



# FAKTABLAD

## Udleje af erhvervsareal ved Bragesvej – del af matr.nr. 16 ae, Ølsemagle by, Ølsemagle

### Der tilbydes tidsbegrænset leje af erhvervsarealer i STC.

- Ansøgning om leje:** Ansøgning om leje skal ske med beskrivelse af bl.a.:
- ønsket placering og arealstørrelse (og mindstestørrelse)
  - tilbudt lejepris pr. kvm. og forventet antal år der lejes (antal år er ikke bindende),
  - forventet anvendelse (lejekontrakt er ikke myndighedsgodkendelse),
  - hvorvidt det lejede areal ønskes befæstet eller på anden måde byggemodnet, da hvor meget lejer ønsker at modregne i lejen med et skøn over beløb, der ønskes modregnet,

sendes til Køge Kommune, Plan, Byg og Miljø, Torvet 1, 4600 Køge / E-mail [grundsalg@koege.dk](mailto:grundsalg@koege.dk)

Der sker udleje af ledige arealer løbende, når der modtages ansøgninger.

Udlejer forbeholder sig at udvælge og forhandle med lejere ud fra kriterier såsom eksempelvis tilbudt lejepris pr. år, arealstørrelse og ønsket modregningsbeløb mv., som nævnt ovenfor.

- Årlig leje:** Minimum 30 kr./kvm. Udover grundlejen betaler lejer samtlige ejer- og forbrugsudgifter (eksempelvis ejendomsskat, forbrug af vand, kloak, el, etc.)

- Betaling af leje:** Lejen betales med 1/12 forud hver den 1. i måneden. Der tillægges ikke moms til lejen. Udlejer kan efter varsel forlange hel- eller halvårlig lejebetaling.

Leje skal indbetales til udlejer efter udlejers anvisning.

- Depositum:** Ved indgåelsen af lejeaftalen betales et depositum svarende til 6 måneders leje til dækning af eventuelle krav fra udlejer mod lejer ved lejemålets ophør. Lejer kan etablere midlertidige installationer eller byggeri, mod at retablere og stille fornøden garanti for reetablering.

- Regulering af lejen:** Den årlige leje reguleres med en procent svarende til den årlige stigning i Nettoprisindekset i det foregående kalenderår, dog minimum 2% pr. år.

- Lejeperiode:** Der tilbydes en ubetinget lejeperiode på op til 5 år, hvorefter udlejer kan opsigse lejemålet med 6 måneders varsel til udgangen af en måned mod, at udlejer refunderer lejer den nedskrevne værdi af eventuelt gennemførte og af kommunen på forhånd godkendte byggemodningsarbejder.

Lejer kan opsigse lejemålet med 6 måneders varsel til udgangen af en måned. Ved lejers opsigelse af lejemålet indenfor de første 8 år, refunderer udlejer ikke lejer nogen del af udgifterne til eventuel etablering af byggemodning.



- Jordbundsforhold:** Udlejer er uden ansvar for jordbundsforholdene, både for så vidt angår miljø-, geotekniske og arkæologiske forhold.
- Lejer er berettiget til for egen regning af lade foretage jordbundsundersøgelser, når lejeaftalen er indgået, og der er sket indbetaling af depositum. Udlejer kan vederlagsfrit forlange en kopi af undersøgelsesrapport.
- Det lejede:** Det lejede er omfattet af Lokalplan 2-38 Skandinavisk Transport Center - Køge Erhvervsområdet Nordhøj II, der udlægger området til transportcenter (**godshåndtering og sporarealer**).
- Anvendelse af grundarealet:** Lejer forestår selv indretning og indhentelse af myndighedsgodkendelser. Myndigheder er ikke bundet af lejekontrakten og det af lejer på forhånd oplyste om ønsket anvendelse etc.
- Materiale der ønskes anvendt til befæstning af kørefaste delarealer skal godkendes særskilt af udlejer. Der skal sikres mod forurening af arealerne.
- Vedligehold:** Lejer er forpligtet til at vedligeholde grundarealet, installationer, indretninger og befæstelser m.v. således, at dette altid fremstår ryddeligt og i god og vedligeholdt stand. Der må ikke ske opmagasinering der skæmmer området og generer nabovirksomheder.
- Modregning i lejen:** Jf. lejekontraktens § 3.3 kan lejer foretage byggemodning for egen regning. Modregning kan aftales i henhold lejekontraktens § 5.8. Udlejer forbeholder sig at forhandle med lejeremner, herunder at skønne hvilke tilbud der for udlejer er det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Eller at afvise samtlige lejetilbud.
- Eks. foretrækkes lejeaftaler hvor der modregnes straks og over en kortere årrække, fremfor en meget langvarig lineær modregning. Herved afvejes også en evt. høj lejepris mod en lejers ønske om en meget omkostningstung midlertidig udnyttelse, og byggemodning der modregnes over mange år. Der forudsættes således beskedenhed i de byggemodningsudgifter en lejer ønsker at modregne. Se uforpligtende regneeksempel nedenfor.
- Udlejers opsigelse** Køge Kommune ønsker indtil videre at fastholde lokalplanens anvendelsesformål for delområdet, og derfor midlertidigt at udleje området indtil anvendelsen kan være fuldt afklaret (eks. indtil efter Femern-forbindelsen er åbnet for fragt) eller at formålet må opgives med vedtagelse af ny lokalplan/ ændret anvendelsesformål. Når anvendelsesformål er endeligt afklaret, påtænkes arealerne offentligt udbudt og solgt til erhvervsformål. Køge kommune kan som udlejer (jf. lejeaftalens § 4.2) opsiges lejeforholdet med 6 måneders skriftligt varsel. Da der er tale om leje af et grundareal, er forholdet ikke omfattet af erhvervslejelovens regler.
- Formål med midlertidig udleje: grundarealer udlejes midlertidigt af hensyn til senere udnyttelse af Lokalplan 2-38 Skandinavisk Transport Center – Køge Erhvervsområdet Nordhøj II, hvorved lokalplanens § 3.1 bestemmer at: *Delområde II, udlægges til transportcenter fortrinsvis til godshåndtering og sporarealer.*



