

Lejekontrakt for Københavns Universitet, Niels Bohr Bygningen (NBB)
April 2013.

Betinget
Kontrakt

*Vedrørende nyopførelse af lejemål
til statslige forsknings- og uddannelsesformål*

*Niels Bohr Bygningen (NBB)
til brug for
Københavns Universitet*

Parterne

Mellem

Bygningsstyrelsen
Carl Jacobsens Vej 39
2500 Valby

(i det følgende kaldet udlejer)

og

Københavns Universitet
Nørregade 10
1165 København K

(i det følgende kaldet lejer)

er indgået denne kontrakt vedrørende nybyggeri til brug for Det Natur- og Biovidenskabelige Fakultet, Københavns Universitet.

1.0 Indledende bestemmelse

- 1.1 Denne kontrakt omhandler nybyggeri af lokaler til udlejning for Københavns Universitet. Byggeriet skal indeholde laboratorie- og undervisningsfaciliteter, samt kantine.
- 1.2 Parterne er enige om, at principperne i den gældende erhvervslejelov danner udgangspunkt for opbygningen af denne lejekontrakt.

I lejekontrakten er nævnt de af lovens bestemmelser, der er gældende for de af lejers lejeforhold, der er omfattet af denne lejekontrakt. Lovens øvrige bestemmelser er erstattet af lejekontraktens bestemmelser.

- 1.3 Parterne er som statslige institutioner opmærksomme på, at bestemmelserne i denne kontrakt til stadighed skal respektere krav fra regering og Folketing om ændringer i det statslige virke.

Parterne er indstillet på at indgå konstruktivt i løsninger med henblik på at undgå, alternativt minimere, eventuelle merudgifter afledt af sådanne krav.

2.0 Det lejede

- 2.1 Det lejede omfatter et projekteret nybyggeri til Det Natur- og Biovidenskabelige Fakultet, SCIENCE, til brug for forskning og uddannelse. Byggeriet er delt i to afsnit beliggende hhv. Jagtvej/Universitetsparken og Jagtvej 155 A, 2200 København N.
- 2.2 Lejemålets nærmere beliggenhed og udformning fremgår af bilag a) Projektforslag af februar 2013, Niels Bohr Bygningen.
- 2.3 Det lejedes bruttoetageareal opgøres i henhold til arealbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 samt efter udlejers vejledning hertil.
- Det lejedes nettoareal vil ligeledes opgøres i henhold til udlejers retningslinjer herfor.
- Det fremgår af bilag a), at det samlede bruttoetageareal foreløbigt er fastsat til 51.861 m² hvoraf ca. 15.273 m² er kælder.
- 2.4 Det lejedes brutto- og nettoetagearealer fastsættes endeligt ved en af udlejer foretaget opmåling ved byggeriets færdiggørelse.
- 2.5 Såfremt lejer, efter indgåelse af nærværende lejekontrakt, tilfører projektet midler i form af donation, egne driftsmidler eller andet, ændres lejens beregningsgrundlag i overensstemmelse hermed.
- 2.6 Til det lejede hører benyttelsesret for lejer over udenomsarealer på den til lejeenheden hørende matrikulerede ejendom.

3.0 Det lejedes anvendelse

- 3.1 Det lejede skal benyttes til undervisning, forskning, kantine, administration og funktioner/formål i tilknytning hertil.
- 3.2 Pr. overtagelsestidspunktet er det udlejers ansvar, at benyttelsen af det lejede til ovennævnte formål ikke er i strid med de pr. dette tidspunkt gældende planforhold, planlovgivning, servitutter eller andre lignende rettigheder over det lejede/ejendommen samt at der foreligger ibrugtagningstilladelser og andre offentlige godkendelser.
- 3.3 Lejer er efter overtagelsestidspunktet ansvarlig for, at den i det lejede udøvede virksomhed ikke er i strid med offentlige forskrifter - herunder forskrifter fra bygnings-, brand-, sundheds- og miljømyndigheder samt arbejdstilsyn, Naturstyrelsen, mv. og ansvarlig for al benyttelse, der ikke er indgået som en del af projekteringsgrundlaget for byggeriet.

