

Lejeprospekt

Udbud af areal til Minigolf i Amager Strandpark

Dykkerstien 8, 2300 København S.

5. september 2023

Sagsnummer
2023-0337524

Dokumentnummer
2023-



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

Njalsgade 13
Postboks 457
2300 København S

Kære forretningsdrivende

Københavns Kommune udbyder et areal beliggende ved Strandtorvet til leje fra 1. januar 2024.

Arealet anvendes i dag til minigolf aktiviteter og salg af is og kaffe. Arealet udbydes til fortsat uændret anvendelse.

Beskrivelse af lejemålet

I det efterfølgende kan du læse mere om lejemålet, Amager Strandpark og selve ansøgningen.

Om Amager Strandpark

Amager Strandpark blev etableret i 2004 - 2005 da man anlagde den kunstige Strandø. Allerede før indvielsen blev strandparken fredet. Fredningen omfatter den oprindelige strand langs Amager Strandvej, den nye Strandø og de grønne områder Femøren, Tiøren og Søstjernen. Københavns Kommune er plejemyndighed og står for al udvikling, drift og vedligehold af Strandparken.

Udvikling af erhvervsaktiviteter og rekreative aktiviteter sker i henhold til fredningen, den gældende udviklingsplan for Strandparken¹ og den gældende lokalplan². Københavns Kommune forventer at offentliggøre en revideret udviklingsplan i foråret 2023.

Lejemålet er beliggende ved Strandtorvet. De nærmeste naboer er Strandstation 3 med et livligt dykker-, surfer- og skatermiljø og Havkajakvej, hvor helårserhverv er beliggende. I dag ligger her en stor kajakbutik med salg og udlejning af kajakudstyr, kurser mv. og et wellness center, der tilbyder en sauna gus, massage mv.

Lejemålet

Lejekontrakten giver lejer ret til at opstille op til 3 salgsvogne, til salg af is og kaffeprodukter og til udlejning af minigolfudstyr. Vognene skal være i "strandstil" og der skal lægges vægt på økologiske produkter.

I forbindelse med salgsvognene har lejer ret til at opsætte borde/bænkesæt med plads til 20 kunder.

¹ [Amager Strandpark Udviklingsplan 2018 2018 \(itera.dk\)](#)

² [Bilag 2 Forslag til lokalplan Amager Strandpark \(plandata.dk\)](#)

Ejendom

Areal beliggende Dykkerstien 8, 2300 København S.

Matr. Nr.

Areal beliggende i matrikel 4527 Sundbyøster, København.

Lokalplan

Lokalplan 590 Amager Strand

Benyttelse

Minigolf og is

Ejendomsstatus

Arealet er fredet.

Areal

1.250 m² græsareal samt et mindre område af Strandtorvet, hvor der kan opstilles 3 x 7 m² salgsvogne og borde/bænkesæt.

Afståelse

Nej

Eneret

Nej

Opsigelighed

5 år fra udlejers side



Den nuværende udnyttelse af arealet.

Væsentlige vilkår for det lejede areal

- Lejemålet anvendes i dag til minigolfaktiviteter og salg af is og kaffe. Arealet udbydes til fortsat uændret anvendelse.
- Minigolfbane og salgsvogne mv. der i dag henstår på arealet følger ikke med i lejen. Lejer skal selv bekoste indkøb og opsætning af disse.
- Der kan ikke opføres bygninger eller opstilles pavilloner, containere mv. på det lejede areal.
- Med lejemålet følger retten til at opstille op til 3 salgsvogne på Strandtorvet. Det samlede areal af salgsvognene må ikke udgøre mere end 21 kvadratmeter. I tilknytning til salgsvognene kan opstilles borde/bænkesæt med plads til 20 kunder.
- Salgsvogne og borde/bænkesæt må alene stå på Strandtorvet i perioden 1. april til 1. oktober.
- Lejer påtager sig ansvaret for at opnå og opretholde myndighedsgodkendelse af den konkrete, ønskede anvendelse.
- Der er etableret adgang til postevand gennem sommerperioden.
- Nærmeste toiletter findes i Strandstation 5 (250 m mod syd), alternativt Strandstation 3 (400 m mod nord).
- Lejemålet er til overtagelse den 1. januar 2024.

Leje

I Amager StrandPark betales en leje for græsarealet og en leje for retten til at opstille salgsvogne og borde/bænkesæt på Strandtorvet.

Københavns Ejendomme har foretaget en markedsvurdering af lejen i august 2022. I denne vurdering sammensættes den vejledende leje af tre elementer:

1. Retten til at opstille salgsvogne, 21 m²
kr. 900/m² inkl. drift + moms.
2. Retten til at opstille siddepladser, 20 pladser
kr. 900/m² inkl. drift + moms.

