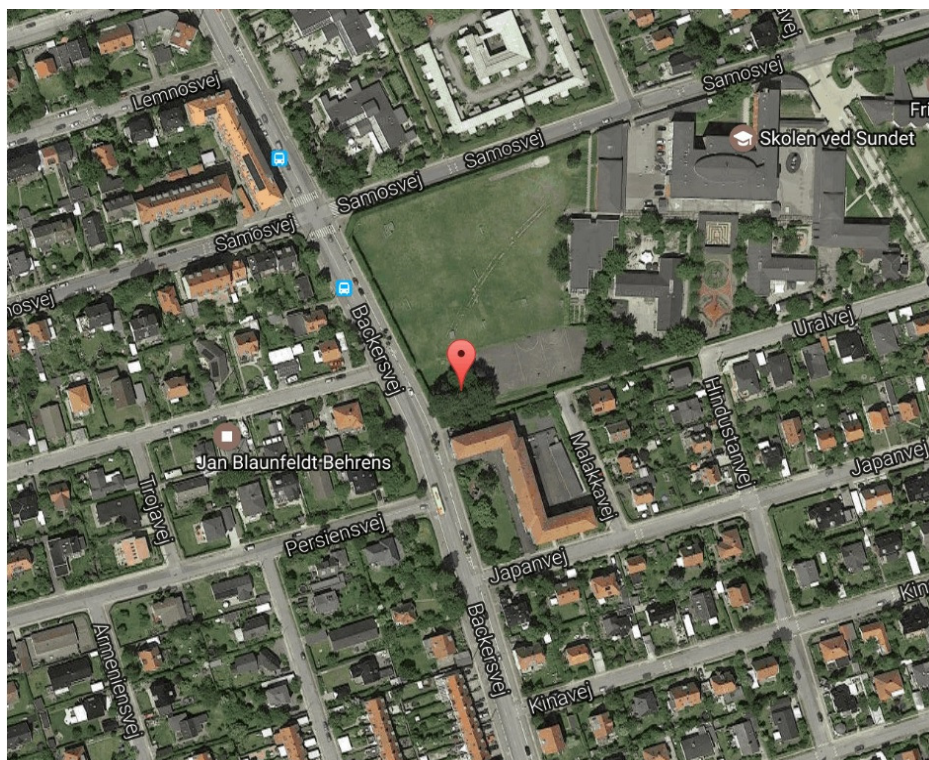


**Sag** 283669 - HH/ TSH  
**Dato** 5. januar 2017  
**Rev.nr.** B1701  
Dok. id:766664

---

## LEJEVURDERING

---



**Lejemålet/ejendommen:** Samosvej 50, 2300 København S

**Ejer:** Københavns Kommune

**Lejer:** Teleselskabet

**Rekvirent:** Københavns Kommune  
Københavns Ejendomme og Indkøb  
Nyropsgade 7  
1602 København V  
Att.: Sarah Andersen

## Indholdsfortegnelse

Vurderingsformål .....	3
Vurderingstema .....	3
Erhvervslejelovens § 13.....	3
Vurderingsmanden .....	4
Parterne og disses repræsentanter .....	4
Besigtigelse .....	4
Dokumenter .....	4
Ejendommen.....	5
Matr. nr.:.....	5
Kommune .....	5
Zonestatus .....	5
Planforhold.....	5
Offentlig vurdering for den samlede ejendom. ....	6
Ejendomsskatter pr. 2017.....	6
Grundareal for den samlede ejendom .....	6
Lejemålet .....	6
Lejekontrakten .....	6
Aktuel leje .....	7
Driftsomkostninger, der betales ud over lejen: .....	7
Vedligeholdelse .....	7
Forhold til andre lejere i ejendommen .....	7
Ret til ændring af lejevilkår .....	7
Bedømmelse af lejekontrakten .....	7
Lejevurderingens resultat .....	7
Forudsætninger .....	7
Vurderingsmandens referencer .....	8
Habilitetserklæring m.v. ....	8

## Vurderingsformål

Formålet med vurderingen er at fastsætte markedslejen i henhold til erhvervslejelovens (herefter benævnt ELL) § 13, i de af denne rapport omhandlede erhvervslokaler. Rekvirenten skal bruge vurderingen i forbindelse med kommende forhandlinger om den fremtidige leje for lokalerne samt til bedømmelse af, hvorvidt der er grundlag for at anlægge en sag om regulering af lejen.

## Vurderingstema

Vurderingen er foretaget ud fra nedennævnte vurderingstema:

”At fastsætte lejemålets markedsleje med ELL § 13 som rettesnor på vurderingsdagen”.