Alle udgifter forbundet med eventuelle godkendelser/tilladelser og lignende vedrørende lejers benyttelse påhviler lejer - jf. tillige denne kontrakts punkt 19.

4.0 Ikrafttræden og overtagelse

- 4.1 Lejekontrakten træder i kraft ved underskrivelsen.
- Lejemålet overtages **den 1. november 2016** (overtagelsestidspunkt).
- 4.2 Hvis lejemålet ikke er færdiggjort på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 4.1, udskydes lejemålets begyndelse indtil lejemålet er færdiggjort. Eventuelle uvæsentlige mangler ved byggeriet, der ikke hindrer lejers indflytningsforanstaltninger samt den tilsigtede brug af lejemålet, udskyder ikke lejemålets overtagelsestidspunkt.
- 4.3 Hvis lejemålet er færdiggjort før den 1. november 2016, jf. pkt. 4.1, indkalder udlejer snarest muligt til drøftelse med lejer om fremskyndelse af overtagelsestidspunktet.

- 4.4 Uanset det aftalte overtagelsestidspunkt, jf. pkt. 4.1, er udlejer berettiget til at udskyde overtagelsestidspunktet uden betaling af erstatning eller anden godtgørelse med op til ét år, såfremt lejemålet ikke er færdiggjort.
- Udlejer orienterer umiddelbart – dog senest 3 måneder inden overtagelsestidspunktet jf. pkt. 4.1 – skriftligt lejer om behovet for udskydelse.
- Vedr. opsigelser af ejendomme, der fraflyttes i forbindelse med ibrugtagning af nybyggeriet, henvises til bilag c.
- 4.5 Eventuelle ønsker om større ændringer af det lejedes beskaffenhed og/eller omfang fremsat af lejer efter indgåelse af denne kontrakt berettiger udlejer til uden erstatning yderligere at udskyde overtagelsestidspunktet jf. pkt. 4.1 og 4.4.
- Behov for eventuel udskydelse drøftes i forbindelse med afklaring af lejers ønske om ændringer ved byggeriet.
- 4.6 Udlejer er uden betaling af erstatning eller andet berettiget til at udskyde lejemålets overtagelsestidspunkt, jf. pkt. 4.1 og 4.4, såfremt udskydelsen er begrundet i forhold som angivet i AB 92 § 24 stk. 1 nr. 3, 4 og 5, ABR eller i øvrigt begrundet i særlige faktiske forhold såsom uforudselig forurening, tilstedeværelse af fortidsminder og klagenævnsager med opsættende virkning, der efterfølgende viser sig at falde ud til udlejers fordel.
- Udskydelsen skal modsvare længden af de begrundende forhold. Udlejer orienterer umiddelbart – dog senest 3 måneder inden overtagelsestidspunktet jf. pkt. 4.1 og 4.4 – skriftligt lejer om behovet for udskydelse.
- 4.7 Udskydelse udover 12 måneder fra den planlagte overtagelsesdato, jf. pkt. 4.1, grundet at lejemålet ikke er færdiggjort og som ikke er begrundet i lejers forhold berettiger lejer til erstatning for dokumenterbare merudgifter afledt af udskydelsen.

5.0 Det lejedes stand ved overtagelse

- 5.1 Lejemålet overtages nyopført og i overensstemmelse med bilag a) til denne kontrakt.
- Udlejer er berettiget til uden samtykke fra lejer at foretage mindre ændringer i forhold til bilagsmaterialet. Væsentlige ændringer kan alene finde sted efter forudgående aftale og godkendelse af lejer.
- 5.2 I tilknytning til lejers overtagelse af lejemålet jævnfør denne lejekontrakts punkt 4.1/4.4 afholdes en overtagelsesforretning mellem lejer og udlejer. Udlejer indkalder til overtagelsesforretningen med minimum 8 dages varsel.
- 5.3 Ved overtagelsesforretningen besigtiger udlejer og lejer det lejede i relation til de aftaler og forudsætninger som ligger til grund for retsforholdet mellem udlejer og lejer.
- 5.4 Lejer skal senest 4 uger efter overtagelse af det lejede jævnfør denne lejekontrakts punkt 4.1. skriftligt dokumentere mangler overfor udlejer. Udlejer afhjælper dokumenterede mangler snarest muligt.
- 5.5 Lejer er indstillet på at medvirke ved gennemgang af lejemålet ved henholdsvis 1- og 5-årseftersyn af nybyggeriet. Til brug for disse gennemgange sørger lejer for en løbende opgørelse af eventuelle bygningsmæssige fejl og mangler ved det lejede. Lejers opgørelse vil sammen med udlejers opgørelse danne grundlag for fastlæggelsen af udlejers eventuelle mangelspåkrav overfor nybyggeriets udførende parter.
- 5.6 Lejer skal efterkomme myndighedskrav vedrørende lejers egen indretning af det lejede samt sikringskrav i henhold til brandlovgivning og anden lovgivning.
- 5.7 Efter forudgående skriftlig henstilling til lejer er udlejer berettiget til ved egen foranstaltning og for lejers regning at berigtige ulovlige forhold.