3. Areal til minigolfbane, 1.250 m²
kr. 70/m² inkl. drift + moms

Den samlede årlige leje udgør kr. 124.400 inkl. drift + moms.

Fremvisning

Ved spørgsmål eller ønsker om fremvisning af lejemålet, kan du kontakte udlejningsspecialist Thomas Nicki Sundenæs på telefon 2497 8289 eller på e-mail sv2m@kk.dk

Ansøgning

For at komme i betragtning til lejemålet skal du fremsende:

- Motiveret ansøgning med beskrivelse af din virksomhed.
- Kort beskrivelse af din brancheerfaring.
- CV med kontaktoplysninger, oplysning om hidtidig erhvervserfaring, uddannelse mv.
- Seneste årsregnskab og/eller budget.
- Beskrivelse af det ønskede koncept for lejemålet, herunder den ønskede anvendelse med budget.
- Et tilbud på betaling af én fast årlig leje i forhold til den ønskede anvendelse samt eventuelle yderligere vilkår knyttet til dette.

Det bemærkes, at det ikke kan forventes, at de i prospektet skitserede vilkår kan fraviges i det væsentlige. Den oplyste leje er vejledende, og en merleje vil indgå som et kriterium ved vurderingen/tildelingen af lejemålet.

Ansøgningen bedes fremsendt til:
Københavns Ejendomme , Borups Allé 177
2400 København NV.

Eller sendes på e-mail: sv2m@kk.dk

Skriv "Dykkerstien 8" - Ansøgning - [ansøgers navn]" i emnefeltet.

Ansøgningen skal være os i hænde senest 30. september 2023

Bedømmelseskriterier og tidsplan

Det er en forudsætning for at komme i betragtning til lejemålet, at ansøger opfylder følgende kriterier:

- at ansøgers koncept vurderes at være realiserbare i det pågældende lejemål.
- at ansøger er økonomisk egnet til at drive lejemålet.
- at lejemålet anvendes til minigolfaktiviteter og salg af is.

Aktivitet	Forventet dato
Udbuddet annonceres	1.september 2023
Besigtigelse af lejemål	Efter aftale
Frist for indsendelse af ansøgning	30.september 2023
Evaluering og tildeling af kontrakt	8.oktober 2023
Forventet kontraktindgåelse	31. oktober 2023
Overdragelse af areal/indbetaling af depositum	1.januar 2024
Kontraktopstart	1.januar 2024

Forvaltningens vurdering af de indkomne ansøgninger

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer de indkomne ansøgninger. Ansøgningerne vil blive bedømt i forhold til de ovenfor skitserede kriterier.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil efter fristens udløb gå i nærmere forhandling om indgåelse af lejekontrakt den/de ansøgere, der vurderes på tilfredsstillende måde at opfylde de skitserede kriterier. Såfremt der er flere ansøgere, der på dette tidspunkt vurderes at opfylde samtlige kriterier, vil vi dernæst lægge afgørende vægt på den tilbudte leje/merleje.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil herefter hurtigst muligt gå i nærmere forhandling om indgåelse af lejekontrakt med den ansøger, der ud fra koncept, tilbudt leje og fremsendte oplysninger i øvrigt, vurderes at være den bedst egnede lejer til det pågældende lejemål.

Teknik- og Miljøforvaltningen forbeholder sig retten til at forkaste alle ansøgninger og genudbyde lejemålet.



