



# Brugsaftale for DDS Bellahøj 21st Barking Gruppe

## 1 Parterne

Denne brugsaftale indgås mellem

Københavns Kommune  
EAN-nr. 5798009780393  
v. Kultur- og Fritidsforvaltningen  
Gyldenløvesgade 15  
1600 København V  
(herefter kaldet Kultur- og Fritidsforvaltningen)

som ejer og

DDS Bellahøj 21st Barking Gruppe (B21B)  
Absalon Division, Det Danske Spejderkorps  
CVR. 38272837  
Brønshøjvej 1  
2700 Brønshøj  
v. Helle Gammelgaard

som bruger

## Bilag:

1. Arealets beliggenhed og udformning
2. Fordeling af ansvar for bygningsvedligehold
3. Ejendomsforbehold
4. Aftale om toiletadgang
5. Notat om drift af cirkelrum

## 2 Hjemmel og beslutningsgrundlag

2.1 Aftalen er indgået i henhold til kommunalfuldmagten. De konkrete aktiviteter beskrives i punkt 4.

B21B blev i 2015 opsagt fra deres hidtidige lejemål igennem 48 år på Herbergvejen 4, 2700 Brønshøj.

Ved overførselssagen 2014-2015 blev der afsat 2,1 mio. kr. til køb af Brønshøjvej 29 også kaldet Vandtårnsgrunden. Købet skete med henblik på at stille en andel af grunden til rådighed for spejdergruppen, der ville opføre et fondsfinansieret spejderhus på arealet.

Ved fordeling af klubhuspuljen 2015 blev der afsat et tilskud på 2,2 mio. kr. til byggeri af spejderhuset på Vandtårnsgrunden.

Ved budget 2020 blev der afsat 4,6 mio. kr. til dækning af restfinansiering for realisering af spejderhuset på Vandtårnsgrunden.

Ved overførselssagen 2019/2020 blev der afsat yderligere 445 t. kr. til etablering af en vejadgang til spejderhuset på Vandtårnsgrunden.

Den samlede finansiering af spejderhuset er således:

- A.P. Møller Fonden 4,5 mio. kr.
- Lokale og Anlægsfonden 4,5 mio. kr.
- Knud Højgaards Fond 2,5 mio. kr.
- Københavns Kommune 8,9 mio. kr.<sup>1</sup>
- Foreningens egen opsparing 0,8 mio. kr.
- Mindre fonde m.m. 0,2 mio. kr.

Lokale og Anlægsfondens tilskud er betinget af, at B21B får en brugsaftale med en gyldighed på minimum 10 år.

2.2 B21B varetager således det ansvar for arealet, som er beskrevet i denne brugsaftale med tilhørende bilag.

2.3 Det opførte spejderhus ejes og driftes af B21B. Såfremt B21B opgiver sit virke eller fraflytter spejderhuset, overgår ejendommen dog til Københavns Kommune jf. afsnit 6 og 13, som herefter kan vælge at overdrage ejendommen til en anden forening fx en spejdergruppe.

2.4 På grunden findes Brønshøj Vandtårn, der er fredet, og som kommunen i forbindelse med købet af grunden forpligtigede sig på at vedligeholde. Vandtårnet samt den andel af grunden, der ikke anvendes af spejderne driftes af Kultur- og Fritidsforvaltningen og anvendes til kulturaktiviteter.

2.5 Det er aftalt i forbindelse med byggeriet at spejderhuset skal opføres med henblik på fælles anvendelse af toiletfaciliteter og p-pladser ved kulturaktiviteter mm. i Brønshøj Vandtårn.

2.6 B21B har på grunden opført en naturopholdsplads "Cirkelrummet" med finansiering fra bla. Lokale- og Anlægsfonden. Det er aftalt at Cirkelrummet overdrages til Københavns Kommune, som forestår drift og vedligehold. Notat herom er vedlagt som bilag 6.

## 3 Arealet

3.1 Arealet hvortil der gives brugsret er beliggende på matr.nr. 6d. Arealets postadresse er Brønshøjvej 29b, 2700 Brønshøj.

---

<sup>1</sup> Grundet prisfremskrivning samt tillæg af moms i henhold til momsrefusionsbekendtgørelsens positivliste er det udbetalte tilskud fra Københavns Kommune højere end de afsatte bevillinger.

3.2 Arealet, herunder andele af fællesarealer, er endeligt og bindende opmålt af Københavns Kommune, hvilket B21B accepterer.