6.0 Lejens størrelse og betaling

- 6.1 Den årlige leje udgør i 2013-niveau kr. 89.268.545, jf. punkt 6.2.
Efter 5 år udgør den årlige leje kr. 96.579.891, efter 10 år kr. 104.656.686 og efter 15 år kr. 111.968.032 (2013-niveau).
- 6.2 Den endelige årlige leje baseres på totaludgiften for nybygningen tillagt byggekredit og forsikring, samt grundpristillæg.
- 6.3 Industriens Fond har doneret op til 3.960.000 kr. til Københavns Universitet til brug i nybyggeriet. Nybyggeriet forbliver i Bygningsstyrelsens ejerskab mod at Bygningsstyrelsen udsteder et simpelt gældsbevis til Københavns Universitet.
- 6.4. Fra midler afsat på FL § 29.53.02.50 er afsat et fast beløb på 510,3 mio. kr. til brug for medfinansiering af nybyggeriet.
- 6.5. Byggeomkostninger, der ikke afholdes af midler i henhold til pkt. 6.3. og 6.4., herunder omkostninger til nedrivning, indeksering mv., finansieres af Bygningsstyrelsen mod lejebetaling (SEA-midler).
- 6.6 Lejeberegning vedlægges som bilag b) til denne kontrakt.
- 6.7 Af byggeomkostninger afholdt af donerede midler, jf. pkt. 6.3, beregnes den årlige husleje således:
Bidrag til tab og forsikring: 0,15 % af byggeomkostningerne.
Bidrag til administration: 0,1375 % af byggeomkostningerne.
Bidrag til vedligehold;
efter 5 år fra overtagelsestidspunktet, 0,430014 %
efter 10 år 0,860028 %,
efter 15 år 1,290042 % af byggeomkostningerne.
- Den årlige husleje for disse byggeomkostninger udgør således 0,2875 % i år 1 stigende til 1,577542 % efter 15 år.
- 6.8 Af byggeomkostninger afholdt af midler afsat til et teknologisk løft af universiteternes laboratorier, jf. pkt. 6.4, beregnes den årlige husleje således:

Bidrag til tab og forsikring; 0,15 % og efter 10 år fra
overtagelsestidspunktet 0,30 %, af byggeomkostningerne.

Bidrag til vedligehold;
efter 5 år fra overtagelsestidspunktet 0,430014 %,
efter 10 år 0,860028 % og
efter 15 år 1,290042 %.

Den årlige husleje for disse byggeomkostninger udgør således 0,15 % i år
1 stigende til 1,590042 % efter 15 år.

- 6.9 Af byggeomkostninger og omkostninger til forsikring og renter i byggeperioden afholdt af SEA-midler under den statslige huslejeordning, samt grundpristillæg, jf. pkt. 6.5, beregnes den årlige husleje som 7,4375 %, efter 5 år fra overtagelsestidspunktet 7,867514, efter 10 år 8,297526 % og efter 15 år 8,727582 %.
- 6.10 Lejen forfalder kvartalsvis således at sidste rettidige betaling for januar, april, juli og oktober kvartal er henholdsvis 15. februar, 15. maj, 15. august og 15. november.
- 6.11 Den 15. november 2016 betales leje for tiden 1. november 2016 til 31. december 2016, derefter skal lejen næste gang betales den 15. februar 2017 for tiden 1. januar 2017 til 31. marts 2017, og så fremdeles.
- 6.12 Lejebetaling skal finde sted på den af udlejer anviste måde.

