



Afgjort den 25. juni 2026

183**By-, Land- og Transportministeriet.** København, den 10. juni 2026.

- a. By-, Land- og Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen beliggende på Niels Bohrs Allé 185, 5220 Odense SØ af Pension Danmark for 110,0 mio. kr. (2026-priser) ekskl. handelsomkostninger, med henblik på at ombygge ejendommen til hovedpolitistation for Fyns Politi.

Købesummen finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. *Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv.* via låntagning gennem den statslige likviditetsordning.

- b. Den nuværende hovedpolitistation for Fyns Politi ligger i en statsejendom på Hans Mules Gade 1, 5000 Odense C, som ikke lever op til deres behov. Fyns Politi vurderer, at ejendommen på Niels Bohrs Allé 185, 5220 Odense SØ (efterfølgende omtalt som ejendommen) lever op til deres behov for en hovedpolitistation, hvis der gennemføres en ombygning. Pension Danmark ejer ejendommen i dag, og ejendommen har et areal på 18.296 kvadratmeter.

Bygningsstyrelsen indgik i juni 2025 en eksklusivitetsaftale med Pension Danmark om ejendommen. Eksklusivitetsaftalen gav tid til at gennemføre due diligence, udarbejde et indledende budgetoverslag for ombygning af ejendommen, og til at finansieringen for Fyns Politi blev afklaret med Aftale mellem den daværende SVM-regering, Danmarksdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om politiets og anklagemyndighedens økonomi 2026-2030 af 4. december 2025. Det indgår i aftalen, at der skal gennemføres en modernisering af de bygningsmæssige rammer for hovedpolitistationen i Odense.

Eksklusivitetsaftalen udløb den 31. december 2025, hvorefter Bygningsstyrelsen har underskrevet en betinget købsaftale for ejendommen, som er betinget af nærværende aktstykkets tiltrædelse.

Totaløkonomi

I eksklusivitetsperioden er der i Bygningsstyrelsens strategiske rammeaftale for totalentreprise (SR) blevet udarbejdet et indledende budgetoverslag for ombygning af ejendommen. I projekteringsperioden arbejder parterne sammen med SR, om så vidt muligt at optimere projektet og derved nedbringe totalbudgettet.

Bygningsstyrelsen har aftalt med Fyns Politi, at Fyns Politi skal afholde huslejen inkl. skatter og driftsudgifter mv. efter indflytning, hvis ombygningsprojektet gennemføres.

Bygningsstyrelsen har på baggrund af indledende overvejelser om lokalisering af Fyns Politi vurderet, at det af sikkerhedsmæssige årsager og af porteføljestrategiske hensyn er mest fordelagtigt, at ejendommen erhverves som en statsejendom frem for at leje ved en privat udlejer. Det skal ses i lyset af, at staten har et langsigtet og permanent lokaliseringsbehov.

Ejendommen vil fremover indgå i Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje af statens kontorbygninger og blive behandlet under reglerne for den statslige huslejeordning, jf. Vejledning for administration af den statslige huslejeordning af 2019.

Købsaftalen

Handelsprisen på 110,0 mio. kr. (2026-priser) er fastsat som led i den samlede forhandling og baserer sig bl.a. på konklusionerne fra de tekniske og juridiske undersøgelser af ejendommen, som Bygningsstyrelsen har fået gennemført.

Der er mellem Bygningsstyrelsen og Pension Danmark underskrevet en købsaftale, som er betinget af nærværende aktstykkets tiltrædelse.

I den betingede købsaftale er der aftalt følgende hovedvilkår:

- Bygningsstyrelsen køber ejendommen for 110,0 mio. kr. (2026-priser).
- Overtagelse den 1. maj 2026.
- Køber kan udskyde overtagelsen til senest den 1. november 2026 ved betaling af en bod på 200.000 kr. pr. måned, som overtagelsen forsinkes efter den 1. maj 2026.
- Hvis Finansudvalgets tiltrædelse ikke foreligger senest den 30. september 2026, bortfalder købsaftalen.
- Ejendommen købes som den er og forefindes.
- Ejendommen overtages fri for lejere
- Ejendommen sælges som en kontorejendom. Idet lokalplansarbejdet ikke kan færdiggøres inden overtagelse, og da anvendelsen af bygningen som hovedpolitistation forudsætter en lokalplansændring, overgår risikoen for ny lokalplan til køber.

Bygningsstyrelsen vurderer sælgers ansvarsfraskrivelser som acceptable, baseret på Bygningsstyrelsens kendskab til bygningen på baggrund af en teknisk og juridisk due diligence.

Kammeradvokaten og Vurderingsstyrelsen vurderer købsaftalens vilkår som markedskonforme.

Bygningsstyrelsen benytter sig af muligheden for at udskyde overtagelsen indtil senest den 1. november 2026 mod en bod på 200.000 kr. om måneden fra den 1. maj 2026. Købsaftalen bortfalder, hvis nærværende aktstykke ikke tiltrædes senest den 30. september 2026, hvilket vil koste Bygningsstyrelsen 1 mio. kr. i bod.

Det fremtidige lejemål

Ejendommen skal moderniseres og ombygges til at imødekomme Fyns Politis behov. Ejendommen købes før ombygningsprojektet er afklaret endeligt. Det foreløbige budgetoverslag for ombygningen, som er udarbejdet på baggrund af præprojekt, er omkring 460 mio. kr. (2026-priser).

Det er aftalt med Fyns Politi, at lejeaftalen bliver uopsigelig i 20 år fra ibrugtagningen af det ombyggede lejemål. Der foretages ikke markedslejevurderinger i bindingsperioden.

Finansudvalget vil blive forelagt et nyt aktstykke om igangsætning af ombygningsprojektet forud for færdigprojekterings- og udførelsesfasen i SR, hvor totaludgiften og ibrugtagningstidspunktet vil fremgå.

Såfremt det påtænkte ombygningsprojekt ikke gennemføres, vil Bygningsstyrelsen afhænde ejendommen til Statens Ejendomssalg A/S, medmindre ejendommen kan anvendes af en anden statslig lejer.

Det er Justitsministeriets vurdering, at Fyns Politi er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse for huslejen, der følger af lejeaftalen og afholde udgifter forbundet hermed inden for eksisterende ramme.

- c. Aktstykket forelægges iht. budgetvejledningens pkt. 2.7.4.2, da købssummen overstiger 100 mio. kr. Dispositionen forelægges nu, så købet kan gennemføres hurtigst muligt, da Bygningsstyrelsen skal betale en månedlig bod på 200.000 kr. fra den 1. maj.
- d. Vurderingsstyrelsen har gennemgået handelsvilkårene og på denne baggrund godkendt handelsprisen.
- e. Under henvisning til ovenstående anmoder By-, Land- og Transportministeriet om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen beliggende på Niels Bohrs Allé 185, 5220 Odense af Pension Danmark for 110,0 mio. kr. (2026-priser) ekskl. handelsomkostninger, med henblik på at ombygge ejendommen til hovedpolitistation for Fyns Politi.

Købesummen finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. *Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv.* via låntagning gennem den statslige likviditetsordning.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 10. juni 2026

SIGNE MUNK

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 25-06-2026