

Bygningsstatus og markedsleje på Stengade 18 (spillestedet Stengade 30)

Københavns Ejendomme (KEjd) har lavet en gennemgang af ejendommen Stengade 18 med henblik på fortsat udleje af bygningen. Grundet den korte tidsfrist er alle beløb anslået, ligesom der tages forbehold for skjulte fejl og mangler.

Ejendommens størrelse er 449 m² og 247 m² kælder i alt 696 m² og grunden er på 510 m². Den offentlige vurdering 2008: 2.850.000, heraf grund 2.386.800 kr.

Der er taget udgangspunkt i tre løsningsmodeller.

Niveau 1: Gennemførelse af nødvendige tiltag for basal lovliggørelse og sikring mod ansvarspådragende forhold for udlejer i forhold til udlejning af ejendommen som råhus. Øvrig genopretning samt løbende vedligeholdelse indvendig og udvendig påhviler lejer.

Niveau 2: Niveau 1 udvides med det mest basale og nødvendige for at indrette bygningen til spillested, dvs. resten af bygningen står som den er i dag.

Niveau 3: En renovering så bygningen fremstår i pæn og brugbar stand.

Af tabellen på næste side fremgår hvilke udvendige og indvendige investeringer der knytter sig til de forskellige niveauer:

Tabel 1: Opgaver og priser opdelt på niveauer og indvendig/udvendig

Niveau	Opgave	Udvendig/ Basis	Indvendig
1	Vandskade *)	390.000	
1	Lovliggørelse af elinstallationer	500.000	
1	Ny gulvbelægning i vådrum	10.000	
	Akkumuleret sum, udv./basis	900.000	
2	Renovering af puds på ydervægge	200.000	
2	Udskiftning af tagrender	150.000	
2	Udskiftning af indgangs dobbeltdør, samt lovliggørelse af alle flugtveje	50.000	
2	Renovering af trappe ved hovedindgang:	25.000	
2	Etablering af afløbsbrønde	125.000	
	Akkumuleret sum, udv./basis	1.450.000	
2	Reetablering af radiatorer (Fjernet af lejer)		80.000
2	Reparation af etageadskillelse		400.000
2	Nedhængte lofter		125.000
2	Isolering		100.000
	Akkumuleret sum, indv.		705.000
3	Ny ventilation med genvinding med krav til ventilation i forsamlingshuse	400.000	
3	Vinduer	100.000	
3	Diverse mindre opgaver	200.000	
	Akkumuleret sum, udv./basis	2.150.000	
3	Nye gulve		400.000
3	Renovering af barer, scener og podier		270.000
3	Renovering af indvendige overflader		250.000
3	Div. Mindre indvendige renoverings opgaver		200.000
	Akkumuleret sum, indv.		1.825.000
	Akkumuleret sum, samlet	3.975.000**)	

*)Det er 14-09-09 konstateret, at en stor vandmængde er sivet ud af et pex-rør. Der er konstateret svampeangreb i etageadskillelsen mellem stueetage og 1.sal. Årsagerne til svampeangrebet er en kombination af dårlig indvendig vedligeholdelse og den nyligt erkendte vandskade. Efter forsikringens dækning af en del af udgiften er nettoudgift estimeret til 390.000 kr.

***) Det samlede projekt skal tillægges 15 pct. til rådgiverhonorar.

Yderligere forbehold:

I forbindelse med gennemgangen af bygningen har Københavns Ejendomme observeret en række yderligere forhold, som der ikke er taget højde for i ovenstående:

- Kameraovervågning indvendigt og udvendigt. Der sidder nogle kameraer i huset. Tilstand ukendt. Anslået pris kr. 75.000,-
- Krav fra brandvæsnet. Det er muligt at der skal installeres sprinkleranlæg. Anslået pris kr. 100.000,-
- Levnedsmiddelkontrollen: Der stilles måske krav som ikke har eksisteret hidtil.

Bygningens stand skal konkluderes på følgende måde:

For at bringe ejendommen op på niveau 1 kræves en investering på ca. 510.000 kr. samt udbedring af vandskade, som udgør en merudgift på 390.000 kr.

For at bringe ejendommen op på niveau 2 kræves en samlet investering på 1.765.000 kr. samt udbedring af vandskade, som udgør en merudgift på 390.000 kr.