7.0 Lejeregulering

- 7.1 Aftalt løbende regulering.
Med virkning pr. hver den 1.1. - første gang den 1. januar 2017 reguleres den årlige leje, uanset eventuel aftalt uopsigelighed, uden særskilt varsel.
Lejen reguleres med det index Finansministeriet anvender til at opregne standardkonto 16, "Leje, vedligeholdelse og skatter".

8.0 Depositum

- 8.1 Der betales ikke depositum.

9.0 Skatter og afgifter

- 9.1 Ejendomsskatter - herunder dækningsafgifter samt samtlige øvrige afgifter og bidrag vedrørende det lejede, fastsat eller godkendt af det offentlige, betragtes i denne kontrakt som udgifter, der relaterer sig til driftsforhold.

Der henvises til punkt 11 i denne kontrakt.

- 9.2 Såfremt ejendommen, efter bygningens opførelse, omvurderes eller vurderes selvstændigt i forbindelse med udmatrikulering påhviler eventuel deraf følgende ændringer i skatter og afgifter lejer.

10.0 Varme, el og vand mv.

- 10.1 Levering af varme, el, vand mv. samt betaling herfor betragtes i denne lejekontrakt som driftsforhold/-leverance

Der henvises til punkt 11 i denne kontrakt.

11.0 Drift og driftsomkostninger

- 11.1 Alle forhold i relation til registrering, tilmelding, planlægning, administration og udførelse vedrørende drift af det lejede samt hertil afledte funktioner påhviler lejer.

Parterne har udarbejdet en vejledende liste over aktiviteter fordelt mellem ejer og lejer vedrørende drift, vedligeholdelse og fornyelse.

- 11.2 Alle driftsaktiviteter udføres ved direkte kontakt og/eller levering mellem lejer og eventuelle leverandører.

- 11.3 Lejer afholder samtlige omkostninger forbundet med drift/forbrugsleverancer af til det lejede - i nødvendigt omfang ved betaling direkte til leverandør.
- 11.4 Der udarbejdes ikke kontraktbilag vedrørende driftsbudget for lejemål omfattet af denne kontrakt.
- Det præciseres således, at udlejer intet ansvar har for drifts- og leveranceforhold vedrørende det lejede.
- 11.5 Lejer kan, efter aftale mellem lejer og udlejer, overdrage udførelsen af sine pligter efter denne kontrakts pkt. 11 til udlejer efter nærmere aftale.

12.0 Forsikring

- 12.1 Udlejer holder det lejede bygnings- og brandforsikret. Udlejers omkostninger forbundet hermed indgår som en del af lejebetalingen.
- 12.2 Alle øvrige forsikringsforhold dækkes som led i statens selvforsikringsordning.

13.0 Lejers vedligeholdelses-/fornyelsespligt

- 13.1 Lejer er forpligtet til at udføre og afholde alle udgifter forbundet med forebyggende, afhjælpende samt oprettende vedligeholdelse/fornyelse af:
- indvendige overflader og belægninger herunder indvendige vægge, lofter, gulve, trapper, døre, vinduer og balkoner m.m.
 - basisinstallationer
 - særinstallationer
 - alt fastboltet/-monteret inventar udstyr apparatur
 - skilte, gardiner, tæpper og persienner

- alt udendørs inventar (parkbænke, belysning, cykelstativer m.m.)
- enhver form for myndighedskrævet anlæg og udstyr inkl. installationer og forsyning vedrørende brandalarm, branddørlukning, brandventilation, nød- og panikbelysning og sprinkleranlæg
- alle former for myndighedskrævet sikkerheds- og sundhedsudstyr inkl. installationer og forsyning
- tilgængelighedsindretninger og -udstyr inkl. installationer og udstyr
- svagstrømsinstallationer med tilhørende programmel og forsyning, herunder bl.a. anlæg vedrørende IT, telefon, radio, tv, AV, overvågning og adgangskontrol med tilhørende udstyr og apparater samt kabling og aktive komponenter i krydsfelter mm.
- alt VVS- og sanitetsudstyr, armaturer m.m.
- låse, nøgler herunder systemer
- ruder, eksklusiv glasfacader
- belysningsarmaturer inkl. glødelamper, lysstofrør og energipærer m.m.

