

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Rådhuset, 3. sal, værelse 5
1599 København V

Vedrørende Københavns Universitets aktiviteter på det gamle Kommunehospital

Som led i ændringen af Lokalplan nr. 349 for det tidligere kommunehospital, der gør det muligt for Københavns Universitet at anvende eksisterende bygning 25 og 26 samt nyopføre hus på byggefelt A til universitetsformål, ønsker Universitets- og Bygningsstyrelsen ("UBST") at forpligte sig til at konvertere et areal svarende til det ibrugtagne til familieegnedede boligformål, kollegieboliger eller gæsteboliger. Det lægges til grund, at det bruttoareal, der på sigt ibrugtages i bygning 25, 26 og opført bebyggelse på byggefelt A svarer til i alt 12.000 m² etageareal.

I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 349 tilkendegav Undervisningsministeriets Byggedirektorat overfor Københavns Kommune, at man umiddelbart i forlængelse af Københavns Universitets fraflytning af tre ejendomme som led i etableringen af Center for Samfund og Sundhed på Kommunehospitalet ville afhænde boligeegnede ejendomme med i alt 12.000 m² etageareal i Indre By med henblik på indretning af familieegnedede boliger. Fra denne aftale resterer stadig at blive afhændet 4.500 m² med henblik på indretning til familieegnedede boliger samt afhændelse af Linnésgade 22.

Konverteringens omfang

På denne baggrund ønsker UBST og Københavns Kommune at indgå forpligtende aftale om konvertering af minimum 15.000 m² ud af de 33.993 m² jf. listen nedenfor, til familieegnedede boliger, gæsteboliger eller kollegieboliger i Indre by. Ca. 70 % af de 15.000 m² skal være familieegnedede boliger i henhold til Kommuneplanens bestemmelser og op til ca 30 % må være gæsteboliger eller kollegieboliger.

Ejendommene

Følgende ejendomme i ikke prioriteret rækkefølge forudsættes solgt helt eller delvis til familieegnedede boliger, gæsteboliger eller kollegier:

1. Sankt Peder Stræde 19 (1.482 m², heraf 1.064 m² bolig og 418 m² kælder, b-område),
2. St. Kannikestræde 11 (1.264 m², heraf 890 m² bolig, 129 m² erhverv og 244 m² kælder b-område),

10. november 2009

Universitets- og Bygningsstyrelsen

Bredgade 43
1260 København K
Telefon 3395 1200
Telefax 3395 1300
E-post ubst@ubst.dk
Netsted www.ubst.dk
CVR-nr. 2090 5808

Sagsbehandler
Peter Jensen
Telefon 3395 1228
Telefax 3395 1300
E-post pej@ubst.dk

Sagsnr.
Dok nr. 831322
Side 1/6

3. St. Kannikestræde 13 (1.126 m², heraf 882 m² bolig og 244 m² kælder b-område),
4. Studiestræde 8-10 (1.178 m², heraf 844 m² bolig, 222 m² erhverv og 107 m² kælder b-område),
5. Studiestræde 34 (3.253 m², heraf 1.995 m² bolig, 539 m² erhverv og 719 m² kælder b-område
6. Fiolstræde 20-24 / Krystalgade 14-16 (4.662 m², heraf 3.264 m² bolig, 258 m² erhverv og 1.131 m² kælder). c-område → Ifgl. Kommune mulighed for salg til boligformål.
7. Købmagergade 44-46 (10.909 m², heraf 6.398 m² bolig, 1.961 m² erhverv og 2.549 m² kælder, c-område → Ifgl. kommune: salg til bolig),
8. Købmagergade 50 (10.119 m², heraf 5.738 m² bolig, 1.987 m² erhverv og 2.394 m² kælder c-område → Ifgl. kommune: salg til bolig),

I alt 33.993 m².

Af disse 33.993 m² er det muligt at konvertere ca. 26.171 m² til familieegnedede boliger, gæsteboliger eller kollegier.

Ovennævnte ejendomme er pr. indgåelse af nærværende aftale udlejet af UBST til Københavns Universitet. Københavns Universitet indestår for at ovennævnte ejendomme opsiges som planlagt, da dette er en forudsætning for universitetets bygningsmæssige udvidelse på det Gl. Kommunehospital. Oversigt over lejemaal, der lediggøres er baseret på Københavns Universitets oversigt af 8.9.2009

UBST kan inddrage andre ejendomme end dem der indgår i oversigten ovenfor. Ejendommene skal være beliggende i indre by. Kommunen kan til enhver tid acceptere at ejendomme beliggende uden for indre by kan indgå i konverteringen.

Udbud til salg

UBST udbyder og sælger ejendommene snarest muligt, efter de er fraflyttet..

