



23-05-2013

Til

Sagsnr.

2011-77079

Københavns Ejendomme

Att.: Chefkonsulent Grethe Skov

Dokumentnr.

2011-77079-9

**Redegørelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen om ejendomme og administration af lejemål, som fortsat ikke er placeret i Københavns Ejendomme**

Jf. Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 2. maj 2013, er Teknik- og Miljøforvaltningen blevet bedt om:

1) *At der redegøres for de kommunale ejendomme og private lejemål, der fortsat ikke er overført til Københavns Ejendomme*

- *Der redegøres for de enkelte ejendomme med angivelse af ejendomsnummer*

2) *At der redegøres for de økonomiske forhold for de ejendomme m.v., som forvaltningerne administrerer i stedet for Københavns Ejendomme, herunder:*

- *Budget til årlig drift, vedligehold, genopretning m.v.*
- *Angivelse af personaleressourcer, som er beskæftiget med administrationen. Angives i årsværk og årlige lønudgifter*

*Herudover bedes følgende spørgsmål besvaret:*

- *Hvorfor er ejendommene/listen med lejemål hos private endnu ikke overført til Københavns Ejendomme?*
- *Har forvaltningen evt. bemærkninger, som er relevante i forhold til en de facto overførsel til Københavns Ejendomme pr. oktober 2013?*

*Der anmodes endeligt om en oversigt over de lejemål i kommunale ejendomme, som Teknik- og Miljøforvaltningen har indgået med private, samt en kopi af de tilhørende erhvervs- og boliglejekontrakter.*

Teknik- og Miljøforvaltningen vil i det efterfølgende redegøre for og besvare de ovenstående spørgsmål, som er fremført af Københavns Ejendomme, på vegne af Kultur- og Fritidsborgmesteren og den administrerende direktør for Kultur- og Fritidsforvaltningen.

**Facility & Service**

Njalsgade 13  
Postboks 457  
2300 København S

E-mail  
ZH4H@Teknik- og Miljøforvaltningen.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

Teknik- og Miljøforvaltningen har tidligere fremsendt redegørelse jf. bilag 1. Københavns Ejendomme har efterfølgende givet Teknik- og Miljøforvaltningen medhold i, at P-anlæg skal forblive i Teknik- og Miljøforvaltningen. Det samme gælder for 2 parkbygninger.

Teknik- og Miljøforvaltningen har et årligt budget vedrørende drift og vedligehold af forvaltningens bygninger. Budgettet er ikke øremærket de enkelte bygninger, derfor tages der udgangspunkt i regnskabsåret 2012, hvor forbruget vedrørende de enkelte bygninger er opstillet i en tabel, jf. bilag 2.

Vedrørende personaleressourcer, så viser erfaringen, siden oprettelsen af Teknik- og Miljøforvaltningens Ejendomsteam i juli 2012, at der er omkring 0,1 årsværk beskæftiget med administrationen af de pågældende ejendomme. De årlige lønudgifter for administrationen af de pågældende bygninger udgør i den forbindelse  $0,1 \times 500.000 = 50.000$  kr.

Københavns Ejendomme påpeger to lejemål, som Teknik- og Miljøforvaltningen har indgået med private udlejere. I det nedenstående redegøres der for disse lejemål.

For de lejemål, som er registreret hos private udlejere, på henholdsvis Blegdamsvej 104B og SvaneKnoppen 1, har Teknik- og Miljøforvaltningen indgået en lejeaftale i en begrænset årrække.

På Blegdamsvej 104B har Teknik- og Miljøforvaltningen indgået en tidsbegrænset 5-års lejeaftale med Blegdamsvej 104 I/S vedrørende leje af et kælderareal, i forbindelse med nedlæggelsen af Byfornyelse København og en bibeholdelse af arkivet på stedet. Lejeomkostningerne er billigere end en flytteomkostningerne af arkivet ville være. Efter 5 år nedlægges arkivet og lejemålet opsiges.

På SvaneKnoppen 1 har Teknik- og Miljøforvaltningen indgået en tidsbegrænset lejeaftale med By og Havn vedrørende leje af et jordareal, hvor der er etableret grundvandssikringsanlæg i forbindelse med Nordhavnsvej projektet. Lejemålet løber frem til 2015, hvorefter grundvandssikringsanlægget bliver nedlagt igen.

