



Til

13-02-2008

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen

Sagsnr.
2007-82054

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme har følgende høringssvar til Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningens samlede indstilling om indgåelse af lejemålet Borgergade 24

Dokumentnr.
2007-434182

Sagsbehandler
GS/GB

Der er opstået et behov for nye lokaler til brug for Center for Parkering, som skyldes, at Københavns Universitet ønsker at overtage Københavns Kommunes lejemål på Gammeltoftsgade 17. Efter forhandlinger med udlejeren på Gammeltoftsgade 17, har Teknik- og Miljøforvaltningen fået tilbud om at leje en del af ejendommen Borgergade 24 af samme udlejer.

Det tilbudte lejemål er større end Center for Parkerings nuværende lejemål i Gammeltoftsgade 17. Derved er der opstået en mulighed for at flytte nogle af Teknik- og Miljøforvaltningens andre aktiviteter ind i Borgergade. Dette frigør, ud over tredjemandslejemålet i Gammeltoftsgade 17, to andre lejemål: Herluf Trolles Gade 21, kld. (tredjemandslejemål) og Enghavevej 82 (kommunal).

På tidspunktet for udarbejdelsen af dette høringssvar, er lejekontrakten med udlejer ikke helt færdigforhandlet. Københavns Ejendomme har modtaget et udkast til lejekontrakt fra udlejer, som omfatter hovedbygningen: Borgergade 24 A, 1. - 6. sal, og Borgergade 24 B, kld., samt parkeringskælder som hører til lejemålet (eksklusiv brug for dette lejemål). Lejekontrakten er forhandlet med forbehold om godkendelse fra Borgerrepræsentationen. Hvis denne godkendelse opnås, vil lejemålet træde i kraft 1. december 2008, under forudsætning af at ombygningen er færdig.

Lejemålet i Borgergade består af i alt 3.710 m² kontor, 1.566 m² kælder, 1.342 m² parkeringskælder, samt 336 m² tagterrasse (placeret i gården ovenpå nyt butiksljemål i stueetagen).

Det er aftalt, at udlejer istandsætter og indretter lejemålet på Borgergade til Center for Parkering. Ejendommen har de seneste år stået tom, men vil ved overtagelsen være nyistandsat. Der kan i den forbindelse forekomme mindre udgifter til særindretninger m.v., som Teknik- og Miljøforvaltningen efter kontrakten kan blive pålagt at betale ud over den almindelige leje. Indretningsplaner for lejemålet diskuteres i øjeblikket med udlejer, og udlejer har tilkendegivet, at ingen af de hidtil diskuterede indretningsplaner medfører særindretningsleje.

I det seneste kontraktsudkast er den årlige leje for lejemålet på Borgergade følgende: Kontor kr. 1.581 pr. m², kælder kr. 459 pr. m², tag-

Jura & Udlejning

Gyldenløvesgade 15
Postboks 228
1502 København V

Telefon
33 66 33 66

EAN nummer
5798009781635

terrasse kr. 561 pr. m², og parkeringskælder kr. 1.116 pr. m², svarende til en samlet årlig leje på kr. 8.270.472. Lejen tillægges moms. Herudover betales jf. ejendommens driftsregnskab kr. 1.831.375 årligt, samt iflg. varmeregnskab kr. 762.500, begge tal er anslået af udlejer, og tillægges moms. Københavns Ejendomme finder lejeniveauet højt, men vil ikke alene af denne grund fraråde, at lejemålet indgås. Dette begrundes dels med at udlejer istandsætter lejemålet inden overtagelsen, og dels på grund af lejemålets centrale placering, hvor markedslejeniveauet generelt er højt.

Udlejer har ud over selve hovedbygningen i Borgergade 24, tilbudt Københavns Kommune at leje en værkstedsbygning på 200 m² i baggården, beliggende St. Kongensgade 59 C. Denne er dog ikke en del af den lejekontrakt, som indtil nu er forhandlet med udlejer, men indgår alene i denne som en option for kommunen. Udlejer har tilkendegivet, at værkstedsbygningen er til rådighed for kommunen, da de har modtaget en opsigelse på dette lejemål.

