

**Afgjort den 21. december 2020****111****Transport- og Boligministeriet.** København, den 8. december 2020.

- a. Transport- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til at igangsætte ombygningen af ejendommen Skt. Kjelds Gård beliggende Æbeløgade 1, 2100 København Ø.

Den økonomiske ramme for projektet udgør 252,4 mio. kr. ekskl. moms og renter, men inklusiv forsikring (2020-priser). Den økonomiske ramme er delt op i et ombygningsprojekt, som udgør 208,8 mio. kr. herunder en option som foreløbigt er estimeret til ca. 5,1 mio. kr., og etablering af serverfaciliteter, som udgør 43,6 mio. kr.

Udgifter til ombygningen (inkl. option) finansieres på følgende konti:

- 193,5 mio. kr. på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed) via den statslige likviditetsordning, heraf 141,1 mio. kr. uden efterfølgende huslejeopkrævning og 52,4 mio. kr. mod efterfølgende huslejeopkrævning
- 2,0 mio. kr. ejerfinansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed)
- 2,5 mio. kr. på § 11.31.01. Direktoratet for Kriminalforsorgen (Driftsbev.)
- 1,6 mio. kr. på § 15.11.18. Danmarks Statistik (Driftsbev.)
- 9,2 mio. kr. på § 29.31.01. Danmarks Meteorologiske Institut. (Driftsbev.)

Udgifter til serverfaciliteterne finansieres på følgende konti:

- 42,4 mio. kr. på § 29.31.01. Danmarks Meteorologiske Institut (Driftsbev.)
- 1,2 mio. kr. på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed) via den statslige likviditetsordning uden efterfølgende huslejeopkrævning.

Endelig anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen lånefinansierer særintallationer for 7,0 mio. kr. af de 193,5 mio. kr. på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning uden efterfølgende huslejeopkrævning, da det fremgår af Vejledning for administration af den statslige huslejeordning (2011) pkt. 3.b., at investeringerne skal gældsfinansieres, aktiveres og afskrives hos lejerer, og pkt. 2.a., at der ikke afskrives på ejendomsporteføljens værdi.

Investeringen aktiveres på § 28.72.01. og afskrives efter gældende regler.

- b. Som led i tilpasning af statens lokaleforbrug flytter Danmarks Meteorologiske Institut (DMI) til Skt. Kjelds Gård, Æbeløgade 1, København Ø, hvor Kriminalforsorgen Områdekantor, Kriminalforsorgen i Frihed og Danmarks Statistik allerede har til huse. Der er endvidere ca. 8.400 ubenyttede m² i bygningen, der kan huse nye statslige lejere. Ombygningen omfatter ca. 18.500 m² og forventes igangsat før sommerferien 2021 og ibrugtaget fjerde kvartal 2022. Tidsplanen forudsætter, at Københavns Kommunes byggesagsbehandling gennemføres i henhold til de opstillede servicemål.

Der er tale om en større ombygning, hvor der bl.a. vil blive etableret et fælles mødecenter i stueetagen, tilpasning af kantineområde på 6. sal samt en gennemgribende modernisering af det indre kontorareal, hvilket vil sikre en mere optimalt udnyttet flerbrugerejendom. Etableringen af et fælles mødecenter kræver en intern flytning af Kriminalforsorgens Områdekantor. Udgifter til denne flytning samt etablering af tilhørende IT ejerfinansieres af Bygningsstyrelsens ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv.

Ombygningen foretages mens bygningen er i drift. Projektet har derfor stort fokus på, at ombygningen sker med mindst muligt gene for lejerne, hvorfor der er stillet krav om dette i afholdt udbud.

Det følger af SEA-vejledningen, at Bygningsstyrelsen skal finansiere moderniseringsarbejder ved låneoptag på § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv., mod efterfølgende huslejeopkrævninger hos lejerne i bygningen.

