



Afgjort den 27. januar 2022

## 187

**Transportministeriet.** København, den 21. januar 2022.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen igangsætter moderniseringen af ejendommen beliggende på Amagerfælledvej 56, 2300 København S for 111,4 mio. kr. (2022-priser) ekskl. moms og renter til brug for Domstolsstyrelsen.

Af de samlede udgifter lånefinansieres 69,5 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning, 29,5 mio. kr. finansieres af den opførte bevilling § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv., mens de resterende 12,4 mio. kr. kontantfinansieres af Domstolsstyrelsen på § 11.41.01. Domstolsstyrelsen.

- b. Ejendommen på Amagerfælledvej 56 er ejet af staten. Den består af to bygninger hhv. fra 1955 (bygning A) og 1992 (bygning B).

**Projektbeskrivelse**

Bygningskomplekset er i dårlig stand, og der er behov for, at Bygningsstyrelsen foretager en ejerinvestering udover forebyggende vedligehold. Herudover moderniseres Amagerfælledvej 56, hvilket bl.a. indebærer en større og omfattende opdatering af installationer og indeklima for at kunne etablere kontorarbejdspladser i form af både storrumskontor og enkeltmandskontorer. Der er et væsentligt behov for at miljøsænere bygningerne, særligt bygning A, i forbindelse med moderniseringen. Endelig indeholder moderniseringen udskiftning af en del af tagfladen på bygning B for at isætte kviste og inddrage denne etage til arbejdspladser og mødelokaler.

Efter modernisering af Amagerfælledvej 56 vurderer Bygningsstyrelsen, at bygningen kan rumme op til 220 kontorarbejdspladser, hvilket imødekommer Domstolsstyrelsens pladsbehov. Moderniseringen af Amagerfælledvej forventes afsluttet i 2023 og vil derefter blive overdraget til Domstolsstyrelsen som lejer. Domstolsstyrelsens flytning sker som led Bedre Balance II fra januar 2018, hvori der indgår en tilpasning af lokaleforbruget i København.

Grundet projektets omfang, karakter og størrelse har Bygningsstyrelsen vurderet, at projektet skal udføres som en totalentreprise på Bygningsstyrelsens strategiske rammeaftale for totalentrepriser

med Hoffmann A/S. Ved at gennemføre projektet på rammeaftalen forventes en større budgetsikkerhed, da det er muligt at inddrage totalentreprenøren tidligt i projektet og derved få kvalificeret de valgte løsninger, samt sikre at totalentreprenøren kan stå inde for budget- og tidsplanlægningen og den forventede kvalitet.

Bygningsstyrelsen har indgået en betinget kontrakt med Hoffmann A/S. Den betingede kontrakt afhænger af nærværende aktstykkets godkendelse.

### **Totaludgift**

Bygningsstyrelsen har inden for den strategiske rammeaftale udarbejdet et endeligt budget for moderniseringen, hvor de samlede udgifter forventes at udgøre 111,4 mio. kr. ekskl. moms og renter (2022-priser), jf. tabel 1.

Moderniseringen af Amagerfælledvej 56 finansieres på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning på i alt 69,5 mio. kr. (2022-priser), mens 29,5 mio. kr. finansieres af den opførte bevilling på § 28.72.01, hvoraf 22,5 mio. kr. vedrører en ejerinvestering og 7,1 mio. kr. bruges på forebyggende udvendigt vedligehold. De resterende udgifter på 12,4 mio. kr. egenfinansieres af Domsstolsstyrelsen på § 11.41.01. Domstolsstyrelsen.

Tabel 1: Økonomisk ramme, mio. kr. (2022-priser)

	Lånefinansiering mod efterfølgende husleje	De opførte bevillinger på § 28.72.01	Kundens egenfinansiering	I alt
Entreprise	57,6	24,4	10,2	92,2
Bygherrerådgivning	7,1	3,0	1,3	11,3
Øvrige omkostninger	1,7	0,7	0,3	2,6
Reserve	3,3	1,4	0,6	5,2
<b>I alt*</b>	<b>69,5</b>	<b>29,5</b>	<b>12,4</b>	<b>111,4</b>

Note: \*) Afrunding af tallene kan medføre små forskelle i summeringerne.

