglende huslejebetaling maks. kan gøre kr. 1,5 mio. + moms frem til år 8. Begrænsningen bortfalder således fra og med år 8.

Garantien skal være uopsigelig frem til den 31. december 2052, hvorefter garantistiller (pengeinstituttet) ved skriftlig meddelelse til Parterne kan opsigte garantien med et varsel på 12 måneder til udgangen af en måned. Garantistillers eventuelle opsigelse ændrer ikke på Lejers forpligtelser overfor Udlejer i relation til sikkerhedsstillelse – dvs. at Lejer inden opsigelsesvarslets udløb skal stille en ny anfordringsgaranti på samme vilkår. Såfremt Lejer ikke stiller en sådan ny garanti inden opsigelsesvarslets udløb kan Udlejer kræve garantibeløbet udbetalt til sig.

Hertil er det aftalt, at Lejer fra og med år 8 – efter skriftlig meddelelse til Udlejer – er berettiget til at konvertere garantien til et kontant depositum.

Senest ved Aftalens underskrift stiller Lejer i) en midlertidig anfordringsgaranti udstedt af et dansk pengeinstitut godkendt af Udlejer, ii) en kontant deponering til fordel for Udlejer, eller iii) en kombination af disse, på samlet stor kr. 2,650 mio. + moms. Dette til sikkerhed for ethvert krav Udlejer måtte få i anledning af Aftalen, herunder at den endelige garanti kan stilles på de foran nævnte vilkår.

Senest 3 måneder før Ikrafttrædelsestidspunktet skal den midlertidige garanti være afløst af den endelige garanti – svarende til 10 års startleje, jf. foran.

6. DRIFTSREGNSKAB

- 6.1. Det er hensigten med aftalen, at Ejendommen skal være driftsomkostningsneutral for Udlejer, så samtlige udgifter til Ejendommens drift i fuldt omfang skal betales af Lejer, medmindre andet er angivet i Aftalen.
- 6.2. Ud over den i punkt 5 aftalte årlige leje er Udlejer således berettiget til efter påkrav at kræve refusion af samtlige skatter og afgifter, driftsudgifter og omkostninger af enhver art vedrørende ejendommen og den dertil knyttede udlejningsvirksomhed.

De samlede skønnede årlige udgifter, der indgår i driftsregnskabet og som er kendt for Udlejer ved Aftalens indgåelse kan specificeres som følger:

Bygningsforsikring, jf. punkt 10.1.	kr.	75.000
Selvrisiko, jf. punkt 10.1.	kr.	0
Renovation (husholdningsaffald)	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	2.500
Administration	kr.	25.000
I alt	kr.	110.000

- 6.3. Hvis der senere pålægges Ejendommen nye skatter og afgifter, eller afholdes nye eller andre driftsudgifter eller omkostninger vedrørende ejendommen og den dertil knyttede udlejningsvirksomhed, er Udlejer berettiget til at medtage disse i driftsregnskabet.

7. FORBRUG (VAND, VARME OG EL)

- 7.1. Det er hensigten med Aftalen, at Ejendommen skal være driftsomkostningsneutral for Udlejer, så samtlige udgifter til Ejendommens forsyning og forbrug i fuldt omfang skal betales af Lejer.
- 7.2. Lejer er i videst muligt omfang forpligtet til at oprette kundeforhold med de relevante forsyningsselskaber og afregne forbrug af vand, varme og el direkte til disse.
- 7.3. Hvis Udlejer trods det direkte kundeforhold mellem Lejer og de respektive forsynings-selskaber måtte hæfte for nogen af de nævnte leverancer til Lejer, udgør disse pligtige pengeydelse i lejeforholdet, som Udlejer kan kræve betalt efter påkrav.
- 7.4. Lejer er frit stillet med hensyn til valg af el-leverandør og skal senest på ikrafttrædelsestidspunktet – eller inden nøgleoverdragelse/indflytningssynet, hvis dette tidspunkt ligger før ikrafttrædelsestidspunktet – have indgået aftale med en leverandør om levering af el til Lejemålet.
- 7.5. Som del af Udlejers arbejde med bæredygtighed ønsker Udlejer at følge energiforbruget i ejendomsporteføljen – i første omgang energiforbruget til opvarmning. Formålet er at optimere driften af ejendommene og reducere deres CO2-aftryk.