## Erhvervslejelovens § 13

Erhvervslejelovens § 13 er sålydende:

**Stk. 1.** Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved tvister om størrelsen af den fremtidige leje finder reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse anvendelse.

**Stk. 2.** Kravet om regulering af lejen kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 4 år efter ikrafttræden af en vilkårsændring i medfør af § 14. Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en lejeforhøjelse efter stk. 1. sidst er trådt i kraft. Krav om lejenedsættelse kan tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en lejenedsættelse efter stk. 1. sidst er trådt i kraft.

**Stk. 3.** Ved aftalte væsentlige ændringer af vilkårene for lejeforholdet, herunder lejens størrelse, kan krav om regulering af lejen tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor vilkårene for lejeforholdet ændres, hvis parterne har aftalt dette i forbindelse med indgåelse af aftalen om vilkårsændringer.

**Stk. 4.** Reguleringen fordeles over 4 år, således at reguleringen pr. år udgør  $\frac{1}{4}$  af den samlede regulering.

**Stk. 5.** Regulering til markedsleje kan ske uanset aftalt uopsigelighed.

**Stk. 6.** Ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter de nævnte love.
- 3) Lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.
- 4) Lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse.
- 5) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejeren har ladet udføre efter det aftalte med lejeren.

**Stk. 7.** Ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen tages der hensyn til vederlag, som lejeren ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejeren for at overtage lejemålet. Har lejeren tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået som en del af aftalen om

dennes salg af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem salgsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.

**Stk. 8.** Lejereguleringen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Kravet om regulering af lejen skal være skriftligt og skal indeholde en angivelse af lejereguleringens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om adgangen til at gøre indsigelse, jf. stk. 9. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre den, der har fremsat kravet, kan godtgøre, at manglen ikke har bevirket en forringelse af den anden parts retsstilling.

**Stk. 9.** Den part, som har modtaget kravet om regulering af lejens størrelse, skal skriftligt fremsætte indsigelse over for den anden part senest 6 uger efter, at kravet om lejeregulering er kommet frem, hvis kravet ikke kan godkendes.

**Stk. 10.** Den part, som rettidigt har modtaget indsigelse efter stk. 9 skal senest 6 uger fra udløbet af fristen i stk. 9 anlægge sag ved boligretten, hvis kravet om lejeregulering ønskes fastholdt.

## Vurderingsmanden

Rapporten er udarbejdet af ejendomsmæglerfirmaet Colliers International.

## Parterne og disses repræsentanter

### Rekvirenten:

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Københavns Ejendomme og Indkøb  
Nyropsgade 7  
1602 København V

Rekvirenten er udlejer af de vurderede jordarealer.

### Modparten:

Teleselskabet

## Besigtigelse

Undertegnede, Erhvervsejendomsmægler, MDE Helle Horn Kramer, har ikke foretaget en besigtigelse af arealet, idet der er tale om et begrænset areal med henblik på opsætning af mobilmast.

## Dokumenter

Følgende dokumenter er gennemgået:

- Tingbogsattest af 02.01.2017
- Oplysninger fra OIS af 02.01.2017
- Paradigme til antennekontrakter 2016
- 21m rørmast-stige af 20.11.2007
- Datablad om udendørs udstyr
- Erhvervsstyrelsens model
- Oversigtskort Skolen ved Sundet

## Ejendommen

### Beliggenhed:

Samosvej 50, 2300 København S

### Matr. nr.:

3827 Sundbyøster, København

## Kommune

Københavns Kommune

## Zonestatus

Byzone

## Planforhold

For området, hvori lejemålet er beliggende, gælder kommuneplan 2015, i henhold til hvilken området er udlagt til følgende formål:

### Ekstrakt:

Ejendommen er beliggende i område for institutioner og fritidsområder, betegnelse 02.

Maksimal bebyggelsesprocent: 110

Maks. bygningshøjde: 24

## Servitutter

### 3827 Sundbyøster, København

06.06.1921	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil
03.06.1933	Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
25.01.1934	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
12.11.1937	Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
11.11.1938	Dok om renholdelse af arealer mv., Ikke til hinder for prioritering
01.03.1947	Lufftarthindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
22.05.1970	Dok om transformerstation/anlæg mv
08.05.1981	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
31.01.1990	Dok om fredning
23.01.1995	Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
26.04.2006	Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning /transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414.

