



ROSKILDE KOMMUNE
Byrådssekretariatet - Jura

19. august 2014
J.nr. 01.00.00P00 - 80139
HGB

Aftale om brugsret for Skademosegårds stuehus og have, beliggende Højbakken 8, Roskilde

(Aftalen)

Mellem Roskilde Kommune ("Kommunen"), Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde, cvr. nr. 29 18 94 04 og Grundejerforeningen Trekroner Øst ("Grundejerforeningen") ved formand Flemming Schou Nielsen, Stormandshøjen 34, 4000 Roskilde, cvr. nr. 32 87 34 56, er indgået følgende aftale om Grundejerforeningens brugsret til Skademosegårds nyopførte stuehus med have ("Ejendommen"), beliggende Højbakken 8, 4000 Roskilde, jf. kortbilag (bilag 1).

Baggrunden for aftalen er Kommunens ønske om at stille en ejendom til rådighed for Grundejerforeningen bl.a. for dennes løsning af opgaver, som anført i vedtægterne for Grundejerforeningen Trekroner Øst § 3. Det har endvidere været en forudsætning ved Kommunens salg af byggegrunde i Trekroner Øst, at stuehus og have blev stillet til rådighed for Grundejerforeningen.

§ 1 – Ejendommen og dens anvendelse

Grundarealet udgør ca. 2.600 m², mens bygningen har et etageareal på ca. 205 m².

Ejendommen udgør en del af matr. nr. 123 ct St. Hede, Roskilde Jorder.

Stuehuset er på ikrafttrædelsestidspunktet nyopført og -indrettet. Standen er - med tilhørende inventar - dokumenteret via en fotoserie i 2 eksemplarer – et til hver part – som optages af parterne i fællesskab forud for ikrafttrædelsestidspunktet (bilag 3).

Ejendommen overdrages uden løsøre, herunder møbler.

Grundejerforeningen forestår for egen regning og efter et af Kommunen godkendt projekt etableret terrasse og åben vandrende fra bygningen til eksisterende vandrende øst for Ejendommen.

Kommunen indhenter ibrugtagningstilladelse for byggeriet, når terrasse og vandrende er udført.

Grundejerforeningen har ansvaret for at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til Ejendommens indretning og drift.

Endvidere installerer Grundejerforeningen - ligeledes for egen regning - hårde hvidevarer i bygningen.

Ejendommen er i henhold til lokalplan 430 for Skademosegård bl.a. udlagt til offentlige formål så som fælleshus med have.

Ejendommen må ikke uden Kommunens skriftlige samtykke anvendes til andre formål end fælleshus for Grundejerforeningen Trekroner Øst, og haven er en del af områdets fælles friarealer og må derfor ikke afspærres.

Ejendommen må ikke bebos.

Det påhviler Grundejerforeningen at udarbejde de nødvendige retningslinier for hensigtsmæssig brug af Ejendommen og at håndhæve disse, så der opretholdes god ro og orden på Ejendommen, og således at Kommunens og naboers interesser ikke krænkes.

Grundejerforeningens anvendelse må ikke medføre lugt- eller støjgener eller på anden måde være til gene for øvrige ejendomme eller andre i nærheden af Ejendommen. Grundejerforeningen skal sikre at alle, der får adgang til Ejendommen omgås den forsvarligt.

Grundejerforeningen har ikke ret til fremleje eller på anden måde at overlade brugen af Ejendommen til andre, hverken helt eller delvist og mod eller uden betaling.

Grundejerforeningen har ikke ret til at afstå Aftalen (hverken helt eller delvist) til tredjemand.

Ejendomsretten til Ejendommen forbliver altid hos Kommunen.

§ 2 – Varighed og uopsigelighed

Aftalen træder i kraft den 1. september 2014.

Grundejerforeningen har dog haft brugsret til haven siden medio 2009.

Aftalen kan fra Grundejerforeningens side opsiges til fraflytning med 3 måneders varsel til den 1. i en måned, mens den fra Kommunens side tidligst kan opsiges til fraflytning den 1. august 2034. Fra Kommunens side er opsigelsesvarslet 6 måneder til fraflytning den 1. i en måned.

En eventuel ny uopsigelighedsperiode fra den 1. august 2034 kan tidligst forhandles fra den 1. august 2032.

Ophører Grundejerforeningen Trekroner Øst med at eksistere, bortfalder Aftalen uden opsigelse.

§ 3 – Vederlag og løbende forbrugs- og driftsudgifter

Grundejerforeningen betaler ikke vederlag for brugsretten til Ejendommen iht. Aftalen.

Grundejerforeningen betaler de til brugen af Ejendommen knyttede forbrugs- og driftsudgifter, herunder f.eks. skatter, afgifter, alle udgifter til el, vand og varme, fibernet, renovationsbidrag, eventuelle bidrag til storskrald, containerplads og udgifter til Grundejerforeningen Trekroner Øst.

Elforbrug til eventuel udendørs belysning betales af Grundejerforeningen.



Kommunen er ved aftalens indgåelse fritaget for betaling af ejendomsskat for Ejendommen. Så længe denne fritagelse gælder, opkræves Grundejerforeningen heller ikke ejendomsskat.

Kommunen afholder som den eneste udgift til Ejendommen præmien til en bygningsforsikring, der dækker brand, anden bygningsbeskadigelse og husejeransvar.

§ 4 - Drift og vedligeholdelse

Grundejerforeningen skal for egen regning sikre, at Ejendommen - såvel indvendigt som udvendigt - drives, vedligeholdes og fornyes på forsvarlig vis, således at Ejendommen altid fremstår i pæn og ordentlig stand. Grundejerforeningen skal endvidere sørge for renholdelse, herunder snerydning og glatførebekæmpelse på Ejendommen. Endvidere skal Grundejerforeningen vedligeholde og fornye stikledninger for el-, fjernvarme- og vandforsyning samt for spildevandsledninger.