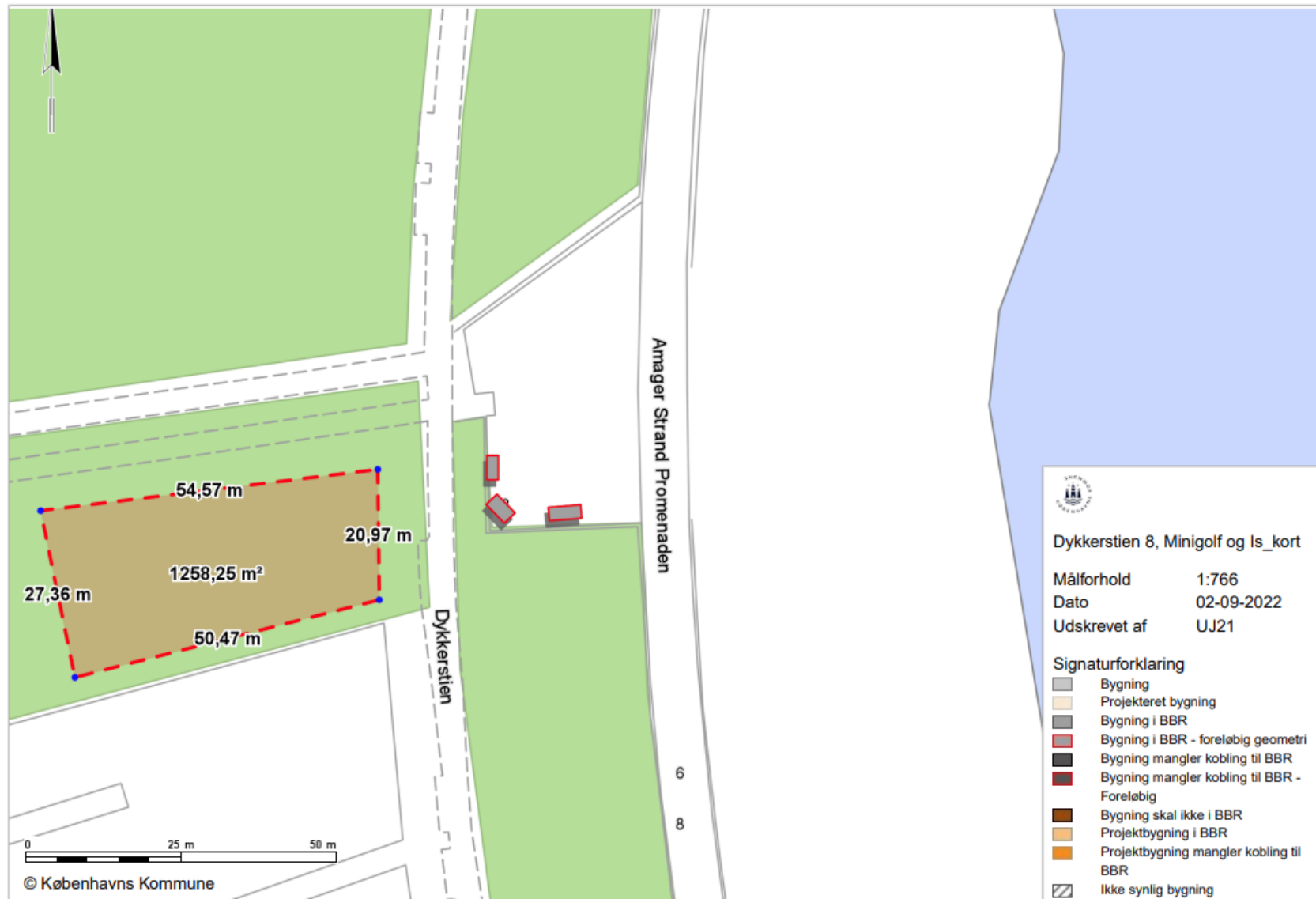
Bilag 1: Lejevilkår

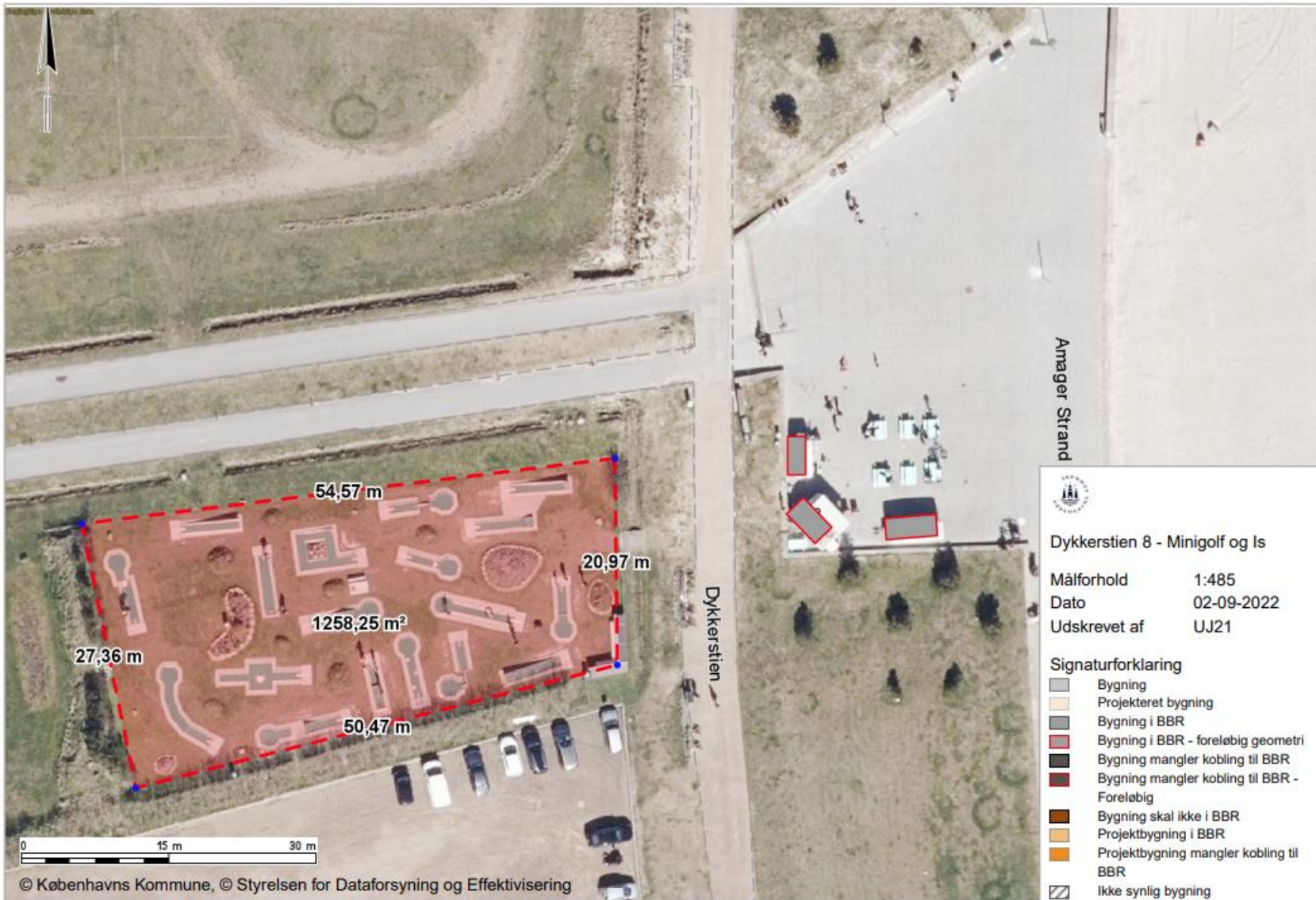
Areal i alt	1.250 m ² græsareal og ret til at opstille 3 salgsvogne
Anvendelse	Minigolf og is
Forholdet til myndigheder:	Lejer påtager sig ansvaret for at opnå og opretholde myndighedsgodkendelserne til den konkrete ønskede anvendelse.
Fredning:	Ja
Vejledende leje ex moms	kr. 124.400
Driftsudgifter inkl. skatter og afgifter a conto	Inkl. i lejen
Varmeudgifter	-
Vandudgifter	1.000 kr. /år
Øvrige forbrugsudgifter	Lejer betaler direkte til forsyningselskab
Kontant depositum	6 måneders nettoleje (eller tilsvarende sikkerhed)
Personlig selvskyldnerkaution	Nej
Momspligtig	Nej
Årlig regulering af lejen	Nettoprisindeksering, dog min. 2,5 %
Opsigelsesvarsel	6 måneder
Uopsigelighed:	Ja, 5 år fra udlejers side
Overtagelse	Fra 1. januar 2024
Overtagelsesstand:	Som beset. Baner og salgsvogne indgår ikke i det lejede.
Vedligeholdelse:	Lejer har al vedligeholdelse af det lejede
Fremlejeret	Nej
Afståelsesret	Nej
Energimærke	-

Bilag 2 - Ansøgningskema, udlejning af areal til minigolfbane

Ansøgning	Indsæt dine oplysninger
Kontaktoplysninger	
Navn	
Adresse	
Telefonnummer	
E-mail	
Evt. web-adresse	