Lejer er derfor forpligtet til at give Udlejer fuldmagt til at indhente data om Ejendommens energiforbrug til opvarmning fra forsyningen samt på anmodning at udlevere års-aflæsninger over Lejemålets øvrige energiforbrug.

Alle oplysninger behandles fortroligt og vil kun i anonymiseret form indgå i Udlejers registrering på Ejendommens historik.

8. MOMS

- 8.1. Ejendommen er momsregistreret, og samtlige ydelser ifølge Aftalen pålægges moms i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor – pt. 25 %.

- 8.2. Udlejer er berettiget til at ændre Ejendommens momsregistrering med 3 måneders skriftligt varsel til en betalingstermin.

9. RENHOLDELSE, LEJERS BRUG OG ÆNDRINGER AF DET LEJEDE

- 9.1. Lejer er forpligtet til at sikre, at Ejendommen til enhver tid fremstår præsenteret, herunder at adgangsveje og udenomsarealer fremstår renholdte og i ryddet stand. Lejers forpligtelse omfatter tillige snerydning og glatførebekæmpelse.
- 9.2. Lejemålet er røgfrit, og der må således ikke ryges nogen steder på Ejendommen – hverken inde eller ude.
- 9.3. Udlejer forbeholder sig ret til at fastsætte en husorden for Ejendommen, hvis dette vurderes nødvendigt. Lejer er forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende husorden for Ejendommen.
- 9.4. Lejer er forpligtet til selv at foranledige og afholde udgifterne til bortskaffelse af virksomhedsaffald, herunder storskrald.
- 9.5. Ændringer i og af Lejemålet må kun foretages med Udlejers skriftlige anvisning og godkendelse, jf. også punkt 4.9. Enhver ændring i eller af Lejemålet, der foretages af Lejer, herunder opsætning af skiltning ved eller på Ejendommen, skal reetableres ved fraflytning, medmindre Udlejer skriftligt giver afkald herpå samtidig med godkendelsen af ændringerne.
- 9.6. Skiltning, flagning og anden form for reklame på Ejendommen, herunder ved parkeringspladserne samt opsætning af solafskærmning og lignende må kun ske med Udlejers forudgående skriftlige godkendelse.

10. ANSVAR OG RISIKO

- 10.1. Udlejer drager omsorg for inden indretningen af det lejede med inventar mv., at tegne sædvanlig bygnings- og brandforsikring for ejendommen. Udgifterne hertil, herunder til eventuel (forventet) selvrisiko kr. 25.000 pr. skade opkræves over driftsregnskabet, jf. punkt 6.2. Lejer drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet at tegne alle øvrige forsikringer dækkende Lejers interesser, herunder erhvervsforsikring. Forsikringen bør som minimum omfatte inventar, driftstab samt glas- og kummeforsikring.
- 10.2. Hvis Lejers installationer og ombygninger, eller driften af virksomheden medfører forøgede udgifter til forsikringspræmier mv. skal Lejer efter påkrav refundere sådanne forøgede udgifter. Udgifterne hertil er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 10.3. Opstår der i lejeforholdets løbetid skader på Lejers ejendom (f.eks. på inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller unladelser ved Lejemålet, kan Udlejer kun gøres ansvarlig herfor, hvis Udlejer har handlet uagtsomt. Hvis Udlejer i medfør af foranstående ifalder erstatningsansvar, kan erstatningsansvaret pr. skadesbegivenhed maksimalt udgøre et beløb svarende til forsikringsdækningen.

