



Til Kultur- og Fritidsudvalget

24-11-2008

Sagsnr.
2007-33722

Spørgsmål vedr. Vandværksgrunden/Axeltorv

Dokumentnr.
2008-648006

Københavns Ejendomme har den 17. november 2008 modtaget følgende spørgsmål fra Simon Strange. Det skal bemærkes, at Københavns Ejendomme tidligere har udarbejdet et statusnotat om Vandværksgrunden, som er lagt på KFU-portalen den 7. november 2007.

Sagsbehandler
John Dahl-Pedersen

Spørgsmål 1.

Simon Strange anmodede om en besigtigelse af portnerhuset.

Svar:

Portnerhuset blev besigtiget udvendigt den 18. november 2008 af Simon Strange og en repræsentant fra Københavns Ejendomme. Portnerhuset er udlejet til Zum Biergarten, som er lejer af andre lokaler beliggende på Vandværksgrunden. Af notatet fra den 7. november 2007 fremgår, at portnerboligen ikke er udlejet. Det skal præciseres, at det af notatet skulle have fremgået, at Zum Biergarten på det pågældende tidspunkt ikke havde udnyttet deres fremlejeret på portnerhuset. Dette er en beklagelig fejl.

Ifølge lejekontrakten med Zum Biergarten har de rådighed over portnerhuset, men betaler ikke særskilt leje for dette. Portnerhuset er i så dårlig stand, at Københavns Ejendomme fralægger sig ethvert ansvar for dette. Portnerhuset er alene kommet med i lejekontrakten efter Zum Biergartens ønske, og Zum Biergarten forestår selv sikringen af portnerhuset og ansvaret herfor.

Zum Biergarten står for den indvendige og udvendige vedligeholdelse og fornyelse af portnerhuset. Skulle portnerhuset blive ubrugeligt eller falde helt sammen, genopføres dette ikke af Københavns Ejendomme og det udgår af Zum Biergartens lejekontrakt uden erstatning eller godtgørelse.

Zum Biergarten anvender i perioder portnerhuset til forskellige kreative/kunstneriske arrangementer.

Portnerhuset kan ikke umiddelbart udlejes selvstændigt, da der ikke er toilet i bygningen.

Jura & Udlejning

Gyldenløvesgade 15, 5.
Postboks 228
1502 København V

Telefon
3366 3366

Telefax
3366 7172

Direkte telefon
33666506

E-mail
johnda@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

www.kk.dk

Spørgsmål 2.

Når haverne er udlejet, hvilken pris er det til og indebærer det, at lejerne har overtaget ansvaret for og i praksis vedligeholder haven - og at den således ikke er offentlig tilgængelig?

Svar:

Advokaterne (som er lejer af bygning A) og Bygning B I/S (som er lejer af bygning B) er berettiget til at disponere over haven, dog er Københavns Ejendomme berettiget til at opdele haven, idet lejerne dog altid mindst skal have dispositionsret over den 1/3 af haven, der ligger nærmest deres lejemål.

Københavns Ejendomme opkræver ikke særskilt leje for haven, da leje af haven indgår i den samlede leje af lokalerne, som udgør 325.000 kr. for bygning B og 275.000 kr. for bygning A. Københavns Ejendomme foretager den nødvendige renholdelse af haven, mens lejerne selv må stå for yderligere tiltag, som de måtte ønske.

Haven er ikke offentlig tilgængelig, da den som beskrevet er lejet af lejerne i bygning A & B. Der har været store problemer med indbrud og hærværk på ejendommen, som en følge af, at grunden er åben.

Spørgsmål 3.

Er det endvidere korrekt at haven oprindeligt er en del af voldanlægget?

Svar:

Vandværket blev anlagt i 1857 (ibrugtaget 1. juli 1859) på ydersiden af voldgraven ved, at militæret afstod en del af Glaciet ud for Helters Bastion, og man anlagde herefter en Bastion udenom vandværket. Derfor kan man godt anlægge den betragning, at vandværket herefter udgør en del af voldanlægget.

Spørgsmål 4.

Er det korrekt opfattet, at advokatfirmaerne har regulære kontorlejemål til en kvadratmeter pris på mellem 900 – 1.200 kr. og at dette anses for svarende til markedsprisen?

Svar:

Advokaterne lejer hele bygning A på Vandværksgrunden. Der er tale om 283 m² i stueetagen og 255 m² på 1. sal, samt kælder på 129 m². Store dele af kælderen er ikke brugbar og det samme gør sig gældende for dele af stuen og 1. sal. Advokaterne har selv forestået og betalt den ombygning de har foretaget i lejemålet.

På grund af ønsket om at holde grunden tilgængelig for eventuelle kommunale formål, er det kun muligt at leje ejendommen ud i tidsbegrænsede perioder på maksimalt 2 år. Det er Økonomiforvaltningen der fastlægger tidsbegrænsningen.

Lejen udgør pt. 275.000 kr. som anses for at være markedslejen.

Københavns Ejendomme har i forbindelse med forlængelse af lejemålene på Vandværksgrunden benyttet advokatfirmaet Lett & Co. til at stå for forhandlingerne og fastsættelse af markedslejen. Uden tidsbegrænsning ville markedslejen formentlig være lidt højere.

Carsten Haurum

/Karen Mosbech