



KØBENHAVNS KOMMUNE

Kultur- og Fritidsforvaltningen

Københavns Ejendomme

NOTAT

24-04-2014

Foreløbig ejendomsfaglig udtalelse fra Københavns Ejendomme vedrørende Sundheds- og Omsorgsforvaltningens indstilling om indgåelse af lejekontrakt på lejemålet Mimersgade 47, 2200 København N.

Sagsnr.
2014-0083889

Dokumentnr.
2014-0083889-1

Sagsbehandler
Mikkel Sjørølev

Konklusion

Med nedenstående bemærkninger har Københavns Ejendomme ingen indvendinger mod indgåelse af erhvervslejekontrakt for og ombygning af lejemålet beliggende Mimersgade 47, 2200 København N. Københavns Ejendomme vurderer, at lejekontraktvilkår er markedskonforme. Det forudsættes, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen stiller den nødvendige deponering til rådighed.

Lejekontrakten

Københavns Ejendomme har for Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forhandlet betinget lejekontrakt for i alt ca. 2.274 m² beliggende Mimersgade 47, 2200 København N. Ejendommen ligger i direkte tilknytning til Sundhedshus Nørrebro.

Inden lejekontrakten træder i kraft ombygger og indretter udlejer lokalerne i overensstemmelse med Sundhedsforvaltningens ønsker. Finansieringen af ombygningen der i alt koster ca. kr. 6 mio. ligger dels hos udlejer og dels hos lejer i form af et lejetillæg der afvikles over lejekontraktens uopsigelsesperiode.

Lejekontrakten er uopsigelig i 9 år fra ikrafttrædelsesdatoen der forventes at være den 1. december 2014. Fra udlejers side er kontrakten uopsigelig i 18 år fra ikrafttrædelsesdatoen. Der er et gensidigt opsigelsesvarsel på 12 måneder.

Lejer har forlejeret til andre ledige lokaler i ejendommen, hvilket fx kan udnyttes til yderligere kommunal samlokalisering.

Den årlige basisleje udgør kr. 900 per m² per år ekskl. moms.

Af de i alt ca. 2.274 m² friholdes ca. 400 m² som tiltænkes fremlejet af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen til fx. Praktiserende læger. Udlejer yder lejer en tomgangsdækning for dette areal til førstegangsudlejning. Tomgangsdækningen bortfalder efter 12 måneder fra ikrafttrædelsesdatoen. Københavns Ejendomme gør opmærksom på, at der efter 12 måneder fra ikrafttrædelsesdatoen dermed kan forekomme tomgangsleje for Sundhedsforvaltningen, hvis lokalerne ikke inden er fremlejet til fx praktiserende læger.

I tillæg til basislejen betales en del af finansieringen af ombygningen for lejers særindretninger via et lejetillæg. Lejetillægget er beregnet som et annuitetslån og bortfalder efter udløb af

Kunder & Planlægning

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Mobil
2184 8302

E-mail
Z42B@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

uopsigelsesperioden inkl. de 12 måneders opsigelse. Annuitet forrentes med 2 %. Tillægget udgør kr. 133,36 per m² per år.

Københavns Ejendomme vurderer at lejekontraktvilkår og kontraktøkonomien er markedskonform.

Lokalområdekantoret der skal flytte ind i lokalerne beliggende Mimersgade 47, lejer i dag lokaler beliggende Lygten 2C. Opsigelsesvarslet for disse lokaler er 6 måneder. Såfremt Borgerrepræsentationen tiltræder Sundhedsforvaltningens indstilling vil Københavns Ejendomme opsiges dette lejemål. Københavns Ejendomme gør opmærksom på, at der vil være omkostninger forbundet med ophør af lejemålet Lygten 2C. Omkostningerne kan ikke fastslås p.t. da det vil være et resultat af forhandling om Københavns Ejendommers forpligtelser ved fraflytning mellem Københavns Ejendomme og udlejer af lokalerne beliggende Lygten 2C. På baggrund af tidligere erfaring med udlejer er det Københavns Ejendommers forventning, at fraflytningsforpligtelserne i alt vil lande i niveauet mellem ca. kr. 1 mio. og kr. 1,2 mio. ekskl. moms. Københavns Ejendomme har drøftet dette niveau med Sundhedsforvaltningen.