## Offentlig vurdering for den samlede ejendom.

Ejendommen er således vurderet pr. 2015, for så vidt angår den samlede ejendom:

Ejendomsværdi:	kr.	100.000.000,00
Grundværdi:	kr.	58.480.200,00

## Ejendomsskatter pr. 2017

Driftsudgifter i alt (fritaget for ejendomsskat) kr. 0,00

## Grundareal for den samlede ejendom

Grundareal 32.489 m<sup>2</sup>, heraf vej 1.880 m<sup>2</sup>, ifølge tingbogen for den samlede ejendom.

## Lejemålet

Grundarealet der ønskes værdisat er beliggende som en del af et skolekompleks "Skolen ved Sundet" med skolebygninger boldbaner mv.

Grundarealet er et mindre areal placeret i hjørnet af det samlede grundareal ud mod Backersvej, et stykke væk fra eksisterende bygninger op til boldbanerne og mod naboskel, hvor større boligblok er placeret.

Arealet benyttes pt. som beplantningsbælte.

## Lejekontrakten

Lejeforholdet påbegyndes når samtlige godkendelser er indhentet og kontrakten underskrevet.

Lejemålets anvendelse i henhold til kontrakten:

Det lejede skal benyttes til anlæg, vedligeholdelse og drift af et antennesystem til brug for antennenet for telekommunikationsformål. Anlægget drives i sin helhed for lejers regning og risiko. Det af lejer opsatte udstyr forbliver lejers ejendom.

Arealet synes ikke at være angivet, men udstyret oplyses at være op til 3 panel antenner samt 2 minilink foruden 2 teknikkabe. Forventet areal max 5 m<sup>2</sup> og med en højde på omkring 21 meter.

Ovennævnte arealer lægges til grund for lejevurderingen.

Reguleringsklausuler i lejekontrakten:  
Nettoprisindekset, dog min 2,5 %.

Opsigelsesvarsel:  
12 mdr. varsel, dog 10 års uopsigelighed.

Idet der ikke er tale om et afgrænset lokale med 4 vægge er lejemålet ikke omfattet af reglerne i erhvervslejeloven, men ELL § 13 er benyttet som rettesnor for, hvorledes man tolker markedsleje mv.

## **Aktuel leje**

Lejen er endnu ikke fastsat.

Depositum er i udkast til kontrakt fastsat til 12 mdr.

## **Driftsomkostninger, der betales ud over lejen:**

Lejer betaler ikke andel af ejendommens driftsomkostninger.

## **Vedligeholdelse**

Lejer forudsættes selv at vedligeholde anlæg herunder beplantning omkring antenneanlæg. Udlejer har ingen vedligeholdelsespligt i forhold til anlæg, men alene sædvanlig vedligeholdelse af grunden.

## **Forhold til andre lejere i ejendommen**

Det er lejers ansvar, at antennen til stadighed er i forsvarlig stand og ikke er til skade for andre brugere af ejendommen, naboer eller forbi passerende.

## **Ret til ændring af lejevilkår**

Lejemålet er ikke erhvervsbeskyttet, men udlejer har ikke i udkast til lejekontrakt medtaget ELL § 14 om ret til ændring af lejevilkår.

## **Bedømmelse af lejekontrakten**

Det er vores vurdering, at lejekontrakten er udformet med sædvanlige vilkår for den pågældende type lejemål.

## **Lejevurderingens resultat**

På basis af indgående kendskab til markedslejen i området og med udgangspunkt i udkast til lejekontrakt, er det vores opfattelse, at markedslejen udgør:

Lejeværdi i alt kr. 45.000 årligt

skriver kroner femogfyrretusinde 00/100 kontant.

Lejen er inkl. eventuelle driftsudgifter, ekskl. moms.

## **Forudsætninger**

For vurderingen er gjort følgende forudsætninger:

- at arealerne udlejes på de vilkår, som er anført i lejekontraktsudkast
- at lejemålet er lovligt indrettet og benyttet,
- at der ikke foreligger uoplyste forhold i øvrigt, der kan tænkes at påvirke vurderingen.



## Vurderingsmandens referencer

Colliers International Danmark A/S har kendskab til flere lignende lejemål på andre københavnske ejendomme, herunder på en del andelsforeninger, større kontorbygninger mv.

Den årlige leje ligger generelt i et niveau fra kr. 30.000 til kr. 60.000 alt efter antennestørrelse og udstyr, samt tidspunktet for kontraktens indgåelse og hvorvidt der er tale om en professionel udlejer eller en forening eller andre, der ikke har haft rådgiver tilknyttet i forbindelse med udlejningen.