Frem til og med 2020 har Bygningsstyrelsen afholdt udgifter for 2,5 mio. kr. (løbende priser), til bygherrerådgivning samt udgifter forbundet med totalentreprenørens tidlige involvering i projektet, jf. BV pkt. 2.7.4.1. Disse udgifter er en del af de samlede budgetterede udgifter på 111,4 mio. kr. (2022-priser).

Tabel 2: Samlet afløb fordelt på finansieringskilder i mio. kr. (2022-priser)

	2019-2020	2021	2022	2023	<b>I alt</b>
Lånefinansiering mod efterfølgende husleje	2,5	3,1	48,5	15,5	<b>69,5</b>
De opførte bevillinger på § 28.72.01	0,0	1,4	21,2	7,0	<b>29,5</b>
Kundens egenfinansiering	0,0	1,2	8,2	3,0	<b>12,4</b>

<b>I alt*</b>	<b>2,5</b>	<b>5,7</b>	<b>77,8</b>	<b>25,5</b>	<b>111,4</b>
---------------	------------	------------	-------------	-------------	--------------

Note:\*) Afrunding af tallene kan medføre små forskelle i summeringerne.

### ***Samlet vurdering***

Bygningsstyrelsen har afsøgt mulighederne for at placere Domstolsstyrelsen i en statsejendom og har i denne forbindelse vurderet, at ejendommen på Amagerfælledvej 56 giver den bedst mulige løsning inden for de givne kriterier og muligheder.

Bygningsstyrelsen har i henhold til Bekendtgørelse nr. 1179 af 4. oktober 2013 om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri vurderet de enkelte dele af projektet og hermed truffet beslutninger om totaløkonomi, jf. bekendtgørelsens retningslinjer.

Der er blevet foretaget totaløkonomiske vurderinger og beregninger for følgende temaer: Belysningsanlæg, ventilationsanlæg, indeklimateknik, solafskærmning samt gulvbelægning.

Bygningsstyrelsen vil i projektets videre gennemførelse vurdere, hvorvidt yderligere totaløkonomiske overvejelser giver merværdi for projektet inden for projektets økonomiske ramme.

### ***Risikovurdering af projektet***

I forbindelse med projektet har Bygningsstyrelsen afholdt risikoworkshops med totalentreprenøren og rådgiver. Bygningsstyrelsen har vurderet, at der ikke er behov for at foretage ekstern granskning af projektet, da totalentreprenøren har lavet et gennemarbejdet dispositionsforslag og detaljeret kalkulation af den samlede entreprise.

De væsentlige risici i projektet omfatter bl.a.:

- Trange pladsforhold til store ventilationskanaler til både indblæsning og udsugning af luft, samt kølerør.
- Risici i forbindelse med miljøsanering og tilstanden af de eksisterende lag af gamle gulvbelægnings m.v. generelt, hvor der forventes pletvis udskiftning.
- Varmeinstallationer, herunder risici vedrørende kapacitet samt driftsforstyrrelser i forbindelse med opgradering af det eksisterende anlæg.
- Støj- og støvgener for bygningens anden lejer, Center For Hjerneskade, hvilket kan forlænge udførelsesperioden.

De nævnte risici er kvalificeret i forhold til sandsynlighed og pris, og på baggrund af dette er der i Bygningsstyrelsens totalbudget afsat en reserve på 5,2 mio. kr. (2022-priser).

### ***Finansiering***

Domstolsstyrelsen har to nuværende lejemål på St. Kongensgade og Gammel Mønt, som fraflyttes i forbindelse med indflytningen på Amagerfælledvej. Domstolsstyrelsen har accepteret et endeligt finansieringstilbud, som er en fastpris aftale, hvor lejer gives sikkerhed for den kommende huslejebetaling. Udgifter, der ikke kan afholdes inden for projektets økonomiske ramme, afholdes af Bygningsstyrelsen, medmindre udgiften vedrører ændringsønsker fra Domstolsstyrelsen til projektet. Bygningsstyrelsen påtager sig dermed en risiko for at skulle finansiere udgifter, hvis den økonomiske ramme overskrides. Omvendt betaler lejer den anførte husleje, selvom der ved projektets afslutning måtte være et overskud på byggesagen. Bygningsstyrelsen vil i den sammenhæng opnå en gevinst.