Det fremgår af redegørelse med bilag fremlagt for Kultur- og Fritidsudvalget, at 8 bygninger på veje, 2 bygninger på kirkegårde, samt 2 mandskabsbygninger ønskes overført til Københavns Ejendomme. Nedenfor kommenteres disse bygninger

Indledningsvis skal bemærkes, at Teknik- og Miljøforvaltningen iflg. kommunens styrelsesvedtægt er vejmyndighed, og vejmyndigheden kan ikke delegeres til en anden forvaltning uden ændring af styrelsesvedtægten.

I forhold til ramperum under Langebro og Knippelsbro, hvor der er erhvervsmæssig udlejning, er det vigtigt at sikre et entydigt ansvar for brokonstruktionernes samlede tilstand og de økonomiske konsekvenser. Hvis denne opgave deles mellem Københavns Ejendomme og Teknik- og Miljøforvaltningen kan det give anledning til uklar ansvarsfordeling om udførelse af nødvendige tekniske reparationer.

Langt de fleste erhvervslejemål på vejarealer er tidsbegrænsede, da Teknik- og Miljøforvaltningen har forbeholdt sig retten til at ændre anvendelsesforholdene for lejemålene – såfremt der opstår et behov for kommunal anvendelse af bygningerne eller ændringer af vejarealet. Såfremt Københavns Ejendomme overtager denne type lejemål, må Københavns Ejendomme derfor anvende en anden type - tidsbegrænset - lejekontrakter, der tager højde for ændret anvendelse, end de vedtagne standartlejekontrakter.

For så vidt angår 2 bygninger på kirkegårdsareal, der udlejes til privat boliganvendelse, har Teknik- og Miljøforvaltningen ingen indvendinger mod, at disse overføres til Københavns Ejendomme, såfremt Center for Kirkegårde kan bekræfte, at der ikke er behov for at disse bygninger fremadrettet inddrages til driften af de pågældende kirkegårde. Dog skal det bemærkes, at bygningerne har et vedligeholdelsefter-slæb, som Teknik- og Miljøforvaltningen er begyndt at rette op på, og at der kan forventes yderligere krav om vedligeholdelse og reparationer.

Teknik- og Miljøforvaltningen har centraliseret administrationen af alle de tekniske ejendomme, hvor der er stordriftsfordele ved at samle.

De to mandskabsbygninger Kapelvej 34 og Ålekistevej 142 bør fortsat administreres af Teknik- og Miljøforvaltningen, da det drejer sig om bygninger, der er en del af den tekniske drift. I den forbindelse finder Teknik- og Miljøforvaltningen, at Hauser Plads 5, Borgervænget 27 og Enghavevej 84, som i dag administreres af Københavns Ejendomme rettelig burde overføres til Teknik- og Miljøforvaltningen, da de er mandskabsbygninger og dermed en del af den tekniske drift ifm. vejmyndigheden.

Dog mener Teknik- og Miljøforvaltningen, at en sådan overførsel skal vente – ud fra betragtningen om igangværende planer om en fælles Facility Management for hele kommunen.

Teknik- og Miljøforvaltningen er allerede gået i gang med at forberede forvaltningen på at indgå i en fælles FM-organisation i kommunen. Dette skete ved etableringen af Teknik- og Miljøforvaltningens Ejendomsteam, der har til opgave at indhente og registrere data omkring Teknik- og Miljøforvaltningens ejendomsportefølje, gennemføre byg-

ningssyn og udarbejde tilstandsrapporter, stå for den daglige drift og vedligehold af bygningerne mv. – således at Teknik- og Miljøforvaltningens bygningsportefølje er klar til at indgå i en kommende FM organisation.

Vedrørende anmodningen om en oversigt over de lejemål i kommunale ejendomme, som Teknik- og Miljøforvaltningen har indgået med 3.mand, henvises der til bilag 3. Her henvises der til eDoc nummeret, hvori de tilhørende erhvervs- og boliglejekontrakter fremgår. Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder fortsat på at gennemgå samtlige lejekontrakter mhb. på at ejendommene også på det kontraktmæssige område er opdaterede og dermed klare til overførsel til et nyt kommunalt fællesskab, når den tid kommer.

Med venlig hilsen

Martin Nordrup Andersen  
Centerchef  
Center for Ressourcer

Bilag:

1. Redegørelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen vedr. ejendomsporteføljen
2. Udtræk fra regnskabsåret 2012
3. Oversigt 3. mands lejemål i Teknik- og Miljøforvaltningen (udlejning til private)