

Leieprosjekt Kunsthøgskolen i Oslo

Ekstern kvalitetssikring med usikkerhetsanalyse

Endelig rapport Versjon II

25.05.2007

Avgradert

Dette dokumentet er avgradert av Kunnskapsdepartementet og er ikke lenger unntatt offentlighet.

Referanse: Brev fra Kunnskapsdepartementet til Concept-programmet 10.01.2012 Ref: 201103721-
/EWW

Forord

HolteProsjekt har i perioden mars 2006 til mai 2007 utført en ekstern kvalitetssikring av leietilbud for Byggetrinn II, Kunsthøyskolen i Oslo. Kvalitetssikringen er gjennomført på oppdrag fra Kunnskapsdepartementet og Finansdepartementet.

Oppdraget er utført iht. avtale mellom HolteProsjekt og Kunnskapsdepartementet og følger de prinsipper som er nedfelt i Rammeavtale mellom Finansdepartementet og HolteProsjekt AS / ECON Analyse AS av 10. juni 2005.

Rapporten er todelt.

- Del A omhandler analyse av et tilbud fra byggherren.
- Del B omhandler en dialog mellom Kunnskapsdepartementet og byggherren, samt vurdering av utkast til tilbud fra staten til byggherren.

25.05.2007

Holte Consulting og ECON

Eilif Holte

Oppdragsansvarlig

Superside

Generelle opplysninger								Sidehenv. hovedrapp.
Kvalitetssikringen	Kvalitetssikrer: HolteProsjekt Dato: 30. mai 2007							
Prosjektinformasjon	Prosjektnavn: Kunsthøgskolen i Oslo Departement: Kunnskapsdepartementet Prosjekttype: Leieprosjekt							
Basis for analysen	Prosjektfase: Forprosjekt Prisnivå: Juni 2006							
Tidsplan	St.prp.: Prosjektoppstart (dato): 4. kvartal 2005 Planlagt ferdig: 3. kvartal 2008							
Avhengighet av tilgrensende prosjekter	KHIO, Byggetrinn I							
Styringsfilosofi	Gunstigst mulig årsleie over forventet brukstid							
Anmerkninger								
Tema/Sak								
Kontraktstrategi	Entreprise-/leveranse-struktur Planlagt: Utleiers ansvar		Entrepriseform/ Kontraktformat Planlagt/anbefalt: Ingen		Kompensasjons-/ vederlagsform Planlagt: Årlig leiesum samt kjøpsopsjon. Anbefalt: Forhandle ned årlig leiesum, samkjøre kontrakt for byggetrinn I og II samt benytte kjøpsopsjon så raskt som mulig.			
Suksessfaktorer og fallgruver	De tre viktigste suksessfaktorene:		De tre viktigste fallgruvne:			Anmerkninger:		
	1. Forhandlingsstrategi.		1. Akseptere dagens leietilbud					
	2. Benytte kjøpsopsjon for Byggetrinn I & II så raskt som mulig		2. Ikke benytte kjøpsopsjon					
Estimatusikkerhet	De tre største usikkerhetselementer:					Anmerkninger:		
	1. Poltiske føringer, bl.a. på fremdriften i forhandlingene.					Håndtert som faktor.		
	2. Dersom utleier avviser tilbudet fra staten og nytt prosjektløp må legges.							
Hendelses-usikkerhet	De tre største hendelsene:		Sannsynlighet	Konsekvens-kostnad	Anmerkninger:			
	1. Gjennomføringsstrategi		-	-				
	2. Markedet		-	-				
	3. Tilstand eksisternde bygg		-	-				
Risikoreducerende tiltak	Mulige / anbefalte tiltak:					Forventet kostnad:		
	Avbryte forhandlinger med byggherren og gi et alternativ tilbud med kort akseptfrist					-		
	Ved manglende aksept iverksettes tiltak for å løse behovet på annen måte					-		
						-		
Reduksjoner og forenklinger	Mulige / anbefalte tiltak:			Beslutningsplan:	Forventet besparelse:			
					-			
					-			
					-			
Tilrådsninger om kostnadsramme og usikkerhets-avsetninger	Forventet kostnad/ styringsramme	P50	Beløp:		Anmerkninger: Leiekontrakt			
	Anbefalt kostnadsramme	P85	Beløp:		Anmerkninger: Leiekontrakt			
	Mål på usikkerhet	St.avvik i %:			Anmerkninger:			
Valuta	Forventet kostnad i fremmed valuta? Nei (Hvis ja, angi antatt fordeling mellom.....)		NOK:	EUR:	GBP:	USD:		
Tilrådsning om organisering og styring	- Kontraktsutkastet fra Kunnskapsdepartementet legges til grunn for et tilbud til byggherren, hvor man samtidig presiserer at en manglende aksept vil medføre at staten iverksetter tiltak for å løse behovet på annen måte. - Staten utøver opsjonen i den harmoniserte avtalen ved første anledning..							
Planlagt bevilgning	Inneværende år:		Neste år:					

Innholdsfortegnelse

1	Utgangspunkt og rammer for kvalitetssikringen	7
1.1	Hensikten med kvalitetssikringen.....	7
1.2	Kvalitetssikringsprosessen	7
1.2.1	<i>Fase 0 – Grunnleggende forutsetninger</i>	<i>8</i>
1.2.2	<i>Fase 1 – Informasjonssamling</i>	<i>8</i>
1.2.3	<i>Fase 2 – Gruppeprosess</i>	<i>8</i>
1.2.4	<i>Fase 3 – Analyse og rapport.....</i>	<i>9</i>
1.3	Beskrivelse av leieprosjektet Kunsthøgskolen i Oslo, byggetrinn II.....	9
1.3.1	<i>Historikk</i>	<i>9</i>
1.3.2	<i>Omfang/krav</i>	<i>10</i>
1.3.3	<i>Kostnadsestimat og leietilbud.....</i>	<i>11</i>
2	Kvalitetssikring av leietilbudet	12
2.1	Fremgangsmåte	12
2.2	Dokumentgrunnlaget	12
2.3	Overordnet vurdering av tilbud fra Brødrene Jensen	13
2.4	Forutsetninger for HolteProsjekts kvalitetssikring	13
2.5	Utkast til leieavtale – Byggetrinn II.....	13
2.5.1	<i>Kommentarer til leiekontraktstruktur</i>	<i>13</i>
2.5.2	<i>Leieavtalen.....</i>	<i>14</i>
2.5.3	<i>FDV-kostnader.....</i>	<i>14</i>
2.5.4	<i>Investeringsvurdering byggetrinn II</i>	<i>15</i>
2.6	Leieavtale - Byggetrinn I.....	17
2.6.1	<i>Leieavtalen.....</i>	<i>17</i>
2.6.2	<i>Investeringsvurdering byggetrinn I.....</i>	<i>17</i>
2.7	Prosjektkalkyle – Byggetrinn II.....	19
2.7.1	<i>Sentrale begreper.....</i>	<i>19</i>
2.7.2	<i>Kontroll av prosjektets kostnadsestimat</i>	<i>20</i>
2.7.3	<i>Investeringsberegning.....</i>	<i>26</i>
3	Strategi, gevinstmuligheter og anbefalinger	30
3.1	Forhandlingsgrunnlag.....	30
3.1.1	<i>Statens posisjon.....</i>	<i>30</i>
3.1.2	<i>Leiegrunnlag.....</i>	<i>30</i>
3.2	Strategi.....	31
3.2.1	<i>Kontrakt II</i>	<i>31</i>
3.2.2	<i>Kontrakt I.....</i>	<i>31</i>
3.3	Handlingsalternativer og - gevinstmuligheter	31
3.3.1	<i>Gevinstmuligheter.....</i>	<i>32</i>
3.3.2	<i>Muligheter for finansielle transaksjoner ved utnyttelse av kjøpsopsjon</i>	<i>32</i>
3.4	Anbefaling	33
3.4.1	<i>Anbefaling generelt.....</i>	<i>33</i>
3.4.2	<i>Anbefaling vedr. kontrakt for byggetrinn II.....</i>	<i>33</i>
3.4.3	<i>Anbefaling vedr. kontrakt for byggetrinn I</i>	<i>33</i>
4	Vedlegg	34
4.1	Notat 1 Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO)	34
4.2	Notat 2 Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO)	40
4.3	Kostnadsestimat fra byggherren datert 2006-05-03.....	45
4.4	Kostnadsestimat fra byggherren korrigert på bakgrunn av 4.3.....	47
4.5	Kontrollert BTA pr 05.05.06 fra Byggherre.....	47
4.6	Hovedavtale og utkast til leieavtale, byggetrinn II	48
5	Bakgrunn for del B	60

6	Prosessen i 2007	61
6.1	Møte mellom partene.....	61
6.1.1	Replikering av DnB NORs modell	61
6.1.2	Oppsummering av våre kommentarer.....	61
6.2	Byggherren foreslår oppjustering av leiepris	61
6.2.1	Oppsummering av våre kommentarer.....	61
6.3	Møte mellom byggherrens rådgivere og Holte Consulting	62
6.3.1	Ny modell oversendt.....	62
6.3.2	Utviklingen i rentemarkedet og avdragsfri finansiering	63
6.3.3	Oppsummering av våre kommentarer:	63
6.4	Møte mellom Vedal Prosjekt AS og Holte Consulting	63
6.4.1	Oppsummering av våre kommentarer:	63
6.5	Utleieperiodens lengde, opsjonsprising og utøvelsestidspunkt	64
6.5.1	Scenarier opsjonsprising	64
6.5.2	Oppsummering og konklusjoner	64
6.6	Kontraktsutkast per mai 2007	65
6.6.1	Konsekvens av multiplikator- og tidsjustering KHIO I-avtalen.....	65
6.6.2	Våre kommentarer	65
7	Konklusjoner og anbefalinger	67
7.1	Konklusjoner	67
7.2	Anbefalinger	67
8	Vedlegg	68
8.1	Notater	68
8.1.1	Notat 2007-1	68
8.1.2	Notat 2007-2	71
8.1.3	Utkast til Leieavtale II per 14.05.2007	74
8.1.4	Utkast til Hovedavtale II per 14.05.2007.....	78
8.2	Beregninger.....	85
8.2.1	Utsnitt av DnB NORs beregninger, gitt statens opprinnelige tilbud.....	85
8.2.2	Vår alternative modell, gitt kontraktsutkast mai 2007.....	86

Del A –Analyse og anbefaling pr 05.09.06

1 Utgangspunkt og rammer for kvalitetssikringen

HolteProsjekt har i perioden mars til august 2006 utført en ekstern kvalitetssikring av *leieprosjektet* Kunsthøgskolen i Oslo, byggetrinn II. Denne kvalitetssikringen utføres på oppdrag fra Kunnskapsdepartementet og Finansdepartementet. Oppdraget er utført i henhold til rammeavtale mellom Finansdepartementet og HolteProsjekt AS/Econ Analyse AS av 10. juni 2005 og avrop datert 19.6.2006. Kapittel 4 i avropet lyder som følger:

"Oppdraget skal utføres i henhold til omtalen i Avtalen, herunder punkt 4, om kvalitetssikringens innhold. Da det dreier seg om et leieprosjekt, skal kvalitetssikrer spesielt gjennomgå:

- 1. Leiesum for Byggetrinn II for Kunsthøgskolen i Oslo på Seilduksfabrikken i forhold til tilbudt kvalitet, beliggenhet og leiemarked og utleiers antatte kostnader over hele leieperioden, og eventuelle forlengelser*
- 2. Kvalifisert vurdering av kontrakten*
- 3. Mulige alternative scenarier (leasing, samlet kontrakt for byggetrinn I og II)*

Det skal vurderes særskilt hvorvidt:

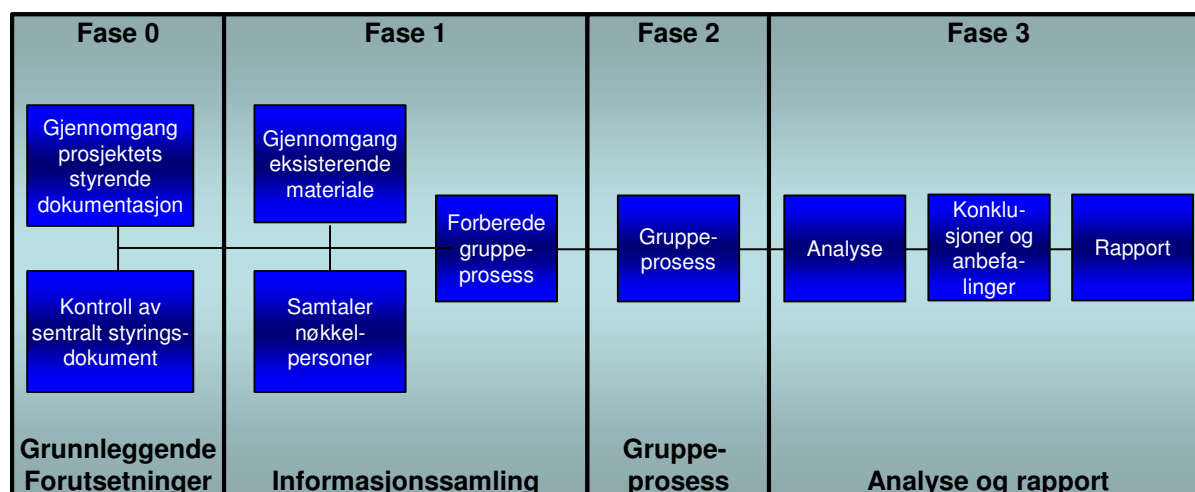
- det i forhold til kontraktsutkastene er tilbudt akseptabel pris over avtalens samlede levetid*
- alternative avtaleutforminger (for eksempel renteavhengighet) eller andre strategier (leasing i stedet for leie) vil gi et bedre resultat for staten."*

1.1 Hensikten med kvalitetssikringen

Hensikten med kvalitetssikringen er vurdere om utkast til leieavtale for Kunsthøgskolen i Oslo har en akseptabel leiepris sett over avtalens samlede levetid. Kvalitetssikringen skal også vurdere om alternative avtaleutforminger kan gi et bedre resultat for staten.

1.2 Kvalitetssikringsprosessen

De ulike fasene i kvalitetssikringsprosessen er utført som vist i figuren nedenfor. Prosessen er standardisert for investeringsprosjekter og fremgangsmåten for Kunsthøgskolen i Oslo, som er et *leieprosjekt*, vil avvike noe fra prosessen beskrevet under.



Figur 1 Kvalitetssikringsprosessen

1.2.1 Fase 0 – Grunnleggende forutsetninger

Generelle føringer ihht. rammeavtalen:

1. *Gjennomgang av prosjektets styrende dokumentasjon.* Hensikten er å kontrollere at prosjektet er veldefinert og godt avgrenset.
2. *Kontrollere at det foreligger et sentralt styringsdokument.* Hensikten er å sikre et tilstrekkelig grunnlag for usikkerhetsanalysen og for den etterfølgende styringen av prosjektet.

Punkt 1 og 2 er en kontroll av de grunnleggende forutsetningene. Eventuelle mangler påpekes slik at prosjektet kan sørge for nødvendig oppretting/utfylling av dokumentasjonen.

Kommentar:

Det eksisterer ikke noe styringsdokument for KHIO. Fase 0 har derfor blitt avgrenset til en gjennomgang av viktige dokumenter som leietilbud og hovedavtalen for byggetrinn 1 og 2.

1.2.2 Fase 1 – Informasjonssamling

HolteProsjekt setter seg inn i øvrig tilgjengelig informasjon. Denne gjennomgangen danner grunnlaget for vurdering av prosjektets nedbrytningsstruktur (PNS), for selve usikkerhetsanalysen og for å forberede gruppeprosessen.

Informasjonen blir innhentet og bearbeidet på følgende vis:

3. *Gjennomgang av eksisterende materiale.* HolteProsjekt får innsyn i kalkyler, planer, forutsetninger og informasjon basert på foreliggende grunnlag/rapporter, og gå i dybden på alt materiale som er av relevans for prosjektet. Det foretas en selvstendig vurdering av prosjektets grunnkalkyle.
4. *Samtaler med nøkkelpersoner i organisasjonen.* Det gjennomføres samtaler med nøkkelpersoner forut for gruppeprosessen, der spørsmålene er tilpasset hver enkelt deltakers ansvarsområde. I tillegg blir det stilt referansespørsmål som er felles for alle. Målet med samtalene er å innhente informasjon, detaljere enkelte områder og avdekke eventuelle uoverensstemmelser for å skape et riktig utgangspunkt for gruppeprosessen.
5. *Forberede gruppeprosess.* På basis av prosjektets grunnkalkyle/budsjett og planer etablerer HolteProsjekt en basis for den kvantitative analysen. Denne basisen er grunnlaget for arbeidet i gruppeprosessen og skal behandles videre i analyseverktøyet. Etter gjennomføring av punkt 3 og 4 kan HolteProsjekt avpasse vinkling på gruppeprosessen i forhold til oppdragets mål og tilgjengelig informasjon.

1.2.3 Fase 2 – Gruppeprosess

Generelle føringer:

Med basis i fase 1 gjennomfører HolteProsjekt en gruppeprosess sammen med prosjektets nøkkelpersoner. Deltagere i gruppeprosessen skal samlet representere nødvendig kunnskap og erfaring til at prosessen blir god nok. Sammensetningen er derfor viktig og skjer i utgangspunktet med prosjektets nøkkelpersonell og HolteProsjekts fagpersoner. Dersom det er nødvendig kan ytterligere fagpersoner hentes inn.

6. *Gjennomføring.* HolteProsjekts metode for usikkerhetsanalyse legger stor vekt på gruppeprosessen. Hensikten med gruppeprosessen er å identifisere, kvantifisere og prioritere usikkerhet i enkeltelementer i prosjektet og for prosjektet totalt sett.

Gruppeprosessen fører også ofte til at deltagerne får en bedre totalforståelse av prosjektet og en økt bevissthet om usikkerhet og gjennomføring av tiltak for å begrense denne.

Kommentar:

HolteProsjekt har ikke funnet det hensiktsmessig å gjennomføre gruppeprosess med aktører berørt av leieavtalen. HolteProsjekt har isteden gjennomført en intern usikkerhetsvurdering med støtte i egen og innleid kompetanse.

1.2.4 Fase 3 – Analyse og rapport

På basis av informasjonsinnhenting og resultater av gruppeprosess foretar HolteProsjekt en analyse av prosjektet.

7. Analyse.

Generelle føringer:

Basert på gruppeprosessen gjøres en vurdering av prosjektets grunnkalkyle med tilhørende estimatusikkerhet, og en vurdering av forhold som kan påvirke prosjektet. Dette danner grunnlaget for en statistisk tallbehandling, for å kunne gi en tilrådning om styringsramme inkludert avsetning til usikkerhet. Dette er både en kvalitativ og kvantitativ analyse. Forholdene som analyseres kan oppsummeres som følger:

- Kontraktstrategi
- Suksessfaktorer/fallgruver
- Estimatusikkerhet
- Usikkerhetsfaktorer
- Tiltak for å påvirke usikkerheten i prosjektet
- Forenklinger og reduksjoner (Kuttliste)
- Tilrådning om organisering og styring av prosjektet

Kommentar:

Sannsynlighetskurve er laget på bakgrunn av den forenklede interne gruppeprosessen.

8. Konklusjoner og anbefalinger. Basert på de foregående punkter beskrives anbefalinger, tiltak og det angis konkret kostnadsramme og styringsramme for prosjektet.

9. Utarbeidelse av rapport. Resultater presenteres med tekst og grafer slik at den på beste måte kan brukes videre.

1.3 Beskrivelse av leieprosjektet Kunsthøgskolen i Oslo, byggetrinn II

De etterfølgende underkapitler er et utdrag fra avropet og prosjektdokumentasjon fra forprosjektet, byggetrinn II (i kursiv).

1.3.1 Historikk

Kunsthøgskolen i Oslo er en samorganisering av det tidligere institusjonene Statens teaterhøgskole, Statens balletthøgskole, Statens operahøgskole, Statens kunst og håndverksskole og Statens kunstakademi. De fleste av institusjonene satt i (og sitter til dels i) uhensiktsmessige og utidsmessige lokaler. For Statens teaterhøgskoles del, ønsket utleier fraflytting.

Fakultetene for visuell kunst og design, tidligere Statens kunstakademi og Statens håndverks- og kunstindustriskole, har i dag hovedadresser St.Olavsgt. 32/Ullevålsveien 5, men også aktiviteter i andre lokaler rundt omkring i Oslo sentrum.

Stortinget la sterke føringer på at samlokaliseringen skulle skje i Oslo indre øst. Da staten i begrenset grad disponerte tilstrekkelig store tomter i det aktuelle området, ble det utlyst en anbudskonkurranse i 1998 for en samlet kunsthøgskole der byggingen var forutsatt i flere byggetrinn. Det kom inn tre tilbud. Konkurransen ble vunnet av Brødrene Jensen AS.

Byggetrinn II skal romme undervisningslokaler, ateliéer og verksteder for aktivitetene til fakultetene for visuell kunst og design. Det er gitt en øvre ramme for byggetrinn II på 24 000 m² brutto, noe som er tilnærmet samme bruttoareal fakultetene disponerer i dag. Viktige trinn i saksgangen hittil er kort beskrevet i det følgende:

- 1991 - Regjeringen åpner for samorganisering og samlokalisering, Kirke- utdannings- og forskningskomiteen ber om utredning
- 1993 - Flertall i komiteen (Ap, Sp, SV) oppfordrer til lokalisering i Oslo indre øst
- 1995 - Regjeringen foreslår samorganisering av kunsthøgskolene i Oslo Komiteen ber om at ny kunsthøgskole i Oslo samlokaliseres/legges til Oslo indre øst
- 1998 - Konkurransen om en samlokalisert kunsthøgskole i Oslo i Oslo indre Øst, vunnet av Brødrene Jensen AS på Seilduksfabrikken
- 1999 - Hovedavtale med Brødrene Jensen AS om bygging av nye lokaler for Kunsthøgskolen i Oslo i to trinn. 1. byggetrinn for scenekunsthøgskolene og et evt. 2. trinn for visuell kunst og design
- 2003 - 1. byggetrinn åpnet
- 2003 - Etter en lengre prosess med kunsthøgskolen, fastsatte departementet en ramme på 24 000 m² brutto for annet byggetrinn
- 2004 - Skisseprosjekt
- 2005 - Forprosjekt
- 2006 - Tilbud fra Brødrene Jensen AS om en leie på 57 MNOK. kroner pr år (2375 kr/m²)

1.3.2 Omfang/krav

Kunsthøgskolen i Oslo er planlagt realisert gjennom to byggetrinn. Byggetrinn 1 på 18 750 m² ble ferdigstilt i 2003. Byggetrinn II skal stå ferdig i 2008 og har en arealramme på 24 000 m² BTA, satt av KD.

Arealrammer for byggetrinn II er som vist i tabellen nedenfor.

Element	Areal
Nybygg	8 000 m ²
Rehabilitering	16 000 m ²
Sum (BTA)	24 000 m ²

Tabell 1 Arealrammer byggetrinn II

1.3.3 Kostnadsestimat og leietilbud

Det foreligger et leietilbud fra Brødrene Jensen med en årlig leie på 57 MNOK (2 375 kr/m²) på Byggetrinn II.

Beregningsgrunnlaget for leien er gjengitt i tabellen. Alle tall er oppgitt i 2006-kroner og er basert på en arealramme på 24 000 m².

	Sum MNOK
Entreprisekost nybygg	116
Entreprisekost rehab.	186
Honorarer	58
Byggherrekostnader	26
Refusjon gebyrer	6
Margin – uforutsett	40
SUM	432
MVA	108
Prosjektkost eks. finans / tomt	540
Verdi tomt	72
Verdi bebyggelse	48
Byggefinansiering	38
Prosjektkostnad	698
Leie	57
Leie pr. m2	kr. 2 375

Tabell 2 Beregningsgrunnlag leietilbud

Tilbudet er basert på forprosjektet av 15.01.2006. Se for øvrig dokumentliste i kapittel 2.2 Dokumentgrunnlaget.

2 Kvalitetssikring av leietilbudet

2.1 Fremgangsmåte

I henhold til Avropet skal kvalitetssikrer spesielt gjennomgå:

"Leiesum for Byggetrinn II for Kunsthøgskolen i Oslo på Seilduksfabrikken i forhold til tilbudt kvalitet, beliggenhet og leiemarked og utleiers antatte kostnader over hele leieperioden, og eventuelle forlengelser"

Videre skal det vurderes hvorvidt det

"i forhold til kontraktsutkastene er tilbudt akseptabel pris over avtalens samlede levetid."

Kvalitetssikringen dreier seg om et leieprosjekt og gjennomgår derfor spesielt:

- Leiesum for Byggetrinn II i forhold til tilbudt kvalitet, beliggenhet, leiemarked og utleiers antatte kostnader over hele leieperioden, også ved eventuelle forlengelser.
- Kvalifisert vurdering av leiekontrakten
- Mulige alternative scenarier (leasing, samlet kontrakt for byggetrinn I og II)
- Om det i forhold til kontraktsutkastet er tilbudt akseptabel pris over avtalens samlede levetid, herunder å vurdere prosjektkalkylen, avkastningskrav og fortjenestemargin.
- Om alternative avtaleutforminger (for eksempel renteavhengighet) eller andre strategier (leasing i stedet for leie) vil gi et bedre resultat for staten
- Vurdere verdien av å utnytte kjøpsopsjon for avtale om byggetrinn I og mulige alternative strategier for å utnytte en kjøpsopsjon for å oppnå et gunstigst mulig totalresultat

Analysen tar utgangspunkt i kalkulatorisk investeringskostnad for byggetrinn II og etablerer en selvstendig kalkyle for dette.

Utover kvalitetssikringsprosessen beskrevet i kapittel 1.2, har HolteProsjekt gjennomført:

- To uavhengige kalkylekontroller
- Usikkerhetsvurdering av kostnadsestimater
- Usikkerhetsvurdering av generelle faktorer
- Vurderinger vedrørende avkastningskrav og kontraktstruktur sett i relasjon til markedsmessige aspekter

HolteProsjekt har benyttet Hadrian Eiendom AS, eiendomsmegler og eiendomsrådgiver, til vurderingen vedrørende leienivå, kontraktstruktur og aspekter ved avtaleutkastene.

