



27-08-2014

Foreløbig ejendomsfaglig udtalelse fra Københavns Ejendomme vedrørende Socialforvaltningens indstilling om indgåelse af lejekontrakt på lejemålet Husum Vænge 5-8, 2700 Brønshøj

Sagsnr.
2014-0082150

Dokumentnr.
2014-0082150-2

Sagsbehandler
Maria Møller Nymann

Konklusion

Med nedenstående bemærkninger har Københavns Ejendomme ingen indvendinger mod indgåelse af to lejekontrakter for og ombygning af lejemålet beliggende Husum Vænge 5-8. Københavns Ejendomme forudsætter, at vilkårene i lejekontrakterne er markedskonforme.

Anvendelsesformål

Lejemålene skal anvendes dels til service- og fællesarealer for beboere og personale dels servicelovsboliger for unge kontanthjælpsmodtagere.

Beskrivelse

Lejemålene forventes etableret i en eller flere af de fire opgange, Husum Vænge 5, 6, 7 og 8. Overtagelsesdagen er ukendt og indgåelse af lejekontrakterne er afhængig af de nuværende beboeres frivillige fraflytningen af boligerne.

Lejlighederne vil være mellem 56 m² og 67 m² og indeholder alle eget køkken og bad.

Lejekontrakterne

Pris

Kontraktens vilkår er ikke forhandlet, men det forventes, at lejekontrakterne vil svare til de tilsvarende lejekontrakter, der tidligere i år er indgået på Valbyholm 36 og 38.

I disse lejekontrakter svarer lejen til den leje, som det almene boligselskab opkræver, når der er tale om sædvanlig udlejning som almene boliger.

For så vidt angår lejemålet, der skal anvendes til service- og fællesarealer, vil udlejer stille krav om retablering af lejemålene ved ophør af lejemålet.

Lejemålet, der skal anvendes til servicelovsboliger, vil ikke blive ombygget i forbindelse med overtagelsen.

Opsigelse

Lejekontrakten vedrørende service- og fællesarealer vil være tidsbegrænset til 10år.

Det forventes, at lejekontrakten omfattende servicelovsboligerne, vil have sædvanligt opsigelsesvarsel på 6 måneder.

Kunder & Planlægning

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Mobil
4048 6285

E-mail
ZS5L@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781628

Københavns Ejendomme forudsætter, at spørgsmålet om deponering er afklaret mellem Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen, Center for Økonomi.

Der vil i forhandlingerne blive stillet krav om, at det skal fremgå af lejekontrakten, at der tages forbehold for Borgerrepræsentationens godkendelse af indgåelsen af lejekontrakterne.

Ombygning

Københavns Ejendomme er bygherre for projektet, og den anførte tidsplan vurderes at være realistisk. Det er dog en forudsætning, at myndighedsbehandlingen forløber planmæssigt og ikke medfører krav om ændringer i projektet, som forlænger tidsplanen væsentligt. Den anførte økonomi og ansøgte bevilling vurderes også som værende realistisk. Der er forud for indstillingen indhentet prissat dispositionsforslag, som er grundlag for den ejendomsfaglige vurdering dateret:

Tegninger: 19.08.2014

Beskrivelse: 18.08.2014

Økonomioversigt: 12.08.2014

1. Økonomi: Den anførte økonomi og ansøgte bevilling vurderes som værende realistisk. Det er dog en forudsætning,

at der ikke konstateres miljøskadelige stoffer i forbindelse med byggeriet (bly /asbest /pcb).

at lejlighedernes stand ikke er ringere end fremvist i bebyggelsen

at der ikke forefindes lugtgener i lejligheden

at ombygningen gennemføres med udgangspunkt i dispositionsforslaget eller lejligheder med tilsvarende planløsning og størrelse

at SOF leverer løst inventar samt vaskemaskiner og tørretumbler

Baggrund: Da det ikke har været muligt at besigtige de aktuelle lejligheder, er det prissatte skitseforslag estimeret med udgangspunkt i ejendommens generelle lejlighedsstandard.

2. Tid: Den anførte tidsplan vurderes som værende realistisk. Det er dog en forudsætning,

at projekteringen kan igangsættes 1.december 2014

at rådgiver kan besigtige lejlighederne forud for projekteringen

at punkter nævnt under økonomi er opfyldt

at boligselskabet SAB/KAB har godkendt ombygningen forud for myndighedsbehandlingen

at Borgerrepræsentationen godkender bygningsændringerne i forhold til § 28 i almenloven (midlertidig nedlæggelse af boliger til servicearealer)

at der foreligger dokumentation for frivillig fraflytning af lejlighederne forud for myndighedsbehandlingen

Dato for afklaring af forudsætninger med videre:

KEjd forventer, at de udtrykte forudsætninger med videre i dette høringssvar vil være afklaret ultimo november 2014. Såfremt afklaringen giver anledning til ønsker om væsentlige ændringer i det foreliggende materiale, vil KEjd i samarbejde med fagforvaltningen sørge for, at Socialudvalget snarest muligt bliver orienteret herom.