samt vedligeholdelse af

- kunst

13.2 Al vedligeholdelse/fornyelse af lejers ejendele - herunder løst inventar, apparatur og udstyr til forskning og forsøgsvirksomhed samt undervisningsudstyr - er udlejer uvedkommende.

13.3 Lejer skal varetage sin vedligeholdelses- og fornyelsespligt hensigtsmæssigt, således at de lejede lokaliteter ikke udsættes for forfald, og således at lokaliteterne bevarer en generel (tidsafhængig) funktionsduelighed.

- 13.4 Udlejer samt udlejers rådgivere m.fl. har til enhver tid mulighed for at sikre, at det generelle niveau for lejers opfyldelse af sin vedligeholdelses-/fornyelsespligt overholdes.

I tilfælde af mangelfuld opfyldelse af lejers pligter i henhold til denne kontrakts punkt 13.1 kan udlejer for at hindre bygningsmæssigt forfald, pålægge lejer at bringe nærmere angivne arbejder til udførelse indenfor en given frist.

- 13.5 Tvister om mangelfuld udførelse af lejers pligter i henhold til punkt 13.1 kan indbringes i henhold til denne kontrakts punkt 27.

14.0 Udlejers vedligeholdelses- /fornyelsespligt

- 14.1 Udlejer er forpligtet til at lade udføre og afholde alle udgifter forbundet med forebyggende, afhjælpende samt oprettende vedligeholdelse/fornyelse af:

- klimaskærm - herunder fundament, bygningskonstruktioner, tagbeklædning og facader samt vinduer (forebyggende/afhjælpende vedligeholdelse dog alene udvendig side inkl. fals og kant).
- belægninger og installationer i terræn, samt kloakker, dræn og øvrige ledninger og installationer under bygning, kajpladser, broer og lignende i terrænet omkring lejemålens.

- 14.2 Udlejer kan overdrage udførelsen af sine pligter efter denne kontrakts punkt 14.1 til lejer efter nærmere aftale.

- 14.3 Tvister om mangelfuld udførelse af udlejers pligter i henhold til punkt 14.1 kan indbringes i henhold til denne kontrakts punkt 27.

15.0 Renholdelse, arealpleje mv.

- 15.1 Renholdelse, arealpleje, vinterforanstaltninger, belysning m.v. af det lejede og det lejedes udenomsarealer (inkl. fortov) påhviler lejer.

- 15.2 Renholdelse, arealpleje m.v. betragtes som driftsforhold. Der henvises til denne kontrakts punkt 11.

16.0 Udlejers adgang til det lejede og ret til at foretage ændringer

- 16.1 Erhvervslejelovens §§ 25 til 28 begge inkl. om udlejers adgang til det lejede og udlejers ret til at foretage ændringer i det lejede er gældende for lejeforholdet.

17.0 Forbedringer

- 17.1 Har udlejer efter aftale med lejer forbedret det lejede, kan udlejer forhøje lejen med et beløb, der modsvarer udlejers investering og fremsætte forslag til uopsigelighed for lejer i en given periode i forbindelse med forbedringens gennemførelse.
- Forbedringer udført og finansieret af lejer medfører ikke en forhøjelse af lejen.
- 17.2 Lejeforhøjelsen skal dække udlejers almindeligt gældende opgørelse af udgifter til forrentning, vedligehold, afskrivning samt administration m.v.
- 17.3 Lejeforhøjelse i henhold til punkt 17.1 kan ske uanset aftalt uopsigelighed.
- 17.4 I forbindelse med indgåelse af aftale i henhold til punkt 17.1 - og forud for forbedringsarbejdernes iværksættelse - fastlægger parterne et niveau for en foreløbig lejeforhøjelse baseret på et overslag over udgifterne til forbedringens gennemførelse.