Bygningsstyrelsen vurderer imidlertid, at det ikke er hensigtsmæssigt at lånefinansiere hele moderniseringen, da det vil medføre en husleje for lejerne, som markant overstiger markedslejen i området. Transport- og Boligministeriet har derfor godkendt, at der i projektet dispenseres fra SEA-vejledningen, så der udføres moderniseringsarbejder for i alt 141,1 mio. kr., der finansieres ved låneoptag uden efterfølgende huslejeopkrævning. Heraf anvendes 87,1 mio. kr. til modernisering af de ubenyttede m², der kan huse nye statslige lejere, så der kan foretages en samlet ombygning af ejendommen, så flere byggeprojekter undgås, og de nu ubenyttede arealer vil stå klar til en eventuel ny lejer.

Bygningen blev i maj 2018 udsat for et brandattentat, hvorfor Bygningsstyrelsen på baggrund af drøftelser med PET opsætter sikkerhedsfilm på bygningens nederste etager. Udgiften på 0,2 mio. kr. finansieres af Bygningsstyrelsen via den statslige likviditetsordning uden efterfølgende huslejeopkrævning.

Flytningen af Danmarks Meteorologiske Institut medfører et behov for etablering af serverfaciliteter i bygningen, som af tidsmæssige hensyn blev igangsat med fortroligt akt. P af 21. februar 2019 forud for selve ombygningsprojektet. Etableringen af serverfaciliteterne forventes at være færdiggjort 2. kvartal 2021.

Særinstallationer finansieres af de enkelte lejere. Bygningsstyrelsen lånefinansierer dog ekstraordinært 7,0 mio. kr. til særinstallationer til eksempelvis IT og kabling, således at bygningen står klar og derved hurtigere kan overtages af en ny statslig myndighed. Investeringen finansieres på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. og afskrives efter gældende regler eller, indtil en ny lejer overtager forpligtelsen. Afskrivningerne bliver modregnet i ejendomsvirksomhedens overskuds krav på finansloven for 2022 på § 28.72.01.

Flytningen af DMI til en statsejendom i stedet for deres nuværende private lejemål, betyder en undgået merudgift for staten på i alt ca. 14,5 mio. kr. årligt, hvoraf DMI's lejebetaling reduceres med 4,8 mio. kr.

Totaludgift

Bygningsstyrelsen har på baggrund af gennemført licitation udarbejdet et licitationsbudget for ombygningen, hvor de samlede udgifter forventes at udgøre 208,8 mio. kr. ekskl. moms og renter, men inklusiv forsikring (2020-priser), jf. tabel 1.

Kontrakten med totalentreprenøren indeholder en option, som er opgjort til ca. 5,1 mio. kr. til gennemførelse af bærende konstruktioner. Muligheden og omfanget af optionen afhænger af totalentreprenørens nærmere projektering. Beslutningen vil blive truffet under projekteringen.

Etableringen af serverfaciliteterne til DMI blev igangsat med fortrolig akt. P af 21 februar 2019 med en økonomisk ramme på 38,2 mio. kr. (2020-priser). Budgettet for etablering af serverfaciliteterne er på baggrund af afholdt licitation og efterfølgende brugerønsker fra DMI opgjort til 43,6 mio. kr. (2020-priser). Budgettet er inklusiv opsætning af udvendig hejs og trappetårn på 1,2 mio. kr., som Bygningsstyrelsen finansierer.

Tabel 1: Forventet fordeling af totaludgift til projektet, mio. kr., (2020-priser)	
Entreprise	135,8
Rådgivning	9,5
Øvrige omkostninger	6,5
Reserve	49,8
Option	5,1
Genhusning af Kriminalforsorgen Områdekantor,	2,0
Samlet forventet totaludgift inkl. option og genhusning og ekskl. moms og renter, (2020-priser)	208,8
Etablering af serverfaciliteter	43,6
Samlet forventet totaludgift inkl. serverfaciliteter ekskl. moms og renter, (2020-priser)	252,4¹⁾

Note 1) Der optræder afrundingsafvigelse.

Bygningsstyrelsen har frem til 2020 afholdt omkostninger til etablering af serverfaciliteter, rådgivning og udbud for i alt 3,0 mio. kr. De samlede udgifter forventes at fordele sig over finansårene som vist i tabel 2.