HolteProsjekt har benyttet Bygganalyse AS for utarbeidelse av en uavhengig grunnkalkyle.

2.2 Dokumentgrunnlaget

HolteProsjekt har utført kvalitetssikring på bakgrunn av dokumentlisten nedenfor.

HolteProsjekt har mottatt følgende dokumenter:

	Dokument	Dato
1	KHiO, Byggetrinn II – Leietilbud	16. mars 2006
2	KHiO, Byggetrinn II – Hovedavtale	10. mars 2006
3	KHiO, Byggetrinn II – Forprosjektavtale	10. juni 2005
4	KHiO, Byggetrinn II – Forprosjekt	15. januar 2006
5	KHiO, Byggetrinn II – Kostnads-/leieestimat fra Brødrene Jensen	15. juni 2005
6	KHiO, Byggetrinn II – Grunnlag leietilbud fra Byggherre	5. mai 2006

7	KHiO, Byggetrinn II – Geoteknisk datarapport	31. mai 2005
8	KHiO, Byggetrinn II – Tilstandsvurdering	4.juli 2005
9	KHiO, Byggetrinn II – Tiltaksliste rehab	4.juli 2005
10	KHiO, Byggetrinn I – Hovedavtale 1.	juli 1999
11	KHiO, Byggetrinn I – Leieavtale 1.	juli 1999
12	KHiO, Oppsummering av Regjering og Storting dokumenter	
13	KHiO, Byggetrinn II – Grunnlag leietilbud Byggherre	5. mars 2006

Tabell 3, Dokumentliste

I tillegg har HolteProsjekt mottatt en kostnadsoppstilling fra byggherre. Vi har på anmodning fått følgende dokumenter direkte fra byggherre:

- Grunnlag leietilbud, 2006-05-03
- Vurderte entreprisekostnader, 2006-05-03
- Honorarer, 2006-05-03
- Refusjoner, gebyrer, 2006-05-03
- Vurdering tomt-eiendom, 2006-05-03
- Byggelånsfinansiering, 2006-05-03

De mest sentrale dokumentene er vedlagt rapporten.

2.3 Overordnet vurdering av tilbud fra Brødrene Jensen

Ved vurdering av tilbudet er det tre forhold som er av særlig interesse:

1. Kalkulatorisk prosjektkostnad inkl. usikkerhetsavsetning
2. Avkastningskrav på investert kapital inkl. tomteverdi og verdi av påstående bebyggelse
3. Kontraktsstruktur

Kalkulatorisk prosjektkostnad inkl. usikkerhetsavsetning blir nærmere behandlet i kapittel 2.7 Prosjektkalkyle – Byggetrinn II.

Akseptabelt avkastningskrav på investert kapital inkl. tomteverdi og verdi av påstående bebyggelse blir nærmere behandlet i kapittel 2.5.4 Investeringsvurdering byggetrinn II.

Hovedavtale og leieavtale blir nærmere behandlet i kapittel 2.5.2 Leieavtalen.

2.4 Forutsetninger for HolteProsjekts kvalitetssikring

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for HolteProsjekts kvalitetssikring:

- Omfang, arealrammer, fremdrift, etc. som beskrevet i forprosjekt av 10.01.2006 og i mottatt dokumentasjon (se kapittel 2.2 Dokumentgrunnlaget).
- Prisnivå for alle kostnader er mai 2006
- Usikkerhetsvurdering av prosjektet slik det foreligger på analysetidspunktet.

2.5 Utkast til leieavtale – Byggetrinn II

2.5.1 Kommentarer til leiekontraktstruktur

- Leiekontrakten er svært kortfattet sammenliknet med en standard leiekontrakt for næringslokaler.
- §5 – leietakers opsjon er kun 2 x 5 år, fornyelse. Det er uklart om dette er til samme vilkår som i kontrakten eller markedsvilkår.

- § 6 – fellesutgifter er stipulert til 200.000 kr pr. kvartal. Det høres meget lavt ut, og er sannsynligvis seks ganger så høyt.

Strategiske innspill til leiekontraktsforhandlinger blir utdypet under kapittel 3.4.2 Anbefaling vedr. kontrakt for byggetrinn II.

2.5.2 Leieavtalen

Hovedforutsetninger

Forutsetninger og nøkkelinformasjon presentert under er hentet fra blant annet tilbud på lokaler byggetrinn II, hovedavtale og leieavtale mellom Kunnskapsdepartementet og Brødrene Jensen AS:

Areal	24.000 m2 BTA
Investeringsgrunnlag:	696 MNOK (Utleiers kalkyle ¹)
Leietilbud:	57 MNOK
Leie pr. m2	2.375 kr/m2
KPI (konsumprisindeks)	80 %
Felleskostnader (budsjett)	800.000 NOK, dvs. 33 kr/m2
Leieperiode	25 år
Opsjon	2 x 5 år
Tiltredelse:	01.05.08

Leieperiode for leieavtale I forlenges slik at den får en løpetid på 25 år fra tiltredelse av byggetrinn II, dvs. en total løpetid for byggetrinn I på 30 år.

Kjøpsopsjon

Kjøpsopsjon må gjøres samlet for begge byggetrinn med utgangspunkt i tiltredelsesdato for byggetrinn II. Kjøpsopsjonen kan benyttes etter 10 år fra tiltredelse av byggetrinn II, dvs.

1.7.2018. **Opsjon må varsles senest 6 mnd. før avtalens utløp, dvs. 21.12.2017**

Opsjonspris er 12 ganger årlig leie, dvs. et avkastningskrav på 8,33 % på brutto leie.

2.5.3 FDV-kostnader

FDV-kostnader for byggetrinn II er ikke oppgitt av utleier, men er av HolteProsjekt anslått til 17,4 MNOK basert på 24 000 m2 BTA. FDV kostnaden, basert på nøkkeltall fra HolteProsjekt FDV-nøkkelen, er vist i tabell nedenfor.

¹ Denne summen er korrigert på bakgrunn av summeringsfeil i grunnkalkylen (se vedlegg 2).

Konto	Årskostnader	Gårdeiers andel ihht. kontraktsutkast
Forvaltning		
Skatter og avgifter	648 000	
Forsikringer	144 000	
Administrasjon	720 000	
	1 512 000	1 512 000
Drift		
Løpende drift	1 152 000	
Renhold	9 120 000	
Energi	3 024 000	
	13 296 000	
Vedlikehold		
Planlagte utskiftninger	960 000	
Utskiftninger	1 632 000	
	2 592 000	2 592 000
Totalt	17 400 000	4 104 000

Tabell 4 FDV-kostnader

Byggherres andel av FDV-kostnadene, dvs. eierkostnadene, utgjør ca. 4,1 MNOK.

Dette beløpet stemmer godt overens med erfaringer i leiemarkedet om at eierkostnader utgjør ca 8 % av bruttoleien.

Dette beløpet skal fratrekkes bruttoleien før grunnlaget for avkastningskrav beregnes. I det etterfølgende er det benyttet 8 % (4,56 MNOK) av årlig husleie som eierkostnader.

2.5.4 Investeringsvurdering byggetrinn II

HolteProsjekt har gjennomført en arealkontroll og lagt byggherrens arealangivelse for nybygg (8 000 m²) og rehabilitering (16 000 m²) til grunn for beregningene, noe som samsvarer med KDs arealrammer for prosjektet.

Beregningsforutsetninger:

- Inflasjonsrate 2 % p.a.
- Restverdi av bygningsmassen etter 25 år er ikke medregnet. Restverdi for tomt (72 MNOK) er medregnet. Grunnlag for neddiskontering av tomteverdi er dagens satte verdi, KPI indeksert i 25 år. Det er meget mulig at tomt og bygningsmasse vil ha en høyere verdi ved utleieperiodens utløp enn vi har lagt til grunn. Det vil i så fall kunne medføre en ytterligere gevinst for byggherren, i scenariet der ingen opsjoner utøves og leietaker fraflytter etter utleieperiodens utløp.
- Det legges til grunn eierkostnader på 8 % av brutto leie (ca kr. 200/m²)
- Utleiers tilbud:
 - Brutto investering 696 MNOK
 - Brutto årlig leie 57 MNOK

Utleiers avkastning

Her er ikke tatt hensyn til utbyggers krav til fortjeneste og dekning av risiko, som må tas med ved sammenligning med den finansielle investors krav til avkastning, jf. nedenfor Normalfortjeneste i et utviklingsprosjekt.

- Ved leietakers flytting etter kontraktens utløp (25 år) er IRR ca 7,40 %, basert på ovennevnte restverdi av tomt, (ikke restverdi bebyggelse).
- Investorenes avkastningskrav (diskonteringsrente) med basis i dagens 10-års statsobligasjonsrente og med solid leietaker (stat/kommune) på svært lang kontrakt (25 år) er i dag i området 5,25-5,4 % ved årlig justering av leien med 100 % av endring i KPI. Ved kun 80 % justering av KPI, legges det normalt til 0,2-0,4 % i avkastningskrav, dvs. ca. 5,5-5,7 %.
- Ved en diskonteringsrente på 5,6 %, gir dette en NV på 143 MNOK. (Med 1 % påslag i avkastningskrav pga krav til utviklingsgevinst, dvs. en diskonteringsrente på 6,6 % er NV 58 MNOK)
- Ved forlengelse av leieavtale med samme leie i 25 år (totalt 50 år) er IRR 8,9
- Ved en diskonteringsrente på 5,6 %, gir dette en NV på 430 MNOK. (Med 1 % påslag i avkastningskrav pga krav til utviklingsgevinst, dvs. en diskonteringsrente på 6,6 % er NV 260 MNOK)
- Ved bruk av kjøpsopsjon etter 10 år til 12 x brutto leie vil utleiers IRR være 8,9 %.

Normalfortjeneste i et utviklingsprosjekt

Normalt utviklingsbidrag er en differanse på 1,5 % mellom markedsorientert avkastningskrav ved salg og avkastningskrav når utvikler/eier tar full risiko ved et prosjekt. Her er leietaker på plass, leietaker er sikker med svært lang leiekontrakt. Differansen bør da kunne reduseres til 1 %.

Ved et avkastningskrav på 6,6 % (5,6 % + 1 %) bør leien være 49,6 MNOK pr. år (reduert fra NOK 57M NOK). Dvs. at det er en merleie på 7,4 MNOK som med et avkastningskrav på 6,6 % gir en ekstra fortjeneste på $7,4 \text{ MNOK} / 6,6 \% = 112 \text{ MNOK}$ i prosjektkalkylen utover normal dekning av risiko fortjeneste.

Beregning av salgsverdi ved nedjustert leie

Brutto leie	49,6 MNOK
Eierkostnader	8 %
Netto leie	45,9 MNOK
Avk. Krav (marked)	5,6 %

Salgsverdi	820 MNOK (fremkommer som Netto leie/avkastningskrav)
Prosjektkostnad	696 MNOK
Fortjeneste	124 MNOK, dvs. 18 % av prosjektkostnad

Ovennevnte viser at en brutto leie, gitt investeringsbeløp på 696 MNOK bør ha en bruttoleie på 49,6 MNOK. Dette gir da utvikler et beløp til dekning av risiko og fortjeneste på 15-20 % som er et normalt krav til fortjenestemargin.

Leietakers situasjon

Basert på gitte forutsetninger (årlig brutto leie 57 MNOK) er brutto leiebetaling for de første 10 år 612 MNOK. (nominelle kroner med inflasjonsrate 2 % p.a.)

Vi har vurdert mulig gevinst ved bruk av leietakers opsjon til kjøp av eiendommen etter 10 år. Opsjonspris er angitt å være 12 ganger leie (antar brutto leie). Med en forutsetning om 2 % årlig endring i KPI er antatt gevinst ved bruk av opsjon (kombinert med en forlengelse av gjenværende leieperiode fra 15 til 25 år) er 307 MNOK, gitt investors avkastningskrav på dette salgstidstidspunkt (10 år etter leieforholdets tiltredelse) lik dagens avkastningskrav.

Ved bruk av opsjon etter 10 år, vil netto leiekostnad (sum av brutto betalt leie minus gevinst ved bruk av opsjon og deretter salg av eiendommen) for disse 10 år være 305 MNOK, dvs. en gjennomsnittlig leie på 30 MNOK (her er ikke vurdert NV effekt).

Dette åpner for følgende muligheter for leietaker (disse mulighetene drøftes nærmere i 3.3 med anbefalinger i 3.4):

1. Kjøpe eiendommen tilbake og beholde denne selv
2. Kjøpe eiendommen tilbake for å videreselge i markedet med gevinst
3. Kjøpe eiendommen tilbake, redusere leietakers leie og selge i markedet
4. Kansellere opsjon mot reduksjon i leie tilsvarende verdi på opsjon

2.6 Leieavtale - Byggetrinn I

Oppdragsgiver har bedt oss om å vurdere kontrakten for byggetrinn I, spesielt når det gjelder kjøpsopsjonen.

2.6.1 Leieavtalen

Hovedforutsetninger

Forutsetningene er hentet fra avtalene knyttet til Byggetrinn I fra utleier:

Investeringsgrunnlag:	447,5 MNOK
Avtalt avkastningskrav:	10 %
Leietilbud:	44,75 MNOK
Felleskostnader (budsjett)	800.000 NOK, dvs. 43 kr/m2
KPI	80 %
Areal	18.750 m2 BTA – byggetrinn I, jf. Hovedavtalens pkt. 6
Leie pr. m2	2.387 kr/m2
Leieperiode	25 år
Opsjon	2 x 5 år
Tiltredelse:	01.07.03

Kjøpsopsjon

Kjøpsopsjonen kan gjøres etter 10 år fra tiltredelse byggetrinn 1, dvs. 1.7.2013

Opsjon må varsles senest 6 mnd. før avtalens utløp, dvs. 21.12.2012

Opsjonspris 12 ganger årlig leie, dvs. avkastningskrav på 8,33 % på brutto leie.

Kjøpsopsjon for byggetrinn I bør reforhandles til å være samtidig med kjøpsopsjon for byggetrinn II (se 2.5.2 Leieavtalen).

2.6.2 Investeringsvurdering byggetrinn I

Vurderingene her er av naturlige årsaker annerledes enn for Byggetrinn II, da avtale for dette arealet er inngått.

Utleiers opplysninger:

Brutto investering	447,5 MNOK
Brutto leie	44,75 MNOK pr år (10 %)
Det legges til grunn eierkostnader på 8 % av brutto leie	

Utleiers avkastning

- Ved leietakers flytting etter kontraktens utløp (25 år) er IRR 9,3 % (her ikke satt noen sluttverdi eiendomsmasse)
- Ved en diskonteringsrente på 6 %, gir dette en NV på 162 MNOK

- Ved forlengelse av leieavtale med samme leie i 25 år (totalt 50 år) er IRR 10,6 %. (her ikke satt noen sluttverdi eiendomsmasse).
- Ved en diskonteringsrente på 6 %, gir dette en NV på 371 MNOK
- Ved bruk av kjøpsopsjon etter 10 år til 12 x brutto leie vil utleiers IRR være 12,0 %

Normalfortjeneste i et utviklingsprosjekt

Leieavtalen for Byggetrinn I er inngått og leietaker er innflyttet, denne beregning er derfor med for å belyse kjøpsopsjonens virkninger.

Beregning av salgsverdi:

Brutto leie	47 MNOK (antatt årsleie med bakgrunn i KPI justering siden tiltredelse)
Eierkostnader 8 %	
Netto leie	43,25 MNOK
Avk. krav	5,5 %
Salgsverdi	786 MNOK
Prosjektkostnad	448 MNOK
Fortjeneste	338 MNOK, dvs. 75 % av prosjektkostnad

På det tidspunkt leiekontrakten for Byggetrinn I ble inngått, var både forventet avkastningskrav og rentenivå vesentlig høyere enn i dag. Ovennevnte tall kan derfor virke noe misvisende da vurderingen tar utgangspunkt i dagens avkastningskrav ved salg av eiendom, men denne bergningen blir gjort for å sette lys på leietakers situasjon ved å benytte kjøpsopsjonen.

Leietakers situasjon

Basert på gitte forutsetninger for Byggetrinn I, er brutto leiebetaling for de første 10 år 481 MNOK. Antatt gevinst ved bruk av opsjon (kombinert med en forlengelse av gjenværende leieperiode fra 15 til 25 år) er 241 MNOK.

Ved bruk av leietakers opsjon etter 10 år, vil netto leiekostnad for disse 10 år være 240 MNOK, dvs. en gjennomsnittlig leie på 24 MNOK (her er ikke vurdert NV effekt).

Dette åpner for følgende muligheter for leietaker etter 10 år (disse mulighetene drøftes nærmere i 3.3 med anbefalninger i 3.4)

- Kjøpe eiendommen tilbake og beholde denne selv
- Kjøpe eiendommen tilbake for å videreselge i markedet med gevinst
- Kjøpe eiendommen tilbake, redusere leietakers leie og selge i markedet
- Kansellere opsjon mot reduksjon i leie tilsvarende verdi på opsjon.

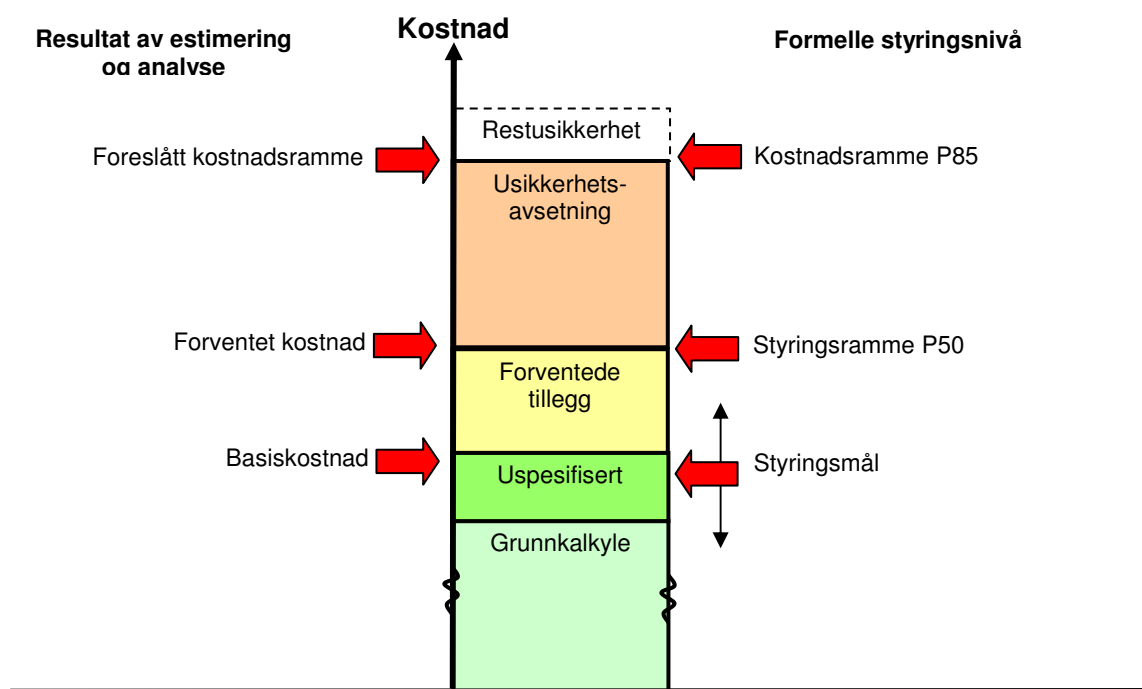
2.7 Prosjektkalkyle – Byggetrinn II

HolteProsjekt har i samarbeid med Bygganalyse AS laget en prosjektkalkyle for byggetrinn II og gjennomført følgende:

- Gjennomgang av prosjektets kostnadsestimat.
- Usikkerhetsvurdering av estimater.

2.7.1 Sentrale begreper

Nedenstående figur setter de mest sentrale begrepene i en usikkerhetsanalyse sammen i en helhet. Figuren viser sammenhengen mellom økonomiske størrelser for et prosjekt.



Figur 2 Sentrale begrep

Usikkerhetsanalysen baserer seg på de definisjoner som er angitt i Concepts felles begrepsapparat. Disse er gjengitt i tabellen nedenfor.

Begrep	Definisjon
Grunnkalkyle	Den deterministiske summen av sannsynlig kostnad for alle spesifiserte, konkrete kalkyleelementer (kostnadsposter) på analysetidspunktet.
Forventede tillegg	Kostnader som man av erfaring vet kommer, men som ikke er kartlagt på grunn av manglende detaljeringsgrad og kostnadsbidrag fra indre- og ytre påvirkninger og hendelser.
Forventet kostnad	Summen av grunnkalkylen, uspesifiserte og forventede tillegg.
Usikkerhetsavsetning	Avsetning for å oppnå ønskete sikkerhet mot overskridelse av kostnadsramme. Det forventes ikke at denne posten brukes av prosjektet. Avsetningen styres på et høyere nivå enn prosjektleder. Midler utløses etter behov i samsvar med forhåndsdefinerte kriterier/retningslinjer. Denne posten skal være inntakt etter prosjektgjennomføring i den grad det ikke foreligger hendelser som kan begrunne bruk av denne posten.
Kostnadsramme	Summen av forventet prosjektkostnad og avsetning for usikkerhet. Kostnadsrammen definerer hvor stor finansiering som er satt av for å gjennomføre prosjektet. Prosjektet har bare en kostnadsramme.

Tabell 5 Begrep og definisjoner

2.7.2 Kontroll av prosjektets kostnadsestimat

Etter avtale med oppdragsgiver har HolteProsjekt utarbeidet et eget kalkylegrunnlag med utgangspunkt i to kalkyler, én i egen regi og én utført av Bygganalyse AS. Kalkylene har basert seg på prosjektdokumentasjon overlevert av byggherren engasjert av utleier. Kalkylene har vært benyttet for å etablere en ny grunnkalkyle for prosjektet som blir sammenlignet med Byggherres kalkyle. HolteProsjekt har med basis i denne grunnkalkylen vurdert usikkerheter knyttet til prosjektet ut i fra forprosjektdokumentasjonen samt tilstandsrapport for eksisterende bygningsmasse og grunnundersøkelse. Forventet prosjektkostnad og behov for usikkerhetsavsetning har blitt identifisert. I tillegg har vi med bistand fra Bygganalyse AS kontrollert bruttoareal på basis av foreliggende tegningsmateriale.

Sammenligning av grunnkalkyle utarbeidet av HolteProsjekt og Byggherrens kalkyle er gjengitt i tabell nedenfor.

Kostnadselementer	HP-tall	Byggherre-tall ¹
1 Felleskostnader	42 200 000	74 400 000
2 Bygning	151 900 000	149 600 000
3 VVS	44 300 000	43 200 000
4 Elkraft	23 000 000	26 400 000
5 Tele og automatisering	13 100 000	
6 Andre installasjoner	9 100 000	
7 Utendørs	7 100 000	7 200 000
Entreprisekostnad	290 700 000	300 800 000
8 Generelle kostnader	43 000 000	57 700 000
Byggherrekostnader	18 000 000 ²	26 000 000
9 Spesielle kostnader	4 100 000 ³	0
Gebyrer	6 500 000 ⁴	6 500 000
Grunnkalkyle⁵	362 300 000	391 000 000

Tabell 6 Sammenligning av grunnkalkyle

HolteProsjekt har med bistand fra Bygganalyse AS kontrollert arealet (BTA). Etter et par oppklarende runder med byggherre er dette bekreftet til å være 24 000 m².

HolteProsjekt-tallene over er basert på revidert kostnadsoverslag fra Bygganalyse som fremkom etter møte mellom Bygganalyse og byggherre.

Prosjektnedbrytningsstruktur (PNS)

Prosjektnedbrytningsstrukturen (PNS) er en kontoplan over prosjektet med utgangspunkt i arbeidet som skal utføres inklusive alle materialkostnader. PNSen er mer produktorientert enn en økonomisk orientert. PNS-strukturen bygges opp slik at den kan gi et bilde av leieprosjektets prosjektkostnad i den detaljeringsgrad som er mest hensiktsmessig, enten det er for oversikt eller mer detaljert rapportering. Figuren under viser PNS på et overordnet nivå.

¹ Kalkylen til Byggherre vist over baserer seg på summering av delposter. Se vedlegg 2.

² Prosjektledelseskostnad på 8 MNOK er trukket fra. Prosjektledelseskostnad ligger i post 8.

³ Posten er eks. MVA og fremkommer som summen av inventar og utstyr samt diverse i Bygganalyse sitt kostnadsoverslag.

⁴ Legger til grunn Byggherres tall for gebyrer. Post 8; BA sin kalkyle er fratrasket gebyrer på 1,2 MNOK

⁵ Alle tall i GK er eks. MVA.



Figur 3 Prosjekt nedbrytningsstruktur (PNS)

Kvantifisering av estimatusikkerhet

Det er ikke lagt inn estimatusikkerhet på kostnadsbærerene. PNSen er utarbeidet på bakgrunn prosjektet i hensiktsmessige arbeidspakker, som er underdelt i henhold til standard kontoplan på tosfret nivå med bruk av nøkkeltall. HolteProsjekt har håndtert estimatusikkerhetene som en usikkerhetsfaktor, se Figur 4 Plassering av generelle usikkerhetsfaktorer.