1. Jordareal	ca.	615 m <sup>2</sup>
<b>I alt bruttoareal</b>	<b>ca.</b>	<b>615 m<sup>2</sup></b>

3.3 Arealets beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning bilag 1.

3.4 Brugsaftalen omfatter udelukkende fodaftryk for spejderhus og affaldsskur samt gårdareal mellem bygningerne.

3.5 De tilstødende arealer, herunder Cirkelrum, parkering og adgangsstier opført af B21B anvendes af spejderne, men spejderne har ikke eksklusiv brugsret hertil.

## 4 Arealets anvendelse

4.1 Arealet hvorpå spejderhuset er opført samt gårdarealet mellem skal anvendes til B21Bs lovlige kommunale aktiviteter, jf. nedenfor og må ikke uden Kultur- og Fritidsforvaltningen skriftlige samtykke anvendes til andre formål.

4.2 De aftalte aktiviteter er:

- Spejderaktiviteter primært for medlemmer af B21B
- Faglige og sociale aktiviteter for B21Bs nuværende og potentielle medlemmer og deres familier
- Mødeaktiviteter med relation til foreningens drift og udvikling
- Øvrige folkeoplysende aktiviteter arrangeret af B21B i relation til B21Bs formål.

4.3 Der er offentlig adgang til den øvrige del af grunden. B21B har således ikke eksklusiv brugsret til denne del. B21B skal i sin brug af grunden udvise hensyn til sine naboer og deres brug af grunden.

4.4 B21B har indrettet grunden med henblik på samarbejde med skoler og lokalområde om fælles brug af faciliteterne. B21B skal bidrage til det fortsatte samarbejde om fælles brug af faciliteterne.

4.5 Det er en forudsætning for brugsaftalens gyldighed, at der er varig adgang for Vandtårnets brugere og besøgende til WC-rum i spejderhusets stueetage. B21B må opkræve omkostningsbestemt bidrag til dækning af forbrugsudgifter, vedligehold, rengøring og administration. De nærmere vilkår er beskrevet i bilag 4.

4.6 B21B og Kultur- og Fritidsforvaltningen skal samarbejde om fælles anvendelse af toiletfaciliteter og p-pladser ved kulturaktiviteter mm. i Brønshøj Vandtårn.

4.7 B21B skal iagttage Københavns Kommunes krav til anvendelse og ændringer på arealet.

4.8 B21B har ikke ret til at fremleje, udleje eller afstå hele eller dele af arealet. B21B har dog ret til at udlåne dele af Spejderhuset til områdets skoler, foreninger og/eller institutioner med lovligt kommunalt formål samt til evt. at opkræve omkostningsbestemt bidrag til dækning af forbrugsudgifter, vedligehold, rengøring og administration.

4.9 B21B er ansvarlig for B21B anvendelse af arealet (herunder det maksimale antal personer, som må opholde sig på arealet eller i ejendommen) og at indretning af arealet/ejendommen er lovlig, herunder for eventuelle miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

- 4.10 B21B indhenter og opretholder alle nødvendige tilladelser, der kræves med hensyn til arealets indretning og drift, herunder tilladelser vedrørende miljø- og brandforhold. B21B sender kopi af alle nødvendige tilladelser til Kultur- og Fritidsforvaltningen så snart B21B modtager dem. Såfremt B21B mod forventning ikke kan indhente og/eller opretholde de nødvendige tilladelser, skal Kultur- og Fritidsforvaltningen kontaktes hurtigst muligt.
- 4.11 B21Bs anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for naboer. B21B skal bidrage til, at personer, der har adgang til arealet, omgås dette forsvarligt.
- 4.12 Københavns Kommune må udleje eller anvende andre arealer i området til samme branche og samme anvendelse som B21Bs.
- 4.13 Bygningsmæssige ændringer på arealet forudsætter at B21B indhenter ejerfuldmagt og skal godkendes af Københavns Kommune inden B21B igangsætter arbejderne.
- 4.14 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved arealet samt opsætning af markiser, solafskærmning, antenner, sikring af arealet og lignende skal godkendes af Københavns Kommune inden B21B igangsætter arbejderne.
- 4.15 Arbejderne skal desuden opfylde gældende myndighedskrav, og servitutter på arealet.
- 4.16 B21B må ikke uden Københavns Kommunes skriftlige samtykke foretage ændringer i adgangsforhold, parkeringsforhold, belægnings, fjernelse af beplantning m.v.
- 4.17 B21B må ikke fjerne, beskære eller gøde etc. træer, beplantninger eller foretage nybeplantning på arealet uden Københavns Kommunes skriftlige samtykke.
- 4.18 Eventuelle ændringer på arealet, herunder installationer og ombygninger, skal tilbageføres ved brugsaftalens ophør medmindre andet er aftalt mellem parterne jf. bilag 3 om ejendomsforbehold.

