

Vilkår for brugsret til p-pladser

Ejerforeningen AARhus

1 Parterne

Denne aftale vedrørende tidsubestemt brugsret til to parkeringspladser er oprindeligt indgået mellem,

Anpartsselskabet Kilden & Mortensen, CVR-nr. 35 38 98 22 ("Ejer")

og

[Navn på oprindelig køber] ("Bruger")

Efterfølgende er Ejerforeningen AARhus, CVR-nr. 40 23 62 28, som ny ejer af ejerlejlighed nr. 301 indtrådt i Ejers rettigheder og forpligtelser overfor Bruger

og

[Navn på ny køber] er indtrådt som ny(e) Bruger(e).

2 Brugsrettens genstand

2.1 Bruger gives ved denne aftale eksklusiv ret til fri og uhindret parkering på parkeringsplads nr. [xxx] beliggende i den Ejer tilhørende ejerlejlighed nr. 301 af matr. nr. 2148ep Århus Bygrunde.

2.2 Parkeringspladsernes beliggenhed fremgår af vedlagte tegning (bilag 1).

3 Aftalens begyndelse og opsigelse

3.1 Bruger har brugsret med virkning fra tidspunktet, hvor Bruger overtager ejerlejlighed i bygningen AARhus. I det omfang overtagelsesdagen for den af Bruger købte ejerlejlighed i AARhus ændres, vil det starttidspunktet for brugsretten til parkeringspladserne blive ændret tilsvarende.

3.2 Parkeringspladsen leveres [med/uden] elstik til opladning af el-bil

3.3 Brugsretten er tidsubegrænset og uopsigelig fra begge parter side, men kan overdrages, jf. punkt 12.

4 Anvendelse

4.1 Parkeringspladserne må ikke bruges til andet end parkeringsplads for motorcykel, personbil og varebil under 3.500 kg, der ikke fylder mere end det afmærkede areal. Motorcykel/bil skal være indregistreret i Brugers navn eller med Bruger som registreret bruger af køretøjet eller indregistreret i navnet på en person tilhørende Brugers husstand eller med husstandsmedlemmet som registreret bruger. Der må ikke henstilles mere end ét køretøj ad gangen pr. plads, uanset om der på parkeringspladserne er plads hertil (fx to motorcykler).

4.2 Bruger må ikke henstille effekter, trailere, campingvogne e.l. på parkeringspladserne eller i parkeringskælderen i øvrigt.

4.3 Vask og reparation af biler må ikke finde sted uden Ejers forudgående skriftlige godkendelse.

4.4 Biler må ikke henstilles således, at de generer ind- og udkørsel for andre.

4.5 Signalhorn må ikke benyttes i parkeringskælderen.

4.6 Brændstof må ikke opbevares i parkeringskælderen.

4.7 Bruger skal sørge for, at parkeringspladsernes parkeringsareal altid er renholdt og Bruger er herunder forpligtet til at bortfjerne eventuelt oliespild eller lignende.

4.8 Parkering må alene finde sted indenfor afmærket nummereret bås, og i øvrigt under overholdelse af de af Ejer fastsatte ordensforskrifter, som vil være opslået på parkeringsarealerne. Der må ikke parkeres på andre end de af brugsretten omfattede parkeringspladser.

4.9 Bruger må ikke uden Ejers skriftlige samtykke male eller lade opsætte skilte med Brugers

navn på parkeringspladserne.

- 4.10 Bruger har ret til parkering 24 timer alle ugens 7 dage.
- 4.11 Bruger må ikke overlade brugen af parkeringspladserne til andre end medlemmer af sin husstand. Bruger er således ikke berettiget til at overdrage retten til at parkere til tredjemand, bortset fra kortvarig gæsteparkering.
- 4.12 Bruger er dog efter forudgående orientering af Ejer berettiget til at overlade brugen af parkeringspladserne til en lejer, der har lejet hele den af Bruger ejede ejerlejlighed. Det påhviler således Bruger at orientere administrator om lejers identitet, forinden overdragelse af brugsretten gennemføres.

5 Vederlag

- 5.1 For brugsretten ifølge denne aftale betaler Bruger et engangsbetrag til Ejer på kr. [...] inklusive moms, der betales kontant senest på dispositionsdagen.

[...]

