

MAZANTI- ANDERSEN

16.2.2021
Journal nr. 64418
ID 16

BETINGET KØBSAFTALE VEDR. DEL AF GALLØKKEN

MELLEM

BORNHOLMS REGIONSKOMMUNE

OG

RØNNE HAVN A/S

DATERET DEN 16-2-2021

AS

Indholdfortegnelse

1.	Parterne	3
2.	Ejendommen	3
3.	Sælgers oplysninger	4
4.	Servitutter på ejendommen	5
5.	Forsikring.....	5
6.	Miljøforhold og forurening	6
7.	Lejeforhold	6
8.	Fuldmagt m.v.	6
9.	Adgang til og ændringer af Ejendommen	6
10.	Jordbundens bæreevne	6
11.	Overtagelse	6
12.	Refusion	7
13.	Købesummen	7
14.	Berigtigelse og deponeringsvilkår	7
15.	Gæld	7
16.	Betingelser	8
17.	Moms	8
18.	Erklæring om anvendelse samt øvrige forhold.....	8
19.	Omkostninger	8
20.	Rådgiverrepræsentation	9
21.	Ejendommens dokumenter	9
22.	Underskrifter	9

Bilagsfortegnelse

KØBSAFTALE

1. PARTERNE

Undertegnede Sælger

Bornholms Regionskommune

CVR-nr. 26 69 63 48

Ilasvej 23

3700 Rønne

("Sælger")

sælger herved til undertegnede Køber

Rønne Havn A/S

CVR-nr. 27 93 21 50

Sydhavnsvej 12

3700 Rønne

("Køber")

(hver for sig benævnt "en Part" eller "Parten" og tilsammen "Parter" eller Parterne")

2. EJENDOMMEN

- 2.1 Overdragelsen omfatter en del af den af Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende faste ejendom matr.nr. 320a, Rønne Markjorder, beliggende Sydhavnsvej 30, 3700 Rønne (kaldet "Galløkken"). Den overdragne del af ejendommen (herefter "Ejendommen") er ubebygget grund og udgør 47.494 m². Ejendommens endelige areal fastsættes efter udstykning og købsprisen reguleres efter den aftalte m²-pris, jf. § 13. Overdragelsen sker med de på grunden værende beplantninger og med alt på grunden rette tilliggende og tilhørende, alt som besigtiget og antaget af Køber.
- 2.2 Ejendommen er oprindeligt opstået ved opfyldning af søterritoriet i perioden 1967 til 1980, hvor der blev anlagt en mole ud for den daværende kystlinje. Efter arealets etablering har Ejendommen været anvendt til losseplads frem til cirka 1990 og her derefter henligget som grønt areal.
- 2.3 Galløkkens samlede areal udgør ifølge tingbogen 422.658 m², heraf vej 2.759 m. Deraf overtager Køber alene det ovennævnte areal på 47.494 m².

- 2.4 Ejendommen udstykkes og størrelsen af det overtagne bliver endeligt fastsat ved opmåling i forbindelse med landinspektørens udstykning af ejendommen.
- 2.5 Parterne er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, såfremt Ejendommens areal måtte afvige fra det ovenfor anførte.
- 2.6 Galløkken er pr. 1. oktober 2019 vurderet til en kontant ejendomsværdi på DKK. 19.700.000, heraf grundværdi på DKK. 8.951.900 og skovværdi på DKK 13.417.300. Det forventes, at Ejendommen revurderes efter overdragelsen. Parterne er forpligtet til at tåle en sådan revurdering uden at kunne gøre krav gældende desangående.
- 2.7 Galløkken er omfattet af Kommunerammeplan nr. 101.E.24, Lokalplan nr. 091, Bornholm, for udvidelse af Rønne Havn, samt Lokalplan 00-41, Bornholm, Rekreativt område ved Galløkken og Lokalplan nr. 115 – oplagsplads og rekreativt område ved Galløkken som, Køber er fuldt ud bekendt med.
- 2.8 I henhold til sidstnævnte lokalplan er Ejendommen områdeinddelt. I delområde 1 må der etableres virksomheder med miljøklasse 3-6 og området må alene anvendes til havnerelaterede erhverv. Delområde 1 må ikke bebygges, men der kan etableres det for havnedriften fornødne tekniske anlæg. Der må ikke etableres oplag i en højde, som overstiger 20 m fra færdigt terræn. Delområde 3 skal fastholdes som ubebygget område og der må ikke etableres oplag. Undtaget er dog de for havnedriften fornødne tekniske anlæg, såsom transformestation, pumpehuse og lign.

