

# AFTALE OM BRUGSRET

---

Mellem

**Roskilde Kommune**

og

**Bygningsfonden Roskilde Festival Højskole**

Denne aftale om brugsret er indgået mellem:

**Roskilde Kommune**

Cvr.nr. 29 18 97 04

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

(i det følgende kaldet "ejer")

og

**Bygningsfonden Roskilde Festival Højskole**

Cvr.nr. 37 56 20 41

Havstensvej 11

4000 Roskilde

( i det følgende kaldet "bruger")

Samlet benævnt "Parterne" og hver for sig "Part".

## **Brugsretsvilkår**

Denne aftale om brugsret (i det følgende kaldet "Aftalen") er indgået på baggrund af partnerskabsaftale mellem Realdania, A. P. Møller Fonden, Foreningen Roskilde Festival, Roskilde Kommune og Roskilde Festival Højskole, bilag 1, der er en integreret del af Aftalen. Måtte der være uoverensstemmelse mellem Aftalen og partnerskabsaftalen, er det Partnerskabsaftalen, der er gældende.

### **§ 1**

#### **Arealet og anvendelse heraf**

Arealet består af et areal, som udgør 5.922 m<sup>2</sup>, del nr. 5, jf. udstykningsplanen vedr. delnr. 4 og 5 af matr.nr. 9k Vetsermarken, Roskilde Jorder, udarbejdet af Mølbak Landinspektører, bilag 2.

Brugsretten omfatter tillige de på ejendommen ved Aftalens indgåelse eksisterende bygninger, der primært består af en gammel industrihal.

For så vidt angår de på arealet tinglyste byrder, henvises til den som bilag 3 vedlagte tingbogsudskrift, samt den som bilag 4 vedlagte servitutredogørelse.

Bruger er pligtig til at tåle tinglysning af sådanne private og offentlige servitutter og byrder (med og uden pant), som er nødvendige eller sædvanlige i forbindelse med den forudsatte udstykning, byggemodning og udnyttelse af ejendommen samt servitutter og byrder, som i øvrigt fremgår af Aftalen.

Arealet er i henhold til lokalplan nr. 571 udlagt til følgende formål: Kultur og publikumsorienterede formål, offentlige formål, kreative erhverv, uddannelse, hotel, restauration og detailhandel med tilknyttede udendørs opholdsarealer samt udendørs aktivitetsområder.

Endvidere må der indenfor delområde 1C i lokalplan nr. 571 ske anvendelse til boliger.

Arealet må ikke uden ejers skriftlige samtykke anvendes til andre formål end opførelse af bygninger med tilhørende udenomsarealer til brug for Roskilde Festival Højskole.

Bruger skal i størst muligt omfang sikre, at Roskilde Festival Højskole samarbejder med kommunen på de vilkår, som parterne nærmere aftaler for samarbejdet med respekt af den til enhver tid gældende lokalplan og lovgivning i øvrigt.

Det påhviler bruger selv at indhente alle tilladelser, godkendelser m.v. fra relevante myndigheder, som er nødvendige for etablering og drift som bruger måtte ønske på arealet.

Ingen af parterne har ret til at overdrage Aftalen (hverken helt eller delvist) til tredjemand uden den anden parts skriftlige samtykke, som ikke uden rimelig grund kan nægtes.

## § 2

### Miljøforhold, fundering og fortidsminder

Ejer har fået udført følgende undersøgelser af ejendommen:

- Musicon, Forureningsundersøgelse på Musicon, udarbejdet af Niras, november 2008, bilag 5.
- Musicon, Fjernelse af olietanke og forurenede jord, dokumentation vedr. håndtering af olietanke, installationer, belægninger og forurenede jord, udarbejdet af Niras, november 2008, bilag 6.
- Rockmagneten, Musicon, indledende forureningsundersøgelse område 4, udarbejdet af Cowi, marts 2013, bilag 7.
- Rockmagneten, Musicon, indledende forureningsundersøgelse område 3, 6, 7 og 8, udarbejdet af Cowi, marts 2013, bilag 8.
- Musicon Festival Højskolen, jordhåndteringsplan, § 8 og § 19 ansøgning, udarbejdet af Cowi, marts 2016, bilag 9.

Undersøgelsen viser at der vil være omkostninger til håndtering af forurening og ekstra omkostninger til fundering.