Generell usikkerhet

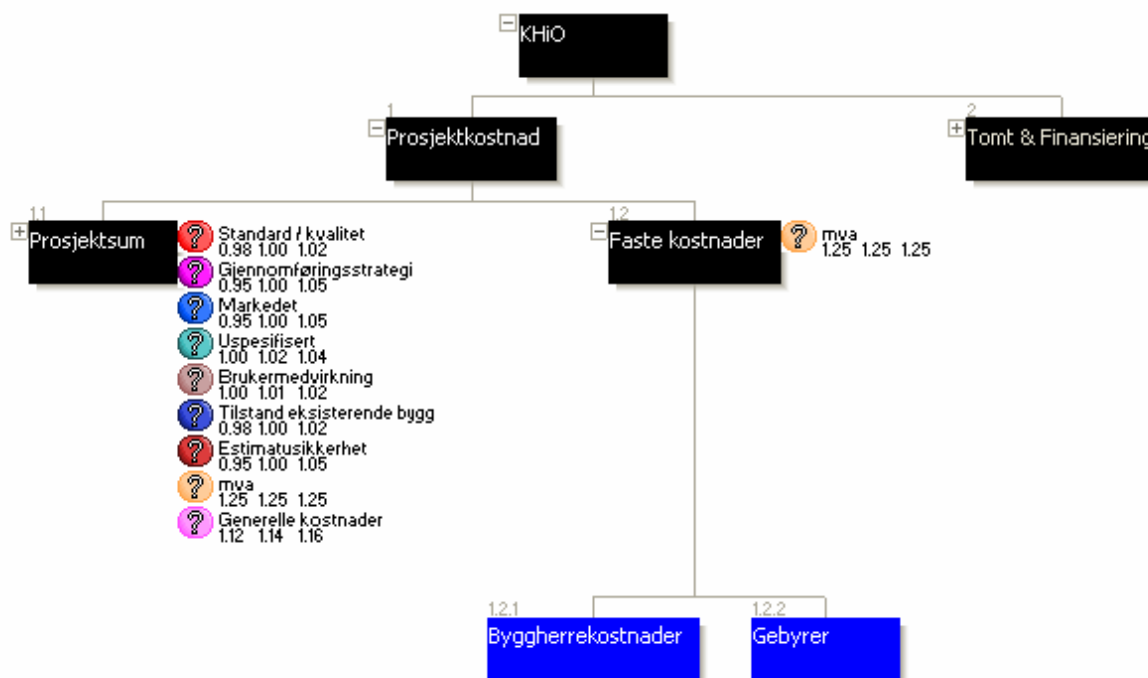
HolteProsjekt har identifisert de største usikkerhetsfaktorene i prosjektet. Faktorene er identifisert ved dokumentgjennomgang, intern gruppeprosess og samtaler med Bygganalyse AS.

Det er en forutsetning for usikkerhetsanalysen at usikkerhetsfaktorene er uavhengige av hverandre. Faktorene er derfor definert og avgrenset for å sikre uavhengighet.

Resultatet av identifiseringsprosessen er de faktorer som er gjengitt nedenfor. Disse benyttes i den videre analysen av usikkerhetsbildet og er definert og drøftet i neste kapittel, Vurdering av usikkerhetsfaktorene:

- Standard / Kvalitet
- Gjennomføringsstrategi
- Marked
- Uspesifisert
- Brukermedvirkning
- Tilstand eksisterende bygg
- Estimatusikkerhet
- MVA

I figuren under er usikkerhetsfaktorene plassert i PNSen etter hvilke kostnadselementer de påvirker. Det er ikke laget en faktor for grunnforhold siden kostnader forbundet med denne faktoren er inkludert i grunnkalkylen.



Figur 4 Plassering av generelle usikkerhetsfaktorer

Vurdering av usikkerhetsfaktorene

På basis av dokumentgjennomgangen, samtalen og den interne gruppeprosessen er usikkerhetsfaktorene vurdert. Nedenfor beskrives, drøftes og kvantifiseres de enkelte usikkerhetsfaktorene.

Standard / Kvalitet	
Definisjon	Den kostnadskonsekvens usikkerheten rundt valg av standard / kvalitet har på byggeprosjektet.
Utfordringer generelt	Forprosjektbeskrivelsen gir tolkningsmuligheter til standard / kvalitet.

Den aktuelle situasjon	Forprosjektbeskrivelsen gir tolkningsmuligheter. I den forbindelse ligger det en kostnadskonsekvens i spranget mellom normal standard på bygget til en eventuell høy standard.		
Forutsetning	Forprosjektet legges til grunn.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Vurdering	Grunnkalkylen er noe for høy ift det endelige prosjekt	Grunnkalkylen er veltilpasset ift det endelige prosjekt	Grunnkalkylen er noe for lav ift det endelige prosjekt
Kvantifisering	0.98	1.00	1.02
Gjennomføringsstrategi			
Definisjon	Den kostnadskonsekvens usikkerhet ved valg av gjennomføringsstrategi har på prosjektet.		
Utfordringer generelt	Velge gjennomføringsstrategi som best mulig er tilpasset prosjektets vanskelighetsgrad kombinert med muligheten for best mulig priskonkurranse.		
Den aktuelle situasjon	Prosjektorganisasjonen har gjennomført byggetrinn I og skal gjennomføre byggetrinn II. Dette innebærer at det forligger kunnskap, erfaring og prosedyrer som kan videreføres til byggetrinn II. Dette kan påvirke gjennomføringsmodellen.		
Forutsetning	Høy profesjonalitet i valg av strategi og prosjekt- og byggeledelse.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Vurdering	Gjennomføringsstrategi gir gevinst ift grunnkalkylen	Gjennomføringsstrategi gir ingen gevinst ift grunnkalkylen	Gjennomføringsstrategi gir kostnadsøkning ift grunnkalkylen
Kvantifisering	0.95	1.00	1.05
Markedet			
Definisjon	Markedets prisnivå ved inngåelse av kontrakt.		
Utfordringer generelt	Det er vanskelig å vurdere den aktuelle markedssituasjonen.		
Den aktuelle situasjon	Det er høy aktivitet i Oslo området som legger store begrensninger på produksjonskapasitet. Riksentreprenørene er utsolgte og mangler produksjonskapasitet, men normalt bør det være interesse også fra de store entreprenørene for dette prosjektet.		
Forutsetning	Begge parter (Leietaker / Byggherre+Utleier) interesser er ivaretatt, samt at deling av ansvar og risiko er naturlig.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Vurdering	Markedssituasjonen er noe overvurdert	Markedssituasjonen er riktig vurdert	Markedssituasjonen er noe undervurdert
Kvantifisering	0.95	1.00	1.05
Uspesifisert			
Definisjon	Den effekt uidentifiserte kostnader/elementer, som ikke lar seg spesifisere på dette stadiet i prosjektet, har på prosjektkostnaden. Denne usikkerhetsfaktoren inkluderer også kvaliteten på prosjektmaterialet.		
Utfordringer generelt	Erfaringsmessig vil det alltid være noen kostnadsposter som er uteglemt fordi detaljeringsgraden gjør det umulig å identifisere alle kostnadsposter.		
Den aktuelle situasjon	Kvaliteten på prosjekteringen er viktig for gjennomføringen. HolteProsjekt har vurdert detaljeringsgraden og kvaliteten av prosjektmaterialet for forprosjektet som tilfredsstillende.		
Forutsetning	Prosjektmaterialet fra forprosjekt.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Vurdering	Prosjektmaterialet er godt gjennomarbeidet. Detaljeringsgraden er god og ingen kostnadsposter er uteglemt. Ingen behov for supplement.	Et visst behov for supplement.	Store uteglemt kostnadsposter og feil i kostnadsgrunnlaget. Stort behov for supplement.
Kvantifisering	1.00	1.02	1.04
Brukermedvirkning			

Definisjon	Den påvirkning brukermedvirkning har på prosjektet frem til detaljprosjekt.		
Utfordringer generelt	Vanskelig for brukerne å overskue alle konsekvenser på forprosjektstadiet.		
Den aktuelle situasjon	Det har vært omfattende brukermedvirkning i utarbeidelsen av forprosjekt.		
Forutsetning	Det skal gi kontraktsmessig åpning for mindre vesentlige justeringer frem til detaljprosjekt.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Vurdering	Brukerne godt involvert i prosessen. Ingen krav frem til detaljprosjekt.	Brukerne godt involvert i prosessen. Noen krav frem til detaljprosjekt.	Kostnadsdrivende brukerkrav.
Kvantifisering	1.00	1.01	1.02
Tilstand eksisterende bygg			
Definisjon	Den effekt usikkerhet mht eksisterende bygningsmasses tilstand påvirker rehabiliteringskostnadene.		
Utfordringer generelt	Bygget er av eldre karakter og antikvariske myndigheters krav må etterfølges.		
Den aktuelle situasjon	Det er utført en tilstandsvurdering av bygningsmassen (se Tabell 3, Dokumentliste). Den eksisterende bygningsmassens tilstand er av ulik karakter.		
Forutsetning	Tilstandsvurderingen korresponderer med den faktiske tilstanden.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Vurdering	Tilstanden er bedre enn antatt	Tilstanden er som antatt	Tilstanden er verre enn antatt
Kvantifisering	0.98	1.00	1.02
Estimatusikkerhet			
Definisjon	Usikkerhet knyttet til beregning av kostnader på grunnkalkylen.		
Utfordringer generelt	Anslå riktig mengde / pris.		
Den aktuelle situasjon	Forprosjektbeskrivelsen gir tolkningsmuligheter på mengde / pris.		
Forutsetning	Forprosjektet legges til grunn.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Vurdering	Kostnader på kontoplan er høyere enn forventet	Kostnader på kontoplan er som forventet	Kostnader på kontoplan er lavere enn forventet
Kvantifisering	0.95	1.00	1.05
Mva			
Definisjon	Merverdiavgift		
Utfordringer generelt			
Den aktuelle situasjon			
Forutsetning	25%		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Vurdering			
Kvantifisering	1.25	1.25	1.25
Generelle kostnader			
Definisjon	Faktorestimering av generelle kostnader.		
Utfordringer generelt			
Den aktuelle situasjon			
Forutsetning			
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Vurdering			
Kvantifisering	1.12	1.14	1.16

Tabell 7 Usikkerhetsdokumentasjon

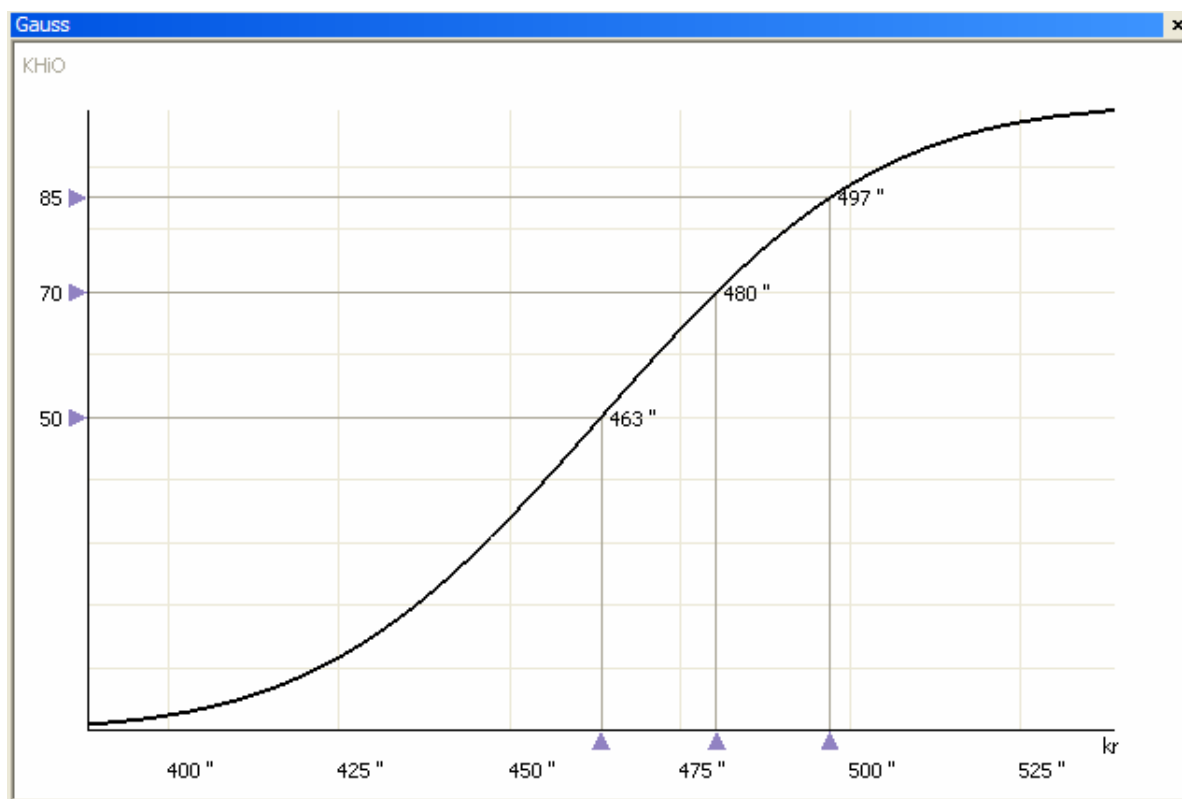
2.7.3 Investeringsberegning

Sannsynlighetskurve

Sannsynlighetskurven nedenfor viser resultatene av usikkerhetsberegningene.

Her legges til grunn HolteProsjekts beregnede grunnkalkyle med påvirkninger av usikkerhetsfaktorene presentert i kap 2.7.2.

Kurven uttrykker sannsynligheten for at prosjektet kan gjennomføres innenfor den korresponderende totalkostnaden.



Figur 5 Sannsynlighetskurve (alle tall er 2006-kroner)

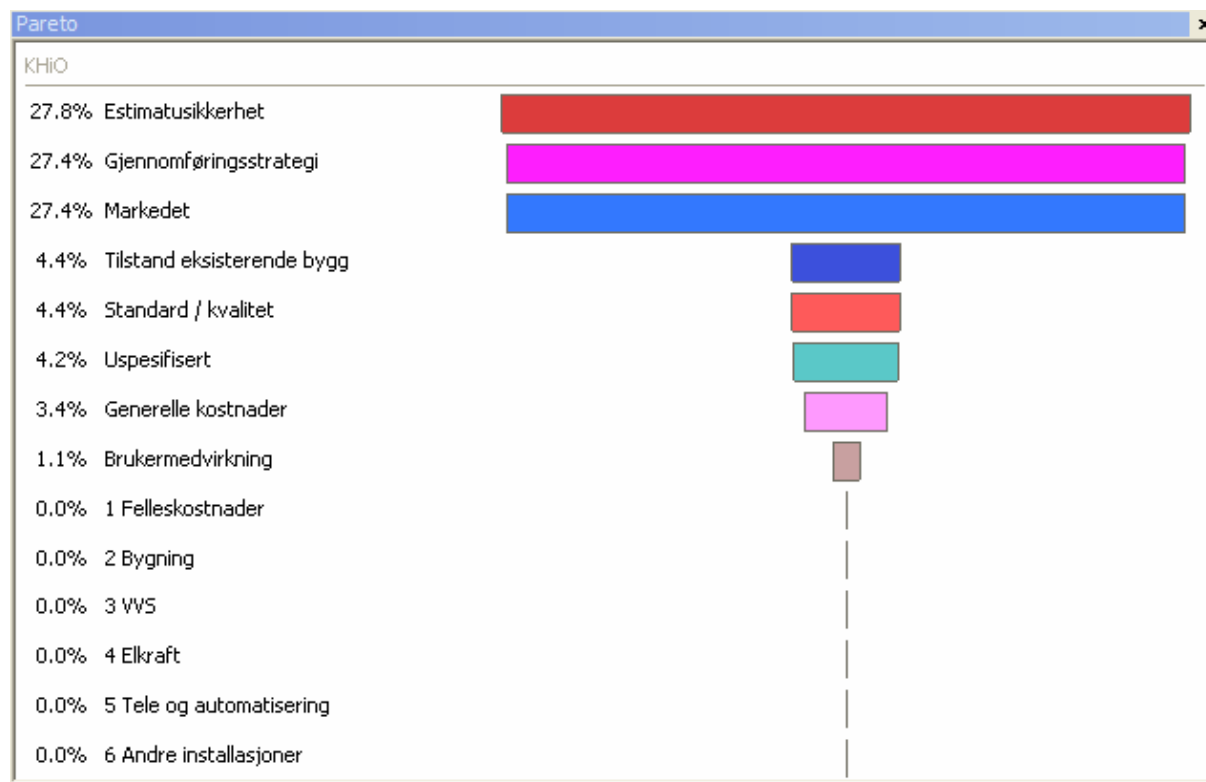
Sannsynlighetskurven gir følgende nøkkeltall for prosjektets kostnader:

Det er en sannsynlighet på	For at prosjektet kan realiseres innenfor (MNOK)
50 % (P50)	463
70 % (P70)	480
85 % (P85)	497

Tabell 8 Prosjektets beregnede kostnader basert på HolteProsjekts analyse

Rangering av usikkerhet

Paretodiagrammet nedenfor reflekterer den beregningen som er gjort og det resultatet som er vist ovenfor, og angir forholdenes relative bidrag til den totale usikkerhet. Dette gir grunnlag for å etablere tiltaksplan med prioritering av tiltak for å kunne redusere usikkerheten og dermed sikre måloppnåelse.



Figur 6 Paretodiagram

Sammenligning av HolteProsjekts og byggherrens kostnader

Tabellen under viser en sammenligning av HolteProsjekts og byggherrens grunnkalkyle inkludert usikkerhetsavsetning og andre relevante projektkostnader. Summen av disse utgjør grunnlaget for beregning av leiekostnaden.

Grunnkalkyle eks MVA

Grunnkalkylen viser HolteProsjekt og byggherrens estimater. HolteProsjekts kalkyle er beregnet ut fra bygningsdelstabellen på kontoplan 1-9 eks mva. Summene fra hver konto er basert på mengde * pris. Se Tabell 6 Sammenligning av grunnkalkyle.

MVA

Beregnet 25 %.

Grunnkalkyle

Grunnkalkylen viser HolteProsjekt og byggherrens estimater basert på erfaringstall for spesifiserte ytelser ihht. fremlagt prosjektmateriale.

Forventede tillegg

Forventet tillegg er differansen mellom grunnkalkylen og styringsrammen P50. Tillegget skal dekke kostnader som vanskelig lar seg identifisere, men som man erfaringsmessig vet vil komme. Verdien fremkommer av usikkerhetsfaktorenes påvirkning på grunnkalkylen.

Styringsramme (P50)

HolteProsjekts forventningsverdi P50 hvor forventede tillegg er medregnet. P50 estimatet er hentet ut fra usikkerhetsberegningen og kan sees i sammenheng med sannsynlighetskurven, kfr kapittel 2.7.3. Byggherren opererer ikke med samme begreper i dette tilfellet og har ingen tilsvarende verdi i sine beregninger.

Usikkerhetsavsetning

Usikkerhetsavsetningen er differansen mellom forventningsverdien P50 og kostnadsrammen, for eksempel P70 eller P85, og skal dekke uforutsette hendelser. Usikkerhetsavsetningen kan her også betraktes som en risiko/fortjenestemargin for utbygger.

Kostnadsramme - prosjektkost eks finans / tomt

Prosjektkost eks. finansiering og tomt er satt til P70. Sannsynlighetskurven kfr. kapittel 2.7.3 med usikkerhetsavsetning gir P70 på 480 MNOK i HolteProsjekts beregninger.

På grunn av delpostenes avrundningstall og sannsynlig regnefeil er kostnadsrammen til byggherren 538 MNOK mot 540 MNOK kfr Kapittel 1.3.3 og korrigert grunnkalkyle vedlegg 2

Kalkulatoriske poster fra byggherren (se vedlegg 1 med tabeller)**Byggherrekostnader**

Byggherrekostnader er gjengitt i tabellen nedenfor med HolteProsjekts kommentarer.

	Byggherren MNOK	HP MNOK	HolteProsjekts kommentarer
Prosjektledelse	8.0	0	Medtatt i HolteProsjekts grunnkalkyle under generelle kostnader i Post 8 (se Tabell 6 Sammenligning av grunnkalkyle).
Udekkede driftsutgifter Seilduksfabrikken frem til byggestart	5.0	5.0	Kostnadene fra byggherre lagt til grunn for
Omlegging fjernvarme	3.0	3.0	HolteProsjekts grunnkalkyle i
Naboforhold	4.0	4.0	Tabell 6
			Kostnadene er leietaker uvedkommende og kommer til fratrekk på tomteverdi.
Prosjektutvikling – avtalt andel	6.0	6.0	
Byggetrinn II			
SUM	26.0	18.0	

Tabell 9 Beregning av byggherrekostnader

Verdi av tomt og bebyggelse

Verdien av tomt og bebyggelse er satt til 120 MNOK. Verdien virker å være satt høyt i forhold til markedsnivået. Følgende forhold synes ikke å være tatt i betraktning:

- Rivnings- og fundamenteringsarbeider på eksisterende bygg utgjør ca 45 MNOK inklusive MVA
- Udekkede driftsutgifter på 5 MNOK fram til overtakelse kan ikke belastes leietaker og kommer som fratrekk i tomteverdi.
- Tilsvarende reduseres tomteverdien med 7 MNOK pga omlegging fjernvarme og naboforhold.
- Eksisterende bygningsmasse er i dårlig forfatning.
- Bygningene er gamle og riskantikvaren legger restriksjoner på bygningene.

Vi mener at ca 50 % av rivningsarbeidene må belastes byggherren. Likeledes udekkede driftsutgifter og fremlegging av fjernvarme og naboforhold, til sammen ca 30 MNOK.

Dette gir en nettoverdi av tomt og bebyggelse på 90 MNOK.

Byggelånsfinansiering

HolteProsjekt har vurdert byggelånsfinansieringen lavere enn byggherren. Egne beregninger basert på planlagt fremdrift og finansielle markedsvilkår tilsier at denne kostnaden kan settes til 22 MNOK.

Prosjektkostnad

Summen av kostnadsrammen medtatt byggherrekostnader, verdi av tomt, verdi bebyggelse samt byggelånsfinansiering gir prosjektkostnad. Dette er beregningsgrunnlaget for leien.

Tema	Byggherren MNOK	HP MNOK
Grunnkalkyle eks MVA	391	362
MVA	98	91
Grunnkalkyle	488	453
Forventede tillegg		10
Styringsramme (P50)		463
Usikkerhetsavsetning	50	17
Prosjektkost eks finans- og tomtekostnad	538	480
Verdi av tomt og bebyggelse	120	90
Byggelånsfinansiering	38	22
Prosjektkostnad	696	592

Tabell 10 Sammenligning av byggherren og HolteProsjekts kalkyle.

Konklusjon

Prosjektkostnaden ligger etter vår vurdering ca. MNOK 100 for høyt i byggherrens grunnlag for beregning av leien. Dimensjonering av usikkerhetsavsetning drøftes nærmere i 3.1.2

3 Strategi, gevinstmuligheter og anbefalinger

3.1 Forhandlingsgrunnlag

3.1.1 Statens posisjon

- Staten har inngått hovedavtale I og leiekontrakt I for 1. byggetrinn.
- Det foreligger en hovedavtale II og tilbud om leiekontrakt II for 2. byggetrinn.
- Tilbyder har ikke vært villig til å dokumentere estimert prosjektkostnad på det detaljeringsnivå vi har etterspurt (jfr. punkt 4.2).
- Det foreligger et alternativt estimat for prosjektkostnad og akseptabelt leienivå. Dette er beskrevet i kapittel 2.

3.1.2 Leiegrunnlag

Årlig leie er avhengig av to hovedparametere

- a) Krav til avkastning
- b) Estimert prosjektkostnad

I tillegg er selvfølgelig arealforbruket er hovedparameter, men vi har lagt til grunn det omforente forprosjekt som ligger innenfor KDs arealramme på 24000 m² og ikke foretatt noen analyse av reduksjonsmuligheter.

I kapittel 2.7.3 har vi konkludert med at prosjektkostnad må reduseres i betydelig grad. I vår kalkyle har vi beregnet en usikkerhetsavsetning på 17 MNOK (opptil P70). Det kan diskuteres om det er rimelig at byggherren skal få dekket inn en risikopremie både i prosjektkostnad og dessuten i avkastningskravet. Vi vil derfor illustrere leieberegning ekskl. og inkl. en slik usikkerhetsavsetning.

Fra Hadrian Eiendom har vi fått utarbeidet en markedsmessig vurdering av avkastningskravet.

Vi legger til grunn et finansielt avkastningskrav på 5,6 % av netto leie samt et tillegg for byggherrenes krav til dekning av risiko og fortjeneste på 1 %, dvs. at vi legger til grunn et avkastningskrav på 6,6 % av netto leie. Med eierkostnader på ca. 8 % av brutto leie, får man et brutto avkastningskrav på 7,13 % ($6,6 \% * 1,08$).

Dette gir følgende leiereduksjon:

- a) Fra 57 MNOK til 49,6 MNOK gjennom redusert krav til avkastning (basert på byggherrens prosjektkostnad)
- b) Fra 49,6 MNOK til 42,2 MNOK gjennom redusert prosjektkostnad inkl. usikkerhetsavsetning
- c) Fra 49,6 MNOK til 39,7 MNOK gjennom redusert prosjektkostnad ekskl. usikkerhetsavsetning

Av forhandlingstaktiske grunner finner vi det ikke hensiktsmessig å indikere en forventningsverdi på forhandlingsresultatet. En viktig påvirkningsfaktor på sluttresultatet vil være eventuelle politiske føringer, bla. fremdriftsmessige, som kan styre prosessen mot et forhandlingsresultat. Vi velger derfor å anbefale et kalkulatorisk begrunnet leienivå.

Konklusjon:

Med markedsmessig avkastningskrav og en prosjektkostnad på 575 MNOK ekskl. usikkerhetsavsetning i prosjektkostnadsbudsjettet bør leien settes til 39,7 MNOK

3.2 Strategi

Det er viktig at

- det forhandles med utleier ut fra muligheten om at kontrakt ikke vil bli inngått hvis vilkårene ikke anses som akseptable sett fra Statens side.
- Muligheten for at Staten vil benytte sin kjøpsopsjon ikke signaliseres til utleier

3.2.1 Kontrakt II

- Tilbudet vedr. kontrakt II gir en forhandlingsposisjon til både å påvirke sluttresultatet for kontrakt II og muligheten til å få en justering av kontrakt I eller helst en felles kontrakt for byggetrinn I og II slik at man kan behandle leieobjektet (byggetrinn I og II) som en samlet enhet, særlig ved kjøp/salg.
- Fordi Staten etter KDs utsagn mest sannsynlig vil forbli i lokalene i minst 50 år bør man legge et lengre perspektiv på de strategiske og økonomiske vurderinger enn det kontrakten binder Staten til ved inngåelse. Dvs. at man bør ikke akseptere å betale markedspris ved kontraktsfornyelse etter som investeringen er nedbetalt ved fornyelse, men kun legge til grunn en forrentning av tomt og bebyggelse som ikke er avskrevet gjennom leietiden.