Domstolsstyrelsen har accepteret at betale en årlig husleje på 9,0 mio. kr. (inkl. drift, skatter og afgifter) til Bygningsstyrelsen i det fremtidige lejemål. Det skal bemærkes, at huslejen for Gammel Mønt ikke finansieres af Domstolsstyrelsen, men er særskilt finansieret frem til medio 2023 på hovedkonto § 11.41.02. Retterne inden for rammerne af den samlede økonomi til it-projektet Udvikling af nyt straffe- og skiftesystem, jf. aktstykke nr. 26 af 28. oktober 2021.

Tabel 3: Årlig husleje, mio. kr. (i 2022-priser for nuværende lejemål og løbende priser for fremtidigt lejemål)

	St. Kongensgade 1-3, Kbh. K (nuværende)	Midlertidig huslejebe- villing til Gammel Mønt, København K (nuværende)*	Amagerfælledvej (fremtidigt)****
Husleje	5,8	1,5	7,8
Drift	0,6	0,5	0,6***
Skatter og afgifter	0,9	- **	0,6
<b>I alt</b>	<b>7,3</b>	<b>2,0</b>	<b>9,0</b>

Note:

\*) Lejemålet på Gammel Mønt er særfinansieret og ophører medio 2023.

\*\*\*) Ikke særskilt opkrævede skatter.

\*\*\*\*) Beløbene er anslåede og vil blive korrigeret til faktisk forbrug.

\*\*\*\*\*) Huslejen for det fremtidige lejemål er angivet i løbende priser for at bibeholde sammenligningsgrundlaget med kundefaften

Tabel 4: Årlig husleje pr. medarbejder i kr. og m<sup>2</sup> i nuværende og fremtidigt lejemål (i 2022-priser for nuværende lejemål og løbende priser for fremtidigt lejemål)

	St. Kongensgade 1-3, Kbh. K (nuværende)	Midlertidig husleje- bevilling til Gammel Mønt, København K (nuværende)	Amagerfælledvej (fremtidigt)**
m <sup>2</sup>	3.892	1.011	5.169
Husleje pr. m <sup>2</sup>	1.876	1.978	1.741
Antal medarbejdere	155	55	210
m <sup>2</sup> pr. medarbejder	25,1	18,4	24,6
Husleje pr. medarbejder*	47.097	36.364	42.857

Note:

\*) Der regnes med udgangspunkt i samlet husleje pr. lejemål som angivet i tabel 3 (inkl. drift, skatter og afgifter).

\*\*\*) Huslejen for det fremtidige lejemål er angivet i løbende priser for at bibeholde sammenligningsgrundlaget med kundefaften.

Huslejeaftalen træder i kraft ved overdragelsen til Domstolsstyrelsen, hvilket forventes at ske i 2. kvartal 2023.

Justitsministeriet vurderer, at Domstolsstyrelsen er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtigelse, der følger af modernisering af ejendommen.

### ***Tidsplan for fremtidige orienteringer for Finansudvalget***

Finansudvalget forelægges ikke yderligere orienteringer om projektet.

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget med henblik på, at projektet igangsættes i 2022, da igangsættelse af projekter med en totaludgift over 100 mio. kr. kræver særskilt forelæggelse for Finansudvalget i henhold til BV pkt. 2.7.4.1.
- e. Under henvisning til ovenstående anmoder Transportministeriet om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen igangsætter moderniseringen af ejendommen beliggende på Amagerfælledvej 56, 2300 København S for 111,4 mio. kr. (2022-priser) ekskl. moms og renter, til brug for Domstolsstyrelsen.
- Af de samlede udgifter lånefinansieres 69,5 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning, 29,5 mio. kr. finansieres af den opførte bevilling § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv., mens de resterende 12,4 mio. kr. kontantfinansieres af Domstolsstyrelsen på § 11.41.01. Domstolsstyrelsen.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 21. januar 2022*

BENNY ENGELBRECHT

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 27-01-2022