Parterne aftaler nærmere omkring tidspunktet fra hvilket lejeforhøjelsen får virkning. Lejeforhøjelsen varsles ikke. Udlejer holder lejer orienteret om påtænkt fuldførelsestidspunkt og om eventuelle udførelsmæssige komplikationer, der kan medføre behov for revurdering af de aftalte vilkår for forbedringsarbejdernes udførelse.

Den foreløbige lejeforhøjelse reguleres efter fremkomst af endeligt byggeregnskab. Efter nærmere aftale parterne imellem kan lejeforhøjelsen være permanent eller midlertidig. Såfremt den er midlertidig vil lejeforhøjelsen svare til levetiden for forbedringen.

18.0 Lejers brug af det lejede

- 18.1 Erhvervslejelovens § 33 stk. 1 og 2 samt stk. 3 for så vidt angår skader, der vedrører udlejers vedligeholdelsespligt jf. denne kontrakts punkt 14 - og erhvervslejelovens § 34 stk. 1 er gældende for lejeforholdet.

19.0 Bygningsændringer og gennemførelse af myndighedskrav

- 19.1 Lejer har ret til uden samtykke fra udlejer for egen regning at foretage de ombygninger, der er fornødne eller hensigtsmæssige i relation til den aftalte benyttelse af det lejede.
- 19.2 Samtlige foranstaltninger, der måtte blive forlangt af offentlige myndigheder til f.eks. brandsikring, ombygning, istandsættelse og indretning som vilkår for lejers benyttelse af det lejede, sker for lejers regning. Efter konkret aftale mellem parterne kan inødekommelse af foranstaltninger over et vist økonomisk niveau ske i henhold til retningslinjerne i denne kontrakts punkt 17.
- 19.3 Specifikt bygningsrelaterede myndighedskrav, der ikke angår det lejedes brug påhviler udlejer. Punkt 14 i denne kontrakt vil være gældende for udførelsen.
- 19.4 Alle relationer i forhold til fornødne ansøgninger, godkendelser o.lign. vedrørende forhold beskrevet i denne kontrakts punkt 19.1 og punkt 19.2 finder sted på lejers foranledning og for lejers regning.
- 19.5 Der er ikke retableringspligt for lejers myndighedsgodkendte, lovligt udførte samt fornødne eller hensigtsmæssige bygningsændringer.

20.0 Skiltning

- 20.1 Lejer har ret til at foretage skiltning o. lign. for den benyttelse, der finder sted i det lejede.
- 20.2 Det påhviler lejer at sørge for, at skiltning m.v. sker i overensstemmelse med de servitutter og myndighedskrav, der påhviler det lejede/ejendommen.
- 20.3 Ved fraflytning skal lejer sørge for reablering af facader m.v.

21.0 Udlån, fremleje m.v.

- 21.1 Lejer har ret til, helt eller delvis, at overlade brugen af lejede lokaler til andre der opfylder kriterierne i pkt. 3.1. i form af udlån, fremleje samt ved bortforpagtning af relevante driftsfunktioner.
- 21.2 Udlejer skal godkende alle fremlejeforhold.
- 21.3 Al fremleje skal som udgangspunkt ske på samme vilkår som de, der gælder mellem lejer og udlejer og i overensstemmelse med gældende regler, der måtte regulere fremlejeforholdet i øvrigt. Dog vil der af fremlejetager kunne opkræves administrationsbidrag til dækning af lejers udgifter ved opkrævning af (frem)leje m.v.
- 21.4 Udformning af fremlejekontrakt, administration, opkrævning, refusion og driftsforhold i øvrigt finder sted som et direkte anliggende mellem lejer og fremlejetager.

22.0 Afståelse

- 22.1 Lejer har ikke ret til at afstå det lejede hverken helt eller delvist.

23.0 Lejers opsigelse

- 23.1 Erhvervslejelovens § 60 stk.1 er gældende for lejers forhold. Der kan som udgangspunkt kun ske opsigelse af lejemålet i sin helhed.
- 23.2 Opsigelsesvarslet er 6 måneder til fraflytning den 1. i en måned, dog minimum 10 år efter overtagelse.