## **5 Vederlagsfri anvendelse af areal**

- 5.1 Brugsretten omfatter en vederlagsfri anvendelse af arealet i perioden angivet i pkt. 6.
- 5.2 Den vederlagsfri anvendelse har en værdi af 195.754,89 kr. pr år (2021 p/l).
- 5.3 Den vederlagsfri anvendelse tilbydes under forudsætning af Borgerrepræsentationens godkendelse af kommunens årlige budget.
- 5.4 Brugsrettens omfang fremgår af nærværende brugsaftale inkl. bilag.
- 5.5 B21B forpligter sig til at leve op til de aftalte mål og aktiviteter, der er beskrevet i denne aftale, jf. punkt 4.

## **6 Ikrafttræden og opsigelse**

- 6.1 Brugsretten gives for 10 år og træder i kraft den 1. december 2021 og løber til den 1. december 2031, hvorefter den, såfremt en ny aftale om brugsret ikke er indgået, ophører uden yderligere varsel. En ny brugsaftale kan indgås, såfremt der foreligger en politisk beslutning om dette. Forhandlingerne om en ny brugsaftale skal iværksættes senest to år før aftaleudløb.
- 6.2 Såfremt en ny aftale om brugsret ikke indgås og B21B fortsat har et væsentligt aktivitetsniveau, skal Kultur- og Fritidsforvaltningen hjælpe B21B med at finde alternative lokationer for spejderarbejdet.

- 6.3 B21B skal være fraflyttet arealet inden ophørsdatoen, jf. i øvrigt pkt. 15, medmindre brugsretten forinden er skriftligt forlænget af Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- 6.4 Aftalen kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.
- 6.5 Delvis opsigelse af aftalen fra B21Bs side kan kun ske, såfremt Københavns Kommune vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejelig enhed.
- 6.6 I tilfælde af, at B21B ophører med de aftalte aktiviteter eller det konstateres, at B21B har misligholdt aftalen jf. afsnit 14, kan Kultur- og Fritidsforvaltningen opsiges aftalen med 1 måneds varsel til den 1. i en måned. Kultur- og Fritidsforvaltningen vil i givet fald fastsætte rammerne for afvikling af aftalen.
- 6.7 I tilfælde af uopfyldte myndighedspåbud eller omfattende misligholdelse kan Kultur- og Fritidsforvaltningen opsiges brugsaftalen med omgående virkning.
- 6.8 B21B kan ikke gøre krav om erstatning eller anden form for kompensation gældende som følge af opsigelse efter dette punkt.

## **7 Afrapportering til Kultur- og Fritidsforvaltningen om aktiviteter**

- 7.1 Hvis B21B ikke længere modtager medlemstilskud på folkeoplysningsområdet, skal B21B en gang årligt indsende oplysninger om antal medlemmer fordelt på aldersgruppe, antal ugentlige aktiviteter og i hvilken udstrækning aktiviteterne er blevet gennemført i overensstemmelse med de aktiviteter, der er beskrevet i aftalens afsnit 4, til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Oplysningerne skal indsendes senest 1. maj til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Hvis B21B modtager medlemstilskud på folkeoplysningsområdet, betragtes afrapporteringen i den forbindelse som udgangspunkt som fyldestgørende, jf. dog punkt 7.4.
- 7.2 Kultur- og Fritidsforvaltningen kan stille krav om et andet aktivitetsniveau eller ændrede aktiviteter, hvis dette er nødvendigt for at indfri formålet med brugsretten.
- 7.3 B21B forpligter sig til at orientere Kultur- og Fritidsforvaltningen om alle væsentlige ændringer af betydning for brugen af arealet, som f.eks. ledelsesskift, ændrede aktiviteter og ændringer i vedtægter.
- 7.4 B21B er til en hver tid forpligtet til at udlevere oplysninger og dokumentation af betydning for brugen af arealet samt om B21Bs virke og økonomi efter ønske fra Kultur- og Fritidsforvaltningen. Oplysninger og dokumentation skal være kommunen i hænde senest 8 dage efter Kultur- og Fritidsforvaltningens forespørgsel, medmindre andet aftales mellem parterne.
- 7.5 Københavns Kommune har ret til løbende at syne arealet efter aftale med B21B.