Vi har nyligt vurderet en ejendom i Valby, hvor der var tilknyttet 3 teleselskaber og alle betalte en årlig leje i et niveau omkring kr. 60.000.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af markedslejen på denne ejendom således skelet til de eksisterende kontrakter vi er i besiddelse af via vurderingsarbejde mv.

Lejemålene er placeret flere steder i København. Vi er ikke bekendt med om der er særlige tekniske forhold omkring placering i forhold til eksisterende placeringer, huller i teledækningen mv., der gør at den enkelte plads kan have liebhaverværdi for de forskellige teleselskaber, men generelt ligger den årlige leje på de forskellige placeringer på et nogenlunde ens niveau alt efter ikrafttrædelsestidspunktet mv.

Nærværende antennes placering er oplyst til at være et grundareal og ikke en tagplacering som vi sædvanligvis ser. Ved placering på et tag, udlejes et areal, der ikke som udgangspunkt har en alternativ anvendelse og sædvanligvis er der tale om antenner i langt mindre skala.

Nærværende antenne placeres på et grundareal med mulighed for alternativ anvendelse i forbindelse med den nuværende drift af ejendommen og det må formodes, at lejers formål med antennen er sammenlignelig med de øvrige antenner.

Det er således vores vurdering, at en værdiansættelse efter Erhvervsstyrelsens model 1, ikke vil være i overensstemmelse med markedslejen for antennepositioner, og at det således er mere retvisende at foretage en sammenligning med andre antenneplaceringer uagtet det er tagplaceringer, frem for udlejning af grundarealer.

Det skal her også tages i betragtning, at der er tale om en antenne, hvor der som følge heraf er tale om et meget lille fodaftryk og ekstraordinær højde, hvorfor grundarealet i sig selv ikke er interessant, men placeringen i forhold til signalværdi, placering i forhold til andre antenner, brugergruppe mv.

Antenner med tagplaceringer generer ikke umiddelbart synsmæssigt, men det vil være uhørt om boligforeninger vil lægge grundstykke til en 21 meter høj skæmmende antenne i deres baghave for en årlig leje på kr. 3.030, hvorfor det i sig selv fastslår, at man ved denne beregning ikke kommer frem til en markedsleje, men alene en beregnet værdi

Ved udlejning af grundarealer er der oftest tale om væsentligt større arealer, der f.eks. benyttes som midlertidig opmagasinering af gods og ikke til stationære anlæg eller grunde, der bebygges af lejer og hvor udlejer sædvanligvis uden beregning kan overtage bygninger ved udløb af lejekontrakten.

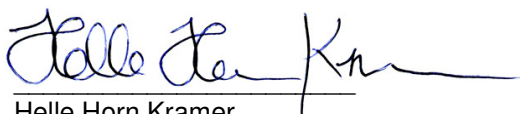
## Habilitetserklæring m.v.

Undertegnede erklærer herved, at vurderingen er foretaget efter vores bedste skøn og overbevisning. Vi erklærer ikke at have andre interesser i sagen end denne vurdering.

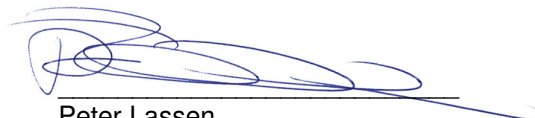
Vurderingen må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten.



København, den 5. januar 2017



Helle Horn Kramer  
Erhvervsejendomsmægler, MDE  
DiplomValuar, MRICS



Peter Lassen  
COO & Partner  
Erhvervsejendomsmægler, MDE  
Valuar, MRICS

*Dette dokument er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S.*

*Colliers indestår ikke for, at oplysningerne er troværdige, nøjagtige eller fuldstændige, og de bør ikke anvendes som sådan. Oplysningerne er ikke uafhængigt verificeret og repræsenterer Colliers International Danmark A/S' vurdering pr. den dato, dokumentet er udfærdiget, og disse kan ændres uden varsel. Oplysningerne i dette dokument er tilvejebragt under den forudsætning, at Colliers International Danmark A/S og enhver partner eller medarbejder i Colliers International Danmark A/S ikke er ansvarlig for fejl eller unøjagtigheder i dokumentet, som skulle være forårsaget af uagtsomhed eller andet, eller for tab eller skade som følge af sådanne fejl, udeladelser eller unøjagtigheder. Dokumentet må ikke reproduceres, distribueres, vises til tredjemand eller refereres til offentligt uden Colliers International Danmark A/S' forudgående skriftlige accept.*