Tabel 2: Forventet fordeling af totaludgiften over år, mio. kr., (2020-priser)						
År	Til og med 2019	2020	2021	2022	2023-2028 ²⁾	I alt
Samlet byggeudgift ¹⁾	3,0	36,6	111,6	94,1	2,0	252,4

Note 1) Ekskl. moms og renter.

Note 2) Resterende 2,0 mio. kr. afholdes løbende i 5 år efter overdragelse til eftersyn. –Note 3) Om og i givet fald hvornår optionen anvendes, vides ikke og er derfor ikke fordelt over årene.

Risikovurdering

Inden udbud blev der gennemført to risikovurderinger på projektet. En indledende vurdering i november 2018 og en efterfølgende vurdering i august 2019 inden projektet blev udbudt. Herudover er projektet eksternt gransket af to omgange. De mest centrale risici i risikovurderingen vurderes at være tekniske installationer i forbindelse med et nyt parabolanlæg til brug for DMI, og at ombygningen foretages, mens bygningen er i drift. På baggrund af interessentlandskab, byggeriets design og tekniske kompleksitet vurderer Bygningsstyrelsen, at projektet har en middel kompleksitet, hvorfor der er afsat en reserve på 49,8 mio. kr., jf. tabel 1.

Udbud og entrepriseform

Det er på baggrund af projektets udformning og indhold besluttet at gennemføre projektet som totalentreprise, hvorved antallet af kontraktparter begrænses. Projektet er udbudt som et begrænset EU-udbud med én forhandlingsrunde. Efter en indledende runde blev fire entreprenører prækvalificeret til den endelige budrunde inkl. forhandling. Licitationen blev afholdt 12. maj 2020, hvor MT Højgaard A/S afgav det tilbud, der havde det bedste forhold mellem pris og kvalitet. Bygningsstyrelsen har indgået kontrakt med MT Højgaard A/S, der er betinget af nærværende aktstykkets godkendelse, hvorfor kun projektering er igangsat.

Projektet udføres i totalentreprise, hvorfor den endelige totaløkonomiske vurdering og beregning pågår i forbindelse med projekteringen. Den totaløkonomiske vurdering og beregning vil have fokus på ventilationsanlæg, belysning herunder armaturer og lyskilder og lette indervægge.

Det fremtidige lejemål

Betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse er der indgået endelig lejeaftale på baggrund af licitationsbudgettet mellem Bygningsstyrelsen og Danmarks Meteorologiske Institut, Danmarks statistik og Kriminalforsorgens to kontorer Kriminalforsorgen i Frihed, København og Kriminalforsorgens Områdekantor, Hovedstaden.

Aftalen er indgået som en fastprisaftale, hvor lejerne gives sikkerhed for den kommende huslejebetaling, idet udgifter, der ikke kan afholdes inden for projektets totaløkonomiske ramme, afholdes af Bygningsstyrelsen, medmindre udgiften vedrører kundernes eventuelle ændringsønsker i projektet. Bygningsstyrelsen påtager sig dermed en risiko for at skulle finansiere udgifter, hvis den økonomiske ramme overskrides. Omvendt betaler institutionerne den anførte husleje, selvom måtte være et overskud på byggesagen ved projektafslutning.

Tabel 3: Oversigt over institutionernes forventede årlige omkostninger efter ibrugtagning af lejemålet, mio. kr. 2020-priser.			
		Nuværende lejemål mio. kr.	Fremtidigt lejemål
Danmarks Meteorologiske Institut	Leje:	14,6	8,7
	Drift:		1,1 ¹⁾