## **8 Omkostninger til indretning og inventar**

- 8.1 Alle omkostninger i forbindelse med indretning og inventar i forbindelse med brugsretten godkendte aktiviteter, jf. pkt. 4 afholdes af B21B.
- 8.2 Alt inventar indkøbt af Københavns Kommune på vegne af B21B tilhører Københavns Kommune. Inventaret skal derfor overdrages til kommunen når aftalen ophører.
- 8.3 B21B har i forbindelse med byggeriet af Spejderhuset etableret indkørsel, parkering og gangstier samt naturopholdspladsen 'Cirkelrummet' på den andel af

grunden, som ikke er omfattet af brugsaftalen og spejdernes eksklusive brugsret. Ejerskab og vedligeholdelsesforpligtigelse herfor er overdraget til Københavns Kommune, jf. bilag 5.

## **9 Forbrugsudgifter og renovation**

- 9.1 Det er B21Bs ansvar at registrere sig selv hos leverandører af varme, vand og el. B21B afholder udgifter til varme, vand og el direkte til forsyningselskaberne.
- 9.2 B21B skal betale for bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald, herunder renovation, direkte til leverandøren.

## **10 Vedligeholdelse og fornyelser**

- 10.1 Fordelingen af ansvar og udførelse af vedligeholdelse, reparation og fornyelse mellem B21B og Københavns Kommunes ansvarsområder fremgår af de til enhver tid gældende snitfladedokumenter, bilag 2.
- 10.2 Varetagelsen og udførelsen af B21Bs og Kultur- og Fritidsforvaltningens forpligtelser kan ændres ved separat aftale eller praksis mellem parterne eller ved politisk beslutning.
- 10.3 Københavns Kommune er altid berettiget til at iværksætte arbejder til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt under behørig hensyntagen til B21B.
- 10.4 B21B accepterer, at Københavns Kommunes udførelse af udvendig vedligeholdelse ikke foretages selvstændigt på hver enkelt ejendom og areal, men derimod er afhængig af central budgetmæssig prioritering på tværs af kommunens ejendomsportefølje.

## **11 Forsikring og ansvar**

- 11.1 B21B er forpligtet til fra aftalens ikrafttræden at tegne og holde alle lovpligtige forsikringer.
- 11.2 B21Bs forsikringer skal også omfatte B21Bs eventuelle underleverandører, medmindre de pågældende underleverandører selv har tegnet og opretholder de krævede forsikringer.
- 11.3 I det omfang at B21Bs ansatte eller frivillige som et led i deres opgaver har direkte kontakt med børn under 15 år, skal B21B på forhånd rekvirere oplysninger fra Rigspolitiet om de pågældende personer, jf. § 36 i Bekendtgørelse nr. 881 af 3. juni 2014 om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister. B21B må ikke anvende personer, som er omfattet af de § 36 anførte forhold til at opfylde aftalen, hvis de skal udføre opgaver i direkte kontakt med børn under 15 år.
- 11.4 Det er B21Bs ansvar at overholde en til enhver tid gældende offentlig regulering, herunder gældende miljø-, arbejdsmiljø-, sundheds- og sikkerhedsforskrifter, og skal straks underrette Kultur- og Fritidsforvaltningen om enhver overtrædelse heraf.

## **12 Ændringer af aftalen**

- 12.1 B21B kan anmode om, at der foretages ændringer af ikke-grundlæggende elementer i aftalen. Dette vil typisk ske i forbindelse med de årlige evalueringer.

En anmodning om ændringer af aftalen skal indeholde følgende:

- a) Årsag til anmodning om ændring
- b) Angivelse af ønsket ændring og konsekvenser for aftalens vilkår
- c) Ønsket tidspunkt for ændringens ikrafttræden

12.2 Kultur- og Fritidsforvaltningen vil senest efter 8 arbejdsdage kvittere for henvendelse og fremsende forventet tidshorisont for endelig beslutning efter 20 arbejdsdage.

12.3 Såfremt parterne kan blive enige om ændringer i aftalen, kan Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejde en skriftlig allonge til aftalen.

## **13 Fraflytning og tilbagelevering**

13.1 Hvis B21B fraflytter spejderhuset kan brugsretten efter konsultation af DDS division og DDS landsorganisation overgå til en anden spejdergruppe med aktiviteter i Københavns Kommune. Overdragelsen skal forlods godkendes af Københavns Kommune. Hvis der ikke findes en anden spejdergruppe, overgår ejendommen til Københavns Kommune.

