



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2026-03-13

**Vår referens**

Cajsa Simonsen Jönsson

Planeringssekreterare

cajsa.simonsenjonsson@malmo.se

### **Tecknande av tilläggsavtal för administrativ lokal inom fastigheten Uven 9**

**FSKF-2026-598**

#### **Sammanfattning**

Inom fastigheten Uven 9 förhyr förskoleförvaltningen kontorslokaler av Wihlborgs Uvenine AB. Lokalen har förhyrts sedan 2017 och har sedan dess nyttjats av stadskontoret samt förskoleförvaltningen.

Wihlborgs sa i december 2025 upp hyresavtalet för Uven 9 för villkorsändring vilket resulterat i detta ärende. Uppsägningen avser en begäran om hyreshöjning vilket regleras genom föreslaget tilläggsavtal, med beräknad total utgift om 76,7 mnkr för den kommande hyresperioden 2027-01-01—2031-12-31.

Stadskontoret har flyttat från lokalen under februari-mars 2026 och förskoleförvaltningen som står på hyresavtalet med Wihlborgs har övertagit våningsplanen i samband med detta.

#### **Förslag till beslut**

1. Förskolenämnden föreslås godkänna i ärendet redovisat förslag till tilläggsavtal.
2. Förskolenämnden föreslås besluta att kostnaden ryms inom tilldelat kommunbidrag samt uppdrar åt förskoledirektör att efter kommunfullmäktiges tillstånd teckna tilläggsavtalet med Wihlborgs Uvenine AB.
3. Förskolenämnden ansöker om godkännande av tilläggsavtal, till en beräknad total utgift om 76,7 mnkr hos Kommunfullmäktige.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse Förskolenämnden 260325 Tecknande av tilläggsavtal för administrativ lokal inom fastigheten Uven 9
- Livskostnadsanalys för administrativ lokal inom fastigheten Uven 9
- Lokalisering UVEN 9



- Lokalbeslutsunderlag tecknande av tilläggsavtal gällande administrativ lokal inom fastigheten Uven 9
- Förslag Tilläggsavtal för kontorslokal inom fastigheten Uven 9

## Beslutsplanering

Ordförandeberedning FSKN 2026-03-16

Förskolenämnden 2026-03-25

## Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

## Ärendet

### *Kontorslokal inom fastigheten Uven 9*

Inom fastigheten Uven 9 förhyr förskoleförvaltningen kontorslokaler av Wihlborgs Uvenine AB. Lokalen har förhyrts sedan 2017 och har sedan dess nyttjats av stadskontoret samt förskoleförvaltningen. Det befintliga hyresavtalets hyrestid är 2017-01-01—2026-12-31, med 12 månaders uppsägningstid och 5 års förlängningstid. Lokalens yta är ca 7590 kvm LOA fördelat på åtta våningsplan, inklusive källare. Lokalen har bilparkering för servicefordon, cykelparkering till personal, kontor, reception samt konferensytor.

Stadskontoret har flyttat från lokalen under februari-mars 2026 och förskoleförvaltningen som står på hyresavtalet med Wihlborgs har övertagit våningsplanen i samband med detta.

Lokalbehovet anses vara långsiktigt, då kontorslokaler är avgörande för verksamhetens fortsatta drift. Däremot pågår det inom staden en utredning avseende administrativa lokaler till vilken förskoleförvaltningen anmält sitt intresse, dock är det i nuläget inte fastställt hur denna utredning landat.

### *Uppsägning för villkorsändring*

Wihlborgs sa i december 2025 upp hyresavtalet för villkorsändring till 2026-12-31, vilket resulterat i detta ärende. Uppsägningen avser en begäran om hyreshöjning vilket regleras genom föreslaget tilläggsavtal. Detta innebär att om inhyrningen inte blir klar i tid eller godkänns kommer förskoleförvaltningen att behöva avflytta från lokalen och förskoleförvaltningen står utan kontorslokaler för större delen av sin administrativa personal.