3. SÆLGERS OPLYSNINGER

3.1 Sælger oplyser, at:

- (i) Ejendommen ikke er under omvurdering, ligesom der ikke er indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- (ii) al evt. forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning.
- (iii) Sælger oplyser, at der ikke udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen,
- (iv) Ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsende dispensationer,
- (v) der ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende Ejendommen, bortset fra en verserende klagesag vedrørende dispensation efter fortidsmindebeskyttelseslinjen og en verserende klagesag vedrørende seneste lokalplansvedtagelse.

3.2 Sælger er ikke ansvarlig for fejl i ovennævnte oplysninger i det omfang, at der i det til Køber forud for underskrift af købsaftalen tilsendte materiale er oplyst derom.

4. **SERVITUTTER PÅ EJENDOMMEN**

4.1 På ejendommen er noteret følgende servitutter:

- Servitut nr. 1 lyst 06.11.1940 Dok om fredning
- Servitut nr. 2 lyst 29.10.1954 Dok om byggelinier mv
- Servitut nr. 3 lyst 09.01.1961 Dok om oversigt mv
- Servitut nr. 4 lyst 09.09.1966 Dok om færdselsret mv
- Servitut nr. 5 lyst 25.08.1967 Dok om fredning
- Servitut nr. 6 lyst 23.10.1972 Dom om søområde
- Servitut nr. 7 lyst 23.10.1972 Dom om søområde
- Servitut nr. 8 lyst 20.03.1974 Dok om færdselsret mv. beplantning
- Servitut nr. 9 lyst 02.11.1976 Dom om fredning
- Servitut nr. 10 lyst 30.12.1977 Dok om transformerstation/anlæg mv.
- Servitut nr. 11 lyst 21.04.1980 Indflyvningsservitut
- Servitut nr. 12 lyst 31.08.1984 Lejekontrakt med Nordbornholms røgeri
- Servitut nr. 13 lyst 08.08.1986 Dok om transformerstation/anlæg mv
- Servitut nr. 14 lyst 14.06.1988 Lejekontrakt med Leonhard Christensen og Tom Breckling, Lejerettigheder pantsat
- Servitut nr. 15 lyst 21.10.1996 Dok om sireneanlæg mv
- Servitut nr. 16 lyst 04.11.2010 lyst Dok vedr. pumpestationer, brønde og afløbsledninger
- Servitut nr. 17 lyst 28.11.2011 Deklaration om kloakledninger og vandledninger

4.2 Sælger foranlediger afløsning af eventuelle servitutter, der kan afløses og som måtte være til hinder for Købers brug af Ejendommen eller vil medføre indskrænkninger i anvendelsen deraf.

5. **FORSIKRING**

5.1 Ejendommen er indtil overtagelsesdagen behørigt forsikret (med kommunen som selvforsikret).

5.2 Køber forsikrer Ejendommen fra overtagelsesdagen. Sælger er uden ansvar for, på hvilke vilkår Køber kan tegne forsikring.