3.2.2 Kontrakt I

- Samordning av kontrakt I og II: Se kontrakt II, kulepunkt 2.
- Utløpsdato: Det bør forhandles om en forskyvning av utløpsdato fra 01.07.28 til dato for inngåelse av kontrakt II + 25 år forutsatt at leien for den forlengede perioden settes en normal forrentning av grunnverdien (tomt pluss påstående bebyggelse minus nedskrevne investeringer) fortrinnsvis ved kalkulatorisk nedjustering av leien for hele gjenstående leieperiode.
- Kjøpsopsjon: Første tidspunkt for kjøpsopsjon bør ikke endres. (Man bør heller kreve tilsvarende tidspunkt for kjøpsopsjon for avtale II, dvs. 01.07.13 eller forhandle seg frem til et tidspunkt mellom 2013 (kontrakt I) og 2018 (tilbudt i kontrakt II). Hvis kjøpsopsjon benyttes, ligger det en gevinstmulighet for utbygger.

3.3 Handlingsalternativer og - gevinstmuligheter

Det gis to prinsipielle handlingsalternativer:

Alt. 1: Ikke benytte kjøpsopsjoner

Alt. 2: Benytte kjøpsopsjoner.

Vi forutsetter at det ikke er aktuelt å benytte kun kjøpsopsjon for en av avtalene da dette ikke anses som strategisk eller økonomisk interessant.

Hvis Staten ikke benytter seg av sin kjøpsopsjon, vil Staten miste den gevinst som ligger i å benytte kjøpsopsjoner. Vi forutsetter derfor i det etterfølgende at Staten benytter seg av kjøpsopsjoner.

Hovedstrategien bør være å forhandle leien så lavt som mulig, for eksempel gjennom en lang kontraktsperiode, forutsatt at tiden frem til kjøpsopsjon kan benyttes holdes så kort som mulig.

3.3.1 *Gevinstmuligheter*

Gevinstpotensialet fremkommer som en konsekvens av følgende tiltak:

1. Leiereduksjon i forhold til tilbud vedr. byggetrinn II
2. Reforhandling av leiekontrakt for byggetrinn I, eller felles kontrakt for byggetrinn I og II.
3. Utnyttelse av kjøpsopsjon for hhv, byggetrinn I og II og evt. videresalg i markedet på reviderte vilkår.

Dette gir så mange alternative muligheter at vi ikke har funnet det hensiktsmessig å beregne dem særskilt, ikke minst fordi leienivå og kontraktsbetingelser med stor grad av sannsynlighet vil være innbyrdes avhengig av hverandre i forhandlingsprosessen. Nedenfor gis derfor kun en dimensjonsbetragtning på gevinstmulighetene.

Det vises for øvrig til [1]: Notat 1 Kunsthøgskolen i Oslo (KHIO, basert på byggherrens leietilbud.

Kontrakt II

Antatt gevinst ved bruk av kjøpsopsjon og deretter salg til markedsvilkår, kombinert med en forlengelse av gjenværende leieperiode fra 15 til 25 år, er NOK 250-300 mill, avhengig av markedssituasjonen. Ved ytterligere forlengelse vil beløpet øke.

Ved bruk av opsjon etter 10 år, vil netto leiekostnad (brutto leie i perioden minus salgsgevinst) for disse 10 år være NOK 250-300 mill, dvs. en gjennomsnittlig leie på NOK 25-30 mill, avhengig av markedssituasjonen. Ved ytterligere forlengelse vil beløpet øke. Beløpet må korrigeres for de faktiske markedsvilkår på angjeldende tidspunkt samt for effekten av nåverdiberegninger.

Kontrakt I

Basert på gitte forutsetninger er brutto leiebetaling for de første 10 år i dagens kroneverdi NOK 481 mill. Antatt gevinst ved bruk av opsjon og deretter salg til markedsvilkår, kombinert med en forlengelse av gjenværende leieperiode fra 15 til 25 år, er i dagens kroneverdi ca. NOK 240 mill. Beløpet må korrigeres for de faktiske markedsvilkår på angjeldende tidspunkt samt for effekten av nåverdiberegninger.

Ved bruk av leietakers opsjon etter 10 år, vil netto leiekostnad for disse 10 år være NOK 240 mill, dvs. en gjennomsnittlig leie på NOK 24 mill (i tillegg kommer effekten av å hensynta at anlegget har en restverdi ut over tomt og bebyggelse om initiale innsatsfaktorer).

I tillegg kommer effekten av redusert prosjektkostnad.

3.3.2 *Muligheter for finansielle transaksjoner ved utnyttelse av kjøpsopsjon*

Det er grunnlag for å vurdere hvilke muligheter for finansielle transaksjoner som foreligger ved utnyttelse av kjøpsopsjoner i denne saken, ikke minst i forhold til behovet for finansiering av utnyttelse av kjøpsopsjoner.

Leietaker har følgende muligheter

- Alt. 1. Staten innløser eiendommen og beholder denne selv
- Alt. 2. Staten innløser eiendommen for å videreselge i markedet
- Alt. 3. Staten kjøper eiendommen tilbake, reduserer leietakers leie og selger eiendommen.
- Alt. 4. Staten gir avkall på kjøpsopsjon mot reduksjon i leie tilsvarende verdi på kjøpsopsjon.

Finansielle konsekvenser i forhold til Stortinget

- Alt. 1 Dette krever en bevilgning fra Stortinget som må ses i sammenheng med fremtidig redusert leie
- Alt. 2 Dette krever ingen bevilgning fra Stortinget fordi det forutsettes at leieavtalen løper uendret og at Staten sikrer en salgsgevinst før opsjon benyttes.
- Alt. 3 Dette krever ingen bevilgning fra Stortinget fordi det forutsettes at leieavtalen ikke nedsettes mer enn at Staten sikrer en salgsgevinst før opsjon benyttes.
- Alt. 4 Dette krever ingen bevilgning fra Stortinget fordi det ikke skal gjennomføres en kjøpstransaksjon, kun en leiereduksjon.

3.4 Anbefaling

3.4.1 Anbefaling generelt

- Avtalen for byggetrinn I bør reforhandles for å samkjøre den med avtale for byggetrinn II, slik at man får en totalavtale for hele komplekset.
- Kjøpsopsjon bør benyttes så snart kontrakten(e) gir hjemmel for dette. Ved benyttelse av kjøpsopsjon bør KD basere seg på alt. 3: Staten kjøper eiendommen tilbake, reduserer leietakers leie og selger i markedet slik at salgssummen tilsvarer kjøpesummen.
- Avtale inngås under den forutsetning at kjøpsopsjon vil bli benyttet uten at dette signaliseres til utbygger
- Det gjennomføres gevinstberegninger for de alternativer som gjennom forhandlinger utpeker seg som de mest interessante, sett fra Statens synspunkt, før endelig valg av løsning foretas.

3.4.2 Anbefaling vedr. kontrakt for byggetrinn II

- Staten bør gi et mottilbud basert på en leiesum som angitt i kapittel 3.1.2
- Det bør ikke aksepteres å forlenge leietid/kjøpsopsjonstidspunkt for byggetrinn I ved inngåelse av avtale byggetrinn II, men man kan muligens holde leien nede ved å akseptere økning av leietiden.
- Kjøpsopsjonsavtalen må ikke endres ved en forhandlet reduksjon i leiepris, fordi kjøpsopsjonsavtalens økonomiske fordeler er tilsvarende gunstig ved en redusert leiepris. Det vesentligste er å få leien redusert gjennom reduksjon av prosjektkostnad samt utbyggers fortjenestemargin.

3.4.3 Anbefaling vedr. kontrakt for byggetrinn I

- Det bør ikke aksepteres å forlenge leietid/kjøpsopsjonstidspunkt for byggetrinn I ved inngåelse av avtale for byggetrinn II, men man kan muligens holde leien nede ved å akseptere økning av leietiden.
- Det bør forhandles om en forskyvning av utløpsdato fra 01.07.28 til dato for inngåelse av kontrakt II + 25 år forutsatt at leien for den forlengede perioden settes en normal forrentning av grunnverdien (tomt pluss påstående bebyggelse minus nedskrevne investeringer) fortrinnsvis ved kalkulatorisk nedjustering av leien for hele gjenstående leieperiode.

4 Vedlegg

4.1 Notat 1 Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO)

Notat 1

Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO)

Kommentarer til leieavtale mellom Kunnskapsdepartementet og sameiet Jensen Eiendom, Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO).

Dato: 25.4.2006

Til:

Kunnskapsdepartementet v/ Arne Moi
Finansdepartementet v/ Peder Berg

Kopi:

Fra:

HolteProsjekt v/Eilif Holte

1 Innledning

Hensikten med dette notatet er å gi en tidlig tilbakemelding på om prosjektets utkast til avtaler ivaretar Kunnskapsdepartementets og Statens interesser på en god måte. Kunnskapsdepartementet vil bruke tilbakemeldingene som bakgrunnsstoff ved videre forhandlinger med Utbygger.

Bakgrunnsmateriale:

Notatet har tatt utgangspunkt i følgende dokumenter:

- [1] KHiO, Byggetrinn II – Leietilbud, 16. mars 2006
- [2] Hovedavtale Byggetrinn II, 10. mars 2006
- [3] Forprosjektavtale Byggetrinn II, 10. juni 2005
- [4] Hovedavtale Byggetrinn I, 1. juli 1999
- [5] Leieavtale Byggetrinn I, 1. juli 1999
- [6] Kostnads-/leieestimat fra Brødrene Jensen, 15. juni 2005

Det er i det etterfølgende gjort noen preliminære vurderinger vedrørende leienivå, kontraktsstruktur og øvrige forhold knyttet til ovennevnte. Vi har i denne forbindelse engasjert Hadrian Eiendom AS (eiendomsmegler og eiendomsrådgiver) for å se på de markedsmessige aspekter ved avtaleutkastene.

2 Kommentarer til prosjektets styrende dokumentasjon

2.1 Byggetrinn II, tilbud fra utleier

Areal	24.000 m ² BTA
Investeringsgrunnlag:	NOK 660 mill
Leietilbud:	NOK 57 mill
Leie pr. m ²	2.375 kr/m ²
KPI	80 %
Felleskostnader	Budsjett NOK 800.000, dvs. 33 kr/m ²
Leieperiode	25 år
Opsjon	2 x 5 år
Tiltredelse:	01.05.08

Leieperiode leieavtale I forlenges slik at den får en løpetid på 25 år fra tiltredelse byggetrinn II (dvs. en total løpetid for byggetrinn I på 30 år).

Kjøpsopsjon

Kjøpsopsjon må gjøres samlet for begge byggetrinn med utgangspunkt i tiltredelsesdato for byggetrinn II. Kan gjøres etter 10 år fra tiltredelse byggetrinn II, dvs. 1.7.2018.

Opsjon må varsles senest 6 mnd. før avtalens utløp, dvs. 21.12.2017

Opsjonspris 12 ganger årlig leie, dvs. avkastningskrav på 8,33 på brutto leie.

2.1.1 Investeringsvurdering byggetrinn II

Beregningsforutsetning: inflasjonsrate 2 % p.a.

Restverdi av bygningsmassen etter 25 år er ikke medregnet, dette kommer vi tilbake til senere. Restverdi for tomt (72 MNOK) er medregnet.

Utleiers tilbud

Brutto investering NOK 660 mill

Brutto leie NOK 57 mill pr år

Det legges til grunn eierkostnader på 8 % av brutto leie (ca kr. 200/m², dette vil bli nærmere vurdert senere).

Utleiers avkastning

Ved leietakers flytting etter kontraktens utløp (25 år) er IRR ca 7,25 % basert på restverdi av tomt og bebyggelse.

Diskonteringsrente regnes vanligvis til 5,25 % ved KPI 100 %, antatt ca 6 % ved KPI 80 %.

Ved en diskonteringsrente på 6 %, gir dette en NV på MNOK 92.

Ved forlengelse av leieavtale med samme leie i 25 år (totalt 50 år) er IRR 9 %.

Ved en diskonteringsrente på 6 %, gir dette en NV på MNOK 360

Ved bruk av kjøpsopsjon etter 10 år til 12 x brutto leie vil utleiers IRR være 9,2 %

Normalfortjeneste i et utviklingsprosjekt

Normalt utviklingsbidrag er en differanse på 1,5 % mellom markedsorientert avkastningskrav ved salg og avkastningskrav når utvikler/eier tar full risiko ved et prosjekt. Her er leietaker på plass, leietaker er sikker med svært lang leiekontrakt. Differansen bør da kunne reduseres til 1 %.

Ved et avkastningskrav på 6,5 % (5,5 % + 1 %) bør leien være NOK 47,5 mill pr. år (reduert fra NOK 57 mill). Dvs. at det er en merleie på NOK 9,5 mill som med et avkastningskrav på

6,5 % gir en ekstra fortjeneste på 9,5/6,5 % = NOK 146 mill i prosjektkalkylen utover normal dekning av risiko fortjeneste.

Beregning av salgsverdi ved nedjustert leie;

Brutto leie NOK 47,5 mill

Eierkostnader 8 %

Netto leie NOK 43,7 mill

Avk. Krav (marked) 5,5 %

Salgsverdi NOK 785 mill

Prosjektkostnad NOK 684 mill

Fortjeneste NOK 111 mill, dvs. 16 % av prosjektkostnad

Vi er noe usikre hva som bør være en akseptert fortjenestemargin for utbygger og vil komme nærmere dette tilake til dette.

Vurdering av prosjektkostnader, jf. brev av 15. juni 2005

Prosjektkostnader er oppgitt til å være NOK 660 mill. Vi har ikke hatt anledning til å gjennomgå priskalkylen og vil komme tilbake til dette.

Vi baserer oss på sist kjente oppstilling fra byggherre av 15. juni 2005. Vi har ikke hatt anledning til å vurdere oppsettet nærmere da det er meget lite spesifisert, og vi forutsetter at byggherren legger frem en mer spesifisert kalkyle. Dog har vi noen kommentarer for å gi en viss dimensjonsbetraktning.

	m2	Enhetspris	Sum	Kommentarer
Entreprisekost nybygg 8.000m2	8000	kr 14 000,00	kr 112 000 000,00	Ikke kontrollert.
Entreprisekost rehab 16.000	16000	kr 11 000,00	kr 176 000 000,00	Ikke kontrollert.
Honorarer			kr 50 000 000,00	Høy? – MNOK 4
Byggherrekostnader			kr 20 000 000,00	Høy? – MNOK 20
Refusjon gebyrer			kr 5 000 000,00	Ikke kontrollert.
Margin - uforutsett (Byggherre)			kr 40 000 000,00	Høy? - MNOK 20
Sum			kr 403 000 000,00	- MNOK 44
MVA			kr 98 000 000,00	- MNOK 11
Byggelånsfinansiering			kr 39 000 000,00	Høy? – MNOK 20
Verdi tomt 24.000m2 BTA			kr 72 000 000,00	Høy? – MNOK 24
Verdi bebyggelse 16.000m2			kr 48 000 000,00	Ikke vurdert.
Prosjektkostnad			kr 660 000 000,00	- MNOK 100
Leie			kr 55 000 000,00	Prisjustering 4 % er lik – MNOK 4.
Leie pr. m2			kr 2 291,67	Ny leie er 2 375 /m2
Justert prosjektkostnad				MNOK 580

Denne kalkyle må gjennomgås nøye, og vi har for dette formål etterspurt et oppdatert grunnlag. Vi har fått overlevert et omfattende prosjektmateriale, men ingen tilhørende kalkyle.

Dette alene gir grunnlag for en ytterligere reduksjon i leiekostnader på ca NOK 5 mill, ned til et nivå på NOK 42-43 mill pr. år

Beregning av salgsverdi ved nedjustert leie;

Brutto leie	NOK 42 mill
Eierkostnader 8 %	
Netto leie	NOK 39 mill
Avk. krav	5,5 %
Salgsverdi	NOK 700 mill
Prosjektkostnad	NOK 580 mill
Fortjeneste	NOK 120 mill, dvs. 21 % av prosjektkostnad

Leietakers situasjon

Basert på gitte forutsetninger er brutto leiebetaling for de første 10 år NOK 612 mill. (nominelle kroner med inflasjonsrate 2 % p.a.)

Antatt gevinst ved bruk av opsjon (kombinert med en forlengelse av gjenværende leieperiode fra 15 til 25 år) er NOK 307 mill.

Ved bruk av opsjon etter 10 år, vil netto leiekostnad for disse 10 år være NOK 305 mill, dvs. en gjennomsnittlig leie på NOK 30 mill (her er ikke vurdert NV effekt).

Dette åpner for følgende muligheter for leietaker

1. Kjøpe eiendommen tilbake og beholde denne selv
2. Kjøpe eiendommen tilbake for å videreselge i markedet med gevinst
3. Kjøpe eiendommen tilbake, redusere leietakers leie og selge i markedet
4. Kansellere opsjon mot reduksjon i leie tilsvarende verdi på opsjon.

2.1.2 Anbefaling byggetrinn II

- Prosjektkostnad bør kunne reduseres i størrelsesorden NOK 100-120 mill
- Utbyggers margin bør kunne reduseres slik at fortjeneste er ca 20 % av prosjektkostnad
- Kjøpsopsjon etter 10 år bør benyttes
- Det bør ikke aksepteres å forlenge leietid/kjøpsopsjonstidspunkt for byggetrinn I ved inngåelse av avtale byggetrinn I
- Reforhandle avtale for byggetrinn I for å samkjøre den med avtale for byggetrinn II, slik at man får en totalavtale for hele komplekset.

2.2 Byggetrinn I

Forutsetninger, tilbud fra utleier

Investeringsgrunnlag: NOK 447,5 mill

Avtalt avkastningskrav: 10 %

Leietilbud: NOK 44,75 mill

Felleskostnader Budsjett NOK 800.000, dvs. 43 kr/m²

KPI 80 %

Areal 18.750 m² BTA – byggetrinn I, jf. Hovedavtalens pkt. 6

Leie pr. m² 2.387 kr/m²

Leieperiode 25 år

Opsjon 2 x 5 år

Tiltredelse: 01.07.03

Kjøpsopsjon

Kan gjøres etter 10 år fra tiltredelse byggetrinn I, dvs. 1.7.2013

Opsjon må varsles senest 6 mnd. før avtalens utløp, dvs. 21.12.2012

Opsjonspris 12 ganger årlig leie, dvs. avkastningskrav på 8,33 % på brutto leie.

2.2.1 Investeringsvurdering byggetrinn I

Vurderingene her må av naturlige årsaker bli noe annerledes her enn for Byggetrinn II, da avtale for dette arealet er inngått.

Utleiers opplysninger

Brutto investering NOK 447,5 mill

Brutto leie NOK 44,75 mill pr år (10 %)

Det legges til grunn eierkostnader på 8 % av brutto leie

Utleiers avkastning

Ved leietakers flytting etter kontraktens utløp (25 år) er IRR 9,3 %

(her ikke satt noen sluttverdi eiendomsmasse)

Ved en diskonteringsrente på 6 %, gir dette en NV på NOK 162 mill

Ved forlengelse av leieavtale med samme leie i 25 år (totalt 50 år) er IRR 10,6 %.

(her ikke satt noen sluttverdi eiendomsmasse).

Ved en diskonteringsrente på 6 %, gir dette en NV på NOK 371 mill

Ved bruk av kjøpsopsjon etter 10 år til 12 x brutto leie vil utleiers IRR være 12,0 %

Normalfortjeneste i et utviklingsprosjekt

Ikke aktuelt da leieavtale er inngått og leietaker innflyttet.

Beregning av salgsverdi;

Brutto leie NOK 47 mill (antatt årsleie med bakgrunn i KPI justering siden tiltredelse)

Eierkostnader 8 %

Netto leie NOK 43,25 mill

Avk. krav 5,5 %

Salgsverdi NOK 786 mill

Prosjektkostnad NOK 448 mill

Fortjeneste NOK 338 mill, dvs. 75 % av prosjektkostnad

Ovennevnte tall blir noe misvisende da vurderingen tar utgangspunkt i dagens avkastningskrav ved salg av eiendom. På det tidspunkt leiekontrakt ble inngått, var både forventet avkastningskrav og rentenivå vesentlig høyere enn i dag.

Vurdering av prosjektkostnader

Ikke relevant å vurdere i denne sammenheng

Leietakers situasjon

Basert på gitte forutsetninger er brutto leiebetaling for de første 10 år NOK 481 mill. Antatt gevinst ved bruk av opsjon (kombinert med en forlengelse av gjenværende leieperiode fra 15 til 25 år) er NOK 241 mill.

Ved bruk av leietakers opsjon etter 10 år, vil netto leiekostnad for disse 10 år være NOK 240 mill, dvs. en gjennomsnittlig leie på NOK 24 mill (her er ikke vurdert NV effekt).

Dette åpner for følgende muligheter for leietaker etter 10 år

- Kjøpe eiendommen tilbake og beholde denne selv

- Kjøpe eiendommen tilbake for å videreselge i markedet med gevinst
- Kjøpe eiendommen tilbake, redusere leietakers leie og selge i markedet
- Kansellere opsjon mot reduksjon i leie tilsvarende verdi på opsjon.

2.2.2 Anbefaling byggetrinn I

- Kjøpsopsjon etter 10 år bør benyttes
- Det bør ikke aksepteres å forlenge leietid/kjøpsopsjonstidspunkt for byggetrinn I ved inngåelse av avtale byggetrinn II

2.3 Svakheter i leiekontraktsstruktur

Leiekontrakt er svært kort ift. en så stor leieavtale.

Noen kommentarer:

§5 – leietakers opsjon er kun 2 x 5 år, fornyelse. Er dette til samme vilkår, markedsvilkår?

§ 6 – driftsutgifter stipulert til 200.000 kr pr. kvartal. Det høres usedvanlig lavt ut, og er sannsynligvis seks ganger så høyt.

Hvorfor benyttes ikke standard leiekontrakt for næringslokaler?

2.4 Strategiske innspill til leiekontraktsforhandlinger

Dette er gitt under anbefaling byggetrinn II.

Det vesentligste er å få leien vesentlig redusert gjennom reduksjon av prosjektkostnad samt utbyggers fortjenestemargin.

4.2 Notat 2 Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO)

Notat 2

Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO)

Kommentarer til leieavtale mellom Kunnskapsdepartementet og sameiet Jensen Eiendom, Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO).

Dato: 2.6.2006

Til:

Kunnskapsdepartementet v/ Arne Moi
Finansdepartementet v/ Peder Berg

Kopi:

Fra:

HolteProsjekt v/Eilif Holte

1 Innledning

Hensikten med dette notat 2 er å gi noen preliminære observasjoner og anbefalinger i forkant av konklusjoner som kommer i endelig rapport. Vi viser til Notat 1 datert 25.4.2006 der det ble gitt tilbakemeldinger knyttet til blant annet leienivå og kontraktsstruktur. Notat 2 inneholder i hovedsak vurderinger knyttet til prosjektkalkylen utarbeidet av Vedal Prosjekt AS. Prosessen i forkant av Notat 2 har vært som følger:

HolteProsjekt har vært i dialog med Vedal og etterspurt en detaljering på tosifret nivå av prosjektkalkylen for byggetrinn II. Vedal har ikke imøtekommet dette, kun sendt en spesifikasjon på ensifret nivå. Etter avtale med oppdragsgiver har HolteProsjekt utarbeidet et eget kalkylegrunnlag med utgangspunkt i to kalkyler, én i egen regi og én utført av Bygganalyse AS. Kalkylene har basert seg på prosjektdokumentasjon overlevert av byggherren. Kalkylene har vært benyttet for å etablere en ny grunnkalkyle for prosjektet som blir sammenlignet med Vedals kalkyle. HolteProsjekt har med basis i denne grunnkalkylen vurdert usikkerheter knyttet til prosjektet ut i fra forprosjektdokumentasjonen samt tilstandsrapport for eksisterende bygningsmasse og grunnundersøkelse. Forventet prosjektkostnad og behov for usikkerhetsavsetning har blitt identifisert. Dessuten har vi med bistand fra Bygganalyse AS også beregnet bruttoareal på basis av foreliggende tegningsmateriale.

2 Kostnadsvurdering byggetrinn II

2.1 Bruttoareal

Bygganalyse har beregnet arealet på basis av tegningsgrunnlaget og kommet fram til et bruttoareal på 26.387 m². Dette er 2.387 m² mer enn rammen fra Kunnskapsdepartementet på 24.000 m². Denne usikkerheten i areal for også konsekvens for kostnadene.

Med bakgrunn i den usikkerheten som er knyttet til BTA, kan det være grunnlag for å se nærmere på avtaleteksten nedenfor.

Sitert fra utkast til hovedavtale II, kapittel 6:

"Enhver prisøkning eller reduksjon skal kompenseres i husleien. Ikke under noen omstendighet vil krav om tillegg til eller fradrag i kostnader blir kompensert på annen måte.

Utbygger har risikoen for at prosjektet lar seg løse innenfor en arealramme på 24 000 m² brutto med de kvaliteter som er definert i Kontraktsdokumentet. Krav om økt kompensasjon for større arealbruk enn 24 000 m² brutto vil bare bli imøtekommet dersom Utbygger kan påvise at økningen i arealbruk er forårsaket av en økning i netto romprogram forlangt av KD."

2.2 Standard

Vi har lagt til grunn "normal god standard" standard i beregning av kostnader og for øvrig basert oss på prosjektbeskrivelsen.