UBST kan udbyde ovennævnte ejendomme til helt eller delvis andre formål end familieegnedede boliger, gæsteboliger og kollegieboliger, såfremt konverteringsforpligtelsen kan indeholdes i de resterende m² jf. ovenstående liste eller såfremt Kulturstyrelsen alene kan godkende andet eller justeret anvendelse.

Ovennævnte ejendomme udbydes af staten v. UBST eller statsligt ejendomsselskab (f.eks. Freja Ejendomme) til familieegnedede boliger, gæsteboliger eller kollegier. Såfremt Freja ejendomme overtager salgsopgaven for én eller flere ejendomme, skal Freja dokumentere en salgsindsats i form af aktiviteter, der kan sidestilles udbud af de enkelte ejendomme. En skriftlig anmodning fra UBST til Finansministeriet om at

indskyde en ejendom i Freja, er at sidestille med afholdelsen af et udbud.

Salgsprisen skal som minimum dække UBST's bogførte værdi af ejendommene eller et beløb herunder, såfremt UBST vælger at afhænde hertil. Såfremt UBST efter afholdt udbud ikke har modtaget et tilbud der minimum dækker UBST's bogførte værdi, har UBST ret til at afvente salg indtil denne mulighed foreligger.

UBST's gæld svarer til den bogførte værdi i statsregnskabet. UBST's ejendomme er værdiansat iht. princippet i Bkg. Nr. 647 af 5. august 1999 om realkreditinstitutioners værdiansættelse og låneudmåling § 20 stk. 1.

Ejendomme der ikke er solgt efter udbud eller lignende aktivitet (gælder for Freja, se ovenfor), idet prisen har været for lav, udbydes senest et år efter det annullerede udbud.

Freja giver årlig status til KK for ejendomme overtaget fra UBST.

KK og UBST aftaler nærmere omkring midlertidig benyttelse af ejendomme der ikke kan sælges til boligformål. Parterne har en fælles interesse i at ejendomme i indre by ikke står tomme. UBST har ret til at udleje ikke solgte ejendomme på etårige tidsbegrænsede lejekontrakter. KK ved Økonomiforvaltningen, Center For Byudvikling skal acceptere lejekontrakter med tidsbegrænsning på over 1 år.

Universitets- og
Bygningsstyrelsen

Side 3/6

Frister

Frister for udbud af ejendomme til familieegnedede boliger, gæsteboliger og kollegieboliger:

1. For ejendommene Sankt Peder Stræde 19, Studiestræde 34, Købmagergade 44-46 og 50 gælder, at de først kan opsiges af Københavns Universitet og herefter udbydes til salg af UBST når byggeprojektet KUA III er færdiggjort. De til ejendommene knyttede afhængigheder er således:
 - a. Fraflytningen af **Sankt Peder Stræde 19** afhænger af færdiggørelsen af KUA III. Forventningen pr. juli 2009 er at byggeriet er færdiggjort og klar til indflytning ultimo 2015 (overtagelsesdag i lejekontrakt). FRIST: Senest 1 måned efter KU's fraflytningsdag jf. opsigelse til UBST, skal UBST have afholdt et udbud af ejendommen til salg.
 - b. Fraflytningen af **Studiestræde 34** afhænger af færdiggørelsen af KUA III. Forventningen pr. juli 2009 er at byggeriet er færdiggjort og klar til indflytning ultimo 2015 (overtagelsesdag i lejekontrakt). FRIST: Senest 1 måned efter KU's fraflytningsdag jf. opsigelse til UBST, skal UBST have afholdt et udbud af ejendommen til salg.
 - c. Fraflytningen af **Købmagergade 44-46** afhænger af færdiggørelsen af KUA III. Forventningen pr. juli 2009 er at byggeriet er færdiggjort og klar til indflytning ultimo 2015 (overtagelsesdag i lejekontrakt). FRIST: Senest 1 måned efter KU's fraflytningsdag jf.

opsigelse til UBST, skal UBST have afholdt et udbud af ejendommen til salg.

- d. Fraflytningen af **Købmagergade 50** afhænger af færdiggørelsen af KUA III. Forventningen pr. juli 2009 er at byggeriet er færdiggjort og klar til indflytning ultimo 2015 (overtagelsesdag i lejekontrakt). KU forventer først at kunne opsiges denne ejendom pr. medio 2016. FRIST: Senest 1 måned efter KU's fraflytningsdag jf. opsigelse til UBST, skal UBST have afholdt et udbud af ejendommen til salg.
2. Ejendommene St. Kannikestræde 11 & 13, Studiestræde 8-10 og Fiolstræde 20-24 / Krystalgade 14-16 forventes opsagt af KU henholdsvis den:
- a. uvist, **St. Kannikestræde 11 & 13**. Københavns Universitet og UBST arbejder på mulighed for etablering af gæsteboliger for professorer.
 - b. er opsagt, **Studiestræde 8-10**. Såfremt KK tiltræder nærværende anmodning fra UBST gives en særskilt frist for udbud af denne ejendom.
 - c. er opsagt, **Fiolstræde 20-24 / Krystalgade 14-16**. Såfremt KK tiltræder nærværende anmodning fra UBST gives en særskilt frist for udbud af disse ejendomme.