Bruger har fået udarbejdet følgende jordbundsundersøgelser:

- Jordbundsundersøgelser, Basgangen 10, Roskilde, Jord Teknik A/S, juli 2015, bilag 10.
- Kemiske analyser, Basgangen 10, Roskilde, Jord Teknik A/S, juli 2015, bilag 11.

Det er dog aftalt, at ejer foranstalter, arealets ubebyggede arealer, delvist oprenset til et niveau, så der kan indhentes den fornødne tilladelse efter jordforureningsloven til den kommende anvendelse, således at ejer alene forestår og afholder omkostningerne til oprensningen efter følgende principper:

- Fremtidige ubefæstede arealer oprenses til 0,5 meters dybde og erstattes med råjord og muld, dog oprenses til 1 meters dybde, hvis arealet påtænkes anvendt til dyrkningshave,
- Fremtidige befæstede arealer håndteres i nødvendigt omfang, så der ikke er risiko for mennesker og miljø,
- Fremtidige byggefeltet oprenses i nødvendigt omfang, så der ikke er risiko for indeklimaet.

Oprensning og håndtering af forurening sker i øvrigt i et samarbejde mellem ejer og bruger, udført økonomisk forsvarligt og bæredygtigt, alt med baggrund i et af bruger udarbejdet projekt for bebyggelse og udearealer.

Udover ovennævnte, fraskriver ejer sig ethvert ansvar for ejendommens miljøforhold herunder forurening, i det ejer oplyser, at der ikke består uopfyldte eller varslede krav fra myndigheder eller tredjemand.

Eventuelle omkostninger til ekstrarfundering i forbindelse med brugers kommende byggeri skal afholdes af bruger, i det ejer fraskriver sig ethvert ansvar for ejendommens jordbundsforhold, herunder bæreevne.

Roskilde Museum har afgivet en § 25 udtalelse vedrørende fortidsminder, bilag 12. Ejer yder ingen erstatning, hvis der findes fortidsminder.

### **§ 3 Grundejerforening**

Der skal etableres en karréforening med de vedtægter som fremgår af bilag 13, og bruger er pligtig til ved sin underskrift af Aftalen at tiltræde vedtægterne.

Af vedtægterne for karréforeningen fremgår bl.a., at karréforeningens medlemmer er forpligtet til at drive og vedligeholde de arealer og anlæg, som er fælles for de arealer, som ejer giver brugsret til i bydelen Musicon, hvor arealerne er beliggende.

Karréforeningen skal være medlem af bydelsforeningen for området, jf. vedtægter for Bydelsforeningen Musicon, bilag 14. Der vil under Bydelsforeningen endvidere blive etableret et spildevandslaug for regnvand og dræn. Dette spildevandslaug skal varetage alle opgaver vedrørende de fælles private regnvandsanlæg i området, jf. vedtægterne.

Bruger varetager samtlige ejers rettigheder og forpligtelser overfor karreforeningen og bydelsforeningen. Bruger gives med denne aftale fuldmagt til at repræsentere ejer overfor karreforeningen og bydelsforeningen.

### **§ 4 Arealets byggemodning**

Bruger byggemodner og opfører yderligere bygninger på ejendommen for egen regning til brug for brugers projekt. Jf. brugers projekt for arealet, bilag 15.

Bruger har pligt til at fjerne eller omlægge eventuelle ledninger, der ikke længere skal anvendes eller ligger i vejen for brugers projekt efter anvisning fra den relevante ledningsejer og uden udgift for ledningsejer.

Der er tilslutningspligt til Vand- og kloakforsyning for arealet og kommende bygninger. Eventuelle tilslutningsbidrag og omkostninger til interne stik betales af bruger, i det ejer oplyser at arealet er tilsluttet kloakforsyning, hvorfor arealet et fritaget for betaling af kloakbidrag.

Forsyningsselskaberne forestår etableringen af alle relevante forsyninger i Basgangen frem til matriklen af den overtagne ejendom, i det Bruger skal afholde alle tilslutningsbidrag og stikledningsbidrag som forsyningerne opkræver i henhold til de til enhver tid gældende takster.

Eventuelle omkostninger til anlægsarbejder som følge af projektet, der skal ske på offentlige arealer f.eks. overkørsler, afholdes af bruger, i det ejer har anlagt og afholdt omkostningerne til etableringen af vejen Basgangen som råvej i asfalt. Når købers byggeri er opført, færdiggør ejer vejen i overensstemmelse med vejprojekt af 2. juni 2014.