2.3 Grunnkalkyle

Inntil videre legger vi til grunn Vedal Prosjekt AS sine tall når det gjelder byggherrekostnadenes poster: - Udekkede driftsutgifter Seilduksfabrikken frem til byggestart, - Naboforhold, - Prosjektutvikling – avtalt andel Byggetrinn II. Prosjektledelse (angitt av Vedal Prosjekt AS til 8 millioner kroner) er medtatt i HolteProsjekts beregninger av generelle kostnader.

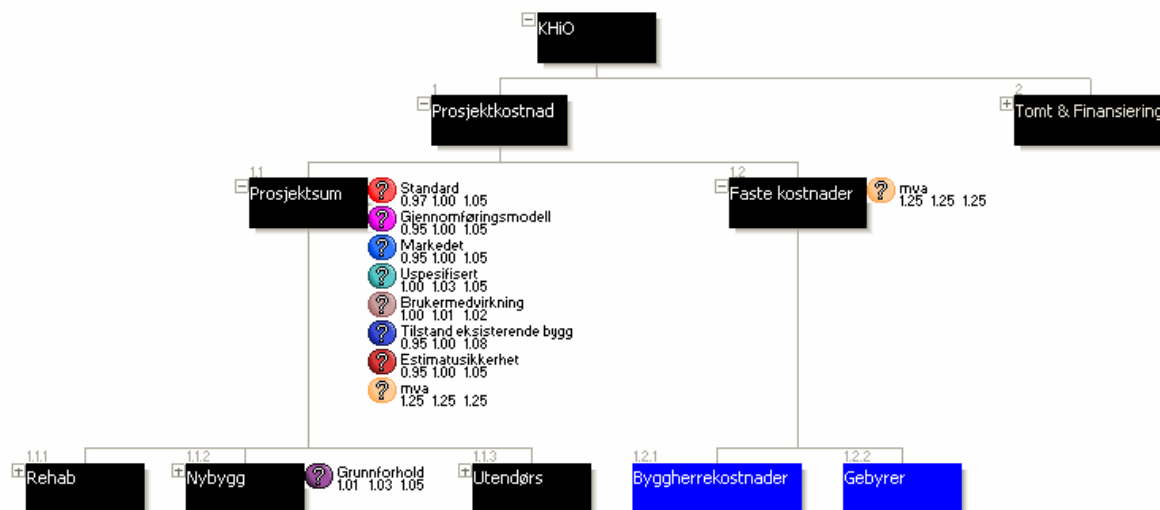
Sammenligning av grunnkalkyle:

Tall fra Vedal Prosjekt AS til høyre, tall fra Bygganalyse til venstre

Kostnaderselementer	BA-tall	Vedal-tall ⁶
1 Felleskostnader	33 805 599	74 400 000
2 Bygning	124 617 492	149 600 000
3 VVS	44 343 143	43 200 000
4 Elkraft	23 018 896	26 400 000
5 Tele og automatisering	13 063 244	
6 Andre installasjoner	9 094 598	
7 Utendørs	3 047 399	7 200 000
8 Generelle kostnader	46 359 201	57 700 000
Byggherrekostnader	18 000 000 ⁷	26 000 000
9 Spesielle kostnader	10 644 296 ⁸	0
Gebyrer	6 500 000 ⁹	6 500 000
Grunnkalkyle¹⁰	332 493 868	391 000 000

HP sine tall er basert på et bruttoareal på 26 387 m². Tallene fra Vedal Prosjekt AS er formodentlig basert på et bruttoareal på 24 000 m² basert på samme prosjektdokumentasjon. Mht dette mener vi det kan være et potensial for ytterligere reduksjon i kostnadsrammen ved en arealreduksjon.

2.4 Vurdering av usikkerhet i prosjektkalkylen



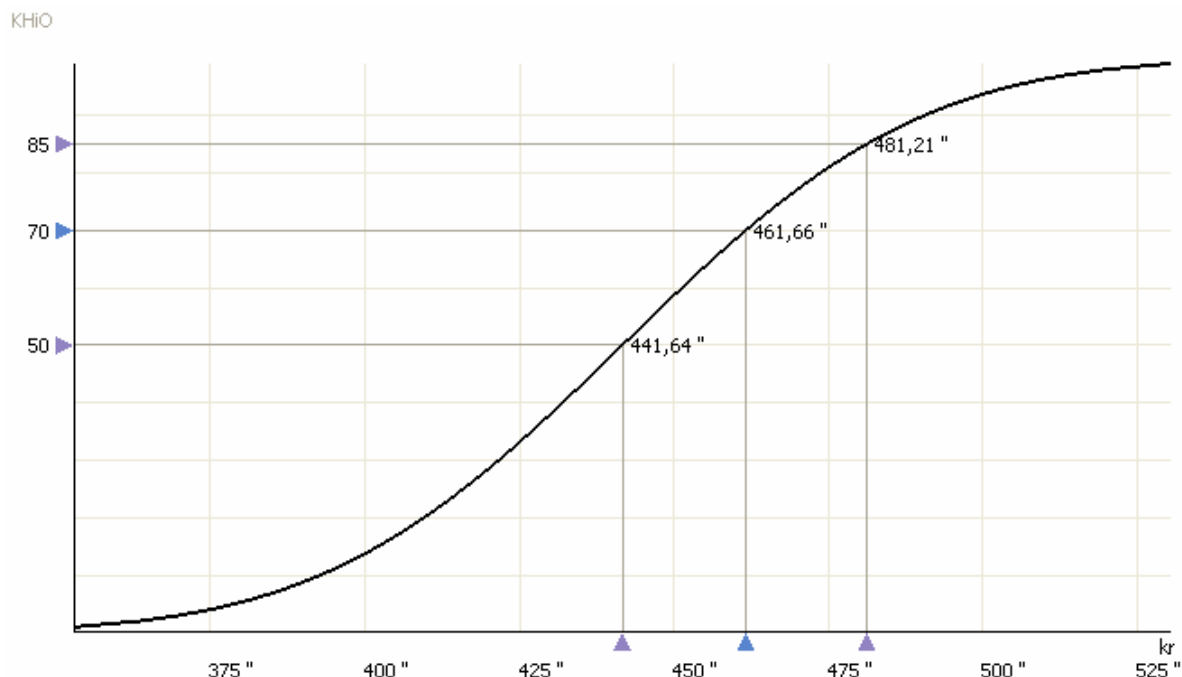
⁶ Kalkylen til Vedal benyttet vist over baserer seg på summering av delposter. Se appendiks 1 for sammenheng.

⁷ Prosjektledelseskostnad på 8 MNOK er trukket fra. Prosjektledelseskostnad ligger i post 8.

⁸ Posten er fratrasket MVA

⁹ Legger til grunn Vedals tall for gebyrer. Post 9 BA sin kalkyle er fratrasket gebyrer på 1,2 MNOK

¹⁰ Alle tall i GK er eks. MVA

Figur 7, Prosjekt Nedbrytnings Struktur (PNS) med usikkerhetsfaktorer**Figur 8, akkumulert sannsynlighetskurve****Forventet prosjektkostnad og usikkerhetsavsetning**

Kostnaderselementer	BA-tall	Vedal-tall
Grunnkalkyle inkl Mva	415 600 000	488 800 000
Forventede tillegg	26 000 000	50 000 000 ¹¹
Forventet kostnad / P50	441 600 000	
Usikkerhetsavsetning 1	20 000 000	
P70	461 660 000	
Usikkerhetsavsetning 2	19 550 000	
P85	481 200 000	
Kostnadsramme eks. finans og tomt	481 200 000	538 800 000

Det bør vurderes nærmere om KD vil akseptere P70 eller P85 som ramme.

3 Preliminær konklusjon

- Byggherrens kostnadsramme eks finans/tomt ligger ca. 58 millioner kroner høyere enn kalkyle iht HPs vurdering basert på et bruttoareal på 26 387 m².

¹¹ Dette tallet korresponderer med det som i oppstillingen fra Vedal av 3. mai 2006 kalles Margin – uforutsett (40 millioner kroner eks mva, 50 millioner kroner inkl mva)

- Arealet som HP har beregnet på basis av foreliggende tegningsmateriale ligger 2 387 m² høyere enn rammen fra KD.
- Kostnadsrammen bør kunne reduseres med ytterligere ca 43 millioner kroner til 438 millioner kroner basert på en arealreduksjon til 24 000 m².

4 Forslag til tiltak

- Forprosjektet reduseres til 24 000 m² BTA såfremt det er grunn til å anta at byggherren har basert på det faktisk areal i sin beregning. Hvis det er grunn til å anta at byggherren baserer seg på et areal på 24000 m², bør man diskutere nærmere om man skal be om en reduksjon da man får mer for pengene, dog koster det ekstra driftsutgifter for ekstra areal.
- Be om nytt leietilbud basert på a) avkastningskrav som angitt i notat 1 og evt. b).redusert prosjektomfang
- Omarbeide utkast til avtale (hovedavtale II) for bedre å dekke eventuell usikkerhet i areal.

Appendiks 1

Opprinnelig oppsett fra Vedal Prosjekt AS av 3.5.2006 (med avrundingsfeil)

Post	Beløp
Entreprisekost nybygg	116,0
Entreprisekost rehab	186,0
Honorarer	58,0
Byggherrekostnader	26,0
Refusjon gebyrer	6,0
Margin uforutsett	40,0
MVA	108,0
Kostnadsramme eks. finans og tomt	540,0

Kostnadsrammen nedenfor er korrigert mht summering av delposter spesifisert i vedlegg fra Vedal Prosjekt AS av 3.5.2006:

Post	Beløp
Entreprisekost nybygg	115,2
Entreprisekost rehab	185,6
Honorarer	57,7
Byggherrekostnader	26
Refusjon gebyrer	6,5
Margin uforutsett	40
MVA	107,8
Kostnadsramme eks. finans og tomt	538,8

Alle tall er i millioner kroner.

4.3 Kostnadsestimat fra byggherren datert 2006-05-03

KHIO - BYGGETRINN II - GRUNNLAG LEIETILBUD

	Sum MNOK	Referanse
Entreprisekost nybygg	116	Tabell 1
Entreprisekost rehab.	186	Tabell 1
Honorarer	58	Tabell 2.1
Byggherrekostnader	26	Tabell 2.2
Refusjon gebyrer	6	Tabell 3
Margin – uforutsett	40	
SUM	432	
MVA	108	
Prosjektkost eks. finans / tomt	540	
Verdi tomt	72	Tabell 4
Verdi bebyggelse	48	Tabell 4
Byggefinansiering	38	Tabell 5
Prosjektkostnad	698	
Leie	57	
Leie pr. m2	kr. 2375	

Tabell 1:

KHIO - BYGGETRINN II - VURDERTE ENTREPRISEKOSTNADER

Konto	Tekst	Nybygg 8000 m ² mill kr.	Rehabilitering 16000 m ² mill kr.	Nybygg Kr./ m ²	Rehabilitering Kr. / m ²
1	Felleskostnad inkludert påslag entrepriser	24.8	49.6	3.100	3.100
2	Bygning	64.8	84.8	8.100	5.300
3	VVS	14.4	28.8	1.800	1.800
4 – 6	Elkraft – Svakstrøm – Heis	8.8	17.6	1.100	1.100
7	Utendørs	2.4	4.8	300	300
SUM		116	186	14.400	11.600
TOTALT	302 Mill.				

Tabell 2

KHIO - BYGGETRINN II - HONORARER

	Mill kr.
Avtalt ramme forprosjekt	20.4
Arkitekt	15.0
Landskapsarkitekt	0.5
Rådgiver Bygg	3.2
Rådgiver VVS / Elektro	7.4
Rådgiver Brann / Akustikk	2.5
Prosjekteringsledelse	5.5
Tilstandskontroll, tegningsgrunnlag, supplerende oppmålinger	1.2
Kopiering	2.0
SUM	58.1

(Tabell 2 forts)

KHIO - BYGGETRINN II - BYGGHERREKOSTNADER

	Mill kr.
• Prosjektledelse	8.0
• Udekkede driftsutgifter Seilduks-fabrikken frem til byggestart	5.0
• Omlegging fjernvarme	3.0
• Naboforhold	4.0
• Prosjektutvikling – avtalt andel Byggetrinn II	6.0
SUM	26.0

Tabell 3:

KHIO BYGGETRINN II – REFUSJONER – GEBYRER

	Mill kr.
Gebyrer byggesøknader	0.8
Gebyrer tilknytninger vann-avløp	0.6
Forsikringer	1.6
Sikkerhetsstillelse byggeperiode	1.5
Tilknytning / omlegging høyspent	2.0
SUM	6.5

Tabell 4:

KHIO BYGGETRINN II – VURDERING VERDI TOMT – EIENDOM

Tomt:
Tomtens verdi har direkte sammenheng med den bygningsmasse som legges inn i prosjektet.
Tomtens verdi er vurdert til kr. 3.000 pr. m² BTA.
3.000 kr. x 24.000 m² ~ kr. 72 mill.
Eksisterende bebyggelse (16.000 m²)
Denne er av varierende beskaffenhet og vurdert til gjennomsnittsverdi kr. 3.000 pr. m².
3,00 x 16.000 m² ~ kr. 48 mill

Tabell 5:

KHIO BYGGETRINN II – VURDERING BYGGELÅNSFINANSIERING

Finansiering er vurdert som fullfinansiering av eiendom og byggekostnad.

- Antatt byggestart november 2006
- Ferdigstillelse desember 2008
- Byggelånsrente er satt til 4 %

Eiendom
Finansiering fra tidspunkt for ferdigstillelse / fraflytting av eksisterende bygningsmasse – forenklet fra 1. januar 2006.
Eiendomsverdi 120 mill
Forrenting over 3 år
120 x 0,04 x 3 ~ kr. 14.4 mill.
Byggeprosjekt
Prosjektkost 540 mill.
540 x 0.04 = 26 / 12 x 0,5 ~kr. 23.4 mill.
SUM kr. 37.8 mill.

4.4 Kostnadsestimat fra byggherren korrigert på bakgrunn av 4.3

Opprinnelig oppsett fra Byggherre av 3.5.2006 (med avrundingsfeil)

Post	Beløp
Entreprisekost nybygg	116,0
Entreprisekost rehab	186,0
Honorarer	58,0
Byggherrekostnader	26,0
Refusjon gebyrer	6,0
Margin uforutsett	40,0
MVA	108,0
Kostnadsramme eks. finans og tomt	540,0

Kostnadsrammen nedenfor er korrigert mht summering av delposter spesifisert i vedlegg fra Byggherre Prosjekt AS av 3.5.2006:

Post	Beløp
Entreprisekost nybygg	115,2
Entreprisekost rehab	185,6
Honorarer	57,7
Byggherrekostnader	26
Refusjon gebyrer	6,5
Margin uforutsett	40
MVA	107,8
Kostnadsramme eks. finans og tomt	538,8

Alle tall er i millioner kroner.

4.5 Kontrollert BTA pr 05.05.06 fra Byggherre

KHiO 2 - Bruttoarealer (BTA) pr 05.05.06

EKSISTERENDE BYGNINGER					NYE BYGNINGER			
Bygning	2.3 / 2.5 / 2.6 / 2.7	2.8 / 2.9	4.1 / 4.2 / 4.3 / 4.4	5.0 / 6.1 / 6.2	2.4 / pass nord	4.5 /	4.6 / 6.3	sum
Etasje								
04	104		387					491
03	1 489		436		20		736	2 681
02	1 712	1 676	972		23		977	5 360
01	2 096	1 788	1 353	183	643		977	7 041
U1	890		1 332	423		480	1 189	4 313
U2	631		774	342		342	1 217	3 305
U3							810	810
	6 921	3 464	5 253	948	686	821	5 907	24 000
SUM EKSISTERENDE BYGNINGER					16 586	SUM NYE BYGNINGER		7 414

Fotnote:

Tallene forutsetter at areal under inngangtorg utvides med ytterlige 60 m2 og at 6.3 utvides med 55 m2 i forhold til gjeldende planløsning.

4.6 Hovedavtale og utkast til leieavtale, byggetrinn II

v. 2006-03-10

HOVEDAVTALE II

Mellom

**KUNNSKAPSDEPARTEMENTET (ORG.NR. 872 417 842)
(HERETTER KD)**

og

**SAMEIET JENSEN EIENDOM (FORETAKSNR. 917 261 994)
BRØDRENE JENSEN AS (FORETAKSNR. 913 078 817)**

(HERETTER UTBYGGER)

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

KD og Utbygger har samtidig med inngåelsen av denne avtale, inngått avtale om leie av lokaler for Kunsthøyskolen i Oslo (heretter KHIO) byggetrinn II (heretter Leieavtale II).

Denne avtale (Hovedavtalen) skal regulere KDs krav til leieobjektet og partenes forpliktelser i perioden fra undertegning av leieavtalen og frem til KDs tiltredelse av Leieavtale II. Avtalen gjelder også for perioden etter at KD har tiltrådt Leieavtale II hvor dette fremgår eksplisitt av Hovedavtalen eller følger av sammenhengen.

2. KRAV TIL LEIEOBJEKTET

Leieobjektet skal bygges i henhold til de krav som fremgår av følgende dokumenter:

- 2.1 Forprosjekt datert 2006-01-xx, vedlagt følgende dokumentasjon:
 - Planer 1:200
 - Tilstandsbeskrivelse eksisterende bygninger
 - Vurdering bygningstekniske løsninger med beskrivelse
 - Beskrivelser bygningsmessige arbeider
 - Systemtegninger tekniske anlegg
 - Beskrivelse tekniske anlegg med effektberegning og energiberegning.
 - Søknad om rammetillatelse
- 2.2 Skisseprosjekt 2005-06-15
- 2.3 Byggeprogram datert 2003-11-01

v. 2006-03-10

Hver av partene har fått et eksemplar av ovennevnte dokumenter (heretter kalt "Kontraktsdokumentene") signert av begge parter for identifikasjonsformål.

Dersom det skulle forekomme motstrid mellom bestemmelsene i Kontraktsdokumentene, skal de ha foran for hverandre i den rekkefølge de er listet.

Utbygger har risikoen for at leieobjektet tilfredsstiller nevnte krav og beskrivelser i Kontraktsdokumentene. Dette gjelder også de bearbeidelser og endringer som partene senere blir enige om, jf pkt 4 nedenfor.

Utbygger har videre risikoen for at leieobjektet blir oppført i overensstemmelse med offentligrettslige krav. Dersom det etter dato for undertegning av Hovedavtalen blir vedtatt endringer i slike krav, herunder endringer i reglene for mva., andre avgifter og gebyrer, som medfører ekstra kostnader for Utbygger, skal KD dekke kostnadene etter reglene i om endringer i henhold til pkt. 4 nedenfor, forutsatt at Utbygger ikke burde ha forutsett eller med rimelige midler kunne ha avverget kostnadene.

3. FREMDRIFT

3.1 Fremdriftsplan og milepæler

Fremdriften i prosjektet skal være i henhold til fremdriftsplanen som ligger vedlagt som Bilag 1.

Planen inneholder følgende milepæler:

Igangsettelsestillatelse Byggetrinn II: 2006-07-01

Installering og prøvekjøring av brukers utstyr skal kunne påbegynnes delvis fra 2008-04-01 og avsluttes senest 2008-05-01

Tiltredelse av leieavtalen (Tiltredelsesdato): 2008-05-01

Dersom den offentlige saksbehandlingen fører til vesentlige forsinkelser i forhold til igangsettingsdatoen, slik at det forutsatte tidspunkt for tiltredelse av Leieavtalen må forskyves, skal planen reforhandles med sikte på et tiltredelsestidspunkt der det legges avgjørende vekt på KDs behov for innflytting ved semesterstart.

3.2 Hevingsrett ved forsinket byggesaksbehandling eller uakseptable vilkår

Dersom det oppstår forsinkelse ved innhenting av offentlige tillatelser med mer enn ett år, skal KD ha rett til å heve nærværende avtale og Leieavtalen mot betaling av kompensasjon som bestemt nedenfor i dette punkts annet ledd.

Dersom nødvendige offentlige tillatelser ikke blir gitt, eller bare blir gitt med vilkår som ikke er akseptable for KD, skal KD ha rett til å heve nærværende avtale og Leieavtale II. Utbygger skal i så fall kompenseres for 3/4 av sine kostnader med prosjektering, tegning og annet arbeide fra inngåelse av nærværende avtale til hevning

v. 2006-03-10

skjer.

4. BEARBEIDELSE OG ENDRINGER

4.1 Endringer etter godkjente kontraktsdokumenter

KD skal ha rett til å forlange endringer som etter KDs skjønn er ønskelige eller nødvendige, så som endringer i areal, kapasitet, materialvalg eller standarder med justering av leieprisen etter reglene i pkt. 4.2. KDs rett til å forlange endringer skal likevel ikke kunne gå utover det partene med rimelighet kunne ha forutsett ved godkjent kontraktsdokument. Om det foreligger endring skal vurderes i forhold til godkjente kontraktsdokumenter.

4.2 Varsel og saksbehandlingsregler ved endringer - bortfall av rett til kompensasjon

Dersom det oppstår endring i prosjektet som nevnt i pkt 4.1 eller 5.3, enten pga et forlangende fra KD, Utbyggerens forhold eller av andre årsaker, skal endringen straks varslet skriftlig til partene. Utbygger skal spesifisere og dokumentere kostnadene ved forslag til endringer. Ved aksept skal endringskostnadene legges til/trekkes fra avtalt leiebeløp med x % av endringskostnadene, og reguleres i henhold til pkt. 6 fra tidspunktet for kostnadsberegning av endringene.

Dersom Utbygger vil forlange en eventuell merkostnad tillagt husleien eller en endring medfører en reduksjon av husleien, skal Utbygger dessuten uten ubegrunnet opphold varsle KD om tillegget til eller reduksjonen i husleien og dets størrelse.

Endringen skal ikke iverksettes uten at KD på forhånd har godkjent tillegget eller reduksjonen skriftlig.

Dersom KD gir skriftlig beskjed om det, skal arbeidet gjennomføres uten forutgående enighet om det foreligger en endring eller om størrelsen på tillegget eller reduksjonen.

Dersom varsler som nevnt ikke endes som foran bestemt, bortfaller retten til kompensasjon.

Utbygger er ansvarlig for merkostnader som skyldes grunn- og bygningsmessige forhold som ikke er fanget opp i kontraktsdokumentene. Merkostnader eller forsinkelser som skyldes slike forhold, kompenseres ikke.

5. FORSINKELSER

5.1 Varsling ved forsinkelser

Dersom det oppstår forsinkelser eller fare for forsinkelser med detaljprosjektering eller bygging som er forårsaket av KD, skal dette med umiddelbar virkning varsles skriftlig til KD av Utbygger, slik at KD kan treffe tiltak for å forhindre eller begrense forsinkelsen.

v. 2006-03-10

Tilsvarende varslingsplikt har utbygger for forsinkelser eller fare for forsinkelse som er forårsaket av Utbygger eller andre (inklusive offentlige myndigheter).

KD skal umiddelbart varsle utbygger om omstendigheter som kan forsinke tiltredelsen av Leieavtalen slik at Utbygger kan innrette seg på et senere tiltredelsestidspunkt.

5.2 Utbyggers plikt til å innarbeide forsinkelser m.v.

Dersom det inntreffer en forsinkelse utbygger har risikoen eller ansvaret for, jf. pkt 5.1 skal Utbygger dessuten straks ta de forholdsregler som måtte være nødvendige for å innarbeide forsinkelsen.

Dersom Utbygger vil kreve tillegg til leieprisen for en forsinkelse KD har ansvar eller risiko for, gjelder bestemmelsen i pkt 4.2, 2., 3., 4. og 5. ledd tilsvarende.

5.3 Forsering av arbeidet

Dersom KD finner det ønskelig eller nødvendig, skal KD ha rett til å forlange at arbeidet (eller deler av det) med detaljplanlegging og bygging av leieobjektet, forseres. Utbygger skal i så fall utarbeide en ny fremdriftsplan som skal godkjennes av KD. KD skal i så fall kompensere Utbygger etter reglene i pkt 4.2, 1.ledd ovenfor for de ekstra kostnadene Utbygger påføres som følge av forseringen, forutsatt at Utbygger ikke selv har risikoen eller ansvaret for en forsinkelse som nødvendiggjør forseringen av arbeidet.

5.4 Kompensasjon for forsering eller forsinkelse

Dersom Utbygger er berettiget til kompensasjon for forsering eller forsinkelse av arbeidet, skal de ekstra kostnadene kompenseres etter bestemmelsen i pkt 4.2 ovenfor.

6. LEIEPRIS

Leien er på kr **57 000 000 pr. år (2 375 kr/m²)**

Leiegrunnlaget er fast og skal ikke reguleres med annet enn NS 3405 og Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks tabell 3 Aa (totalindeksmetoden) * 0,9 (må tygge litt) med basis i indeks pr 2005-12-15 til byggestart og med 50 % av indeks pr byggestart og til Tiltredelsesdato.

Enhver prisøkning eller reduksjon skal kompenseres i husleien. Ikke under noen omstendighet vil krav om tillegg til eller fradrag i kostnader bli kompensert på annen måte.

Utbygger har risikoen for at prosjektet lar seg løse innenfor en arealramme på 24 000 m² brutto med de kvaliteter som er definert i Kontraktsdokumentene. Krav om økt kompensasjon for større arealbruk enn 24 000 m² brutto vil bare bli imøtekommet dersom Utbygger kan påvise at økningen i arealbruk er forårsaket av en økning i netto romprogram forlangt av KD.

v. 2006-03-10

7. PROSJEKTADMINISTRASJON

Bilag x angir prosjektadministrasjon og samarbeidsorganene

8. TILTREDELSE

KD skal tiltre Leieavtalen 2008-05-01. Før Tiltredelse skal det avholdes overtagelsesforretning i overensstemmelse med reglene i NS 3431 pkt 35.1, 2. og 3. ledd.

KD skal ha rett til å overta de deler av leieobjektet som måtte være ferdig på dette tidspunkt, jf NS 3431 pkt 35.5, selv om alle deler av leieobjektet ikke skulle være ferdig til avtalt dato. Ved bruken av de overtatte lokaler skal det tas rimelig hensyn til Utbyggers behov for ferdigstilling av ikke ferdige deler av leieobjektet. Det betales ikke leie for areal som ikke kan nyttiggjøres fordi bare deler av bygget er ferdigstilt.

