

3. Lejekontrakter for haveforeningerne Frederikshøj, Mozart, Engly, Trekanten og Ny Kgs. Enghave (2010-147995)

Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen skal tage stilling til indgåelse af areallejekontrakter med haveforeningerne Frederikshøj, Mozart, Ny Kgs. Enghave, Trekanten og Engly.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget overfor Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at de 5 lejekontrakter, jf. vedlagte bilag, som er indgået med haveforeningerne Frederikshøj, Mozart, Ny Kgs. Enghave, Trekanten og Engly, tiltrædes.
2. at der gives en indtægtsbevilling (indtægt) på 1,645 mio. kr. (2011 p/l) til Kultur- og Fritidsudvalget bevilling, anlæg, funktion 2.28.23.3 i 2011 med modpost på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.22.05.5 (Kassen).
3. at der gives Økonomiforvaltningen en bemyndigelse til at indgå magelæg på 25 m² grundareal med Nomeco A/S, hvis ejendom støder op til haveforeningen Frederikshøj..

Problemstilling

Haveforeningerne Frederikshøj, Mozart, Ny Kgs. Enghave, Trekanten og Engly ligger på arealer, som er ejet af Københavns Kommune. De har været udlejet som kolonihaveområder og de gældende lejekontrakter blev indgået tilbage i henholdsvis 1930 og -40'erne. De 5 haveforeninger kan ikke længere karakteriseres som kolonihaveområder, da stort set alle huse anvendes til helårsbeboelse. Som konsekvens heraf har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet og vedtaget endelige lokalplaner for alle 5 foreninger, som muliggør anvendelse af de oprindelige kolonihaveområder til helårsboliger (hvilket bringer områderne i overensstemmelse med den faktiske anvendelse). De eksisterende lejekontrakter for de 5 haveforeninger skal erstattes af nye arealerhvervslejekontrakter på markedsvilkår.

Haveforeningen Kalvebod skal på tilsvarende vis overgå til helårsbeboelse, men da arealet som foreningen ligger på er omfattet af fredningsdeklarationen for Valbyparken, skal der først ske en afklaring af de fredningsmæssige forhold inden der kan udarbejdes lokalplanforslag og forhandles ny areallejekontrakt.

Løsning

Københavns Ejendomme har forhandlet nye arealerhvervslejekontrakter med de 5 haveforeninger. Samtlige lejekontrakter er blevet tiltrådt på generalforsamlinger i de respektive haveforeninger i henholdsvis august og september måned, og ligger nu i underskrevet stand. Lejekontrakterne trådte i kraft 1. september 2010, men er betinget af at Borgerrepræsentationen tiltræder lejekontrakterne. Lejekontrakterne er indgået med foreningerne v/bestyrelsen, som videreudlejer de enkelte lodder til foreningens medlemmer.

Lejevilkårene i de 5 lejekontrakter er stort set identiske. Der er bl.a. givet foreningerne en 30-årig opsigelse fra udlejers side, således der opnås mulighed for at belåne bygningerne. Endvidere er der en bestemmelse om forkøbsret til haveforeningerne. Samtlige bygninger i haveforeningerne ejes af de respektive medlemmer af foreningerne. Der er aftalt en årlig leje svarende til markedsleje. Markedslejen er vurderet og fastsat af 2 eksterne ejendomsmæglere, som i fællesskab er udpeget af henholdsvis Københavns Ejendomme og haveforeningerne. Den årlige leje for samtlige 5 haveforeninger udgør i alt 10.355.671 kr. inkl. skatter og afgifter. Det er mellem lejer og udlejer aftalt, at lejen fases ind over 4 år. Det er endvidere aftalt, at lejen pr. 1. september 2012 skal pristalsreguleres en gang årligt.

Ifølge areallejekontrakterne skal foreningerne afholde alle udgifter som er forbundet med lovliggørelse til helårsbeboelse, dvs. lovliggørelse af de enkelte bygninger samt øvrige krav som fx anlæggelse af brandveje, parkeringspladser m.v. Foreningerne er inden for en aftalt frist forpligtet til at fremsende ansøgning til Center for Byggeri om lovliggørelse til helårsbeboelse.

Ren- og vedligeholdelse af de lejede arealer påhviler foreningerne, ligesom de også skal deltage i vedligeholdelse og renholdelse af eventuelle fællesveje.