6 Forbrugs- og driftsudgifter

- 6.1 Udover det i punkt 5.1 anførte vederlag, betaler Bruger en andel af parkeringskælderens forbrugs- og driftsudgifter, herunder vedligeholdelse og fornyelse.
- 6.2 [...]
- 6.3 Udgifterne til forbrug og drift af parkeringskælderen fordeles forholdsmæssigt mellem brugerne efter antallet af parkeringspladser i parkeringskælderen. Ved aftalens indgåelse er der planlagt 307 parkeringspladser i parkeringskælderen, hvilket antal kan ændres ensidigt af Ejer.
- 6.4 Bruger betaler et acontobetrag på kr. [...], der betales kvartalsvis forud, hver den 1.1., 1.4., 1.7., og 1.10 til Ejer til dækning af parkeringspladsernes andel af ovennævnte udgifter.
- 6.5 Bruger er forpligtet til at betale acontobetragene via betalingsservice eller via en anden af Ejer anvist betalingsform.
- 6.6 Regnskab for forbrugs- og driftsudgifterne udarbejdes af Ejer for hver regnskabsperiode (1. januar – 31. december). Regnskab for forbrugs- og driftsudgifterne sendes til Bruger senest 5 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 6.7 Har Bruger betalt for lidt i acontobetrag, kan Ejer kræve tillægsbetaling af Bruger, hvilken betaling skal finde sted senest 4 uger efter, at Bruger har modtaget regnskabet og opkrævning.
- 6.8 Har Bruger betalt for meget i acontobetrag skal det for meget betalte tilbagebetales til Bruger senest 4 uger efter, at forbrugsregnskabet er udsendt.
- 6.9 Budgettet ovenfor er bl.a. fastsat ud fra den forudsætning, at parkeringskælderen ikke pålægges dækningsafgift. I det omfang parkeringskælderen pålægges dækningsafgift, medtages dækningsafgiften over forbrugs- og driftsregnskabet, og Bruger betaler en forholdsmæssig andel heraf, jf. punkt 6.3. Dækningsafgift kan kræves med virkning fra det tidspunkt dækningsafgift måtte blive pålagt parkeringskælderen, herunder med tilbagevirkende kraft.

7 Vedligeholdelse og renholdelse

- 7.1 Det påhviler Bruger at medvirke til renholdelse af parkeringspladserne. Bruger har risikoen for hændelige skader, herunder for spild af olie og benzin.
- 7.2 Bruger modtager parkeringspladserne i god og forsvarlig stand, og de skal til enhver tid fremtræde sådan.
- 7.3 Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den øvrige del af parkeringskælderen foretages af Ejer, men bekostes af Bruger over forbrugs- og driftsregnskabet, jf. punkt 6.

8 Beskadigelse af parkeringskælderen

- 8.1 Bruger er ansvarlig for enhver beskadigelse af parkeringspladserne og parkerings-

kælderer, som Bruger, eller personer, som Bruger måtte give adgang til parkeringskælderer, forvolder ved uagtsom adfærd.

9 Tyveri m.v.

- 9.1 Parkering sker for Brugers regning og risiko i enhver henseende, og Ejer påtager sig intet ansvar for tyveri eller tab, der skyldes beskadigelse, påkørsel eller anden årsag.
- 9.2 Forsikring af de på parkeringspladserne værende effekter, der tilhører Bruger, er Ejer uvedkommende.

10 Parkeringskort og adgangsforhold

- 10.1 På dispositionsdagen udleveres parkeringskort og adgangsmidie til parkeringskælderer. Bortkommet kort /midie skal anmeldes til Ejer. Udstedelse af erstatningskort /erstatningsmidie sker mod betaling af et af Ejer fastlagt gebyr.
- 10.2 Ejer er til enhver tid berettiget til at etablere og ændre adgangsbegrænsende foranstaltninger, herunder at opsætte bom eller andet adgangskontrolanlæg. Bruger skal med et rimeligt varsel oplyses om etableringen af sådanne adgangsbegrænsende foranstaltninger og modtage instruktioner om betjeningen af disse.

11 Parkeringskontrol

- 11.1 Bruger er ansvarlig for at følge de anviste parkeringspladsregler for at undgå kontrolgebyr /parkeringsafgift fra Ejer.
- 11.2 Ejer er berettiget til at overdrage retten og pligten til håndhævelse af parkeringspladsreglerne til et parkeringsselskab. Bruger er i så fald forpligtet til at følge parkeringsselskabets anvisninger.