## BILAG til lejekontrakt

## UDLEJE af erhvervsareal i STC - Bragesvej, Køge

AREALBETEGNELSE jf. kortbilag og kontrakt

## Lejeværdi

## EKSEMPEL PÅ AFTALT LEJE OG MODREGNING

Antal kvm.	Leje pr. kvm., kr.	Årlig leje, kr.	Anslået v/ 5 år (før reg.).	Anslået v/ 8 år. (før reg.)	Bemærkning
10.000	34	340.000	1.700.000	2.720.000	Lejen reguleres årligt med NPI,

## Aftalt modregning

Nr.	Poster	Udførelse	Godkendt værdi - modregning, kr.	Bemærkning
1	Rydning af areal		15.000	Buskads og træer
2	Afrømning af muld etc.		850.000	Bortkørsel eller oplag?
3	Kørefast underlag		600.000	Underlag grus eller?
4	Belægning og type, m. varig værdi		150.000	Fjerne ved lejeophør?
5	Vejoverkørsel		45.000	
6	Tilslutningsbidrag kloak (formentlig ikke behov)		-	ikke for interne ledninger
7	Tilslutningsbidrag vandforsyning		80.000	samme
8	Tilslutningsbidrag strømforsyning		35.000	samme
	SUM:		<b>1.775.000</b>	: Aftalt værdi til modregning

Der tilbydes erhvervslejere modregning af visse godkendte udgifter (byggemodning m. varig værdi)

## Opgørelse af modregning over lejeperiode

År	Leje eks. (m. 2% reg.)	Modregning	Restværdi, modregning	Lejebetaling:
1	340.000	Kommunen forbeholder sig at godkende udførte arbejder både i forhold til modregningsværdi og i forhold til hvilken tilstand arealet skal tilbageføres til efter endt lejeperiode. Udgangspunkt, samme tilstand som ved lejeforholdets begyndelse, dog ikke byggemodningsarbejder med varig værdi (inkl. arbejder for hvilke der er modregnet)	1.435.000	Ingen. Periode med modregning, før lejebetaling.
2	346.800		1.088.200	
3	353.736		734.464	
4	360.811		373.653	
5	368.027		5.626	362.401
6	375.387			375.387
7	382.895		Ingen (modregning ophørt)	382.895
8	390.553			390.553
9	398.364			398.364
10	406.331			406.331

**Lejer betaler selv for:**

Afmærkning af grunden v/landinspektør

Jordbundsundersøgelser

Vejadgang/overkørsel

Myndighedsprojekt, forsinkelse af overfladevand etc.

Kloak-, vand-, el-, varmforsyning og fibernet.

Fra tilslutningspunkt inkl. interne ledninger til el, kloak etc.,

Alle driftsudgifter inkl. refunderer udlejer de ejerudgifter der påhviler arealet som ejer. Opgøres forholdsmæssigt mellem lejere efter grundstørrelse.

KLAR Forsyning har accepteret at der midlertidigt ikke betales kloaktilslutningsbidrag sådan, at der midlertidigt i en lejeperiode forholdes tilsvarende som under et nybyggeri (der skal betales bl.a. afledningsafgift etc.).

**Ret til ændringer forbeholdes.**

Ved tvivl om fortolkning af det mellem parterne aftalte, har den underskrevne lejeaftale forrang og vil altid være den gældende mellem parterne, uanset modstridende oplysninger til de til kontrakten tilknyttede bilag, herunder dette faktablad.

Rummelighed og eksempel på opdeling af mindre delarealer (ændres efter aftale):