24.0 Ophævelse/bortfald

- 24.1 Parterne er enige om, at erhvervslejelovens § 69 stk. 1, nr. 1, 2, 4, 5 og 6 statuerer ophævelsesberettiget adfærd.
- 24.2 Erhvervslejelovens § 24 er gældende for lejeforholdet.

25.0 Aflevering af det lejede

- 25.1 Lejemålet er modtaget nyopført jævnfør denne kontrakts punkt 5.1 og skal ved lejemålets ophør afleveres ren- og ryddeliggjort (herunder skal lejer have bortfjernet eget og eller løst inventar udstyr/objekte) og i god og velvedligeholdet stand jævnfør denne kontrakts punkt 13.
- 25.2 I det lejede må ikke efterlades miljøbelastende effekter.
- 25.3 Det lejede efterlades aflåseligt og aflæst for så vidt angår driftsforbrug. Aflæsninger tilstilles udlejer.
- 25.4 Lejer sørger for med passende varsel forud for flytning - minimum 14 dage - at indkalde udlejer til en fælles gennemgang af det lejede
- 25.5 Såfremt det lejede ikke efterlades i kontraktmæssig stand jævnfør punkt 25.1, hæfter lejer for de udgifter, der må forventes at medgå til at tilbageføre lejemålet til denne stand.
- 25.6 Erhvervslejelovens § 74 og § 75 stk. 1 er gældende for lejeforholdet.

26.0 Moms

26.1 Der tillægges ikke moms på ydelser, der i henhold til denne kontrakt skal betales til udlejer.

27.0 Tvister

27.1 Tvister om denne kontrakts fortolkning afgøres endeligt ved intern statslig voldgift.

27.2 Retningslinjerne herfor fastlægges af Erhvervsstyrelsen.

28.0 Stempel/tinglysning

28.1 Denne kontrakt er ikke stempelpligtig, og vil ikke kunne tinglyses på den til det lejede hørende ejendom.

Bilag:

- a) **Projektforslag af februar 2013, Niels Bohr Bygningen.**
- b) **Lejeberegning dateret 8. april 2013.**
- c) **Aftale om opsigelse af Bygningsstyrelsens lejemål i forbindelse med ibrugtagning af Niels Bohr Bygningen.**

Valby den 24/4-13

København den 19/4-13

For udlejer

Christen Lyng

For lejer

Anders Boe Haugaard

ANDERS BOE HAUGGAARD
Vicedirektør Campus Service

M/M/W/2013

Løbsberegning for HEB Indata 130,3		Finansiering				
		Ar 1	Ar 5	Ar 10	Ar 15	
Udløst midler - heraf byggeri	Musikalsk beregning	0%	0%	0%	0%	
	Kapitalomsætninger	0	0	0	0	
	Tab, forsikring mv	0,15% 785 450	0,15% 785 450	0,20% 1 530 900	0,30% 1 650 900	
	Administrationsbidrag	0%	0%	0%	0%	
Donation	Vedligehold	0,000000%	0,430014% 2 104 361	0,860028% 4 388 723	1,290042% 6 540 094	
	Kapitalomsætninger	0%	0%	0%	0%	
	Tab, forsikring mv	0,15% 5 940	0,15% 5 940	0,15% 5 940	0,15% 5 940	
	Administrationsbidrag	0,1375% 5 443	0,1375% 5 443	0,1375% 5 443	0,1375% 5 443	
8GA Finansieret - heraf byggeri - heraf forsikring - heraf renter - Grundpræmie	Vedligehold	0,000000%	0,430014% 17 039	0,860028% 34 077	1,290042% 51 080	
	Kapitalomsætninger	7%	7%	7%	7%	
	Tab, forsikring mv	0,30% 3 569 873	0,30% 3 569 873	0,30% 3 569 873	0,30% 3 569 873	
	Administrationsbidrag	0,137500% 1 638 192	0,137500% 1 638 192	0,137500% 1 638 192	0,137500% 1 638 192	
Løje af etablerende byggerier	Vedligehold	0,000000%	0,430014% 5 118 884	0,860028% 10 238 168	1,290042% 15 358 053	
	Kapitalomsætninger	7%	7%	7%	7%	
	Tab, forsikring mv	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Administrationsbidrag	0,000000% 0	0,000000% 0	0,000000% 0	0,000000% 0	