Ejer anlægger de fælles parkeringspladser, der skal anlægges i henhold til lokalplanen, og på baggrund af byggetilladelsen, bilag 15, skal der anlægges 15 parkeringspladser til undervisningsbygningen og 15 parkeringspladser til elevværelser og lærerfamilieboliger.

Ejer anlægger og afholder omkostningerne til etablering 3 stk. nærparkeringspladser, som placeres som angivet på udstykningsforslaget, bilag 2.

Ejer overdrager bruger 128 cykelstativer, som bruger selv forestår og bekoster monteringen af på arealet.

Bruger er forpligtet til at afholde ejers omkostninger til medlemskab af Bydelsforeningen Musicon, herunder bidrag til den fælles affaldshåndtering på Musicon, der er vedtaget af Bydelsforeningen og/eller Roskilde Kommune. Ud over brugers omkostninger til realisering af brugers projekt og brugers omkostninger ved byggemodningen, jf. §3., betaler bruger bl.a. følgende omkostninger:

- Tilslutningsafgifter og bidrag til forsyningsselskaber i henhold til gældende takster.
- Anlæg af eventuelle overkørsler til arealet efter regning. Overkørsler udføres af Roskilde Kommune

- med mindre andet aftales med køber.
- Fornødne tilpasninger til tilgrænsende anlæg og grønne arealer.
  - Alle øvrige omkostninger som måtte være nødvendige for realisering af brugers byggeri,
  - Bruger afholder alle udgifter til private vandrender og stikledninger inden for matriklen eller frem til hovedledninger og fælles vandrender efter gældende lovgivning.
  - Anlæg af udearealer indenfor matriklen.
  - Nedrivning af eksisterende bygninger.

## **§ 5 Byggepligt**

Bruger er forpligtet til at realisere en bebyggelse på ejendommen, i overensstemmelse med bilag 15, med eventuelle justeringer som er nødvendige for realisering af byggeprojektet.

Byggeprocessen skal koordineres med ejer.

## **§ 6 Varighed og Uopsigelighed**

Aftalen træder i kraft når den er underskrevet af begge parter.

Aftalen er uopsigelig fra begge parter side.

Såfremt bruger sammenlægges med Roskilde Festival Højskole, indtræder Roskilde Festival Højskole i Aftalen.

## **§ 7 Efterfølgende overdragelse af arealet**

Bruger kan fordre arealet overdraget til bruger eller Roskilde Festival Højskole til eje, i henhold til partnerskabsaftale for realisering af Roskilde Festival Højskole, bilag 1.

Overdragelsen skal ske tidligst 5 år og dog senest 10 år efter Roskilde Festival Højskoles ibrugtagning af bygningerne.

Overdragelsen skal ske vederlagsfrit, og eventuelle tinglysningsafgifter m.v., der skal betales ved overdragelsen afholdes af bruger.

## **§ 8 Vederlag og løbende forbrugs- og driftsudgifter m.v.**

Bruger betaler en årlig brugsretsafgift (vederlag) der er aftalt til 43.000 kr. p.a.

Brugsretsafgiften betales kvartalsvis forud, første gang 31.12.2018 for perioden 1.1.2019 og til 30.3.2019. Næste brugsafgiftsbetaling finder sted den 1. i den måned i det følgende kvartal, altså henholdsvis 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Den til enhver tid gældende brugsretsafgift reguleres hvert år pr. 1. januar med nettoprisindekset som reguleringsfaktor. Reguleringen foretages således, at den til enhver tid gældende brugsretsafgift ændres med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober forrige år til oktober før reguleringsåret. Første regulering finder sted pr. 01.01.2019.

Såfremt Danmarks Statistik måtte ophøre med at beregne nettoprisindekset, vil regulering være at foretage med det af Danmarks Statistik da til afløsning af nettoprisindekset beregnede indeks, henholdsvis et andet indeks, der tjener

samme formål og beror på samme grundlag, såfremt parterne herved indbyrdes i alt væsentligt stilles på samme måde som hidtil.

Pålægges der efter brugsretsaftalens begyndelse ejendommen nye skatter og afgifter af enhver art eller skatter og afgifterne forhøjes som følge af en forhøjelse af ejendomsværdien, kan udgiftsforhøjelsen kræves betalt gennem en forhøjelse af brugsretsafgiften.

