



Midtfløjene 14, 2. sal – foreløbig ejendomsfaglig udtalelse

Foreløbig ejendomsfaglig udtalelse fra Københavns Ejendomme og Indkøb vedrørende Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens indstilling om indgåelse af lejekontrakt for lejemålet beliggende Midtfløjene 14, 2. sal, 2700 Brønshøj.

Konklusion

Med nedenstående bemærkninger har Københavns Ejendomme og Indkøb ingen indvendinger mod indgåelse af en lejekontrakt for lejemålet beliggende Midtfløjene 14, 2. sal, 2700 Brønshøj. Københavns Ejendomme og Indkøb vurderer, at aftalevilkårene er markedskonforme.

Anvendelsesformål

Lejemålet skal anvendes til jobcenter, herunder kontor med borgeradgang.

Lokalisering

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har siden 2013 været lejer af lokaler i stueetagen og sidenhen på 1. salen i ejendommen, ”Tingbjerg Forum”, Midtfløjene 14, 2700 Brønshøj. Kontraktmæssig udredning af det eksisterende lejeforhold har påvist og medført et uafvendeligt behov for formalisering af det underliggende kontraktforhold. Dette, sammenholdt med et ønske om omlokalisering som følge af fremskaffelse af lokaler til lægepraksis, har medført en konsensus mellem udlejer og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen om intern flytning fra stueetagen til 2. salen.

Københavns Ejendomme og Indkøb har således ikke været involveret i lokaliseringsopgaven. Funktionen er områdebestemt, og der vurderes ikke at være egnede kommunale lokaler, der opfylder Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens behov.

Beskrivelse

Det lejede udgør 84,65 m², hvoraf 65,41 m² er eksklusive kontorlokaler på 2. salen, mens de resterende 19,24 m² udgør en forholdsmæssig andel af fællesarealer og -faciliteter.

Fællesarealerne og -faciliteterne omfatter brugen af følgende lokaler: mødelokaler, kantine, toiletter, omklædning, bade- og vaskefaciliteter.

13-07-2017

Sagsnr.
2017-0266410

Dokumentnr.
2017-0266410-1

Sagsbehandler
Ann Loft Højbjerg

Service og Kunder BIF/KFF/TMF

Borups Allé 177
2400 København NV

Mobil
5172 8247

E-mail
GT3I@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009804822

Lejekontrakten

Pris

Lejen er aftalt til 74.484 kr. årligt, svarende til ca. 880 kr. pr. m² p.a.

Henset til, at den aftalte leje inkluderer skatter, afgifter, driftsudgifter, forbrug af koldt vand og el, vurderer Københavns Ejendomme og Indkøb, at den aftalte leje er markedskonform.

Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år pr. 1. januar i overensstemmelse med nettoprisindekset i den foregående 12 måneders periode fra 1. juli til 30. juni. Reguleringen sker dog med mindst 2,5 pct. og maksimalt 3 % af forudgående års leje.

Udlejer og lejer kan ikke kræve markedslejeregulering i henhold til erhvervslejelovens § 13.

Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt af maling, hvidtning, tapetsering, gulve, gulvbeklædninger, maling af vinduesrammer indvendigt, synlige installationer, fast inventar herunder VVS- og elinstallationer, låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.

Det lejede skal ved fraflytning afleveres i samme stand som ved overtagelsen, hvilket vil sige i pæn og brugbar stand med funktionsduelige installationer.

Lejemålet i stueetagen fraflyttes uden istandsættelse, bortset fra eventuel misligholdelse.

Opsigelse

Lejeaftalen kan opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

Lejemålet er fra lejers side uopsigeligt i 10 måneder; lejekontrakten kan tidligst opsiges pr. 1. juni 2018 til fraflytning den 31. december 2018.

Københavns Ejendomme og Indkøb forudsætter, at spørgsmålet om deponering er afklaret mellem Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Økonomiforvaltningen, Center for Økonomi.

Ombygning

Udlejer foretager en mindre ombygning i form af etablering af glasdør mellem lejemålets to lokaler. Udlejer igangsætter arbejdet ved parternes betingede tiltrædelse af lejekontrakten den 13. juli 2017.

Udlejer bærer ansvaret for at indhente de relevante tilladelser til ombygningen, samt for at ombygningen forløber planmæssigt. Ved forsinkelse af indflytningsdatoen, forbliver Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen i lokalerne i stueetagen uden at svare dobbelt husleje.

Øvrige bemærkninger

At lejekontrakten er færdigforhandlet,

At ikrafttrædelsesdatoen ligger før Borgerrepræsentationens endelige kontraktgodkendelse,

At lejekontrakten er betinget af Borgerrepræsentationens godkendelse, således at lejekontrakten i sin helhed bortfalder, såfremt Borgerrepræsentationen ikke tiltræder lejekontrakten,

At der alene kan rettes krav om husleje og varmekonsum for den periode, hvor lejemålet har været til lejers rådighed, samt refundering af de af udlejer afholdte udgifter til etablering af glasdør, såfremt lejekontrakten ikke godkendes af Borgerrepræsentationen.