12 Overdragelse

- 12.1 Bruger er berettiget til at overdrage/afstå (herefter "sælge") sine rettigheder og forpligtelser i henhold til denne aftale til tredjemand i overensstemmelse med nedennævnte vilkår.
- 12.2 Bruger er uden begrænsning berettiget til at sælge rettighederne i henhold til denne aftale til en person eller et selskab, som er tinglyst ejer af en ejerlejlighed i ejerlejlighedsejendommen AARhus, eller som har købt en ejerlejlighed i nævnte bebyggelse, men endnu ikke har fået tinglyst sin adkomst.
- 12.3 Udover ved et salg, der er omfattet af punkt 12.2, sker ethvert salg med forkøbsret for tinglyste ejere af ejerlejligheder i ejerlejlighedsejendommen AARhus, hvori parkeringskælderer er beliggende, til samme pris og på samme vilkår, som tredjemand dokumenteret har tilbudt Bruger for overtagelse af brugsretten. Overdragelsesaftale skal indgås skriftligt og alene være betinget af, at forkøbsretten efter dette punkt 12.3 ikke udnyttes.
- 12.4 Forkøbsretten skal udnyttes ved skriftlig meddelelse til Bruger senest 14 kalenderdage efter de berettigede ved skriftlig meddelelse eller pr. email har fået tilbud om udnyttelse af forkøbsretten med oplysning om pris og vilkår hvortil denne kan gøres gældende. Ved fristens beregning bortses fra juli måned. Tilbud om udnyttelse af forkøbsretten sker via ejerforeningens bestyrelse, idet Bruger er forpligtet til at betale et af ejerforeningen fastsat gebyr for denne bistand.
- 12.5 Såfremt flere berettigede ønsker at udnytte forkøbsretten, da udvælges blandt de interesserede ved lodtrækning den berettigede, som tildeles retten til at gøre forkøbsretten gældende. Lodtrækning foretages af Bruger, og de berettigede har ret til at overvære lodtrækningen.
- 12.6 Såfremt ingen af de berettigede gør forkøbsretten gældende, da gennemfører Bruger salget i overensstemmelse med de aftalte vilkår. Såfremt en berettiget udnytter forkøbsretten, da gennemføres salget til den berettigede på de i overdragelsesaftalen aftalte vilkår.
- 12.7 En erhverver af brugsretten indtræder med virkning fra den aftalte overdragelsesdag i

samtlige Brugers rettigheder og forpligtelser, herunder eventuelle hidtidige restancer, overfor Ejer i henhold til nærværende aftale. Den hidtidige ejer vedbliver at hæfte over for Ejer for eventuelle restancer vedrørende tiden før den nye brugers overtagelse af brugsretten.

- 12.8 Brugere er ikke derudover berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende aftale.
- 12.9 Ved overdragelse af rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende aftale, er Brugere forpligtet til at anmelde overdragelsen til Ejer med behørig dokumentation for, at proceduren ovenfor er overholdt. Overdragelsens tinglysning er betinget af, at Brugere betaler den derved forbundne tinglysningsafgift og honorar til Ejers medvirkende advokat.
- 12.10 Ejer har en ubegrænset ret til at overdrage parkeringskælderens til tredjemand med tilhørende rettigheder og forpligtelser overfor brugere og lejere af parkeringskælderens.

13 Misligholdelse

- 13.1 Ved Brugerens grove eller gentagne misligholdelse af forpligtelser i henhold til nærværende aftale, herunder ved Brugerens forsinkelse med betaling af ethvert skyldigt beløb under denne aftale, som ikke er berigtiget kontant senest 14 kalenderdage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til Brugere, er Ejer berettiget til at (tvangs)sælge brugsretten til tredjemand for Brugerens regning, og at modregne Ejers omkostninger ved salget samt øvrige tilgodehavender i det derved indvundne provenu. Et eventuelt restprovenu afregnes til Brugere. Et sådant tvangssalg skal ske med respekt af punkt 12, idet en misligholdende Brugere dog ikke kan udnytte forkøbsretten.

14 Øvrigt

- 14.1 Erhvervslejeloven finder ikke anvendelse på nærværende aftale.

15 Tinglysning

- 15.1 Brugere er berettiget til at tinglyse nærværende aftale servitutstiftende på parkeringskælderens (betegnet ejerlejlighed nr. 301 af matr.nr. 2148ep Århus Bygrunde). Aftalen respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser og servitutter samt ejerlejlighedens eventuelle videreopdeling eller sammenlægning med anden ejendom. Brugere er påtaleberettiget.
- 15.2 Omkostningerne ved tinglysningen afholdes af Brugere. Omkostningerne ved aflysning afholdes ligeledes af Brugere.
- 15.3 Ved overdragelse af brugsretten i overensstemmelse med denne aftale er erhververen berettiget til at kræve overdragelsen tinglyst. Parterne er enige om, at Ejer og Brugere er forpligtet til at signere de fornødne dokumenter til sikring af sådan tinglysningsmæssig registrering af erhververens ret, uanset grundlaget for overdragelsen. Brugere afholder samtlige udgifter i forbindelse med sådan tinglysningsmæssig registrering.

16 Tvister

- 16.1 Eventuelle tvister mellem Ejer og Brugere vedrørende nærværende aftale afgøres ved de almindelige domstole. Som værneting er aftalt Retten i Aarhus.

17 Underskrifter