11. BRUGSRETTENS OVERGANG

- 11.1. Lejer har ret til fremleje indenfor dennes koncept samt til Bornholms Regionskommune, jf. punkt 1.3. og 2.1. Lejer må ikke tillægge fremtagerne i Ejendommen bedre ret end hvad der følger af Aftalen.
- 11.2. Lejer har ikke afståelsesret.

Dog er Lejer berettiget til afstå Lejemålet til et nystiftet helejet datterselskab indtil 3 måneder før Ikrafttrædelsestidspunktet.

Videre er Lejer berettiget til at afstå Lejemålet til Danmarks Tekniske Universitet (CVR-nr.: 30060946), Bornholms Energi og Forsyning A/S (CVR-nr.: 34722293) samt til med Lejer koncernforbundne selskaber, hvor Lejer eller dennes moderselskab har bestemmende indflydelse. Adgangen til at afstå Lejemålet gælder også i tilfælde af Lejers konkurs indenfor det af kurator konkursregulerede opsigelsesvarsel.

- 11.3. Desuden er det af hensyn til Udlejers formidling aftalt, at Lejer ikke uden skriftlig tilladelse fra Udlejer i hver enkelt tilfælde må indgå aftaler med tredjemand omkring fotografering, filmoptagelser o. lign. af ejendommen og huset – hverken udvendigt eller indvendigt, kommercielt som ikke kommercielt, idet Udlejer suverænt forestår formidlingen af ejendommen og huset. Aftaler om fotografering, filmoptagelser o. lign. af bygningerne og gårdmiljøet til Lejers og eventuelle fremlejetageres eget brug på hjemmeside og i markedsføringsmateriale er ikke omfattet heraf.

12. FRAFLYTNING OG AFLEVERING AF DET LEJEDE

- 12.1. Ved Lejemålets ophør skal det lejede afleveres rengjort og i samme stand som ved overtagelsen – dvs. nystandsats, jf. punkt 4.1. - 4.2. Lejemålet skal stilles til Udlejers disposition for istandsættelse 14 dage før opsigelsesfristens udløb. Istandsættelse sker ved Udlejers foranstaltning på Lejers regning.
- 12.2. Snarest muligt efter fraflytningen gennemgår Lejer og Udlejer på ny Lejemålet med henblik på at konstatere behovet for istandsættelse samt eventuelle mangler, jf. punkt 12.1. Der udarbejdes en fraflytningsrapport, der underskrives af begge Parter. Hvis Lejer ikke deltager i gennemgangen, skal fraflytningsrapporten fremsendes til Lejer senest 4 uger efter afholdelsen af flyttesynet. Hvis Lejer har indsigelse mod fraflytningsrapportens indhold, skal specificeret indsigelse meddeles skriftligt til Udlejer senest 4 uger efter, at fraflytningsrapporten er kommet frem til Lejer. Sker dette ikke, anses fraflytningsrapportens indhold for godkendt af Lejer.
- 12.3. Er det lejede på fraflytningstidspunktet ikke i den stand, som kan kræves i henhold til Aftalen og som angivet i indflytningsrapporten, er Udlejer berettiget til efter eget valg enten at istandsætte Lejemålet for Lejers regning eller kræve kontant betaling af de udgifter, der må forventes at medgå til istandsættelsen på grundlag af tilbud fra anerkendte håndværkere indhentet af Udlejer. Desuden kan Udlejer kræve betaling af ydel-

ser i henhold til lejekontrakten for den periode, der faktisk medgår eller må forventes at medgå til istandsættelsen. Lejer er forpligtet til at betale kontantbeløbet uanset om Ud-lejer måtte beslutte, at manglerne ikke skal foranlediges udbedret, og uanset årsagen hertil, og uanset om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret.

