



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