



3. oktober 2017

Sagsnr.
2017-0302155

Dokumentnr.
2017-0302155-2

Sagsbehandler
Caroline Karst

Artillerivej 73 - ejendomsfaglig udtalelse

Ejendomsfaglig udtalelse fra Københavns Ejendomme vedrørende Børne- og Ungdomsforvaltningens indstilling om indgåelse af lejekontrakt på lejemålet Artillerivej 73, 2300 København S med ombygning af lejemålet.

Konklusion

Med nedenstående bemærkninger har Københavns Ejendomme og Indkøb ingen indvendinger mod indgåelse af en lejekontrakt for og ombygning af lejemålet beliggende Artillerivej 73. Københavns Ejendomme og Indkøb vurderer, at vilkårene er markedskonforme.

Anvendelsesformål

Lejemålet skal anvendes til Rideklub og fritidsaktiviteter

Lokalisering

Københavns Ejendomme og Indkøb(KEID) har ikke været involveret i lokaliseringsopgaven. Funktionen er områdebestemt, og der vurderes ikke, at der findes egnede kommunale lokaler der opfylder Børne- og Ungdomsforvaltningens(BUF) behov.

Beskrivelse

Det lejede udgør 2.250 m² som ligger på en 17.287 m² grund.

Det lejede består af:

500 m² Ballonhangar

100 m² nyt halm og foderlager

450 m² Staldbygning

1.200 m² Ny ridehal med dressurbane og støttefunktioner

Lejekontrakten

Ejendommen lejes i dag til en årlig leje på kr. 438.000.

Som følge af et vedligeholdelseefterslæb vil udlejer renovere de eksisterende ejendomme samt opføre nogle nye. Det vil sige at de nye bygninger overtages successivt i forbindelse med at de bliver færdige.

Service og Kunder SOF/SUF

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009804808

Den årlige leje er fra den 1.1.2018 til den 31.12.2019 aftalt til kr. 438.000

Den årlige leje er fra den 1.1.2020 til den 31.7.2020 aftalt til kr. 598.000

Den årlige leje er fra den 1.8.2020 til den 31.7.2021 aftalt til kr. 718.000

Den årlige leje er fra den 1.8.2021 til den 31.12.2021 aftalt til kr. 918.000

Den årlige leje er fra den 1.1.2022 kr. 1.040.000.

Pris

Når byggefasen er afsluttet udgør den årlige m² pris 462,22 kr. Lejen er eksklusiv drift og forbrug.

Lejen reguleres med nettoprisindekset, dog min. 1,25 % pr. år.

Lejekontrakten er indgået med betingelse af Borgerrepræsentationens godkendelse.

Opsigelse

Lejemålet er uopsigeligt for både lejer og udlejer og kan tidligst opsiges til ophør og fraflytning den 31.12.2046.

Lejemålet kan efter uopsigelsesperioden opsiges med 12 måneders varsel.

KEID forudsætter, at spørgsmålet om deponering er afklaret mellem BUF og Økonomiforvaltningen, Center for Økonomi.

Lejekontrakten er betinget af Borgerrepræsentationens godkendelse af indgåelsen af lejekontrakten.

Ombygning og opførelse

KEID er ikke bygherre for projektet, men den anførte tidsplan vurderes at være realistisk. Det er dog en forudsætning, at myndighedsbehandlingen forløber planmæssigt og ikke medfører krav om ændringer i projektet, som forlænger tidsplanen væsentligt. Den anførte økonomi vurderes også som værende realistisk.

Øvrige bemærkninger:

At ejendommen lejes til rideskole men også kan anvendes til kultur- og fritidsformål eller anden lignende kommunal anvendelse

At udlejer ved kontraktens indgåelse ikke har erhvervet ejendommen endnu, men at deres køb blandt andet er betinget af Borgerrepræsentationens godkendelse af lejekontrakten

At det overvejes at ejendommen kan erhverves i stedet for at leje, da Lejer er bundet af lejekontrakten indtil at udlejer har fået sine udgifter til ombygningen dækket

At der ved køb af ejendommen kan anvendes en byggeret som forefindes på ejendommen

At Københavns Kommune ikke vil være underlagt en udlejers begrænsninger såfremt Københavns Kommune selv erhverver ejendommen