I lejekontrakten for Frederikshøj, jf. § 8.6, er det aftalt, at foreningen skal betale for anlæggelse af p-pladser langs Thomas Koppels Allé i forbindelse med kommunens reovering af vejen. Det skyldes, at foreningen ikke har ønsket at indrette p-pladser på de enkelte lodder, hvorfor der i lokalplanen er stillet krav om anlæggelse af et antal p-pladser langs Thomas Koppels Alle.

I den nordøstlige del af haveforeningen Frederikshøj ligger der 3 lodder, hvor bebyggelsen går ind på virksomheden Nomeco's ejendom. Der har været ført forhandlinger mellem kommunen og Nomeco om magelæg af arealer på i alt ca. 25 m², således, at lodderne og bebyggelsen kan opretholdes og lovliggøres. Nomeco har meddelt, at man vil være indforstået med et magelæg, forudsat at det er uden omkostninger for Nomeco, og at der ikke sker ændringer af Nomecos rettigheder, udnyttelses- og benyttelsesmuligheder af sin ejendom. Teknik- og Miljøforvaltningen har meddelt, at magelægget kan ske uden ændringer af Nomecos rettigheder. Omkostningerne til et magelæg er anslået til 8.400 kr.

Vedrørende haveforeningen Kalvebod er Økonomiforvaltningen ved at undersøge mulighederne for at udtage Kalvebod af fredningen for Valbyparken samt eventuelle mulige alternative løsninger, såfremt en fredning ikke kan ophæves.

Økonomi

Den årlige indtægt for de 5 haveforeninger udgør p.t. i alt 25.000 kr. Den ny årlige leje udgør i alt 10.355.671 kr. inkl. skatter og afgifter.

I areallejekontrakterne er det aftalt, at udlejer skal afholde udgiften til udstykning af de enkelte haveforeninger, således at hver haveforening fremadrettet er beliggende på sin egen matrikel. Den samlede udgift forventes at ligge i størrelsesordenen 1 – 1,5 mio. kr. incl. de anslåede 8.400 kr. til magelægget, som finansieres via Københavns Ejendomes driftsbudget.

I areallejekontrakten med Frederikshøj er det aftalt, at foreningen skal betale 1.645.000 kr. til udlejer for anlæggelse af parkeringspladser, når anlæggelsen af Thomas Koppels Allé er færdig. Ifølge Borgerrepræsentationens vedtagelse af 28. maj 2009 om ”Anlægsbevilling – Renovering af Thomas Koppels Allé” (2009-8697) fremgår det, at beløbet skal tilgå kommunens kasse under ØU på

bevillingen Finansposter, funktion 8.22.05.05. Der gives en indtægtsbevilling (indtægt) på 1,645 mio. kr. (2011 p/l) til Kultur- og Fritidsudvalget bevilling, anlæg, funktion 2.28.23.3 i 2011 med modpost på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.22.05.5 (Kassen).

Videre proces

Hvis lejekontrakterne tiltrædes af Borgerrepræsentationen vil arbejdet med de matrikulære arbejder blive igangsat.

Københavns Ejendomme vil i samarbejde med Økonomiforvaltningen søge en løsning for H/F Kalvebod.

Carsten Haurum

Claus Juhl

Samtlige bilag er elektronisk tilgængelige og vil være fremlagt på mødet.

bilag

[Bilag 1 - underskrevet lejekontrakt Engly](#)

[Bilag 10 - Underskrevet lejekontakt Mozart](#)

[Bilag 11 - Vedtægter Mozart](#)

[Bilag 12 - Tegningsberettigede Mozart](#)

[Bilag 13 - Plan over det lejede Mozart](#)

[Bilag 14 - Underskrevet lejekontrakt Ny Kongens Enghave](#)

[Bilag 15 - Vedtægter Ny Kongens Enghave](#)

[Bilag 16 - Tegningsberettigede Ny Kongens Enghave](#)

[Bilag 17 - Plan over det lejede Ny Kongens enghave](#)

[Bilag 2 - Vedtægter Engly](#)

[Bilag 3 - Plan over det lejede Engly](#)

[Bilag 4 - Underskrevet lejekontrakt Trekanten](#)

[Bilag 5a Vedtægter Trekanten](#)

[Bilag 5b - Bestyrelsen i Trekanten](#)

[Bilag 6 - Plan over det lejede Trekanten](#)

[Bilag 7 - Underskrevet lejekontrakt Frederikshøj](#)

[Bilag 8 - Vedtægter Frederikshøj](#)

[Bilag 9 - plan over det lejede Frederikshøj](#)

Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning den 11.11.2010

Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 11. november 2010:
Indstillingen blev godkendt.

