



Tillæg nr. 1 til betinget kontrakt for nyopførelse af Niels Bohr Bygningen (NBB) på Nørre Campus, Københavns Universitet.

Mellem parterne

Københavns Universitet (KU)
Nørregade 10
Postboks 2177
1017 København K

og

Bygningsstyrelsen (Bygst)
Carl Jacobsens Vej 39
2500 Valby

Er indgået følgende tillægsaftale til betinget kontrakt om nyopførelse af Niels Bohr Bygningen (NBB) til brug for Det Natur- og Biovidenskabelige Fakultet, Københavns Universitet.

1. Tillægsaftalens baggrund.

Betinget kontrakt vedr. opførelse af NBB blev indgået april 2013. KU har i forbindelse med hovedprojekteringen ønsket at luftsikke i stinkskabe ændres fra 0,35 m/s til 0,5 m/s. Ændringerne vil have betydning for byggeomkostninger og afleveringstidspunkt, hvorfor kontrakten ændres som anført nedenfor.

Regeringen har i juni 2013 godkendt den justering af SEA-ordningen, der er opnået enighed om mellem Danske Universiteter og daværende Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. Nærværende tillæg er indgået med henblik på at implementere konsekvenser for den indgåede lejekontrakt. Herunder beregningen af den årlige leje, der tilpasses principper udmeldt fra Bygst ved brev af 1. juli 2013.

2. I "Betinget kontrakt vedrørende nyopførelse af lejemål til statslige forsknings- og uddannelsesformål, Niels Bohr Bygningen (NBB) til brug for Københavns Universitet" foretages følgende ændringer:

§ 4 Ikrafttræden og overtagelse, erstattes pkt. 4.1. af følgende:

"4.1.
Lejekontrakten træder i kraft ved underskrivelsen.

Lejemålet overtages den 16. marts 2017 (overtagelsestidspunkt)."

§ 6 Lejens størrelse og betaling, erstattes pkt. 6.1 – 6.9. af følgende:

"6.1.
Den årlige leje udgør i 2015-niveau kr. 70.440.055.

Efter 5 år udgør den årlige leje kr. 74.060.272, efter 10 år kr. 78.45.939 og efter 15 år kr. 82.066.156 (2015-niveau).



BYGNINGSSTYRELSEN

6.2

Huslejen er baseret på den estimerede byggeudgift indeks 132,6 tillagt byggekredit, grundpristillæg, forsikring, grundskyld, samt værdi af nedrevne bygninger.

Princippene for beregning af lejen fremgår af bilag 1 til nærværende tillæg.

I lejen indgår bidrag til udgifter vedrørende administration, bygnings- og brandforsikring og udvendig vedligeholdelse.

Som følge af at det lejede overtages i nyopført stand, vil udgifter til vedligeholdelse af bygningen, blive indfaset ligeligt med trappelejestigning over 5/110/15 år, jf. legeberegning i bilag 1.

6.3

Den endelige leje fastlægges i forlængelse af lukningen af byggeregnskabet ved 1. års gennemgangen."

Bilag b Legeberegning, erstattes af ny legeberegning dateret 3. juli 2015, vedlagt som bilag 1 til dette tillæg.

3. Bortfald af bidrag til indvendig vedligeholdelse

Med virkning fra 1. januar 2014 bortfalder bidraget til indvendig vedligeholdelse, som hidtil er opkrævet over huslejen, hvorfor legeberegningen, jf. bilag 1, er tilrettet i overensstemmelse hermed.

4. Gennemførelse af ombygninger

- 4.1 KU kan uden samtykke fra udlejer indenfor en grænse på 60 mio. kr. pr. projekt finansiere og gennemføre fornødne og hensigtsmæssige tilpasninger i form af ombygninger og renoveringer af det lejede.

Det er en forudsætning, at ændringerne ikke tilfører ejendommen merværdi ud fra et kapitalmæssigt (vidersalg-) perspektiv og ikke medfører væsentlige indgreb i klimaskærmen.

- 4.2 Lejer tilsender efter gennemførelse af det enkelte projekt opdateret, digitalt tegningsmateriale på sagen til Udlejer.

5 Finansiering og ejerskab til særinstallationer ved reinvesterings.

- 5.1 KU kan selv finansiere og opnå ejerskab til framadrettede reinvesterings i særinstallationer. KU kan selv gennemføre projektet som bygherre, når renoveringen er 100 % finansieret af KU.

Det er en forudsætning, at ændringerne ikke medfører væsentlige indgreb i klimaskærmen.

- 5.2 For sager gennemført af KU tilsendes opdateret, digitalt tegningsmateriale på sagen til BYGST efter gennemførelse af det enkelte projekt.