Haven skal holdes i pæn og ordentlig stand og plejes i overensstemmelse med retningslinier, som anført i publikationen Pleje af grønne områder, udgivet af Danske Anlægsgartnere.

I modsat fald er Kommunen med 8 dages varsel berettiget til at lade nødvendige ren- og vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, herunder havearbejde, udføre for Grundejerforeningens regning.

Grundejerforeningen er endvidere pligtig at holde bygningerne opvarmet i vinterperioden, således at der ingen frostsprængninger sker.

Kommunen er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af Ejendommen med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand mv.

Grundejerforeningen er forpligtet til at følge Kommunens eventuelle anvisninger for drift, ren- og vedligeholdelse af Ejendommen.

Væsentlige ændringer i Ejendommen må kun foretages med Kommunens forudgående skriftlige godkendelse.



§ 5 – Ansvar og forsikring

Ejendommen overtages, som den er og forefindes, og Kommunen fraskriver sig ethvert ansvar for anvendelsen af Ejendommen.

Grundejerforeningen er erstatningsansvarlig for enhver skade – også hændelig – som påføres Ejendommen.

Kommunen bærer hverken ansvar eller risiko for Grundejerforeningens konkrete anvendelse af Ejendommen, herunder om antallet af personer i Ejendommen medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

Kommunen holder for egen regning Ejendommen forsikret i form af en bygningsforsikring, der dækker brand, anden bygningsbeskadigelse og husejeransvar.

Her udover drager Grundejerforeningen selv omsorg for at tegne øvrige forsikringer, som den finder nødvendige.

§ 6 – Ophør

Senest kl.12:00 på ophørsdagen ("ophørstidspunktet") skal Grundejerforeningen tilbagelevere Ejendommen, med hvad dertil hører, i ryddet, rengjort og nyistandsat stand, dog under hensyntagen til almindeligt slid og ælde – for så vidt angår haven i den stand, som den var i på overdragelsestidspunktet i 2009.

Inden ophørstidspunktet har Grundejerforeningen ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar, bekostet og indsat i Ejendommen af Grundejerforeningen. Såfremt der efterlades værdifulde effekter på Ejendommen i forbindelse med fraflytningen, overgår ejendomsretten vederlagsfrit til Kommunen, såfremt disse ikke er fjernet inden 14 dage efter skriftligt påkrav om fjernelse.

Med mindre parterne skriftligt har aftalt, at væsentlige ændringer i Ejendommens indretning ikke skal tilbageføres, har Grundejerforeningen pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at Ejendommen fremtræder, som den var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.

Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles



besigtigelse af Ejendommen. Ved besigtigelsen skal Ejendommen være ryddet og rengjort, og haven skal være ordnet. Ved afslutningen af besigtigelsen afleverer Grundejerforeningen samtlige nøgler til Ejendommen, og Kommunen beslutter efter forhandling med Grundejerforeningen, om der i forbindelse med fraflytningen skal finde nogen retablering/vedligeholdelse/renovering sted for Grundejerforeningens regning.

Kommunen kan herefter forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler Grundejerforeningen, konverteres til et beløb, som betales kontant af Grundejerforeningen til Kommunen. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan Kommunen vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for Grundejerforeningens regning og risiko.

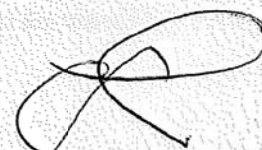
Grundejerforeningen gives ingen godtgørelse for forbedringer, udført på Ejendommen i brugsperioden.

§ 7 – Misligholdelse

Ved væsentligt misligholdelse kan Kommunen ophæve aftale.

Væsentlig misligholdelse er bl.a.:

- Hvis Ejendommen benyttes til andet end aftalt, og Grundejerforeningen ikke, trods Kommunens indsigelse, er ophørt hermed inden rimelig tid
- Hvis Grundejerforeningen modsætter sig, at Kommunen eller andre får adgang til Ejendommen, hvor de har ret hertil
- Hvis Grundejerforeningen fraflytter Ejendommen, uden at aftalen efter sin ordlyd er ophørt
- Hvis Grundejerforeningen vanrøgter Ejendommen og ikke uden ugrundet ophold efter Kommunes påkrav bringer Ejendommen i stand
- Hvis Grundejerforeningen helt eller delvist overlader brugen af Ejendommen til en anden i tilfælde, hvor Grundejerforeningen ikke er berettiget hertil og trods Kommunens indsigelser ikke bringer forholdt til ophør
- Hvis Grundejerforeningen trods Kommunens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden på Ejendommen
- Hvis Grundejerforeningen i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at Grundejerforeningens fjernelse fra Ejendommen er påkrævet, f.eks. i tilknytning til konkurs og anden insolvensretlig behandling.



Her udover er Grundejerforeningen erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige bestemmelser.

Retsplejelovens regler om optagelse af syn og skøn gælder også for denne kontrakt.


§ 8 - Bilag

- Bilag 1: Kortbilag af den 13. december 2013
- Bilag 2: Grundejerforeningsvedtægt for Trekroner Øst
- Bilag 3: Fotoserie

§ 10 - Underskrifter

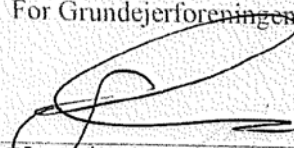

Roskilde, den 13/9 - 14

For Roskilde Kommune


MOGENS RAUN ANDERSEN
VICEKOMMUNALDIREKTØR

Roskilde, den 16/9-2014

For Grundejerforeningen Trekroner Øst


Flemming Schou Nielsen

Lars Clasen