	Anslåede udgifter til el, vand, varme:	235	0,5
	Årsværk:	62.264	268
	Leje pr. årsværk i hele kroner:		38.274
Kriminalforsorgens Områdekantor, Hovedstaden	Leje:	1,6	2,3
	Drift:	0,3	0,5 ¹⁾
	Anslåede udgifter til el, vand, varme:	0,1	0,2
	Årsværk:	74	74
	Leje pr. årsværk i hele kroner:	27.336	40.122
Kriminalforsorgen i Frihed, København ²⁾	Leje:	3,0	3,0
	Drift:	0,2	0,2 ¹⁾
	Anslåede udgifter til el, vand, varme:	0,3	0,3
	Årsværk:	78	78
	Leje pr. årsværk i hele kroner:	44.215	44.215
Danmarks Statistik ²⁾	Leje:	19,0	19,0
	Drift:	3,7	3,7 ¹⁾
	Anslåede udgifter til el, vand, varme:	3,6	3,6
	Årsværk:	550	550
	Leje pr. årsværk i hele kroner:	47.897	47.897

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

2) Omkostningerne for Kriminalforsorgen i Frihed, København og Danmarks statistik er uændret ved ombygningen.

Danmarks Statistik og Kriminalforsorgen i Frihed, København finansierer udgifter inden for institutionernes egne rammer, og deres fremtidlige lejeniveau påvirkes derfor ikke, da deres nuværende areal ikke moderniseres. Det er aftalt mellem Bygningsstyrelsen og Kriminalforsorgens Områdekantor,

Hovedstaden, i forbindelse flytning til 3. sal, skal betale den samme m²-leje, som de for nuværende betaler i stueetagen, dog tillagt udgifter som følge af et ekstra tilvalgt areal.

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, Justitsministeriet samt Social- og Indenrigsministeriet vurderer, at institutionerne er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af de forventede udgifter til ombygning i lejeaftalen.

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget, idet der er tale om et byggeprojekt med en totaludgift over 100 mio. kr., hvilket kræver Finansudvalgets tilslutning, jf. BV 2016 afsnit 2.7.4.1 og samtidig søges dispensation i henhold til Vejledning for administration af den statslige huslejeordning (2011) pkt. 3.b og pkt. 2.a vedr. hhv. særlige installationer og afskrivning.
- e. Under henvisning til ovenstående anmoder Transport- og Boligministeriet hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen ombygger ejendommen Skt. Kjelds Gård beliggende Æbeløgade 1, 2100 København Ø.

Den økonomiske ramme for projektet inkl. etablering af serverfaciliteter udgør 252,4 mio. kr. ekskl. moms og renter, men inklusiv forsikring (2020-priser). Den økonomiske ramme er delt op i et ombygningsprojekt, som udgør 208,8 mio. kr. herunder en option som foreløbigt er estimeret til ca. 5,1 mio. kr., og etablering af serverfaciliteter som udgør 43,6 mio. kr.

Udgifter til ombygningen (inkl. option) finansieres på følgende konti:

- 193,5 mio. kr. på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed) via den statslige likviditetsordning, heraf 141,1 mio. kr. uden efterfølgende huslejeopkrævning og 52,4 mio. kr. mod efterfølgende huslejeopkrævning
- 2,0 mio. kr. ejerfinansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed)
- 2,5 mio. kr. på § 11.31.01. Direktoratet for Kriminalforsorgen (Driftsbev.)
- 1,6 mio. kr. på § 15.11.18. Danmarks Statistik (Driftsbev.)
- 9,2 mio. kr. på § 29.31.01. Danmarks Meteorologiske Institut. (Driftsbev.)

Udgifter til serverfaciliteterne finansieres på følgende konti:

- 42,4 mio. kr. på § 29.31.01. Danmarks Meteorologiske Institut (Driftsbev.)
- 1,2 mio. kr. på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (Statsvirksomhed) via den statslige likviditetsordning uden efterfølgende huslejeopkrævning.

Endelig anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen lånefinansiere særinstallationer for 7,0 mio. kr. af de 193,5 mio. kr. på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning uden efterfølgende huslejeopkrævning, da det fremgår af Vejledning for administration af den statslige huslejeordning (2011) pkt. 3.b, at investeringerne skal gældsfinansieres, aktiveres og afskrives hos lejerer, og pkt. 2.a., at der ikke afskrives på ejendomsporteføljens værdi. Investeringen aktiveres på § 28.72.01. og afskrives efter gældende regler.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 8. december 2020

KAARE DYBVAD BEK

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 21-12-2020