Dersom tiltredelse ikke kan skje til avtalt dato pga av forhold som Utbygger har ansvar eller risiko for, betaler Utbygger en dagbot til KD tilsvarende den dagbot Utbygger er berettiget til i forhold til sine leverandører, dog minimum NOK 100 000. Maksimum akkumulert dagbot er en årsleie.

Ved manglende betaling av dagbøter, kan leiesummen første år reduseres tilsvarende.

9. MANGLER

De mangler ved arbeidet som måtte bli avdekket ved overtagelsesforretningen, skal rettes av Utbygger uten tillegg i leien uten ugrunnet opphold. Dersom det i løpet av en reklamasjonsperiode på tre år fra tiltredelsesdato oppdages mangler som kan tilbakeføres til feil eller mangler ved det utførte arbeid, skal dette arbeid uten ugrunnet opphold rettes av Utbygger uten kostnad for KD.

Dersom retting ikke utføres uten ugrunnet opphold, skal KD ha rett til å utføre arbeidet for Utbyggers regning og motregne i leiebetalingene.

KD skal være berettiget til et nærmere avtalt fradrag i leien dersom mangelen eller feilen eller rettingsarbeidet er til vesentlig ulempe for virksomheten i leieobjektet. KD har rett til å motregne fradraget i leiebetalingene. Plikten til å rette mangler går foran respektive forpliktelser til vedlikehold under Leieavtalen.

10. KJØPSOPSJON

Partene er enige om at leieavtale for Byggetrinn I forlenges slik at den får varighet frem 25 år fra tiltredelsesdato for Byggetrinn II.

KD's kjøpsopsjon i henhold til hovedavtale for Byggetrinn I må eventuelt gjøres

v. 2006-03-10

gjeldende for begge byggetrinn samlet og retten kan kun utføres etter 10, 15, 20 eller 25 år fra tiltredelsesdato for Byggetrinn II.

Kjøpesummen for Byggetrinn II skal beregnes ut fra samme bestemmelser som fremkommer for Byggetrinn I.

Gjøres opsjonen gjeldende for både Byggetrinn I og II skal Utbygger ha rett til å kreve at KD også overtar på nærmere avtalte vilkår eventuelle resterende arealer (på eiendommene gnr. 228, bnr. 1 og 46) som ikke inngår i Leieavtale I og II.

11 FERDIGSTILLELSESGARANTI

Den som til enhver tid er hjemmelshaver forplikter seg til å fullføre prosjektet på foreliggende vilkår. Heftelsen tinglyses og har prioritet etter pengeheftelser.

11. FORSIKRING

Utbygger er forpliktet til å tegne tingskade- og ansvarsforsikring for leieobjektet og sitt og sine leverandørers arbeide med leieobjektet på vilkår som skal godkjennes av KD.

12. ORGANISERING AV UTBYGGER

Utbygger skal ha rett til å overdra denne avtale og Leieavtale II til et aksjeselskap som er heleiet av Brødrene Jensen AS og Sameiet Jensen Eiendom etter de samme betingelser som i Hovedavtalen for Byggetrinn I.

(Evt et avsnitt om omorganisering av Sameiet Jensen eiendom)

13. VERNETING OG TINGLYSNING

For eventuelle tvister under denne avtale, vedtas Oslo byrett som vernetting. Denne avtale skal tinglyses på de eiendommene avtalen omfatter på prioritet sideordnet med Leieavtale I og II og med prioritet foran pantesikkerhet til Utbyggers bank eller annen finansinstitusjon for byggelån, konvertert byggelån eller annen kort-/langsiktig finansiering/engasjement i tilknytning til prosjektet, samt ferdigstillelse og garanti for dagbøter.

Bilag

OSLO/LYSAKER, den

LEIEAVTALE II

1. AVTALENS PARTER

Utleier: Sameiet Jensen Eiendom v/Brødrene Jensen AS
Foretaksnummer: 971 261 994 / 913 078 817
Adresse: Strandveien 50
1324 LYSAKER
Tlf./Fax: 67 83 08 30 / 67

Leietaker: Kunnskapsdepartementet
Org.nr: 872 417 842
Adresse: Postboks 8119 Dep
0032 OSLO

Brukeretat: Kunsthøyskolen i Oslo
Adresse: Postboks 6853 St Olavsplass
0130 OSLO
Tlf./Fax

2. LEIEOBJEKTET

Adresse: Fossveien 24 / Fossveien
0551 OSLO
Kommune: Oslo
Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer:
Bruksnummer:

3. LEIEOBJEKT OG AREAL

Leieobjektet skal oppfylle de krav som fremkommer av pkt 2 i Hovedavtale II av 2006-xx-yy

Leieobjektet er på 24 000 m2 brutto.

Dersom det fram til tiltredes har funnet sted endringer i arealer i forhold til et areal på 24 000 m2 i henhold til Hovedavtale II pkt. 6 , skal dette kompenseres i leiegrunnlaget, jf. Hovedavtale II pkt 4. Endringer i leieprisen skal skje med virkning fra det tidspunkt leieforholdet blir tiltrådt, jf Hovedavtale II pkt. 8

Leieforholdet omfatter de arealer/bygninger som vist på tegningen as built som utarbeids av utleier og vedlegges denne avtale som vedlegg 1.

4 LEIESUM OG LEIEREGULERING I LEIEPERIODEN

- 4.1 Den årlige leien utgjør kr **57 000 000,-**, før kompensasjon for prisstigning og tillegg eller fradrag i byggeprogrammet i hht. Hovedavtale IIs bestemmelser

Dersom myndighetene pålegger merverdi på utleie, kan leien økes tilsvarende.

Leien betales forskuddsvis den 1. i hvert kvartal. Første gang betales leien ved overtakelse med gjenværende del av inneværende kvartal.

- 4.2 I leieperioden reguleres leien hvert annet år med 80 % endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Regulering skjer første gang 18 måneder etter faktisk tiltredelse av leieavtalen med basis i indeks i tiltredelsesmåneden. Denne indeks skal legges til grunn for all senere regulering.

Ved offentlig regulering (prisstopp eller lignende) som begrenser den leie utleierer ellers kunne hatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det øyeblikk inngrepet opphører.

Utleier skal gi leietaker 3 måneders skriftlig varsel om leieendringer.

5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

- 5.1 Leieforholdet løper i 25 år fra faktisk tiltredelsesdato, jf Hovedavtale II pkt 8. Leietaker har opsjon for fornyelse for ytterligere 2 perioden á 5 år. Opsjonen må gjøres gjeldende innen 6 mnd. Før utløpet av den løpende leieperiode.

- 5.2 Fremleie, helt eller delvis, eller overdragelse er tillatt når utleier, etter skriftlig søknad fra leietaker, har gitt sitt skriftlige forhåndssamtykke. Skifte av statsetat trenger ikke slikt samtykke.

- 5.3 Blir lokalene ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, bortfaller denne kontrakt. Partene skal sammen vurdere om det er mulig å fortsette leieforholdet etter at omfanget av skadene på leieobjektet er avdekket.

6. DRIFTSUTGIFTER

Leietaker besørger og bekoster drift i leietakers bruksareal, herunder utgifter til energi, vakthold/sikring og renhold. Renhold inkluderer vask av vinduer innvendig. Energi til leietakers bruksareal betales etter egen måler bekostet av utleier eller etter en forholdsmessig andel fordelt etter avregning fra felles måler. Nærmere spesifisering av leietakers plikter fremkommer av vedlegg 2 til denne avtalen.

Utleier besørger og bekoster drift i øvrige arealer. Leietaker betaler forholdsmessig andel av driftutgiftene i hht driftsregnskapet, slik det er spesifisert i vedlegg 2 i kolonnen "Utleiers ansvar. Leietakers kostnad".

Utleier skal gjennom hele leieperioden ha en driftsleder/vaktmester som skal ha tilsyn med leieobjektet. Driftsleder/vaktmester skal gjennom hele leieperioden være tilgjengelig 24 timer i døgnet. Utgiftene dekkes av leietaker som driftutgifter, jf. fjerde ledd.

Andel av driftsutgifter betales forskuddsvis med å konto beløp pr. kvartal. Grunnlag for første års avregning skal være de budsjetterte årlige utgiftene som fremkommer av fellesutgiftbudsjettet. Det vil si å konto kr 200 000,- pr kvartal første året. Første gang betales utgiften med forholdsmessig andel av inneværende kvartal. Etterfølgende kalenderårs utgifter betales å konto, som beregnes etter reelle utgifter fra foregående år, og som sluttavregnes etter revisorgodkjent driftsregnskap senest 1. mars påfølgende år. Leietaker kan selv velge servicenivå. Leietaker skal ha fullt innsyn i driftsregnskapet.

Som grunnlag for avregningen av leietakers forholdsmessige andel av bygges driftsutgifter benyttes en arealbrøk basert på leietakers bruksareal i forhold til byggets totalarealer.

Dersom vedlegg 2 ikke regulerer hvem som skal besørge og/eller bekoste driften, skal plikten(e) reguleres av prinsippene nedfelt i første og andre ledd ovenfor.

7. VEDLIKEHOLD

Leietaker besørger og bekoster utgiftene til indre vedlikehold av leietakers bruksareal. Lokalene skal til enhver tid holdes i ordentlig stand.

Utleier besørger og bekoste utgifter til ytre vedlikehold av leieobjektet, herunder utomhusanlegg, bygningens innvendige konstruksjoner, bygningen faste tekniske anlegg og eventuelle øvrige arealer. Nærmere spesifikasjon av leietakers og utleiers plikter fremgår av vedlegg 2 til denne avtalen.

Utleier har rett til å kontrollere at leietaker overholder vedlikeholdsplikten, Dersom denne ikke overholdes, skal utleier varsle leietaker. Varselet skal inneholde en rimelig frist for leietaker til å gjennomføre vedlikeholdet og opplyse om at de nødvendige arbeider deretter vil bli utført for leietakers regning. Leietaker har tilsvarende rettigheter overfor utleier og kan motregne eventuelle utgifter i leiebetalingen.

Gjennom vedlikehold skal partene opprettholde den standard leieobjektet var i ved overtakelsene, bortsett fra normal slit og elde.

Dersom vedlegg 2 ikke regulerer hvem som skal besørge og/eller bekoste vedlikeholdet, skal pliktene reguleres av prinsippene nedfelt i første og annet ledd ovenfor.

Utleier skal gjennom hele leieperioden dokumentere at det utføres forsvarlig vedlikehold av leieobjektet.

Partene ska sammen utarbeide en vedlikeholdsmanual hvor de løpende vedlikeholdet skal nedtegnes.

8. LOKALENES INNREDNING OG OVERTAKELSE

Lokalene leveres ferdig innredet og klare for innflytting som forutsatt i Hovedavtale II. Det forutsettes at lokalene på tidspunkt for overtakelse er i samsvar med krav som følger av pkt 2 i Hovedavtale II samt gjeldende lover og forskrifter.

9. FRAFLYTTING

Ved leietidens utløp leveres lokalene i ren- og ryddiggjort stand. Leietaker har ikke ansvar for forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje. Leietaker plikter heller ikke å fjerne skillevegger, fast inventar, ledninger og lignende som er montert.

Leietaker plikter heller ikke å pusse opp eller istandsette umoderne installasjoner, innredninger, ledninger og lignende som likevel skal fjernes.

10. FORSIKRING

Utleier skal holde objektet forsvarlig forsikret på vanlige fullverdivilkår og skal opprettholde husleieransvarsforsikring for minimum NOK 10.000.000,- pr. skadetilfelle. Leietaker kan forlange forsikringsattest og få utlevert kopi av polise og vilkår for forsikringene.

11. PROSESSUELLE BESTEMMELSER.

For eventuelle tvister under denne avtale, vedtas Oslo byrett som verneteting.

12. TINGLYSING

Kontrakten skal tinglyses på første prioritet på de eiendommer avtale gjelder for.

Oslo, 2006-xx-yy

Kunnskapsdepartementet

Sameiet Jensen Eiendom

Brødrene Jensen AS

Del B –Analyse og anbefaling pr 29.05.2007

5 Bakgrunn for del B

Del B av rapporten beskriver prosessen i 2007; de møter som har blitt avholdt, de utspill byggherren har kommet med, samt våre vurderinger og alternative kalkyler.

Hvert steg i prosessen er oppsummert med våre kommentarer, før vi i et eget kapittel presenterer våre konklusjoner.

Illustrasjoner av viktigste beregninger er lagt inn som vedlegg, samt notater oversendt i perioden.

6 Prosessen i 2007

6.1 Møte mellom partene

Den 3. januar 2007 ble det avholdt et møte mellom byggherren, byggherrens rådgiver fra DnB NOR og Kunnskapsdepartementet. I møtet ble det presentert ulike beregninger utarbeidet av DnB NOR, presumptivt i den hensikt å underbygge at statens tilbud var for lavt til å være markedsorientert.

6.1.1 Replikering av DnB NORs modell

Modellen brukt av DnB NOR i sine beregninger ble ikke oversendt elektronisk, kun som pdf-fil. Konklusjoner og forutsetninger kom ikke klart frem. Holte Consulting replikerte modellen så langt det lot seg gjøre, og avdekket en rekke forutsetninger vi stilte spørsmålstegn ved. Dette er detaljert kommentert i Vedlegg 8.1.1.

6.1.2 Oppsummering av våre kommentarer

Vår konklusjon var at DnBNORs modell hadde inkonsistente forutsetninger mellom leiepris, investering, eierkostnader og avkastningskrav og beregnet en for lav avkastning for byggherren, i hovedsak basert på svært lave salgsverdier som ikke henger sammen med en markedsorientert verdivurdering.

Det ble i tillegg introdusert en del forutsetninger om utbytte og andre skattemessige disposisjoner av byggherrens frie kontantstrøm. Det er Holte Consultings oppfatning at det er irrelevant for leietaker hvordan byggherren disponerer sin frie kontantstrøm.

På bakgrunn av dette utarbeidet Holte Consulting første utkast til en alternativ modell, som er matematisk konsistent mellom leiepris, investering, eierkostnader og avkastningskrav, som ble fremlagt i møte med byggherrens rådgivere 22. mars 2007 (se 6.3)

6.2 Byggherren foreslår oppjustering av leiepris

Den 16. mars 2007 oversendte byggherren et "nytt leietilbud", der de argumenterer for at leien bør være 63 Mnok per år. Argumentet for at utleieprisen bør økes er tredelt. Først, p.g.a. utsatt oppstart vil tildredelsestidspunktet også bli utsatt, noe som medfører en lengre periode uten inntekter. Byggherren ønsker å kompenseres fullt ut for dette. Derneft, p.g.a. økte enhetspriser argumenteres det for en økning i prosjektkostnaden. Til sist, p.g.a. økt rentenivå ønsker byggherren å kompenseres for økte rentekostnader i tilknytning byggefinansieringen.

6.2.1 Oppsummering av våre kommentarer

Enhetspriser

Det er korrekt at enhetsprisene har økt, selv om byggekostnadsindeksen ikke hadde økt like mye som byggherren hadde tatt høyde for. Vi kan akseptere at entreprisekosten vil være noe høyere nå enn for ett år siden, og at det vil kunne påvirke prisingen. Det har gjennomgående vært enighet om entreprisekostnadens nivå, slik det fremgår av denne rapportens del 1.

Utsettelse av byggestart og tiltredelse

Når det gjelder utsettelsen, som skyldes at byggherren ikke aksepterte statens opprinnelige tilbud, synes ikke vi det er opplagt at det er staten som skal betale for utsettelsen. Dersom statens tilbud var åpenbart urimelig kunne dette kanskje fremføres som argument, men når byggherren velger å forhandle videre på et leietilbud som er underbygget og dokumentert markedsorientert virker det å være en situasjon byggherren har påført seg selv.

Rentenivå

Rentenivået på den korte renten har ganske riktig økt, men den lange renten har ikke økt like mye. Det rentenivå vi har benyttet i våre siste oppdaterte beregninger reflekter dessuten dagens rentenivå, se 6.3.2. Vi kan derfor ikke se at variasjoner i renten den siste tiden er noe godt argument for en vesentlig endring av rentekostnaden i byggeperioden. Som nevnt i rapporten mener vi at verdien av tomt og eksisterende bebyggelse er for høyt vurdert i byggherrens kalkyler, noe som også påvirker byggefinansieringskostnaden.

6.3 Møte mellom byggherrens rådgivere og Holte Consulting

22. mars 2007 ble det avholdt et møte mellom byggherrens rådgivere – Egil Vedal (Vedal Prosjekt AS) og Idar Bjørdal (DnB NOR) – for å se om man kunne enes om en kalkylemodell som var enklere og mer transparent enn modellen utarbeidet av DnB NOR. Enda viktigere var det å få på plass en modell som er matematisk konsistent mellom leiepris, investering, eierkostnader og avkastningskrav. Holte Consulting la frem sitt forslag til modell i møtet. Rådgiveren fra DnB NOR ba om å få modellen oversendt, noe vi aksepterte, men han hadde ikke fullmakt til å oversende DnB NORs modell til Holte Consulting.

Som en forenkling i modellen forutsatte vi at prosjektets lånebehov, som ble satt til 85% av prosjektkostnad, fullfinansieres uten avdrag. Dette dels for å få en total kapitalbetraktning der den kapitalen som er bundet når prosjektet er ferdigstilt forrentes i utleieperioden, og dels for at ikke en diskusjon om avdragenes størrelse og andre disposisjoner som er irrelevante for prisingen skulle avspore diskusjonen.

Avdragsfri finansiering er for øvrig også den finansielle strukturen som gir den høyeste totale rentekostnaden i utleieperioden, og dermed den laveste margin for byggherren, noe som betyr at byggherren i praksis kan oppnå en høyere samlet margin ved å betale ned på lånet. Byggherren vil, dersom man ser isolert på dette caset, maksimere sin fortjeneste gjennom å betale ned lånet så fort som byggherrens margin tillater det. Imidlertid kan andre hensyn, som for eksempel likviditetsbehov for å finansiere andre prosjekter, tilsi en avdragsfri finansiering. Denne typen subjektive vurderinger, som ikke bør påvirke hva som er en markedsorientert prising, er derfor holdt utenfor beregningene.

6.3.1 Ny modell oversendt

23. mars 2007, dagen etter møtet, ble Holte Consultings modell oversendt byggherrens rådgivere i Vedal Prosjekt AS og DnB NOR, med en anmodning om kommentarer og innspill. Vi har ikke mottatt noen kommentarer til modellen, på tross av at vi har purret på dette.

6.3.2 Utviklingen i rentemarkedet og avdragsfri finansiering

I møtet 22. mars var det en diskusjon rundt rentesatser og muligheten for avdragsfri finansiering. Holte Consulting rådførte seg derfor kort tid etterpå muntlig med to ledende aktører i markedet for lånefinansiering av byggeprosjekter, henholdsvis Colliers og Sundal Collier. De kunne bekrefte at et prosjekt av denne typen vil, med dagens rentenivå, kunne lånefinansiere 85% av prosjektkostnaden til en fastrente på 5,25% og som en avdragsfri obligasjon til en rente på 5,6%.

Vi har etter dette benyttet 5,6% i våre beregninger, som er konsistent med vår forutsetning om avdragsfrihet og fast rentesats.

6.3.3 Oppsummering av våre kommentarer:

For å avgrense diskusjonen til de vesentligste momentene har vi utviklet en enkel og transparent modell, som er matematisk konsistent og hvor forutsetninger og konklusjoner er tydelige. En kontrollrunde hos ledende markedsaktører bekreftet forutsetningene benyttet i modellen rundt finansiering og rentesats.

6.4 Møte mellom Vedal Prosjekt AS og Holte Consulting

12. april 2007 ble det avholdt møte mellom byggherrens rådgiver Egil Vedal (Vedal Prosjekt AS) og Holte Consulting, for å se om man kunne komme hverandre i møte når det gjaldt prosjektkostnad. Vi fant å kunne akseptere byggherrens prosjektkost eks finans- og tomtekostnad. Dette kostnadsestimatet har en betydelig usikkerhetsavsetning, I tillegg ligger det 1% tillegg for utviklingsrisiko i avkastningskravet på 6,6%.

6.4.1 Oppsummering av våre kommentarer:

Et tillegg for utviklingsrisiko skal normalt dekke tre ulike typer risiko, henholdsvis prosjektrisiko, byggmarkedsrisiko og utleierisiko.

Prosjektrisiko mener vi allerede er tatt høyde for gjennom usikkerhetsavsetningen.

I prosjekter med utleierisiko kan det aksepteres et noe høyere risikotillegg enn 1%, men dette prosjektet har ingen utleierisiko; det er 100% utleid i minst 25 år, med staten som sikker og risikofri betaler. Avkastningskravet på 6,6% dekker derfor prosjektets byggmarkedsrisiko fullt ut, og prosjektkostnaden bør av den grunn ikke justeres for endringer i byggmarkedet.

Alternativt kan man fjerne byggherrens risikotillegg på 1%, sette avkastningskravet til 5,6% og justere for økningen i byggmarkedet.

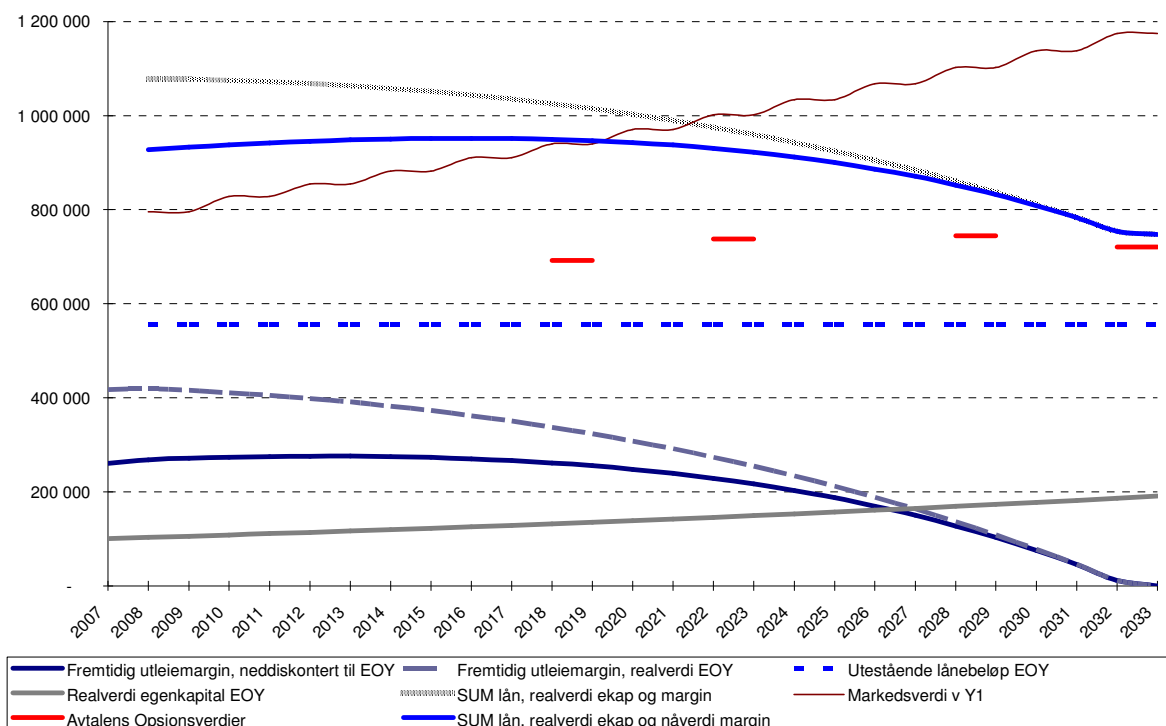
I våre beregninger kommer begge beregningsmåtene ut med omtrent samme resultat, og resultatet er svært likt statens opprinnelige tilbud, som dermed kan sies å ha vært noe høyt opprinnelig, men som er markedsorientert gitt justerte forutsetninger knyttet til finansieringsform og rentesats, samt dagens byggmarked.

Kommentarene er konsistente med rapportens del 1, der Holte Consulting på det tidspunkt (høsten 2006) argumenterte for at markedsorientert leie da lå noe lavere enn statens opprinnelige tilbud. Dette er detaljert kommentert i Vedlegg 4.2.2 Notat 2007-2, "Oppdaterte KHIO II betraktninger, april 2007", oversendt Kunnskapsdepartementet 17. april 2007.

6.5 Utleieperiodens lengde, opsjonsprising og utøvelsestidspunkt

9. mai 2007 ble det avholdt møte mellom Kunnskapsdepartementet, Finansdepartementet, Statsministerens Kontor og Holte Consulting, der Holte Consulting, på bakgrunn av en forespørsel fra Kunnskapsdepartementet, la frem sine betraktninger rundt innvirkning på prisen av utleieperiodens lengde, samt ulike scenarier knyttet til opsjonsprisingen og utøvelsestidspunkt for opsjonene.

6.5.1 Scenarier opsjonsprising



Illustrasjonen viser at avtalens opsjonsverdier (de korte røde strekene) ligger lavere enn en nåverdivurdering av totalkapitalen (den heltrukne lyseblå streken) – som indikerer at det er gunstig å utøve opsjonen – samt at den første opsjonsverdien ligger spesielt lavt og bør økes noe for å gi en jevnere prisbane.

6.5.2 Oppsummering og konklusjoner

Beregninger viser at utleieperiodens lengde ikke bør innvirke på hvilken leie som er markedsorientert.

Markedet operer vanligvis med kortere leieperioder enn det legges opp til i dette tilfeller, og gjennomsnittelig gjenstående leieperiode på 5 til 10 år er normalt, men slike bygg prises naturlig nok med en forventning om at bygget vil kunne leies ut også etter dette.

