



NOTAT

12-11-2015

Foreløbig ejendomsfaglig udtalelse fra Københavns Ejendomme vedrørende Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling om indgåelse af lejekontrakt i Trafiktårnet på Carsten Niebuhrs Gade 49, 1577 København V.

Sagsnr.
2015-0258505

Dokumentnr.
2015-0258505-5

Konklusion

Med nedenstående bemærkninger har Københavns Ejendomme ingen indvendinger mod indgåelse af en lejekontrakt for lejemålet beliggende i Trafiktårnet på Carsten Niebuhrs Gade 49, 1577 København V. Københavns Ejendomme vurderer, at vilkårene er markedskonforme under henvisning til Teknik- og Miljøforvaltningens oplysninger omkring de særlige forhold som gør sig gældende i nærværende lejemål.

Anvendelsesformål

Det lejede skal anvendes til trafikcentral hvor Teknik- og Miljøforvaltningen indgår i et samarbejde med Rigspolitiet, Københavns Politi og Vejdirektoratet.

Lokalisering

Københavns Ejendomme har ikke været involveret i lokaliseringsopgaven. Beliggenheden af det lejede er bestemt af den rammeaftale som Teknik- og Miljøforvaltningen har indgået med Vejdirektoratet.

Det har ikke været muligt at finde tilsvarende løsninger der kunne opfylde de konkrete behov og indretninger i kommunale lokaler.

Beskrivelse

10 kontorpladser i kontrolrum samt adgang til:

- Adgang til fælles areal som kantine, omklædning, toiletter, tekøkkener, tagetage og gæstebalkon
- serverrum
- Brug af reception
- Brug af storskærm
- Anvendelsesmulighed af uddannelseslokale
- Adgang og brugsret til 5 mødelokaler

Lejekontrakten

Pris

Den årlige leje er aftalt til kr. 1.366.000.

Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år pr. 1. januar med nettoprisindekset som reguleringsfaktor. Første regulering finder sted pr. 01.01.2016.

Desuden skal lejer afholde driftsudgifter fastsat efter en fordelingsnøgle på 20%, hvilket årligt beløber sig til kr. 1.400.000.

Den årlige leje synes umiddelbar meget høj sammenholdt med andre kontorpladser i kontorfællesskab. Der skal dog henses til formålet med samlokaliseringen samt det konkrete behov for at samarbejde tæt med Vejdirektoratet og dermed samle viden og den aktive vidensdeling.

Desuden er det lejede forsynet med særinstallationer i form af særligt udstyr og software, som er nødvendigt for udførelsen af deres arbejde.

Det er uddybet af Teknik- og Miljøforvaltningen i vedlagte notat.

Udlejer har vedligeholdelsesforpligtelsen, og det lejede skal afleveres i samme stand som ved overtagelsen, dog med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde.

Størrelse

Det lejede udgør 10 kontorpladser.

Københavns Ejendomme skal normalt anvende lejemålets størrelse angivet i kvadratmeter sammenholdt med den årlige leje for at kunne udarbejde en kvadratmeterpris, for herefter at sammenholde lejeniveauet med tilsvarende lejemål og undersøge, om lejen er markedskonform.

Udlejer har oplyst overfor både Københavns Ejendomme og Teknik- og Miljøforvaltningen, at det ikke har været muligt at udarbejde et kvadratmeterareal, da det er et kontorfællesskab med fællesarealer. Begrundelse herfor ligger i vedlagte notat.

Opsigelse

Der er aftalt uopsigelighed for begge parter indtil 31. december 2016.

Lejeaftalen kan opsiges med 12 måneders varsel.

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

Det fremgår af lejekontrakten, at lejeaftalen er betinget af Borgerrepræsentationen godkender indgåelsen af lejekontrakten.

Øvrige bemærkninger

- At grundlaget for den ejendomsfaglige udtalelse er foretaget på baggrund af udkast til indstilling samt rammeaftale mellem

Vejdirektoratet og Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen

- At indflytningsdatoen er før Borgerrepræsentationens endelige godkendelse foreligger
- At lejemålet allerede er taget i brug. Lejebetalingen forfalder først når lejeaftalen er blevet endelig godkendt i Borgerrepræsentationen.