Lejer har mulighed for at indhente et fuldt sammenligneligt kontroltilbud for prisfastsættelse af istandsættelse. Dette skal ledsages af en tidsplan for arbejdets udførelse med henblik på at fastlægge den periode, der medgår til istandsættelsen. Begge parter har mulighed for at kræve istandsættelsesforpligtelsen kapitaliseret.

Opstår der uenighed om størrelsen af udgifterne og/eller istandsættelsesperioden m.v., er hver af Parterne berettiget og forpligtet til skriftligt at orientere den anden Part herom. Tvisten skal herefter forelægges repræsentanter fra parternes øverste ledelser, som skal søge enighed om en løsning. Hvis tvisten ikke kan løses af Parternes øverste ledelser, kan begge Parter anmode Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg om udpegning af en skønsmand til uvildig fastlæggelse af udgifterne og istandsættelsesperioden m.v., til endelig afgørelse af spørgsmålet. Udgifterne til gennemførelse af syn og skøn deles lige mellem Parterne med halvdelen til hver.

13. KOMMUNIKATION

- 13.1. Ekstern kommunikation om Aftalens indgåelse og indhold, herunder pressemateriale, skal koordineres mellem Parterne inden udsendelse.
- 13.2. Enhver kommunikation og formidling omkring Udlejers projekt for Ejendommen, herunder om Ejendommens historie samt restaurerings- og byggeprocessen forestås suverænt af Udlejer.
- 13.3. Udlejer er berettiget til at foretage fremvisninger af det lejede mindst 2 gange årligt for særligt interesserede. Fremvisninger foretages ifølge aftale med Lejer med mindst 1 måneds varsel.

14. TVISTER

- 14.1. Hvis der opstår tvist mellem Parterne i anledning af lejeforholdet, som det ikke er muligt at løse ved drøftelser mellem de direkte involverede, er hver af Parterne berettiget og forpligtet til skriftligt at orientere den anden Part herom. Tvisten skal herefter forelægges repræsentanter fra Parternes øverste ledelser, som herefter skal søge enighed om en løsning. Hvis tvisten ikke kan løses af Parternes øverste ledelser, kan denne indbringes for domstolene, jf. dog punkt 12.3. Værneting er Retten på Bornholm.

15. TINGLYSNING

- 15.1. Lejer er berettiget til at lade aftalen tinglyse på Ejendommen. Lejer foranlediger og bekoster selv tinglysningen. Aftalen skal respektere alle nuværende og fremtidige

servitutter, deklARATIONER og pantehæftelser, der er lyst eller lyses på ejendommen, dog bortset fra fremtidige lejekontrakter. Når Lejemålet er ophørt, skal Lejer aflyse Aftalen inden 14 dage efter Lejemålets ophør. Frigivelse af garanti sker hverken helt eller delvist, førend Aftalens bestemmelser er aflyst. Overholder Lejer ikke fristen herfor, er Udlejer berettiget til at foretage aflysning af Aftalen for Lejers regning.

16. DOKUMENTER

16.1. Lejer bekræfter ved sin underskrift at have modtaget følgende:

Bilag 1.4.:	Oversigtskort
Bilag 2.2.:	Tingbogsudskrift, dateret *
Bilag 4.1.a.:	Beskrivelse og foreløbigt tegningsmateriale vedrørende lejemålets disponering og indretning fra Bornholms Regionskommunes udbud
Bilag 4.1.b.:	Udlejers tilbud på køb af Ejendommen i det offentlige udbud

17. UNDERSKRIFTER

Rønne, den / - 2024

Som Lejer:
For Fonden Baltic Energy Island:

Søren Møller Christensen
Adm. direktør

Claus M. Andersen
Forperson

*, den / - 2024

Som Udlejer:
For *:

*

*

Rønne, den / - 2024

Som berettiget og forpligtet i henhold til Aftalens punkt 3.8:
For Bornholms Regionskommune:

Jacob Trøst

Sine Sunesen

Borgmester

Kommunaldirektør