Det er heller ikke entydig om en kortere eller lengre gjenstående leieperiode er positivt eller negativt. Bygg som oppnår en spesielt lav yield (det vil si en høy markedspris relativt til netto leie) kan være priset med en forventning om at kjøper, for eksempel gjennom en reforhandling av leiekontrakter, kan oppnå en høyere netto leie, og i slike tilfeller kan en kort gjenværende leieperiode være positivt på prisingen. I andre tilfeller kan en lang gjenværende leieperiode gi trygghet, og dermed være positivt for prisingen.

Det ble derfor konkludert med at den kontraktsfestede utleieperiodens lengde holdes utenfor våre beregninger.

Når det gjelder opsjonene er det viktigste funnet at den kontraktsfestede multiplikatoren etter 10 år bør økes fra 12 til 13 for å få en jevnere prisbane som samsvarer med utviklingen i totalkapitalen. Det er fortsatt gunstig for staten å utøve opsjonen, og gunstigst å utøve den ved første anledning.

Kunnskapsdepartementet lager kontraktsutkast basert på ovenstående.

6.6 Kontraktsutkast per mai 2007

14. mai 2007 mottok Holte Consulting kontraktsutkast fra Kunnskapsdepartementet (8.1.3 og 8.1.4). Kontraktsutkastet følger Holte Consultings anbefaling om oppjustering av multiplikatoren fra 12 til 13 i år 10 for byggetrinn 2.

Det er et ønske fra statens side om harmonisering av kontraktene mellom byggetrinn 1 og byggetrinn 2, slik at staten ønsker å endre opsjonsutøvelsestidspunkt og multiplikator for byggetrinn 1.

6.6.1 Konsekvens av multiplikator- og tidsjustering KHIO I-avtalen

	Opprinnelig	Forskjøvet	konsekvens	Justert	konsekvens
Scenario	12x i 2013	12x i 2018		13x i 2018	
Nominell verdi	660 353	703 729	-5,8 %	762 373	2,0 %
Realverdi	569 421	536 343	(33 078)	581 038	11 618

Foreslått justering for byggetrinn 1, fra 12x brutto leie i 2013 til 13x brutto leie i 2018, medfører en realprisøkning i 2007-kroner på 2,0%, tilsvarende 11,6 Mnok, fra 569,4 Mnok til 581,0 Mnok.

Vi finner at dette kan være en akseptabel kostnad for å få harmonisert avtalene. Nominelt gir staten mer - en prisøkning fra ca. 660 Mnok i 2013 til ca. 762 Mnok i 2018, men de fem ekstra årene før opsjonen utøves gjør at realverdien er omtrent den samme i de to tilfellene.

6.6.2 Våre kommentarer

Justeringen av multiplikatoren, og dermed utøvelsesprisen, vil gi byggherren en marginal økning utifra en realprisbetraktning. Det bør nevnes at utifra en nåverdibetraktning vil den justerte utøvelsesprisen isolert sett være noe lavere for byggherren enn den opprinnelige, men dette oppveies av at leieforholdet forlenges med fem år.

Dersom man skulle insistert på å holde multiplikatoren på 12 og skyve på tidspunktet så ville det medføre en realprisreduksjon på 33 Mnok, som er såpass mye mer ugunstig for byggherren at denne ville ha grunn til å reagere.

Den foreslåtte økningen av 10 års-multiplikatoren fra 12 til 13 medfører imidlertid som nevnt en marginal økning i oppnådd realpris og en forlengelse av utleieperioden med fem år, noe

som burde kunne aksepteres av både byggherre og staten. Vi kan dermed trygt anbefale den foreslåtte endringen også for KHIO I avtalen.

På bakgrunn av dette anbefaler vi at den foreslåtte harmoniseringen av kontraktene mellom byggetrinn 1 og byggetrinn 2.

Som nevnt i 6.4.1 er vi av den oppfatning at statens opprinnelige tilbud "er markedsorientert gitt justerte forutsetninger knyttet til finansieringsform og rentesats, samt dagens byggmarked."

Beregninger foretatt med vår alternative modell (8.2.2), viser at prosjektet har en positiv nåverdi, gitt at opsjonen innløses etter 10 år, på ca 210 millioner kroner. Prosjektet har en beregnet markedsverdi ved tiltredelse som er ca. 114 millioner kroner høyere enn forslaget til omforent prosjektkostnad. Det gir utbygger en akseptabel og markedsorientert gevinst på selve utbyggingen, samtidig som leieprisen er markedsorientert.

Selv om vi finner at den leieprisen Kunnskapsdepartementet har foreslått er markedsorientert, vil vi gjerne påpeke at leieprisen gir en avkastning som nok er over gjennomsnittsavkastningen på prosjekter av denne typen, spesielt med tanke på at utleierisiko er eliminert. Foreslått leiepris er dermed i øvre grense av hva som bør aksepteres som markedsorientert. Vi vil påpeke at staten kan velge mellom ulike alternative løsninger.

Man kan ikke utelukke at alternative løsninger for anskaffelsen av lokaler for de påtenkte formål kan realiseres til lavere kost. Imidlertid anser vi at det som hensiktsmessig, bl.a. med tanke på nærhet til eksisterende virksomhet samt fremdrift, å forholde seg til en samlet løsning for byggetrinn I og byggetrinn II. En eventuell merpris for en slik samlet løsning vil kunne kompenseres gjennom et kvalitetsmessig og kostnadsmessig mer effektivt driftsmønster enn en spredt løsning. Dog forutsetter vi at man utøver opsjonen for å holde det totale kostnadsnivået lavest mulig for en slik samlet løsning.

Samtidig viser våre beregninger at kontraktsutkastet gir byggherren en meget gunstig og stabil avkastning på investert kapital.

7 Konklusjoner og anbefalinger

7.1 Konklusjoner

- Forslag til kontrakt fra Kunnskapsdepartementet anses å gi en akseptabel kostnad for staten.
- Leieavtalens lengde har ikke vesentlig innvirkning på hva som er en markedsorientert leiepris, da dette uansett er svært langvarig og stabilt leieforhold der byggherren får 100% utleiegrad i hele perioden og ingen betalingsusikkerhet med staten som leietager
- Det er gunstig for staten å utøve opsjonene, og det er gunstigst å utøve opsjonen ved første anledning, fordi man da sparer 15 års utleiekost

7.2 Anbefalinger

Vi anbefaler at

- kontraktsutkastet fra Kunnskapsdepartementet legges til grunn for et tilbud til byggherren, hvor man samtidig presiserer at en manglende aksept vil medføre at staten iverksetter tiltak for å løse behovet på annen måte.
- staten utøver opsjonen i den harmoniserte avtalen ved første anledning.

8 Vedlegg

8.1 Notater

8.1.1 Notat 2007-1

Notat 2007-1

Leieprosjekt Kunsthøgskolen i Oslo

Kommentarer til DnBNORs kalkyler for Brødrene Jensen – oversendt presentasjon januar 2007.

Dato: 30.01.2007

Til:

Saksbehandler KD, Arne Moi, Universitets- og høyskoleavdelingen

Fra:

HolteProsjekt v/Jan Erik Horgen

1.1 Formål med notatet

Hensikten med dette notatet er å kommentere DnBNORs kalkyler og vise hvordan ulike forutsetninger slår ut i en alternativ modell tilsvarende DnBNORs.

1.2 Vesentligste kommentarer

DnBNOR har laget en modell der de har lagt til grunn utleiers prosjektkalkyle, det avkastningskrav HolteProsjekt la til grunn for sin kvalitetssikring med usikkerhetsanalyse, samt noen antagelser om lånegrad, avskrivning, inflasjon og skatt.

Vi har følgende kommentarer til DnBNORs modell:

- Det er ikke konsistens mellom leiepris, investering og salgsverdi:
 - Som leiepris benyttes utleiers tilbud på 57 Mnok
 - Som investering benyttes den markedspris som ble beregnet i HolteProsjekts rapport, gitt den nettogleie som fremkommer ved å benytte utleiers prosjektkalkyle og et avkastningskrav på 5,6% pluss en risikopremie for utvikler på 1%
 - Som salgsverdi benyttes ulike prosentnivåer av investeringen, henholdsvis 20%, 45% og 60%

Vår kommentar: Det må være konsistens mellom leiepris, investering, eierkostnader og avkastningskrav. Vi ser heller ikke logikken bak å benytte markedspris som investeringsvurdering innledningsvis, for så å sette salgsverdi til et betydelig redusert nivå av den samme markedsprisen. Dette er et leieforhold der det er alle muligheter for forlengelse av leieforholdet med ytterligere 25 år, slik at fremtidig markedsverdi bør beregnes og ligge til grunn som sannsynlig salgsverdi.

- Det er introdusert et utbytte på egenkapital, satt til et fast årlig beløp.

Vår kommentar: Det er leietaker uvedkommende hvordan utleier disponerer sin frie kontantstrøm. For utleier har det imidlertid en likviditetsmessig og skattemessig effekt. I den alternative modell vi har bygget opp maksimeres utleiers verdi i alle scenarier ved å sette utbyttet lik null. Denne konklusjonen, sammenholdt med at utleiers disponering av sin frie kontantstrøm er irrelevant for leietaker, gjør at vi har valgt å se bort fra utbytte i de alternativer vi har analysert – vi har i stedet forutsatt at den frie kontantstrøm anvendes slik at Lån 1 nedbetales snarest mulig og at Lån 2 deretter nedbetales snarest mulig.

Modellen fra DnBNOR har antagelig til hensikt å underbygge en påstand om at egenkapitalavkastningen er lav med utleiers forslag til leie på 57 Mnok. Dette bygger utelukkende på svært lave salgsverdier. Introduksjonen av utbytte av den frie kontantstrømmen i modellen har også trukket ned lønnsomheten for utleier.

Vår alternative modell og beregninger er oppsummert i modellen på neste side.
Forutsetninger alternativ modell:

- Vi har valgt diskonteringsrente lik 6,60%, som er lik avkastningskravet på 5,60% pluss risikopremie på 1,00%, slik det fremgår av kvalitetssikringsrapporten og markedsinformasjon fra Hadrian.
- Vi har analysert lønnsomheten i ulike scenarier gitt en nominell salgsverdi etter 25 år basert på en videreføring av leieprisen i scenariet, til tre ulike yield-nivåer: 5,60% (dagens), 6,60% (inkludert utviklers risikopremie), og 7,50% (den avkastning utleier har beregnet seg gjennom sitt forslag til leiepris, gitt utleiers egen prosjektkalkyle).
- Vi har analysert utleiers scenario (leiepris og prosjektkalkyle), utleiers prosjektkalkyle med leiepris beregnet ved hjelp av markedsorienterte avkastningskrav, samt et scenario basert på HolteProsjekts anslag når det gjelder prosjektkostnad og eierkostnader, med markedsorienterte avkastningskrav.
- Vi har også sett på et for utleier "worst case", der leien settes til den verdi HolteProsjekt anbefaler, men hvor prosjektkostnad blir i tråd med utleiers kalkyle, egenkapitalbehov og låneopptak øker tilsvarende, samt at eierkostnader økes kraftig i forhold til foreløpige kalkyler.

1.3 Konklusjon

Vår konklusjon er at DnBNORs modell har inkonsistente forutsetninger og beregner en for lav avkastning for utleier, i hovedsak basert på svært lave salgsverdier som ikke henger sammen med en markedsorientert verdivurdering.

Vår alternative modell viser at utleier, med et markedsorientert avkastningskrav på 6,60 % og HolteProsjekts tall på prosjektkostnad og eierkostnad, vil kunne få en nåverdi på 843 Mnok og en IRR (snitt årlig avkastning på modellens beregnede egenkapitalbehov på ca. 102 Mnok) på 15,51 %. Dette med en leie på 42 Mnok.

Vi opprettholder dermed våre betraktninger fra kvalitetssikringen om at foreslått leiepris gir utleier en avkastning som ligger langt over den markedsorienterte.

1.4 HolteProsjekts beregninger

	Utleiers kalkyle	Hadrian (m/utleiers kalkyle)	Hadrian (m/HPC tall)	"Worst Case"
Areal	24 000	24 000	24 000	24 000
Kalkyle	696	696	575	696
Leieforslag	57	50,50	42,05	42,05
Leie per m2	2 375	2 104	1 752	1 752
KPI justering	80 %	80 %	80 %	80 %
Tiltredelse	01.05.2008	01.05.2008	01.05.2008	01.05.2008
Eierkost	4 560	4 560	4 104	6 000
Netto leie	52,4	45,9	38,0	36,1
Eierkost m2	190	190	171	250
Eierkost %	8,0 %	9,0 %	9,8 %	14,3 %
Avkastningskrav	5,60 %	5,60 %	5,60 %	5,60 %
Risikopremie1	1,93 %	1,00 %	-0,15 %	-0,42 %
Yield m/utleiers kalkyle	7,53 %	6,60 %	5,45 %	5,18 %
Risikopremie2	3,52 %	2,39 %	1,00 %	-0,42 %
Yield m/HPC tall	9,12 %	7,99 %	6,60 %	5,18 %
Salgsverdi nå	936	820	678	644
Prosjektkostnad	696	696	575	696
Fortjeneste nå	240	124	103	(52)
Fortjeneste i %	35 %	18 %	18 %	-7 %
Avkastningskrav	5,60 %	5,60 %	5,60 %	5,60 %
Utviklingsbidrag / risikopremie	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Diskonteringsrente	6,60 %	6,60 %	6,60 %	6,60 %
Yield 1 (Y1) End of investment period	5,60 %	5,60 %	5,60 %	5,60 %
Yield 2 (Y2) End of investment period	6,60 %	6,60 %	6,60 %	6,60 %
Yield 3 (Y3) End of investment period	7,50 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %
Nåverdi FCF eier	272 884	239 039	197 482	76 302
Nåverdi Salgspris 2033 v Y1	1 246 082	1 091 534	901 770	856 717
Nåverdi Salgspris 2033 v Y2	1 057 282	926 150	765 138	726 912
Nåverdi Salgspris 2033 v Y3	930 408	815 012	673 322	639 682
Nåverdi gevinst v Y1	891 913	781 291	645 463	361 748
Nåverdi gevinst v Y2	755 977	662 215	547 088	239 817
Nåverdi gevinst v Y3	664 628	582 196	480 981	152 587
Nåverdi FCF + salgsgevinst v Y1	1 164 797	1 020 330	842 945	438 049
Nåverdi FCF + salgsgevinst v Y2	1 028 861	901 254	744 570	316 119
Nåverdi FCF + salgsgevinst v Y3	937 512	821 234	678 462	228 889
IRR Y1	15,51 %	15,51 %	15,51 %	7,88 %
IRR Y2	15,26 %	15,26 %	15,26 %	7,00 %
IRR Y3	15,08 %	15,08 %	15,08 %	6,21 %

Vi vil poengtere Risikopremie2 i modellen. Den sier hvilken risikopremie utleier får utover markedsavkastningen, gitt at HolteProsjekts tall på prosjektkostnad og eierkostnad legges til grunn.

Hadrian har anslått at en rimelig risikopremie over markedsavkastningen utgjør 1,00%. Den leie utleier har foreslått vil gi utleier en Risikopremie2 på 3,52%, dvs. tre og en halv gang den markedsorienterte risikopremien.

Årsaken til at internrenten (IRR) er lik ved samme avkastningskrav i scenariene (untatt det spesielle "worst case") er at egenkapitalen justeres automatisk i henhold til markedsverdien, som følger avkastningskravet.

Vi ser at selv i "worst case" har utleier en betydelig nåverdi og en IRR som ligger rundt risikojustert avkastningskrav. Årsaken er leieprisens indeksregulering, som gjør at den nominelle salgsverdien frem i tid øker kraftig i forhold til dagens, gitt en videreføring av tilsvarende leiekontrakt.

8.1.2 Notat 2007-2

Notat 2007-2

Leieprosjekt Kunsthøgskolen i Oslo

Oppdaterte KHIO II betraktninger, april 2007.

Dato: 17.04.2007

Til:

Saksbehandler KD, Arne Moi, Universitets- og høyskoleavdelingen

Fra:

Holte Consulting v/Jan Erik Horgen

1.1 Formål med notatet

Hensikten med dette notatet er å gi en oppsummering av status etter å ha avholdt møter med entreprenør, og hvordan dette påvirker betraktningene rundt en markedsorientert leie.

1.2 Vesentligste kommentarer

Vi har i møte med entreprenør 12.04.2007 drøftet følgende forslag til kompromiss når det gjelder projektkostnad:

Tema	Byggherren MNOK	HP MNOK	Forslag til kompromiss
Grunnkalkyle eks MVA	391	362	391
MVA	98	91	98
Grunnkalkyle	489	453	489
Forventede tillegg		10	
Styringsramme (P50)		463	
Usikkerhetsavsetning	50	17	50
Projektkost eks finans- og tomtekostnad	539	480	539
Verdi av tomt og bebyggelse	120	90	90
Byggelånsfinansiering *)	38	22	25
Projektkostnad	697	592	654

*) Endelig beregning fastsettes på basis av markedsrente og fremdriftsplan

1.2.1 Betraktning 1 – avkastningskrav som tar høyde for byggmarkedsrisiko

Dersom vi følger tidligere etablerte prinsipper med avkastningskrav på 6,6% og eierkostnader på 8% av brutto leie, gir dette en markedsorientert leie på 46,9 Mnok, tilsvarende 1.955,- per kvadratmeter. Dette er meget nær det opprinnelige tilbudet fra staten på 1.950 per kvadratmeter, totalt 46,8 Mnok.

I avkastningskravet på 6,6% ligger det 1% tillegg for utviklingsrisiko. Et tillegg for utviklingsrisiko skal normalt dekke projektrisiko, byggemarkedsrisiko og utleierisiko. Projektrisiko mener vi allerede er tatt høyde for gjennom usikkerhetsavsetningen. I prosjekter med utleierisiko kan det aksepteres et noe høyere risikotillegg, men dette prosjektet har ingen utleierisiko; det er 100% utleid i minst 25 år, med staten som sikker og risikofri betaler. Avkastningskravet på 6,6% dekker derfor prosjektets byggmarkedsrisiko.

1.2.2 Betraktning 2 – markedsavkastningskrav ferdigstilt prosjekt, med prosjektkostnad justert for byggmarkedsutviklingen

Som nevnt under forrige punkt har prosjektet som sådan ingen utleierisiko, og det er allerede tatt høyde for prosjektrisiko under usikkerhetsavsetningen.

Den leie som gir en annualisert fortjenestemargin på 5,6% (markedsavkastnings-kravet uten tillegg for utviklingsrisiko) er derfor den leie som nærmest reflekterer en markedsorientert leie, gitt at prosjektet ferdigstilles i henhold til forslaget til omforent prosjektkostnad. Leien er beregnet til 43,8 Mnok, eller 1.825,- per kvadratmeter.

Dersom man tar høyde for at beregnet prosjektkostnad, inkludert usikkerhets-avsetning, ikke fullt ut reflekterer markedsrisiko på enhetspriser (byggmarkedsrisiko), er dette et argument for en mindre økning av leiebeløpet.

Forutsetter vi at entreprisekostnaden kan ha økt med ca. 15% det siste året, og aksepterer å justere fullt ut for dette, får vi en total prosjektkostnad på ca. 700 Mnok og en prosjektkostnad eks finansiering og tomt på ca. 585 Mnok.

Dersom vi beregner leie etter samme prinsipp som i forrige avsnitt medfører det en oppjustert leie på 46,6 Mnok, dvs. 1.942,- per kvadratmeter. Det er en leie som er svært lik både statens tilbud og leien beregnet i Betraktning 1.

Som en målestokk kan det nevnes at markedsleie i området Oslo Ytre Sentrum for kontorlokaler med høy standard ligger på 1.300,- til 1.600,- per kvadratmeter, og er forventet å holde seg på dette nivået de kommende årene. (Kilde: DnB NOR Næringsutvikling) Lokaler i dårlig stand har betydelig lavere leie.

1.3 Konklusjon

Vår konklusjon, basert på forslaget til omforent prosjektkostnad, er at statens opprinnelige tilbud er markedsorientert, og reflekterer både renteutviklingen og stigningen i byggmarkedspriser.

1.4 Vedlegg – regneark lagt til grunn for beregningene.

Tema	Byggherren MNOK	HP MNOK	Forslag til kompromiss
Grunnkalkyle eks MVA	391	362	391
MVA	98	91	98
Grunnkalkyle	489	453	489
Forventede tillegg		10	
Styringsramme (P50)		463	
Usikkerhetsavsetning	50	17	50
Prosjektkost eks finans- og tomtekostnad	539	480	539
Verdi av tomt og bebyggelse	120	90	90
Byggelånsfinansiering *)	38	22	25
Prosjektkostnad	697	592	654

*) Endelig beregning fastsettes på basis av markedsrente og fremdriftsplan

Input	Leie-1	Leie-2
Total Prosjektkostnad	654 000	654 000
Styringsramme (P50)	539 000	539 000
Byggelånsrente	5,25 %	5,25 %
Byggeperiode, måneder	26	26
Rente 1 (20%)	5,60 %	5,60 %
Rente 2 (80%)	5,60 %	5,60 %
Leiepris per kvm / år	1 955	1 825
Avkastningskrav (Yield)	5,60 %	5,60 %
Utviklingsbidrag / risikopremie	1,00 %	1,00 %
Diskonteringsrente	6,60 %	6,60 %
Output		
Prosjektkostnad	654 000	654 000
Lånebeløp (gitt 85% belåning av prosjektkost)	555 900	555 900
Egenkapital (gitt 85% belåning av prosjektkost)	98 100	98 100
Brutto leie, nominelt i 2006 kr	46 920	43 800
Netto leie	42 816	39 696
Markedsverdi gitt Avkastningskrav og Netto Leie	764 571	708 857
Lånebeløp (gitt 85% belåning av prosjektkost)	555 900	555 900
Rentekostnad, finansiering byggeprosjekt	30 656	30 656
Markedsverdi minus lånebeløp og byggefinansiering	178 016	122 302
Fortjenestemargin på utbyggingen isolert	81 %	25 %
Annualisert margin - 4 års perspektiv	16 %	5,7 %
25 års nominell margin utleier, gitt ingen avdrag	585 342	485 976
Realverdi, 25 års nominell margin	407 556	336 402
10 år + innløsning, nominell margin utleier	284 402	204 758
Realverdi, 10 år + innløsning	235 490	170 332

8.1.3 Utkast til Leieavtale II per 14.05.2007

LEIEAVTALE II

1. AVTALENS PARTER

Utleier: Sameiet Jensen Eiendom v/Brødrene Jensen AS
Foretaksnummer: 971 261 994 / 913 078 817
Adresse: Strandveien 50
1324 LYSAKER
Tlf./Fax: 67 83 08 30 / 67

Leietaker: Kunnskapsdepartementet
Org.nr: 872 417 842
Adresse: Postboks 8119 Dep
0032 OSLO

Brukeretat: Kunsthøyskolen i Oslo
Adresse: Postboks 6853 St Olavs plass
0130 OSLO
Tlf./Fax

2. LEIEOBJEKTET

Adresse: Fossveien 24 / Fossveien
0551 OSLO
Kommune: Oslo
Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer:
Bruksnummer:

3. LEIEOBJEKT OG AREAL

Leieobjektet skal oppfylle de krav som fremkommer av pkt 2 i Hovedavtale II av 2007-xx-yy

Leieobjektet er på 24 000 m2 brutto.

Dersom det fram til tiltredes har funnet sted endringer i arealer i forhold til et areal på 24 000 m2 i henhold til Hovedavtale II pkt. 6 , skal dette kompenseres i leiegrunnlaget, jf. Hovedavtale II pkt 4. Endringer i leieprisen skal skje med virkning fra det tidspunkt leieforholdet blir tiltrådt, jf Hovedavtale II pkt. 8

Leieforholdet omfatter de arealer/bygninger som vist på tegningen as built som utarbeids av utleier og vedlegges denne avtale som vedlegg 1.

4. LEIESUM OG LEIEREGULERING I LEIEPERIODEN

*Den årlige leien utgjør kr **47 200 000.**, før kompensasjon for prisstigning og tillegg eller fradrag i byggeprogrammet i hht. Hovedavtale IIs bestemmelser*

Dersom myndighetene pålegger merverdi på utleie, kan leien økes tilsvarende.

Leien betales forskuddsvis den 1. i hvert kvartal. Første gang betales leien ved overtakelse med gjenværende del av inneværende kvartal.

I leieperioden reguleres leien hvert annet år med 80 % endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Regulering skjer første gang 24 måneder etter faktisk tiltredelse av leieavtalen med basis i indeks i tiltredelsesmåneden. Denne indeks skal legges til grunn for all senere regulering.

Regulering av leien for Byggetrinn I vil fra dette tidspunkt følge reguleringstidspunktet for Byggetrinn II, jf. Hovedavtale II, pkt. 10.

Ved offentlig regulering (prisstopp eller lignende) som begrenser den leie utleierer ellers kunne hatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det øyeblikk inngrepet opphører.

Utleier skal gi leietaker 3 måneders skriftlig varsel om leieendringer.

5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

- a. Leieforholdet løper i 25 år fra faktisk tiltredelsesdato, jf Hovedavtale II pkt 8.
Leietaker har opsjon for fornyelse for ytterligere 2 perioden á 5 år. Opsjonen må gjøres gjeldende innen 6 mnd. før utløpet av den løpende leieperiode.
- b. *Fremleie, helt eller delvis, eller overdragelse er tillatt når utleier, etter skriftlig søknad fra leietaker, har gitt sitt skriftlige forhåndssamtykke. Skifte av statsetat trenger ikke slikt samtykke.*
- c. Blir lokalene ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, bortfaller denne kontrakt. Partene skal sammen vurdere om det er mulig å fortsette leieforholdet etter at omfanget av skadene på leieobjektet er avdekket.

6. DRIFTSUTGIFTER

Leietaker besørger og bekoster drift i leietakers bruksareal, herunder utgifter til energi, vakthold/sikring og renhold. Renhold inkluderer vask av vinduer innvendig. Energi til leietakers bruksareal betales etter egen måler bekostet av utleier eller etter en forholdsmessig andel fordelt etter avregning fra felles måler. Nærmere spesifisering av leietakers plikter fremkommer av vedlegg 2 til denne avtalen.