For at bringe ejendommen op på niveau 3 kræves en samlet investering på 3.585.000 kr. samt udbedring af vandskade, som udgør en merudgift på 390.000 kr.

Alle priser er ekskl. 15 pct. rådgiverhonorar.

Det er skønnet at man vil kunne opføre en ny bygningen i samme størrelse uden specielle krav for ca. 12 millioner (ca. kr. 25.000 pr. kvm), såfremt man genbruger kælderen.

Det er Københavns Ejendomes vurdering, at ejendommen minimum skal være på niveau 2, før den forsvarligt kan benyttes til offentligt koncertsted.

Såfremt ejendommen udlejes som råhus (niveau 1), kan lejer selv sørge for fornøden istandsættelse og indhentelse af fornødne godkendelser og tilladelser til offentlig koncertvirksomhed.

Markedsleje og den fremtidige brug af ejendommen

Herunder følger Københavns Ejendommers vurdering af markedslejen for ejendommen under de forskellige istandsættelsesniveauer.

1. Den anslåede markedsleje ved udlejning som råhus hvor vedligehold påhviler lejer (niveau 1).

	Pr. kvm årligt	Samlet årligt
Markedsleje etage 449 kvm*	380,00	170.620
Markedsleje kælder 247 kvm**	200,00	49.400
Administrationsbidrag ¹	15,23	10.600
Skatter og afgifter (2009?)	65,16	45.350
Samlet		275.970

2. Den anslåede markedsleje ved udlejning som nødtørftigt istandsat lejemål til koncertvirksomhed (niveau 2).

	Pr. kvm årligt	Samlet årligt
Markedsleje etage 449 kvm*	450,00	202.050
Markedsleje kælder 247 kvm**	300,00	74.100
Vedligeholdelsesbidrag ¹	142,88	99.444
Administrationsbidrag ¹	15,23	10.600
Skatter og afgifter 2009	65,16	45.350
Samlet	523,27** - 673,27*	431.544

3. Den anslåede markedsleje for bygningen hvis den renoveres så den fremstår pæn og brugbar.

	Pr. kvm årligt	Samlet årligt
Markedsleje etage 449 kvm*	600,00	269.400
Markedsleje kælder 247 kvm**	400,00	98.800
Vedligeholdelsesbidrag ¹	142,88	99.444
Administrationsbidrag ¹	15,23	10.600
Skatter og afgifter (2009?)	65,16	45.350
Samlet	623,27* - 823,27**	523.594

¹ Anslåede udgifter til hhv. vedligehold og administration, svarende til kommunale standardlejekontrakter.

Kan ejendommen forretningsmæssigt benyttes bedre såfremt at bygningen blev revet ned og andet blev genopbygget?

Selv om bygningen er på små 700 kvm er den offentlige vurdering ikke engang over 0,5 millioner. Det er det første tegn på at bygningen intet er værd som den står i øjeblikket. Det er også ret tydeligt ud fra listen over hvad der skal laves på bygningen for at klargøre den.

Jævnfør kommuneplanen er området udlagt til boliger og det vil være ret begrænset hvad ejendommen kan benyttes til. Center for Bydesign har oplyst at Stengade 18, i følge det oplyste, er lovligt indrettet og anvendt til offentligt spillested og forsamlingslokale. Den nuværende anvendelse er karakteriseret ved at være offentlig, udadvendt, rettet mod en bredere kreds end de umiddelbart omboende eller kvarteret, samt med åbningstider udenfor den "normale åbningstid" for eksempelvis butikker og kontorer. Denne anvendelse eller tilsvarende – dvs. anvendelser med samme karakteristika - vil kunne fortsætte, uanset lokalplanen for området som "fortsat lovlig anvendelse".

Eksempelvis vil restauranter, caféer (dog uden udendørsservering, da det er bygningen og ikke de ubebyggede arealer der har været anvendt til funktionerne), sportsaktiviteter, museer og lignende kunne etableres på ejendommen.

Anvendelser herudover vil være at betragte, som et anvendelsesskift, og vil skulle indrettes i overensstemmelse med lokalplanen.

Det er svært at vurdere hvor meget ejendommen i dagens marked ville indbringe. Her er det nødvendigt at få en ejendomsmægler der kender markedet til at vurdere ejendommen.