Såfremt der sker forhøjelse af Brugsretsafgiften som følge af ændring af grundskyldspromillen finder forhøjelsen alene sted, såfremt grundskylden overstiger den til enhver tid værende Brugsretsafgift.

Måtte ejendommen blive pålagt nye eller yderligere skatter og afgifter sker Brugsretsafgiftsforhøjelsen med udgangspunkt i en grundværdi, der er opgjort til 1.776.600 kr.

Bruger betaler alle de til brugen af arealet knyttede forbrugs- og driftsudgifter, herunder f.eks. skatter og afgifter, alle udgifter til el, vand og varme og udgifter til Bydelsforeningen Musicon og Karréforeningen for det pågældende område/areal.

## **§ 9**

### **Drift og vedligeholdelse**

Bruger skal sikre, at Arealet med bygninger og tilhørende udenomsarealer drives, vedligeholdes og fornyes på forsvarlig vis, således at arealet med tilhørende bygninger altid fremstår i pæn og ordentlig stand. Bruger skal endvidere sørge for renholdelse, herunder snerydning og grusning i glat føre på arealet og steds sikre at arealet holdes rent og ryddeligt.

## **§ 10**

### **Bygning på lejet grund**

Ejendomsretten til arealet forbliver altid hos ejer, jf. dog § 7.

Bruger kan som led i optagelse af finansiering på sædvanlige vilkår pantsætte bygningerne til realkredit- og pengeinstitutter.

## **§ 11**

### **Ansvar**

Arealet og de på ikrafttrædelsestidspunktet eksisterende bygninger overtages, som er og forefindes.

Ejer fraskriver sig ethvert ansvar for disse bygninger og jordbundsforholdene, det være sig forurening, bæreevne m.v.. Ejer fraskriver sig endvidere ansvaret for brugers eventuelle meromkostninger ved tilstedeværelse af fortidsminder m.v. på arealet.

På arealet forefindes diverse forsynings- og afløbsledninger, som overtages som beset.

Ejer oplyser, at arealet er belastet af trafikstøj. Udgifter til eventuel sikring og dokumentation af acceptable støjforhold påhviler bruger.

Ejer oplyser, at der foreligger en miljøundersøgelse af 7. marts 2013, udført af COWI A/S, bilag 4. Bruger opfordres til selv at få foretaget supplerende undersøgelser.

## § 12

### Omkostninger og tinglysning

Alle udgifter til udmatrikulering af arealet afholdes af ejer.

Bruger afholder alle udgifter til tinglysning af Aftalen og bygningernes eventuelle oprettelse med selvstændigt blad i tingbogen.

## § 13

### Bilag

Bilag 1	Partnerskabsaftale for realisering af Roskilde Festival Højskole.
Bilag 2	Udstykningsplan udarbejdet af Mølbak Landinspektør.
Bilag 3	Tingbogsattest
Bilag 4	Servitutrederegørelse
Bilag 5	Musicon, Forureningsundersøgelse på Musicon, udarbejdet af Niras, november 2008.
Bilag 6	Musicon, Fjernelse af olietanke og forurenede jord, dokumentation vedr. håndtering af olietanke, installationer, belægnings og forurenede jord, udarbejdet af Niras, november 2008.
Bilag 7	Rockmagneten, Musicon, indledende forureningsundersøgelse område 4, udarbejdet af Cowi, marts 2013,
Bilag 8	Rockmagneten, Musicon, indledende forureningsundersøgelse område 3, 6, 7 og 8, udarbejdet af Cowi, marts 2013.
Bilag 9	Musicon Festival Højskolen, jordhåndteringsplan, § 8 og § 19 ansøgning, udarbejdet af Cowi, marts 2016.
Bilag 10	Jordbundsundersøgelser, Basgangen 10, Roskilde, Jord Teknik A/S, juli 2015.
Bilag 11	Kemiske analyser, Basgangen 10, Roskilde, Jord Teknik A/S, juli 2015.
Bilag 12	§ 25 udtalelse fra Roskilde Museum
Bilag 13	Vedtægter for Karréforeningen
Bilag 14	Vedtægter for Bydelsforeningen Musicon.
Bilag 15	Byggetilladelse

## § 14

### Underskrifter

For Roskilde Kommune

For Bygningsfonden Roskilde Festival Højskole

Roskilde, den

Roskilde, den

Joy Mogensen  
borgmester

Henrik Kolind  
kommunaldirektør