



Afgjort den 19. marts 2025

**180****Transportministeriet.** København, den 12. marts 2025.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår allonge V til erhvervslejekontrakt med Verdict ApS til eksisterende private lejemål beliggende på Stationsparken 31-33, Glostrup til brug for Fødevarestyrelsen.

Allongen medfører en bindingsperiode på 11 år inkl. opsigelsesperiode med en samlet lejeforpligtelse i bindingsperioden på 226,1 mio. kr. (2025-priser) inkl. fællesudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen.

De årlige omkostninger til husleje, tillægsleje samt fælles- og forbrugsudgifter på 20,6 mio. kr. (2025-priser) afholdes af Fødevarestyrelsen af de på finansloven opførte bevillinger på § 24.32.01. *Fødevarestyrelsen*.

- b. Ejendommen beliggende på Stationsparken 31-33, Glostrup huser i dag flere statslige lejere, hvor Fødevarestyrelsens lejemål udgør ca. 13.834 m<sup>2</sup>. Lejemålet er indgået med privat udlejer, og Bygningsstyrelsen har forhandlet allonge V til erhvervslejekontrakten af 23. marts 2011 med henblik på at imødekomme Fødevarestyrelsens behov for at tilvejebringe en fortsat velfungerende arbejdsplads.

Allongen vedrører et renoveringsprojekt, som indebærer en delvis ombygning, der omfatter opgradering og modernisering af lejemålet med mere fleksible rum, herunder bl.a. med zoneinddelte arbejdspladser, møderum, fleksrum og uformelle mødezoner.

Finansudvalget tiltrådte akt. 132 af 29. juni 2023, der indeholdt en allonge med en 11-årig bindingsperiode for Fødevarestyrelsen fra 1. januar 2024 samt de tilknyttede beløb på 7,0 mio. kr. udbetalt til lejer og et dispositionsbeløb på 7,9 mio. kr. til modernisering.

Der oprettes nu en ny allonge, hvor de to beløb overføres som en del af det samlede renoveringsprojekt, og den nuværende bindingsperiode erstattes med en ny 10-årig periode ekskl. opsigelsesperiode.

Den nye 10-årige bindingsperiode træder i kraft ved projektets afslutning, dog senest pr. 1. juli 2026, hvilket medfører en forlængelse af den nuværende bindingsperiode på op til 2,5 år.

***Det fremtidige lejemål***

Den indgåede allonge til lejekontrakten er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse.

Hovedvilkår i allongen til lejekontrakten (beløbene er angivet ekskl. moms):

- Udlejer renoverer lejemålet i 3 etaper. Udgiften til arbejderne er estimeret til 40,7 mio. kr. Renoveringsprojektet finansieres delvist ved anvendelse af 14,9 mio. kr., som udlejer i allonge IV (akt. 132 af den 29. juni 2023) har forpligtet sig til at betale til forbedringer i lejemålet. Restbeløbet på 25,8 mio. kr. finansieres af udlejer mod en forhøjelse af den årlige leje på 2,2 mio. kr.
- Såfremt de samlede udgifter overstiger 40,7 mio. kr., dog max 43,0 mio. kr., skal Parterne foretage nødvendige tilpasninger af Renoveringsprojektet påkrævet for at nedbringe omkostningerne.
- Overstiger de samlede udgifter 43,0 mio. kr., kan udlejer ensidigt foretage tilpasninger i projektet. Tilpasningerne kan kun gennemføres i projektets etape 3 svarende til en tilpasningsgrad på maks. 30 pct. af udgifterne på 43,0 mio. kr. Det vil sige, at udlejer i etape 3 kan foretage tilpasninger for op til 12,9 mio. kr. med henblik på at holde prisen på 43,0 mio. kr. Det kan betyde, at etape 3 kun delvist eller slet ikke gennemføres, idet udgifterne til etape 3 udgør 30 pct. af de samlede udgifter.
- Hvis de samlede udgifter til etape 1 og etape 2 overstiger 43,0 mio. kr., afholder udlejer merudgiften. I dette tilfælde vil etape 3 ikke blive gennemført.
- Lejeforhøjelsen gennemføres uden indfasning, hvilket betyder, at lejen forhøjes på én gang. Lejeforhøjelsen træder først i kraft, når udlejer har gennemført entrepriseafleveringen af det samlede omfattede areal, og udlejer er således ikke berettiget til delvis lejeforhøjelse
- Lejer er ikke berettiget til lejenedslag, erstatning eller anden økonomisk kompensation i udførelsesperioden.

| Tabel 1: Forventet årlige omkostninger før- og efter gennemført renovering<br>mio. kr. på Stationsparken 31-33, Glostrup – 2025-tal. |                       |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                      | Nuværende lejemål     | Fremtidigt lejemål    |
| Husleje, mio. kr.                                                                                                                    | 13,6                  | 15,8                  |
| Driftsudgifter inkl. administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen*, mio. kr.                                                          | 3,2                   | 3,2                   |
| Udgifter til el, vand og varme*, mio. kr.                                                                                            | 1,6                   | 1,6                   |
| <b>I alt</b>                                                                                                                         | <b>18,4</b>           | <b>20,6</b>           |
| Bruttoareal                                                                                                                          | 13.834 m <sup>2</sup> | 13.834 m <sup>2</sup> |
| Kr./m <sup>2</sup>                                                                                                                   | 1327                  | 1486                  |

\*Udgifterne er anslået.

Det er Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeris vurdering, at Fødevarestyrelsen er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af allongen til lejeaftalerne.

- c. Dispositionen forelægges, da lejemålet har en uopsigelighed på mere end 10 år, den samlede lejeforpligtelse opgjort for hele uopsigelighedsperioden under ét udgør mere end 100 mio. kr., og at der potentielt kan være tale om byrdefulde vilkår, da udlejer kan gennemføre fysiske og økonomiske

tilpasninger på op til 30 pct. af projektet inden for den afsatte økonomi, jf. budgetvejledningens pkt. 2.7.4.3 og pkt. 2.6.12.

Dispositionen forelægges med henblik på at indgå endelig aftale og godkendelse inden 31. marts 2025, da allonge V i sin helhed bortfalder, såfremt Finansudvalgets godkendelse ikke er opnået senest den 31. marts 2025.

- e. Under henvisning til ovenstående anmoder Transportministeriet om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår allonge V til erhvervslejekontrakt med Verdict ApS til eksisterende private lejemål beliggende på Stationsparken 31-33, Glostrup til brug for Fødevarestyrelsen.

Allongen medfører en bindingsperiode på 11 år inkl. opsigelsesperiode med en samlet lejeforpligtelse i bindingsperioden på 226,1 mio. kr. (2025-priser) inkl. fællesudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen.

De årlige omkostninger til husleje, tillægsleje samt fælles- og forbrugsudgifter på 20,6 mio. kr. (2025-priser) afholdes af Fødevarestyrelsen af de på finansloven opførte bevillinger på § 24.32.01. *Fødevarestyrelsen*.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 12. marts 2025*

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 19-03-2025