Rubet på grundpristilling	42 717 350	Kapitalomsætninger	7%	7%	7%	7%
			2.890.219	2.890.219	2.890.219	2.890.219
		Tob. forsikring mv	0,000000%	0,000000%	0,000000%	0,000000%
		Adrestrafomsættning	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		Vedligehold	0,000000%	0,000000%	0,000000%	0,000000%
			0	0	0	0
			0	0	0	0
			0	0	0	0
Årlig huseje efter 1. 5. 10 og 15 år			89.268.845	96.879.891	104.856.888	111.860.032

1527.560.350 (130,3)

Beregning af forudsætninger:

Bygningsværdi	51.681 km
Byggeskiftet i procent	29.418 km
Antagelse	1.527.560.350 kr
Bygget areal	38.616 km
Bygget pr km	3.931 km
Grundpristilling	128.129.548 kr
Rekonstrueres byggeri	
Bygget areal	11.685 km
Bygget pr km	3.291 km
Grundpristilling	38.254.891 kr
Etats byggeri vand	81.762 kr
Rekonstrueret eksisterende bygning	
Bygningsværdi i alt	72.816.400 kr
Bygningsværdi i alt	6.978.855 kr
Bygningsværdi i alt	13.218.100 kr
Bygningsværdi i alt	42.717.350 kr
Beregning af grundpristilling for særligt af grundpristilling	
Udvalgte	42.717.350 kr
Direktion	510.000.000 kr
Løbetidsgrundlag	3.680.000 kr
Løbetidsgrundlag minus udvalgte og direktionsudvalgte	1.015.250.350 kr
Finansielle	
Finansielle udgifter	58.585.331 kr
Grundpristilling	810.668 kr
Multiplikation for BEA finansiering	126.423.882 kr
Multiplikation for BEA finansiering	1.079.857.878 kr

**Aftale om opsigelse af Bygningsstyrelsens lejemål
i forbindelse med ibrugtagning af Niels Bohr Bygningen (NBB).**

Parterne

Mellem
Bygningsstyrelsen (Bygst)
Carl Jacobsens Vej 39
2500 Valby

Og

Københavns Universitet (KU)
Nørregade 10
1165 København K

er indgået denne kontrakt vedrørende opsigelse af bygninger, som KU lejer hos Bygst og som fraflyttes i forbindelse med at KU ibrugtager NBB (der henvises i øvrigt til lejekontrakt for NBB af april 2013).

1. Aftalens baggrund.

Overdragelse af NBB fra Bygst til KU er planlagt til 1. november 2016, jf. lejekontrakt for NBB af april 2013. I forbindelse med ibrugtagning af NBB, skal KU fraflytte en del ejendomme, der er ejet af Bygst.

Denne kontrakt skal sikre gode rammer for koordinering af KU's opsigelser og fraflytning af disse ejendomme, således at KU ikke påvirkes økonomisk af en eventuel udmelding vedr. overtagedesdatoen fra Bygst 3 måneder inden ibrugtagning.

2. Ejendommene.

Aftalen gælder ejendomme, som opsiges som følge af KU's ibrugtagning af NBB til fraflytning inden for 1 år efter ibrugtagning af NBB.

3. Opsigelsesvarsel.


KU's opsigelsesvarsel på bygninger, jf. pkt. 2, reduceres fra de nugældende 6 måneder, til 3 måneder.

4. Evt. udskydelse af fraflytningstidspunkt efter opsigelse.

Såfremt Bygst senere end 3 måneder før overtagelse af NBB, af årsager der er ukendte på dette tidspunkt, må varsle en udskydelse af overtagelsen af NBB. forlænges lejemålet af ejendommene nævnt i pkt. 2 tilsvarende.

Dette gælder dog ikke, hvis KU på dette tidspunkt vælger andet fraflytningstidspunkt.

Valby d. 12. april 2013


For Bygningsstyrelsen

København d. 12. april 2013


For Københavns Universitet

ANDERS BOE HAUGGAARD
Vicedirektør Campus Service


20/9/13