### *Förskoleförvaltningens kontorslokaler*

Förskoleförvaltningen förhyr externt fyra kontorslokaler, varav två är uppsagda för avflytt. Dessa lokaler lämnas under 2026 i mars och juni och personalen centraliseras inom Uven 9 samt inom förvaltningens andra kontorslokal på Fosievägen.



Förskoleförvaltningen kommer under 2026 ha en högre kostnad för kontorslokaler i jämförelse med 2025, trots två uppsagda lokaler. Detta för att dessa två lokaler förhyrs till mars respektive juni 2026. Samt att lokalkostnaderna för hela Uven landar på förskoleförvaltningen från och med april 2026.

Lokalkostnaden för förskoleförvaltningen för Uven 9 år 2025 var 12,3 mnkr och 2026 beräknas den vara 18 mnkr. År 2027 beräknas den vara 16,8 mnkr i enlighet med föreslaget tilläggsavtal. För samtliga kontorslokaler inom förskoleförvaltningen var lokalkostnaden år 2025 21,2 mnkr och för år 2026 beräknas den vara 23,6 mnkr. År 2027 beräknas den vara 20,4 mnkr. Se tabell 2 och 3 i lokalbeslutsunderlaget.

### ***Tilläggsavtalet***

Uppsägningen avser en begäran om hyreshöjning vilket regleras genom föreslaget tilläggsavtal, med beräknad total utgift om 76,7 mnkr för den kommande hyresperioden 2027-01-01—2031-12-31. Den beräknade totala utgiften är en beräkning av hyran exklusive indexuppräknings, hyresrabatt medräknad;  $15\,559\,500 \times 5 - 759\,000 - 379\,500 = 76\,659\,000$  kr. Anledningen till att man valt att reglera de nya villkoren genom tilläggsavtal är att man inte finner det nödvändigt att teckna ett helt nytt hyresavtal då alla övriga villkor i hyresavtalet förblir oförändrade.

Tilläggsavtalet reglerar ny årshyra på 15 559 500 kr, varav 80 % ska utgöra bashyra och indexerats i enlighet med befintligt hyresavtal. Bastalet för indexuppräknings ska vara indextalet för oktober månad 2026, vilket för närvarande ej är känt. Från och med 2026 ändras basår för KPI från 1980 till 2020. Föreslagen årshyra i tilläggsavtalet innebär en hyreshöjning från 12,5 mkr år 2026 till 15,5 mkr år 2027 med ca 2,25 mnkr inklusive hyresrabatt.

Avtalstiden är 5 år, 2027-01-01—2031-12-31. Därefter gäller 3 års förlängningstid och 12 månaders uppsägningstid. Hyresrabatt för år 2027 på 759 000 kr samt 379 500 kr för år 2028.

Investeringsbidrag erhålls om 1 000 000 kr för exempelvis målningsarbete, utbyte av belysning eller dylikt som har varaktighet i lokalen. Förskoleförvaltningen ges rätt att utse egna entreprenörer samt själva utföra de anpassningar som kan komma att vidtas i lokalen.

Förskoleförvaltningen förhyr redan lokalen och genom tilläggsavtalet möjliggörs en fortsatt förhyrning av denna. Då förskolenämnden är en upphandlande myndighet är nämnden skyldig att tillämpa lag (2016:1145) om offentlig upphandling vid anskaffning av varor, tjänster och byggentreprenader ("LOU"). Det finns dock undantag från upphandlingsplikten genom det s.k. hyresundantaget i 3 kap. 19 § LOU.



För denna fortsatta inhyrning görs bedömningen att inhyrningen kan ske utan upphandling då hyresundantaget får anses tillämpligt. Bedömningen grundar sig på att ärendet avser en befintlig kontorslokal som fortsatt ska användas som kontorslokal för verksamheten. Dessutom får de eventuella åtgärder och anpassningar som förskoleförvaltningen kan komma att vidta anses som sedvanliga kontorsanpassningar som inte går utöver vad annan kontorshyresgäst vanligtvis skulle kräva vid en inhyrning.

### **Ansvariga**

Gabriella Fricke Enhetschef

Susanne Nilsson Avdelningschef

Serene Rosberg Förvaltningschef