CVR-nummer	
Anvendelse af lejemålet	
Beskriv din plan for minigolfbane, lejemålet	<i>Fortæl om f.eks., koncept, formål, osv.</i>
Beskriv dit sortiment	
Om ansøger	
Beskriv dine nuværende aktiviteter og din hidtidige erfaring fra lignende brancher	
CV	<i>Obligatorisk. Skal vedlægges som bilag til ansøgningen</i>
Hvorfra har du dit kendskab til Amager StrandPark	
Forretningsplan og budget	
Beskriv din forretningsplan og vedlæg budget for etablering og drift af minigolfbanen	<i>Obligatorisk. Skal vedlægges som bilag til ansøgningen</i>
Årsopgørelse / årsregnskab	
Andet	
Du er velkommen til at vedlægge evt. andet materiale(f.eks. referencemateriale eller billedmateriale efter eget valg	<i>Valgfrit. Kan vedlægges som bilag til ansøgningen</i>

Bilag 2: Oversigtskort





Amager Strand

Dykkerstien



Dykkerstien 8 - Minigolf og Is

Målforshold 1:485

Dato 02-09-2022

Udskrevet af UJ21

Signaturforklaring

- Bygning
- Projekteret bygning
- Bygning i BBR
- Bygning i BBR - foreløbig geometri
- Bygning mangler kobling til BBR
- Bygning mangler kobling til BBR - Foreløbig
- Bygning skal ikke i BBR
- Projektbygning i BBR
- Projektbygning mangler kobling til BBR
- Ikke synlig bygning