Utleier besørger og bekoster drift i øvrige arealer. Leietaker betaler forholdsmessig andel av driftutgiftene i hht driftsregnskapet, slik det er spesifisert i vedlegg 2 i kolonnen "Utleiers ansvar. Leietakers kostnad".

Utleier skal gjennom hele leieperioden ha en driftleder/vaktmester som skal ha tilsyn med leieobjektet. Driftsleder/vaktmester skal gjennom hele leieperioden være tilgjengelig 24 timer i døgnet. Utgiftene dekkes av leietaker som driftutgifter, jf. fjerde ledd.

Andel av driftsutgifter betales forskuddsvis med á konto beløp pr. kvartal. Grunnlag for første års avregning skal være de budsjetterte årlige utgiftene som fremkommer av fellesutgiftbudsjettet. Det vil si á konto kr 200 000,- pr kvartal første året. Første gang betales utgiften med forholdsmessig andel av inneværende kvartal. Etterfølgende kalenderårs utgifter betales á konto, som beregnes etter reelle utgifter fra foregående år, og som sluttavregnes etter revisorgodkjent driftsregnskap senest 1. mars påfølgende år. Leietaker kan selv velge servicenivå. Leietaker skal ha fullt innsyn i driftsregnskapet.

Som grunnlag for avregningen av leietakers forholdsmessige andel av bygges driftsutgifter benyttes en arealbrøk basert på leietakers bruksareal i forhold til byggets totalarealer.

Dersom vedlegg 2 ikke regulerer hvem som skal besørge og/eller bekoste driften, skal plikten(e) reguleres av prinsippene nedfelt i første og andre ledd ovenfor.

7. VEDLIKEHOLD

Leietaker besørger og bekoster utgiftene til indre vedlikehold av leietakers bruksareal. Lokalene skal til enhver tid holdes i ordentlig stand.

Utleier besørger og bekoste utgifter til ytre vedlikehold av leieobjektet, herunder utomhusanlegg, bugningens innvendige konstruksjoner, bygningen faste tekniske anlegg og eventuelle øvrige arealer. Nærmere spesifisering av leietakers og utleiers plikter fremgår av vedlegg 2 til denne avtalen.

Utleier har rett til å kontrollere at leietaker overholder vedlikeholdsplikten, Dersom denne ikke overholdes, skal utleier varsle leietaker. Varselet skal inneholde en rimelig frist for leietaker til å gjennomføre vedlikeholdet og opplyse om at de nødvendige arbeider deretter vil bli utført for leietakers regning. Leietaker har tilsvarende rettigheter overfor utleier og kan motregne eventuelle utgifter i leiebetalingen.

Gjennom vedlikehold skal partene opprettholde den standard leieobjektet var i ved overtakelsene, bortsett fra normal slit og elde.

Dersom vedlegg 2 ikke regulerer hvem som skal besørge og/eller bekoste vedlikeholdet, skal pliktene reguleres av prinsippene nedfelt i første og annet ledd ovenfor.

Utleier skal gjennom hele leieperioden dokumentere at det utføres forsvarlig vedlikehold av leieobjektet.

Partene ska sammen utarbeide en vedlikeholdsmanual hvor de løpende vedlikeholdet skal nedtegnes.

8. LOKALENES INNREDNING OG OVERTAKELSE

Lokalene leveres ferdig innredet og klare for innflytting som forutsatt i Hovedavtale II. Det forutsettes at lokalene på tidspunkt for overtakelse er i samsvar med krav som følger av pkt 2 i Hovedavtale II samt gjeldende lover og forskrifter.

9. FRAFLYTTING

Ved leietidens utløp leveres lokalene i ren- og ryddiggjort stand. Leietaker har ikke ansvar for forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje. Leietaker plikter heller ikke å fjerne skillevegger, fast inventar, ledninger og lignende som er montert.

Leietaker plikter heller ikke å pusse opp eller istandsette umoderne installasjoner, innredninger, ledninger og lignende som likevel skal fjernes.

10. FORSIKRING

Utleier skal holde objektet forsvarlig forsikret på vanlige fullverdivilkår og skal opprettholde husleieransvarsforsikring for minimum NOK 10.000.000,- pr. skadetilfelle. Leietaker kan forlange forsikringsattest og få utlevert kopi av polise og vilkår for forsikringene.

11. PROSESSUELLE BESTEMMELSER.

For eventuelle tvister under denne avtale, vedtas Oslo byrett som vernetting.

12. TINGLYSING

Kontrakten skal tinglyses på første prioritet på de eiendommer avtale gjelder for.

Oslo, 2006-xx-yy

Kunnskapsdepartementet

Sameiet Jensen Eiendom

Brødrene Jensen AS

8.1.4 Utkast til Hovedavtale II per 14.05.2007

HOVEDAVTALE II

Mellom

**KUNNSKAPSDEPARTEMENTET (ORG.NR. 872 417 842)
(HERETTER KD)**

og

**SAMEIET JENSEN EIENDOM (FORETAKSNR. 917 261 994)
BRØDRENE JENSEN AS (FORETAKSNR. 913 078 817)**

(HERETTER UTBYGGER)

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

KD og Utbygger har samtidig med inngåelsen av denne avtale, inngått avtale om leie av lokaler for Kunsthøyskolen i Oslo (heretter KHIO) byggetrinn II (heretter Leieavtale II).

Denne avtale (Hovedavtale II) skal regulere KDs krav til leieobjektet og partenes forpliktelser i perioden fra undertegning av leieavtalen og frem til KDs tiltredelse av Leieavtale II. Avtalen gjelder også for perioden etter at KD har tiltrådt Leieavtale II hvor dette fremgår eksplisitt av Hovedavtale II eller følger av sammenhengen.

I den utstrekning punkter i Hovedavtale II berører/erstatter punkter i Hovedavtalen og leieavtalen for byggetrinn I (Hovedavtale I og Leieavtale I), vi dette framgå eksplisitt i Hovedavtale II

2. KRAV TIL LEIEOBJEKTET

Leieobjektet skal bygges i henhold til de krav som fremgår av følgende dokumenter:

2.1 Forprosjekt datert 2006-01-xx, vedlagt følgende dokumentasjon:

- Planer 1:200
- Tilstandsbeskrivelse eksisterende bygninger
- Vurdering bygningstekniske løsninger med beskrivelse

- Beskrivelser bygningsmessige arbeider
- Systemtegninger tekniske anlegg
- Beskrivelse tekniske anlegg med effektberegning og energiberegning.
- Søknad om rammetillatelse

2.2 Skisseprosjekt 2005-06-15

2.3 Byggeprogram datert 2003-11-01

2.4 Notat: PL-06 datert 2006-05-30. Vedlegg 1. Brukerutstyr installert av utleier – bekostet av bruker inngår i leiegrunnlaget

Hver av partene har fått et eksemplar av ovennevnte dokumenter (heretter kalt "Kontraktsdokumentene") signert av begge parter for identifikasjonsformål.

Dersom det skulle forekomme motstrid mellom bestemmelsene i Kontraktsdokumentene, skal de ha forrang for hverandre i den rekkefølge de er listet.

Utbygger har risikoen for at leieobjektet tilfredsstiller nevnte krav og beskrivelser i Kontraktsdokumentene. Dette gjelder også de bearbeidelser og endringer som partene senere blir enige om, jf pkt 4 nedenfor.

Utbygger har videre risikoen for at leieobjektet blir oppført i overensstemmelse med offentligrettslige krav. Dersom det etter dato for undertegning av Hovedavtalen blir vedtatt endringer i slike krav, herunder endringer i reglene for mva., andre avgifter og gebyrer, som medfører ekstra kostnader for Utbygger, skal KD dekke kostnadene etter reglene i om endringer i henhold til pkt. 4 nedenfor, forutsatt at Utbygger ikke burde ha forutsett eller med rimelige midler kunne ha avverget kostnadene.

3. FREMDRIFT

3.1 Fremdriftsplan og milepæler

Fremdriften i prosjektet skal være i henhold til fremdriftsplanen som ligger vedlagt som Bilag 1.

Planen inneholder følgende milepæler:

Igangsettelsestillatelse Byggetrinn II: 2007-07-01

Installering og prøvekjøring av brukers utstyr skal kunne påbegynnes delvis fra 2009-01-01 og avsluttes senest 2009-11-01

Tiltredelse av leieavtalen (Tiltredelsesdato): 2010-01-01

Dersom den offentlige saksbehandlingen fører til vesentlige forsinkelser i forhold til igangsettingsdatoen, slik at det forutsatte tidspunkt for tiltredelse av Leieavtalen må

forskyves, skal planen reforhandles med sikte på et tiltredelsestidspunkt der det legges avgjørende vekt på KDs behov for innflytting ved semesterstart.

3.2 Hevingsrett ved forsinket byggesaksbehandling eller uakseptable vilkår

Dersom det oppstår forsinkelse ved innhenting av offentlige tillatelser med mer enn ett år, skal KD ha rett til å heve nærværende avtale og Leieavtalen mot betaling av kompensasjon som bestemt nedenfor i dette punkts annet ledd.

Dersom nødvendige offentlige tillatelser ikke blir gitt, eller bare blir gitt med vilkår som ikke er akseptable for KD, skal KD ha rett til å heve nærværende avtale og Leieavtale II. Utbygger skal i så fall kompenseres for 3/4 av sine kostnader med prosjektering, tegning og annet arbeide fra inngåelse av nærværende avtale til hevning skjer.

4. BEARBEIDELSE OG ENDRINGER

4.1 Endringer etter godkjente kontraktsdokumenter

KD skal ha rett til å forlange endringer som etter KDs skjønn er ønskelige eller nødvendige, så som endringer i areal, kapasitet, materialvalg eller standarder med justering av leieprisen etter reglene i pkt. 4.2. KDs rett til å forlange endringer skal likevel ikke kunne gå utover det partene med rimelighet kunne ha forutsett ved godkjent kontraktsdokument. Om det foreligger endring skal vurderes i forhold til godkjente kontraktsdokumenter.

4.2 Varsel og saksbehandlingsregler ved endringer - bortfall av rett til kompensasjon

Dersom det oppstår endring i prosjektet som nevnt i pkt 4.1 eller 5.3, enten pga et forlangende fra KD, Utbyggerens forhold eller av andre årsaker, skal endringen straks varslet skriftlig til partene. Utbygger skal spesifisere og dokumentere kostnadene ved forslag til endringer. Ved aksept skal endringskostnadene legges til/trekkes fra avtalt leiebeløp med x % av endringskostnadene, og reguleres i henhold til pkt. 6 fra tidspunktet for kostnadsberegning av endringene.

Dersom Utbygger vil forlange en eventuell merkostnad tillagt husleien eller en endring medfører en reduksjon av husleien, skal Utbygger dessuten uten ubegrunnet opphold varsle KD om tillegget til eller reduksjonen i husleien og dets størrelse.

Endringen skal ikke iverksettes uten at KD på forhånd har godkjent tillegget eller reduksjonen skriftlig.

Dersom KD gir skriftlig beskjed om det, skal arbeidet gjennomføres uten forutgående enighet om det foreligger en endring eller om størrelsen på tillegget eller reduksjonen.

Dersom varsler som nevnt ikke endes som foran bestemt, bortfaller retten til kompensasjon.

Utbygger er ansvarlig for merkostnader som skyldes grunn- og bygningsmessige forhold som ikke er fanget opp i kontraktsdokumentene. Merkostnader eller forsinkelser som skyldes slike forhold, kompenseres ikke.

5. FORSINKELSER

5.1 Varsling ved forsinkelser

Dersom det oppstår forsinkelser eller fare for forsinkelser med detaljprosjektering eller bygging som er forårsaket av KD, skal dette med umiddelbar virkning varsles skriftlig til KD av Utbygger, slik at KD kan treffe tiltak for å forhindre eller begrense forsinkelsen.

Tilsvarende varslingsplikt har utbygger for forsinkelser eller fare for forsinkelse som er forårsaket av Utbygger eller andre (inklusive offentlige myndigheter).

KD skal umiddelbart varsle utbygger om omstendigheter som kan forsinke tiltredelsen av Leieavtalen slik at Utbygger kan innrette seg på et senere tiltredelsestidspunkt.

5.2 Utbyggers plikt til å innarbeide forsinkelser m.v.

Dersom det inntreffer en forsinkelse utbygger har risikoen eller ansvaret for, jf. pkt 5.1 skal Utbygger dessuten straks ta de forholdsregler som måtte være nødvendige for å innarbeide forsinkelsen.

Dersom Utbygger vil kreve tillegg til leieprisen for en forsinkelse KD har ansvar eller risiko for, gjelder bestemmelsen i pkt 4.2, 2., 3., 4. og 5. ledd tilsvarende.

5.3 Forsering av arbeidet

Dersom KD finner det ønskelig eller nødvendig, skal KD ha rett til å forlange at arbeidet (eller deler av det) med detaljplanlegging og bygging av leieobjektet, forseres. Utbygger skal i så fall utarbeide en ny fremdriftsplan som skal godkjennes av KD. KD skal i så fall kompensere Utbygger etter reglene i pkt 4.2, 1.ledd ovenfor for de ekstra kostnadene Utbygger påføres som følge av forseringen, forutsatt at Utbygger ikke selv har risikoen eller ansvaret for en forsinkelse som nødvendiggjør forseringen av arbeidet.

5.4 Kompensasjon for forsering eller forsinkelse

Dersom Utbygger er berettiget til kompensasjon for forsering eller forsinkelse av arbeidet, skal de ekstra kostnadene kompenseres etter bestemmelsen i pkt 4.2 ovenfor.

6. LEIEPRIS

Leien er på kr **47 200 000** pr. år (**1 967 kr/m²**)

Leiegrunnlaget er fast og skal ikke reguleres med annet enn NS 3405 og Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks tabell 3 Aa (totalindeksmetoden) * 0,9 med basis i indeks pr 2007-06-15 til byggestart og med 50 % av indeks pr byggestart og til Tiltredelsesdato.

Enhver prisøkning eller reduksjon skal kompenseres i husleien. Ikke under noen omstendighet vil krav om tillegg til eller fradrag i kostnader bli kompensert på annen måte.

Utbygger har risikoen for at prosjektet lar seg løse innenfor en arealramme på 24 000 m² brutto med de kvaliteter som er definert i Kontraktsdokumentene. Krav om økt kompensasjon for større arealbruk enn 24 000 m² brutto vil bare bli imøtekommet dersom Utbygger kan påvise at økningen i arealbruk er forårsaket av en økning i netto romprogram forlangt av KD.

7. PROSJEKTADMINISTRASJON

Bilag x angir prosjektadministrasjon og samarbeidsorganene

8. TILTREDELSE

KD skal tiltre Leieavtalen 2010-01-01. Før Tiltredelse skal det avholdes overtagelsesforretning i overensstemmelse med reglene i NS 3431 pkt 35.1, 2. og 3. ledd.

KD skal ha rett til å overta de deler av leieobjektet som måtte være ferdig på dette tidspunkt, jf NS 3431 pkt 35.5, selv om alle deler av leieobjektet ikke skulle være ferdig til avtalt dato. Ved bruken av de overtatte lokaler skal det tas rimelig hensyn til Utbyggers behov for ferdigstillelse av ikke ferdige deler av leieobjektet. Det betales ikke leie for areal som ikke kan nyttiggjøres fordi bare deler av bygget er ferdigstilt.

Dersom tiltredelse ikke kan skje til avtalt dato pga av forhold som Utbygger har ansvar eller risiko for, betaler Utbygger en dagbot til KD tilsvarende den dagbot Utbygger er berettiget til i forhold til sine leverandører, dog minimum NOK 100 000. Maksimum akkumulert dagbot er en årsleie.

Ved manglende betaling av dagbøter, kan leiesummen første år reduseres tilsvarende.

9. MANGLER

De mangler ved arbeidet som måtte bli avdekket ved overtagelsesforretningen, skal rettes av Utbygger uten tillegg i leien uten ugrunnet opphold. Dersom det i løpet av en reklamasjonsperiode på tre år fra tiltredelsesdato oppdages mangler som kan tilbakeføres til feil eller mangler ved det utførte arbeid, skal dette arbeid uten ugrunnet opphold rettes av Utbygger uten kostnad for KD.

Dersom retting ikke utføres uten ugrunnet opphold, skal KD ha rett til å utføre arbeidet for Utbyggers regning og motregne i leiebetalingene.

KD skal være berettiget til et nærmere avtalt fradrag i leien dersom mangelen eller feilen eller rettingsarbeidet er til vesentlig ulempe for virksomheten i leieobjektet. KD har rett til å motregne fradraget i leiebetalingene. Plikten til å rette mangler går foran respektive forpliktelser til vedlikehold under Leieavtalen.

10. FORLENGELSE AV LEIEAVTALE I

Partene er enige om at leieavtale for Byggetrinn I (Leieavtale I) forlenges slik at den får varighet frem 25 år fra tiltredelsesdato for Byggetrinn II. Reguleringen av husleien for byggetrinn I følger reguleringsbestemmelsene i Leieavtale I fram til første regulering av husleien i Byggetrinn II da begge husleiene reguleres. Fra og med dette tidspunkt vil begge leieavtalene ha samme reguleringstidspunkt.

11. KJØPSOPSJON

KD skal ha rett til å kjøpe Byggetrinn I og II og må eventuelt gjøres gjeldende for begge byggetrinn samlet. Retten kan kun utføres etter 10 eller 25 år fra tiltredelsesdato for Byggetrinn II, og opsjonen må gjøres gjeldende senest 6 mnd. før nevnte tidspunkter i rekommandert brev.

Kjøpesummen for Byggetrinn I og II skal beregnes ut fra 13 ganger samlet husleie etter 10 år fra tiltredelsen av leieavtale II og 10 ganger samlet husleie etter 25 år fra tiltredelse av leieavtale II.

Gjøres opsjonen gjeldende skal Utbygger ha rett til å kreve at KD også overtar til takst ved felles oppnevnt takstmann eventuelle resterende arealer (på eiendommene gnr. 228, bnr. 1 og 46) som ikke inngår i Leieavtale I og II.

Denne bestemmelsen erstatter punkt 12 i Hovedavtale I.

12 FERDIGSTILLELSESGARANTI

Den som til enhver tid er hjemmelshaver forplikter seg til å fullføre prosjektet på foreliggende vilkår. Heftelsen tinglyses og har prioritet etter pengeheftelser.

13. FORSIKRING

Utbygger er forpliktet til å tegne tingskade- og ansvarsforsikring for leieobjektet og sitt og sine leverandørers arbeide med leieobjektet på vilkår som skal godkjennes av KD.

14. ORGANISERING AV UTBYGGER

Utbygger skal ha rett til å overdra denne avtale og Leieavtale II til et aksjeselskap som er heleiet av Brødrene Jensen AS og Sameiet Jensen Eiendom etter de samme betingelser som i Hovedavtalen for Byggetrinn I.

Dersom avtalen overdras til et annet selskap som ikke er heleiet av Brødrene Jensen AS og Sameiet Jensen Eiendom, har KD rett til å gå inn i avtalen til avtalt pris eller innløse eiendommen til den opsjonspris som er nærmest overdragelsesstidspunktet, etter hva som er gunstigst for Staten.

15. VERNETING OG TINGLYSNING

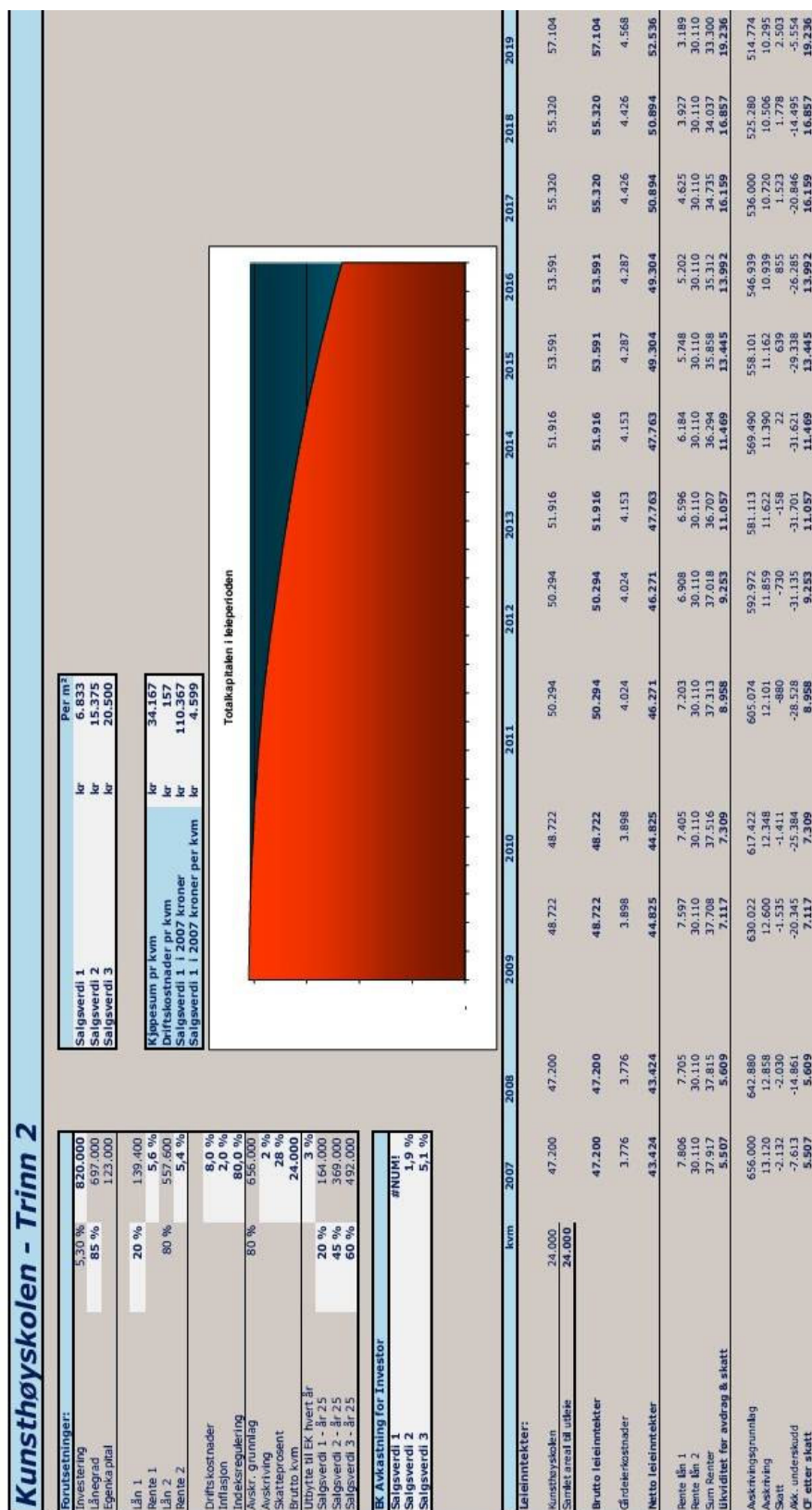
For eventuelle tvister under denne avtale, vedtas Oslo byrett som vernetting. Denne avtale skal tinglyses på de eiendommene avtalen omfatter på prioritet sideordnet med Leieavtale I og II og med prioritet foran pantesikkerhet til Utbyggers bank eller annen finansinstitusjon for byggelån, konvertert byggelån eller annen kort-/langsiktig finansiering/engasjement i tilknytning til prosjektet, samt ferdigstillelse og garanti for dagbøter.

Bilag

OSLO/LYSAKER, den

8.2 Beregninger

8.2.1 Utsnitt av DnB NORs beregninger, gitt statens opprinnelige tilbud



8.2.2 Vår alternative modell, gitt kontraktsutkast mai 2007

Input	
Total Prosjektkostnad	654 000
Styringsramme (P50)	539 000
Byggelånsrente	5,25 %
Byggeperiode, måneder	26
Rente 1 (20%)	5,60 %
Rente 2 (80%)	5,60 %
Leiepris per kvm / år	1 967
Avkastningskrav (Yield)	5,60 %
Utviklingsbidrag / risikopremie	1,00 %
Diskonteringsrente	6,60 %

Forutsetninger		
Markedsverdi gitt Avkastningskrav og Netto Leie		767 859
Prosjektkostnad		654 000
Lånegrad	85 %	555 900
Egenkapital		98 100
Vektet lånerente		5,60 %
Lån 1	20 %	111 180
Rente 1		5,60 %
Lån 2	80 %	444 720
Rente 2		5,60 %
Driftskostnader		4 200
Driftskostnader i % av leie		8,9 %
Drift/m2		175
Inflasjon		2,5 %
Indeksregulering		80 %
Brutto kvm		24 000
Leiepris per kvm / år		1 967
Brutto leie, nominelt 2006-kr		47 200
Avkastningskrav		5,60 %
Utviklingsbidrag / risikopremie		1,00 %
Diskonteringsrente		6,60 %

10 års horisont		25 års horisont	
Lånebeløp	555 900	Lånebeløp	555 900
Nominell verdi innløsningssum 10 år	725 079	Nominell verdi innløsningssum 25 år	696 855
Nominell innlønsmargin, 10 år	169 179	Nominell innlønsmargin, 25 år	140 955
Realverdi innlønsmargin, 10 år	125 794	Realverdi innlønsmargin, 25 år	70 601
Nåverdi innlønsmargin, 10 år	78 571	Nåverdi innlønsmargin, 25 år	23 544
10 år, Nominell utleiemargin	156 919	25 år, Nominell utleiemargin	531 071
10 år, Realverdi utleiemargin	127 168	25 år, Realverdi utleiemargin	349 512
10 år, Nåverdi utleiemargin	92 082	25 år, Nåverdi utleiemargin	191 562
Nominell margin 10 år + innløsning	326 098	Nominell margin 25 år + innløsning	672 027
Realverdi margin 10 år + innløsning	252 962	Realverdi margin 25 år + innløsning	420 114
Nåverdi margin 10 år + innløsning	170 653	Nåverdi margin 25 år + innløsning	215 106
IRR, 10 års horisont	12,6 %	IRR, 25 års horisont	13,2 %