Udlejer har oplyst, at den årlige leje for værkstedsbygningen i alt vil være kr. 274.000, inkl. drift og leje af parkeringsplads foran bygningen. Lejen tillægges moms. I lejen for værkstedsbygningen er ikke medregnet omkostninger til indretningen af værkstedet, da disse forudsættes afholdt af Center for Parkering. En separat lejekontrakt for værkstedsbygningen vil blive forhandlet på basis af dette, med forbehold for godkendelse af Borgerrepræsentationen.

Københavns Universitet har tilbudt Københavns Kommune (Økonomiforvaltningen) et engangsbeløb, som kompensation for de ekstra omkostninger, som rokaden medfører for kommunen. Det er en forudsætning for aftalen med Københavns Universitet, at lejemålet i Gammeltoftsgade er fraflyttet senest 31. marts 2009, hvilket giver en bufferperiode på fire måneder i forhold til overtagelsen af lejemålet i Borgergade pr. 1. december 2008. Dette skønnes at være nok til at imødekomme eventuelle forsinkelser af indretningen af Borgergade.

Københavns Ejendomme har ingen øvrige bemærkninger til aftalen med universitetet, da dette forhold forventes afklaret mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen. Aftalen skønnes ikke at have betydning for lejekontraktens vilkår i øvrigt.

Udlejer har skriftligt bekræftet, at Københavns Kommune ikke vil blive mødt med krav om istandsættelse af lejemålet ved fraflytningen af Gammeltoftsgade. Dette skyldes sammenhængen med Københavns Universitets overtagelse af dette lejemål.

For så vidt angår økonomi og spørgsmålet om deponering, skal det bemærkes, at ejendommen i Gammeltoftsgade 13 er ejet af Københavns Kommune og i dag er udlejet til Børne- og Ungdomsforvaltningen på en kommunal standardlejekontrakt. Ejendommen anvendes til

to daginstitutioner (sammenlægges til én). Et eventuelt salg af ejendommen kan derfor have konsekvenser for Børne- og Ungdomsforvaltningen i form af deponeringskrav, eller øgede anlægsudgifter hhv. lejeudgifter.

Københavns Ejendomme forudsætter, at eventuelle spørgsmål i forbindelse hermed afklares mellem Teknik- og Miljøforvaltningen, Børne- og Ungdomsforvaltningen og Økonomiforvaltningen.

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme forudsætter i øvrigt, at spørgsmålet om deponering for lejemålet i Borgergade er afklaret mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen.

Grethe Skov
Konst. Jura & Udlejningschef

/Gitte Bertelsen
Fuldmægtig, Cand. jur.



Til Teknik- og Miljøudvalget

12. februar 2008

Notat om meromkostninger ved husleje i Borgergade 24

En eventuel flytning af Center for Parkering og Renholdelsen for Indre By vil betyde følgende meromkostninger for forvaltningen:

Husleje

	Nuværende omkostning	Fremtidig omkostning	Forskel
Grundhusleje	4.637.730	5.865.510	1.227.780
Kælder	0	718.794	718.794
Tagterrasser	0	188.496	188.496
Parkering	432.000	1.497.672	1.065.672
Værksted	533.913	224.000	-309.913
I alt merudgift vedr. husleje			2.890.829

Forbrug

	Nuværende omkostning	Fremtidig omkostning	Forskel
El	379.572	325.000	-54.572
Varme/vand	560.918	560.918	0
Telefon	68.000	130.000	62.000
I alt merudgift vedr. forbrug			7.428

Drift

	Nuværende omkostning	Fremtidig omkostning	Forskel
Kantine	851.000	851.000	0
Rengøring	765.000	530.000	-235.000
Forsikring	46.000	50.000	4.000
Indkøb	30.000	30.000	0
Skat, afgift	220.000	1.575.084	1.355.084
I alt merudgift vedr. drift			1.124.084

For Teknik- og Miljøforvaltningen er der således merudgifter på i alt ca. 4,0 mio. kr. vedrørende husleje, forbrug og drift.