Universitets- og
Bygningsstyrelsen

Side 4/6

Herudover afhænder UBST Linnésgade 22 til familieegnedede helårsboliger i overensstemmelse med den tidligere indgåede aftale i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 349. Udbuddet af ejendommen til salg skal være gennemført senest den 1.7.2010 eller et år efter indgåelsen af nærværende aftale.

Tinglysning af servitut

For at sikre, at de ovennævnte m² samt Linnésgade 22, der udbydes og sælges til familieegnedede boliger, kollegieboliger, gæsteboliger eller lignende også tages i brug i overensstemmelse hermed, tinglyses i forbindelse med handlernes berigtigelse en deklaration (som følger eksempel på servitut, fremsendt af KK den 19.6.2009), hvorefter ejeren af ejendommen, for sig selv og alle efterfølgende ejere af ejendommen, erklærer at være forpligtet til at anvende det konverterede antal m² til familieegnedede helårsboliger, kollegieboliger, gæsteboliger eller lignende. Påtaleret efter deklarationen har alene Teknik- og Miljøforvaltningen, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses. Det aftales konkret med køber, hvor mange brutto etm² der skal konverteres til familieegnedede helårsboliger m.v.

Udbud og tinglysning hænger sammen. Det skal fremgå af udbudsmaterialet, at der tinglyses servitut om omdannelse til bolig i første omgang. For ejendomme der overdrages fra UBST til f.eks. Freja Ejendomme, gælder det at Freja Ejendomme tinglyser ovennævnte servitut.

Dagbod

UBST ifalder dagbod, såfremt UBST efter afholdt udbud vælger ikke at sælge en ejendom til en pris der som minimum modsvarer den bogførte værdi.

UBST ifalder ligeledes dagbod, såfremt UBST ikke igangsætter udbud eller overdrager ejendommen til andet statslig ejendomsselskab (f.eks. Freja Ejendomme) senest 1 måned efter ejendommen er lediggjort og klar til salg. Ejendommen er lediggjort og klar til salg når opsigelsesdagen oprinder, lejer er fraflyttet ejendommen og afleveringsforretning er afholdt. Udbud er igangsat når udbuddet er annonceret. Overdragelse af ejendomme til f.eks. Freja Ejendomme betragtes som igangsat når UBST har anmodet Finansministeriet skriftligt herom.

UBST ifalder ligeledes dagbod hvis ejendomme ikke genudbydes. Såfremt UBST ikke sælger en ejendom ved første udbud med henvisning til at tilbudsprisen ikke i rimelig omfang dækker UBST bogførte værdi, så er UBST forpligtet til at genudbyde ejendommen jf. nedenfor under afsnittet ”Øvrig”.

Universitets- og
Bygningsstyrelsen

Side 5/6

Dagbodens størrelse fastsættes til 350 kr. pr. 100 m² manglende konverteret etageareal. Beløbet opkræves bagud hver den første i måneden. Beløbet reguleres årligt med det til enhver tid gældende nettoprisindeks – eller hvad der kan sidestilles hermed. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2010 og herefter en gang årligt hver den første januar.

Dagboden kan først opkræves af påtaleberettigede, KK, en måned efter forudgående skriftlig påmindelse af KK til UBST. Dagboden regnes en måned fra tidspunktet for indgivelse af KK's skriftlige påmindelse.

Dagbod stopper pr. dag hvor dagbodsudløsende begivenhed ophører. Det vil f.eks. sige når UBST genudbyder ejendom, der skulle være udbudt til salg og når UBST sælger ejendom til minimum bogført værdi etc.

KK ved Center for byudvikling kan til enhver tid give UBST fristforlængelse.

Ophør af tidligere aftale

Med nærværende tilsagn ønsker UBST at gøre op med enhver tidligere aftale herunder med de forpligtelser, som Undervisningsministeriet Byggedirektorat påtog sig i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 349 om at afhænde 3 boligegnede ejendomme med i alt ca. 12.000 m² etageareal i Indre By med henblik på indretning af familieegnede boliger. Det bemærkes hertil, at Hempelbygningen, Peder Skramsgade 4, er solgt til boligformål i overensstemmelse med Undervisningsministeriet Byggedirektorats tilsagn.

v/ Adm. Direktør Claus Juhl: v/ Ulrik Abild

København d.

København d.

**Universitets- og
Bygningsstyrelsen**

Side 6/6