

NOTAT**Erhvervslejekontrakt vedrørende
lejemål beliggende Olof Palmes Allé 25, Aarhus N mellem****Udlejer Commercial Real Estate Denmark P/S og
Lejer Region Midtjylland**

Det vurderes, at lejekontraktens vilkår generelt er markedskonforme for erhvervslejekontrakter i Skejby/Aarhus-området.

I forhold til økonomi vurderes det samlet set, at være særdeles prisgunstige vilkår, formentlig 250-350 kr./m² billigere sammenlignet med andre lejemål i området. Dette skyldes, at lejeniveauet er lavt, samtidig med, at de anslåede driftsudgifter og udgifter til varme er relativt lave. Hertil kommer, at udlejer vil foretage aftalte ombygninger/forbedringer i lejemålet for 8 mio. kr. forud for regionens indflytning.

De væsentligste hovedvilkår i erhvervslejekontrakten er følgende:

LEJEMÅLETS BELIGGENHED:

Olof Palmes Allé 25, 8200 Aarhus N

BRUTTOETAGEAREAL:

4.179 m² med følgende fordeling:

Kontor, 2. sal 1.813 m²

Kontor, 1. sal 1.714 m²

Mødecenter, stuen 455 m²

Forholdsmæssig andel af kantinen 197 m²

IKRAFTTRÆDELSE:

Lejemålet træder i kraft den 1. juni 2018

Lejemålet overtages nystandsatt og nymalet med ny gulvbelægning.

OPSIGELSE/UOPSIGELIGHED:

Lejemålet kan fra Lejers side tidligst opsiges den 31. maj 2028 til fraflytning den 30. november 2028.

Fra Udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges den 31. maj 2028 til fraflytning den 30. november 2028.

ÅRLIG LEJE:

Den årlige leje udgør 900 kr./m² ved lejeafale med 10 års uopsigelighed.

DEPOSITUM/SIKKERHEDSSTILLELSE:

Lejer skal ikke erlægge depositum.

FORSYNING/DRIFTUDGIFTER/FÆLLESUDGIFTER:

Lejer skal udover lejen afholde udgifter til forbrug af varme og varmt vand, el og vand.

Herudover skal lejer betale forholds­mæssig andel af driftsudgifter.

Lejer betaler et årligt a conto bidrag til driftsudgifter.
Regnskab for driftsudgifterne udarbejdes af Udlejer én gang årligt.

Driftsudgifterne er anslået til 148 kr./m² og varmeudgifter til ca. 75 kr./m².

REGULERING AF LEJEN:

Den årlige leje reguleres én gang årligt med udgangspunkt i udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 1,50 % og maksimum 2,5 % pr. år.

Herudover kan lejen reguleres i henhold til lejelovgivningens almindelige regler herom - erhvervslejelovens § 13 (markedsleje) samt §§ 31-32 (forbedringer).

VEDLIGEHOLDELSE:

Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af den udvendige del afholdes af udlejer. Vedligeholdelse og udskiftninger af installationer, forsyning af varme og varmt vand forstås af Udlejer

Lejers har vedligeholdelsespligt til den øvrige del af udvendig og indvendig vedligeholdelse af lejemålet.

Lejers vedligeholdelsespligt omfatter tillige udskiftning, når vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarligt eller hensigtsmæssigt.

RENHOLDELSE

Al indvendig renholdelse af Lejemålet med tilhørende installationer påhviler Lejer.

Udvendig renholdelse af ejendommen og udendørs anlæg, herunder rensning af tagrender og afrensning af graffiti samt snerydning, saltning og øvrig vinterbekæmpelse påhviler Udlejer.

FREMLEJE

Lejer har ret til at fremleje det lejede til en anden offentlig instans eller organisation.

AFSTÅELSE

Lejer har ikke afståelsesret.

FRAFLYTNING

Lejemålet afleveres nystands­sat med nymalede vægge, istandsat træværk og lofter, ryddet og rengjort og i øvrigt i samme stand som ved overtagelsen.

ØVRIGE VILKÅR

Llejekontrakten er betinget af endelig politisk godkendelse af Regionsrådet i Region Midtjylland.

Såfremt politisk godkendelse ikke foreligger senest den 1. februar 2018, bortfalder lejekontrakten.