Herudover er der engangsudgifter vedr. flytningen på i alt kr. 1.944.000. Opførelsen kan ses af nedenstående tabel:

Økonomisekretariatet
Budget & Analyse

Kalvebod Brygge 45
Postboks 442
1505 Kbh. V

Telefon
3366 5966

Direkte
3366 3725

Telefax
3366 7133

E-mail
anruha@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk

Engangsudgift

Side 2 af 2

	Gammeltoftsgade og Enghavevej	Borgergade	I alt
Flytning (skøn)			600.000
Rengøring	29.000	0	29.000
Adgangskontrol		565.000	565.000
IT		600.000	600.000
Telefon		100.000	100.000
Nøglesystem		50.000	50.000
I alt vedr. en- gangsudgifter			1.944.000



Bilag 3 - Økonomi

Driftsudgifter

Lejemålet i Borbergade vil umiddelbart give forvaltningen en merudgift, da bygningen dels rummer et større areal, dels generelt er dyrere i drift. De øgede huslejudgifter udgør godt kr. 1,3 mio. kr. årligt, hvortil kommer udgifter til parkeringskælder på knap kr. 1,5 mio. kr. årligt og øgede udgifter til driften af bygningen på ca. 1,2 mio. kr. årligt jf. bilag 2. Af de samlede merudgifter på i alt ca. 4 mio. kr. afholdes 1,33 mio. kr. i årene 2009-2014 af engangsbetalingen på 8 mio. kr. fra København Universitet. Resten af merudgiften afholdes indenfor Teknik- og Miljøforvaltningens egen driftsramme. Efter 2014 vil indtægten fra Københavns Universitet ikke længere dække den forhøjede husleje for Parkering København. BR vil i den forbindelse blive forelagt en sag vedrørende den efterfølgende finansiering. Herunder om merudgifterne skal dækkes indenfor Teknik- og Miljøforvaltningens ramme.

Engangsudgifter

I forbindelse med flytningen vil der være en række engangsomkostninger for Teknik- og Miljøforvaltningen. De direkte flytteomkostninger samt omkostninger primært til IT og etablering af adgangskontrol afholdes indenfor en ramme på 2 mio.kr. af Københavns Universitet. Eventuelle omkostninger herudover dækkes indenfor Teknik- og Miljøforvaltningen egen ramme.

Deponering

Da der er tale om et privat lejemål skal kommunen erlægge deponeringsbeløb i henhold til bekendtgørelse 1372/2006 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv. Deponeringen beregnes på grundlag af ejendomsværdien, der med den seneste ejendomsvurdering udgør 86 mio. kr. Kommunen vil leje et areal svarende til 87,5 % af bygningen, svarende til et deponeringsbeløb på 75,3 mio. kr. I deponeringsbeløbet skal modregnes deponeringsbeløb for fraflytningsadressen i Gammeltoftsgade 17 på kr. 24.394.500 (svarende til 5,85% af 417 mio. kr.) og Herluf Trolles Gade på kr. 796.290 (svarende til 10% af 7.962.900 kr.). Der skal således i alt deponeres kr. 50.059.210.

Deponeringsbeløbet foreslås tilvejebragt via dels et eventuelt fremtidigt salg af kommunens ejendom beliggende Gammeltoftsgade 13, som dog i første omgang mellemfinansieres på Økonomiudvalgets kasse, dels disponering af den fri låneramme i 2008.

04-03-2008

Sagsnr.
2007-112446

Dokumentnr.
2008-127660

Sagsbehandler
Allan Nicholas Jørgensen

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 26
1599 København V

Telefon
3366 2306

Telefax
3366 7003

E-mail
anj@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

Økonomiforvaltningen vurderer, at Gammeltoftsgade 13, der p.t. benyttes til institution, vil kunne indbringe 30-33 mio. kr. ved et eventuelt salg svarende til en byggeretspris på 10-11.000 kr. pr. etagemeter. Det resterende deponeringsbeløb på 17.059.210 kr. bortfalder ved omdisponering af lånerammen i 2008. Lånerammen er tidligere disponeret til deponeringssager med effektiviseringsgevinster og derfor kan omdisponeringen medføre reduktion i de forventede indtægter i bruttokataloget for 2009 (sat til 2 mio. kr.).