- 5.3 Særinstallationer ejet af KU er ikke omfattet af den af BYGST tegnede bygnings- og brandforsikring.

6 Retablering

- 6.1 Der er ikke retableringspligt for renoveringer og ombygninger gennemført af KU medmindre BYGST vurderer, at ændringen påvirker ejendommens værdi negativt.

- 6.2 Om der i de konkrete tilfælde vil være retableringspligt kan på KU's initiativ afklares med BYGST forud for igangsætning af en bygningsmæssig tilpasning.

- 6.3 I forbindelse med KU's opsigelse af et lejemål, hvori universitetet har foretaget investeringer i særinstallationer, har universitetet ret til at medtage disse mod retablering af lejemålet.

6.4 BYGST er berettiget til at konvertere lejers retableringspligt til et kontant beløb, der opkræves hos BYGST.

BYGST's istandsættelseskrav er ikke afhængigt af, om istandsættelsen rent faktisk gennemføres.

Valby, den 24/5-16
Susan Kallott
Bygningstyrelsen
Carl Jacobsens Vej 39
2800 Valby
For Bygningstyrelsen

København, den 24/5-16 2015
Anders Boe Haugaard
For Københavns Universitet

Bilag 1: Lejeberegning dateret 3. juli 2015.

ANDERS BOE HAUGGAARD
Vicedirektør Campus Service

24/5-16 kalb.

1. juli 2015

Lejeberegning for NDB Indeks 192,6

Finansiering		Distale beregning			
		Ar 1	Ar 6	Ar 10	Ar 15
Udvalgte udgifter	118.500.000				
- herefter byggesudgift	510.300.000				
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0	0	0	0
		0,10%	0,10%	0,30%	0,30%
		100.000	100.000	1.000.000	1.000.000
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0	0	0	0
		0,00%	0,20%	0,40%	0,60%
		0	1.000.000	2.000.000	3.000.000
Grundløn	1.000.000				
- herefter byggesudgift	3.000.000				
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0	0	0	0
		0,10%	0,10%	0,30%	0,30%
		1.000	1.000	11.000	11.000
		0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
		1.400	1.400	1.540	1.540
		0,00%	0,20%	0,40%	0,60%
		0	2.800	5.600	8.400
SEA Finansinvest	1.178.000.000				
- herefter byggesudgift	600.000.000				
- herefter forbrug	1.630.224				
- herefter renter	83.043.727				
- Grundopstilling	120.130.471				
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		64.140.000	64.140.000	64.140.000	64.140.000
		0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
		3.150.400	3.150.400	3.150.400	3.150.400
		0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
		1.213.317	1.213.317	1.213.317	1.213.317
		0,00%	0,20%	0,40%	0,60%
		0	2.526.634	5.053.268	7.579.902
Leje af skoleværelse bygninger	41.717.500				
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		2.540.400	2.540.400	2.540.400	2.540.400
		0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
		124.150	124.150	124.150	124.150
		0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
		57.790	57.790	57.790	57.790
		0,00%	0,20%	0,40%	0,60%
		0	111.580	223.160	334.740

Kategori	2017	Kapitalomsætninger			
		0,00%	0,20%	0,40%	0,60%
Tot. Forsikring sv.	0,30%	-3.369.240	-3.369.240	-3.369.240	-3.369.240
Administrationsbidrag	0,14%	-4.730	-4.730	-4.730	-4.730
Vedligehold	0,00%	0	-91.842	-183.684	-275.526
Artig fastlagt efter 1, 6, 10 og 15 år		76.443.411	76.063.370	75.443.920	74.824.110

Beregning af fordelingsdelene:

Indtækt 132,6	
Betyringsdel	91.800 kr
Betyringsdel for kapital	28.180 kr
Arbejdsgælden	1.152.000 kr
Betyringsdel med	26.820 kr
Betyringsdel på	8.000 kr
Overførselsbidrag	161.100 kr
Arbejdsgælden	
Betyringsdel med	11.200 kr
Betyringsdel på	3.200 kr
Overførselsbidrag	105.000 kr
Arbejdsgælden	91.800 kr
Medlemsgælden til statskassen	
Betyringsdel til statskassen	22.210 kr
Betyringsdel til statskassen	6.970 kr
Betyringsdel til statskassen	13.000 kr
Betyringsdel til statskassen	4.717 kr
Betyringsdel til statskassen	
Betyringsdel til statskassen	42.717 kr
Udbetalt efter	601.000 kr
Arbejdsgælden	2.000.000 kr
Arbejdsgælden	607.000 kr
Betrag	63.000 kr
Betyringsdel til statskassen	1.000 kr
Overførselsbidrag	170.000 kr
Betyringsdel til statskassen	1.177.000 kr