6. **MILJØFORHOLD OG FORURENING**

- 6.1 Sælger oplyser, at der i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepot/losseplads på Ejendommen.
- 6.2 Såfremt det ved yderligere undersøgelse påvises, at Ejendommens jordbund er forurenede i en sådan grad at dette vil medføre oprensnings- og/eller deponeringsomkostninger over kr. 5.000.000, er Sælgers ansvar begrænset til eventuelle omkostninger over kr. 5.000.000, der ikke kan henføres til Købers ændrede anvendelse af grunden. Det præciseres således, at et eventuelt ansvar for omkostninger over kr. 5.000.000 alene omfatter omkostninger, der ikke var kendte på overdragelsestidspunktet og omkostninger, der ikke er en følge af Købers anvendelse af arealet til andet end oplagsplads.
- 6.3 Køber fremlægger behørig dokumentation for jordbundens forurening og udgifter forbundet med oprensning af forurening i henhold til § 6.2.

7. **LEJEFORHOLD**

- 7.1 Køber overtager ejendommen fri for lejemål og andre brugsrettigheder af enhver art.

8. **FULDMAGT M.V.**

- 8.1 Såfremt det måtte være påkrævet af tredjemand, myndigheder eller lignende, er Sælger forpligtet til på anfordring fra Køber at udstede behørig fuldmagt og idet Køber vil omdanne Ejendommen til havneareal til brug for indhentelse af offentlige tilladelser m.v.
- 8.2 Køber afholder samtlige omkostninger i forbindelse med ansøgninger om tilladelser vedrørende Ejendommen.

9. **ADGANG TIL OG ÆNDRINGER AF EJENDOMMEN**

- 9.1 Køber har efter nærmere aftale med Sælger adgang til inspektion af Ejendommen i perioden indtil en eventuel overtagelse.
- 9.2 Køber er berettiget til efter nærmere aftale med Sælger at foretage ændringer af Ejendommen.

10. **JORDBUNDENS BÆREEVNE**

- 10.1 Køber har for egen regning ladet jordbunden undersøge ved en geoteknisk undersøgelse.

11. **OVERTAGELSE**

- 11.1 Ejendommen overtages af Køber efter nærmere aftale med sælger hvorefter Ejendommen henligger for Købers regning og risiko.

12. **REFUSION**
- 12.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter. Refusionsopgørelsen udarbejdes af Køber hurtigst muligt efter overtagelsesdagen når udstykning er gennemført og fremsendes til Sælgers godkendelse. Refusionssaldoen berigtiges kontant efter påkrav.
- 12.2 Refusionsopgørelsen udarbejdes med forbehold for fejl og forglemmelser. Der er aftalt en indsigelsesfrist på 14 kalenderdage, regnet fra den dag, hvor refusionsopgørelsen er kommet frem til Sælger.
13. **KØBESUMMEN**
- 13.1 Købesummen udgør kontant kr. 25,00 kr. per m² i alt 1.187.350 skriver kroner enmillionethundredeottisyvtrehundredefemti 00/100, der berigtiges som nedenfor anført.
- 13.2 Senest 7 hverdage efter aftalens underskrivelse, stiller Køber uigenkaldelig bankgaranti på kr. 1.187.350 i et dansk anerkendt pengeinstitut eller tilsvarende sikkerhed, eksempelvis på en spærret konto eller spærret depot. Garantien skal afløses af en kontant deponering i Sælgers pengeinstitut senest pr. overtagelsesdagen.
- 13.3 Købesummen reguleres i overensstemmelse med ejendommens endelige arealfastsættelse, jf. § 2.1.
14. **BERIGTIGELSE OG DEPONERINGSVILKÅR**
- 14.1 Udarbejdelse af købsaftalen, skøde og handlens berigtigelse varetages af Købers advokat.
- 14.2 Eventuelle deponeringsrenter af købesummen før overtagelsesdagen tilfalder Køber. Deponeringsrenter af købesummen efter overtagelsesdagen tilfalder Sælger.
- 14.3 Berigtigende advokat har pligt til at frigive købesummen til Sælger alene med fradrag af Sælger pådragende udgifter og eventuel refusionssaldo i Købers favør, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.
15. **GÆLD**
- 15.1 Køber overtager ingen gæld vedrørende Ejendommen og Sælger oplyser, at der ikke påhviler Ejendommen gæld på overtagelsesdagen.

