



Bilag 2

23-04-2009

Notat om huslejberegning for kælderen under Hauser Plads

Sagsnr.
2009-46233

Den tidligere parkeringskælder under Hauser Plads har et samlet areal på 2.145 m². Den offentlige vurdering var i 2008 på 15,4 mio. kr.

Dokumentnr.
2009-231352

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme har beregnet huslejen for kælderen efter den kommunale huslejemodel, dog med udgangspunkt i den offentlige vurdering af kælderen pr. 1.10.2008 og ikke pr. 1.10.2004.

Baggrunden herfor beror på, at den offentlige ejendomsværdi var ned-sat alene på grund af hjemfaldspligten. Vurderingen steg således fra 1,15 mio. kr. pr. 1.10.2007 til 15,4 mio. kr. i 2008.

Det fremgår af ”Materialesamling vedr. Københavns Ejendomme” (bilag 1 til BR 619/05), at: ”(...) Den samlede basishusleje vil blive justeret i takt med, at der tilvejebringes ejendomsvurderinger for ejendomme, hvor der enten ikke foreligger sådanne oplysninger, eller hvor det konstateres, at de foreliggende oplysninger ikke er korrekte. (...)”

Hjemfaldet bortfaldt, da Københavns Kommune hjemtog kælderen som ejer, og det er Københavns Ejendommens vurdering, at dette kan begrunde en fravigelse af det sædvanlige udgangspunkt i 2004-vurderingen, da denne ikke er dækkende i det konkrete tilfælde.

Den årlige husleje beregnes herefter således:

Basishusleje (6 % af 15.400.000 kr.)*	924.000 kr.
Udvendig vedligeholdelse (144,69 kr. x 2.145 m ²)*	310.360 kr.
<u>Administrationsbidrag (15,42 kr. x 2.145 m²)*</u>	<u>33.070 kr.</u>
I alt, ekskl. drift/forbrug	<u>1.267.430 kr.</u>

Hertil kommer driftsomkostninger (herunder skatter og afgifter, forsikring mv.) og udgifter til forbrug. Da ejendommens forbrug og øvrige driftsomkostninger ikke kendes, er disse anslået ud fra mægler-vurderingsrapporten (jf. bilag 1). Med forbehold for ændringer i anvendelsen, og deraf følgende ændringer i forbrugsudgifterne, er de samlede drifts- og forbrugsomkostninger anslået til 120.000 kr. p.a.

Den samlede årlige husleje for kælderen under Hauser Plads kan således anslås til **i alt 1.387.430 kr.**

*) *Udvendig vedligeholdelse og administrationsbidrag er fremskrevet i forhold til udgangspunktet i huslejemodellen med en fremskrivningsprocent på mellem 3-3,5 % for årene 2007-2009. Basishuslejen vil – ligesom administrationsbidrag og udvendig vedligeholdelse - blive fremskrevet med virkning fra 2010, med den sædvanlige fremskrivningsprocent for Københavns Kommune.*

Jura & Udlejning

Nyropsgade 1, 5.
1602 København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
3366 7172

EAN nummer
5798009781635

www.kk.dk