13.2 Med respekt af reglerne i afsnit 6 skal B21B senest kl. 12.00 på ophørsdatoen (eller nærmeste hverdag før eller efter ophørsdatoen) tilbagelevere spejderhus og areal med hvad dertil hører i velvedligeholdt, brugbar stand. Spejderhus og areal skal være ryddet og rengjort.

13.3 Inden ophørsdatoen skal B21B fjerne alt B21Bs løsøre, inventar, skiltning og solafskærmning m.v. medmindre andet aftales mellem parterne.

13.4 Inden ophørsdagen indkalder Kultur- og Fritidsforvaltningen, B21B til en før-fracflytningsgennemgang af spejderhus og areal. Formålet er at klarlægge, hvilke vedligeholdelsesarbejder og/eller reetableringsarbejder, der skal foretages på spejderhuset og arealet. Efter før-fracflytningsgennemgang prissættes de aftalte arbejder i samarbejde mellem parterne.

13.5 Der er ikke foretaget indflytningssyn for arealet. Gennemgangen jf. pkt. 13.4 vil derfor blive foretaget med udgangspunkt i om arealet umiddelbart kan overdrages til en ny bruger til samme anvendelse.

13.6 Senest på ophørsdatoen gennemfører B21B og Kultur- og Fritidsforvaltningen en fælles besigtigelse af spejderhuset og arealet (flyttesyn) for endelig fastsættelse af de vedligeholdelses- og reetableringsarbejder, som skal udføres for bruges regning. Ved flyttesynet skal arealet være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer B21B samtlige nøgler til spejderhuset, og Københavns Kommune udarbejder en før-fracflytningsrapport.

13.7 Efter før-fracflytningsgennemgang og flyttesyn kan Københavns Kommune enten udføre vedligeholdelses- og reetableringsarbejderne for B21Bs regning og risiko på baggrund af tilbud indhentet af Københavns Kommune. Alternativt kan Københavns Kommune bede B21B om at overføre midler svarende til de prissatte arbejder til Københavns Kommunes konto. Hvis Københavns Kommune modtager midler svarende til de prissatte arbejder, er det ikke et krav at Københavns Kommune rent faktisk gennemfører de prissatte arbejder.

## **14 Misligholdelse**

14.1 Misligholdelse gælder bl.a. afvigelser fra kravene i denne aftale.

14.2 Som misligholdelse, der kan bevirke Kultur- og Fritidsforvaltningens ophævelse af aftalen med B21B, kan endvidere nævnes:



- Hvis arealet benyttes til andet end aftalt.
- Hvis B21B modsætter sig, at Københavns Kommune eller andre med ret hertil får adgang til arealet.
- Hvis B21B fraflytter arealet i utide uden aftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- Hvis B21B vanrøgter arealet, herunder fjerner og eller beskærer træer og anden beplantning på arealet.
- Hvis B21B helt eller delvist overlader brugen af arealet til en anden i tilfælde, hvor B21B ikke er berettiget hertil.
- Hvis B21B trods Københavns Kommunes påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen samt på arealet, eksempelvis når B21Bs brugere af arealet/ejendommen ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde er til ulempe for dem, der lovligt færdes på arealet, herunder når B21Bs brugeres adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af arealets miljø eller sundhedsmæssige risiko. Det gælder uanset om den beskrevne adfærd udøves af B21B, dennes frivillige eller lønnede personale eller andre, som B21B har givet adgang til arealet.
- Hvis B21B i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at B21Bs fjernelse er påkrævet.

14.3 Det betragtes som misligholdelse, hvis B21B ikke til enhver tid opfylder alle gældende offentlige og private krav, tilladelser og vejledninger.

14.4 I tilfælde af opsigelse pga. mislighold, mister B21B brugsretten, og anlægget kan overdrages til en anden.

## 15 Underskrifter

Bellahøj 21st Barking Gruppe (B21B) bekræfter at have gennemlæst og tiltrådt samtlige bilag til denne kontrakt ved underskrivelse af denne kontrakt.

For Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune:

Dato: .....

.....

Mads Kamp Hansen  
Sekretariats- og byudviklingschef  
Sekretariat og Byudvikling

For Bellahøj 21st Barking Gruppe

Dato: .....

.....

Helle Gammelgaard  
[Funktion]

For Bellahøj 21st Barking Gruppe

Dato: .....

.....

Anders Kamper  
Formand

Dato: .....

.....

[Navn]  
[Funktion]