16. **BETINGELSER**
- 16.1 Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af, at:
- a) Købesummens berigtigelse
- 16.2 Købsaftalen er fra Købers side betinget af:
- a) At der opnås udstykningstilladelse for Ejendommen.
 - b) Der ikke forefindes forurening udover hvad der er oplyst af Sælger og der ikke forefindes fortidsminder.
 - c) At Ejendommen kan overdrages, uden forudgående udbud, direkte til Køber, jf. § 18.3.
 - d) At der i de verserende klagesager om henholdsvis dispensation fra fortidsbeskyttelseslinjen og lokalplan 115 ikke gives klager medhold og at der således intet er til hinder for, at ejendommen kan anvendes til havnerelateret erhverv efter oparbejdelse af yderligere bæreevne.
- 16.3 Da Køber har haft anledning til at foretage nødvendige undersøgelser, skal Køber reetablere eventuelle terrænændringer og andre entreprenørarbejder, hvis handlen ikke gennemføres inden for en tidsfrist fra 3 måneder fra aftalens underskrivelsestidspunkt.
17. **MOMS**
- 17.1 Sælger oplyser, at der ikke findes momsreguleringsforpligtelse på Ejendommen.
18. **ERKLÆRING OM ANVENDELSE SAMT ØVRIGE FORHOLD**
- 18.1 Køber erklærer, under henvisning til Lov og bekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhus, camping m.v. § 8, at Ejendommen erhverves til anvendelse af formål, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet Ejendommen erhverves med henblik på udlejning til havnerelaterede formål.
- 18.2 Parterne er enige om, at denne købsaftale ikke er omfattet af Lov om beskyttelse nr. 1123 af 22. september 2015 og forbrugerbeskyttelse til erhvervelse af fast ejendom mv. ved senere ændringer eller at lov nr. 526 af 28. maj 2014 om omsætning af fast ejendom med senere ændringer.
- 18.3 Sælger erklærer, at Sælger uden offentlige udbud har ret til at overdrage Ejendommen.
19. **OMKOSTNINGER**
- 19.1 Hver part betaler salær til egen advokat og andre egne rådgivere. Handlen berigtiges af Købers advokat.
- 19.2 Tinglysningsafgift ved tinglysning af skøde betales af Køber.

- 19.3 Sælger betaler omkostninger forbundet med geotekniske undersøgelser.
- 19.4 Sælger betaler for samtlige udgifter som er forbundet med udstykning af ejendommen.

20. **RÅDGIVERREPRÆSENTATION**

20.1 Sælgers rådgiver:

20.2 Købers rådgiver:

Advokat Mette Ravn Steenstrup
Mazanti-Andersen Korsø Jensen
Amaliegade 10
1256 København K
Mail: mrs@mazanti.dk
Tlf. 33 14 35 36

21. **EJENDOMMENS DOKUMENTER**

Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret følgende dokumenter:

Se særskilt liste

22. **UNDERSKRIFTER**

22.1 Aftalen underskrives i to eksemplarer, hvoraf hver part modtager et.

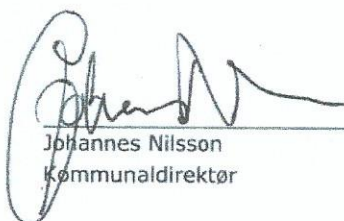
---o0o---

For Sælger, 11/3-21
Bornholms Regionskommune

For Køber, 17/3-21
Rønne Havn A/S


Morten Riis
Viceborgmester


Lars Karlsson


Johannes Nilsson
Kommunaldirektør


Thomas Bendtsen