



Datum
2026-03-02

Lokalnyttjare referens
Cajsa Simonsen Jönsson
Lokalförsörjare referens
Maria Rosenlind

Tilläggsavtal Inhyrning

Underlag för beslut om tecknande av tilläggsavtal gällande administrativ lokal inom fastigheten Uven 9

Inledning

Förskoleförvaltningen hyr sedan 2017 kontorslokal inom fastigheten Uven 9 av Wihlborgs Uvenine AB. Stadskontoret och förskoleförvaltningen har sedan 2017 gemensamt nyttjat lokalen. Stadskontoret lämnade sina våningsplan under februari-mars 2026.

Att stadskontoret lämnat två våningsplan inom lokalen innebar att förskoleförvaltningen behövde ta ställning till hur det skulle hanteras. Det beslutades att två av de fyra kontorslokaler som förskoleförvaltningen förhyrt externt skulle sägas upp för avyttring. Dessa lokaler lämnas under 2026 i mars och juni och personalen centraliseras inom Uven 9 samt inom förvaltningens andra kontorslokal på Fosievägen.

Wihlborgs har i december 2025 sagt 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. Anledningen till att man valt att reglera de nya villkoren genom tilläggsavtal är att man finner det inte nödvändigt att teckna ett helt nytt hyresavtal då alla övriga villkor i hyresavtalet förblir oförändrade.

Behovsbeskrivning

Lokalen har sedan 2017 använts som kontorslokaler för administrativ personal inom förskoleförvaltningen. Stadskontoret och förskoleförvaltningen har sedan start gemensamt nyttjat lokalen. Förskoleförvaltningen står som hyresgäst på hyresavtalet, stadskontoret och förskoleförvaltningen har haft en "överenskommelse angående intern upplåtelsekonstruktion" samt överenskommelse gällande "ansvar för och fördelning av kostnader för förvaltningsövergripande verksamhet i fastigheten Uven". Förskoleförvaltningen fick kännedom om stadskontorets planering att avyttra lokalen i juni 2023. Planen var då att stadskontoret ville lämna sina våningsplan vid halvårsskiftet 2025. Denna tidplan har förskjutits och de lämnade i februari-mars 2026.

Lokalbehovet hos förskoleförvaltningen 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.

Utredning gällande förskoleförvaltningens administrativa lokaler

Då beskedet kom att stadskontoret skulle lämna sina två våningsplan inom lokalen behövde förskoleförvaltningen ta ställning till hur man fortsatt skulle disponera Uven 9. En genomgång

av förskoleförvaltningens fyra administrativa lokaler utfördes utifrån kostnader samt möjligheten till mer effektivt nyttjande av ytor. Det beslutades att två av de administrativa lokalerna skulle sägas upp för avflyttning. Dessa lokaler lämnas under 2026 och personalen centraliseras inom Uven 9 samt på förvaltningens andra kontorslokal. Nedan tabeller visar tidig beräkning av dåvarande lokalkostnader i genomgångsfasen. I kostnaderna ingår även drift som inkluderar sophämtning, städning, reparation/underhåll, el, fjärrvärme och fjärrkyla, larm & bevakning samt brandskydd. Ingen indexuppräknings på hyreskostnaderna gjordes.

Tabell 1: Utredning och beräkning av förskoleförvaltningens lokalkostnader 2025

Lokal	2025 års kostnader	Ca beräkning för 2026 (2025 års kostnader)	Ca beräkning för 2027 (2025 års kostnader)
Stenbär	2,5 mnkr	0,6 mnkr (Q1)	0 kr
Krossverk	2,9 mnkr	1,5 mnkr (Q1 + Q2)	0 kr
Uven	13,4 mnkr (del av lokal samt tilläggsavtal)	18,5 mnkr (hela lokalen samt tilläggsavtal)	13,2 mnkr (hela lokalen)
Fosie	3,5 mnkr	3,5 mnkr	3,5 mnkr
Summa	22,3 mnkr	24,1 mnkr	16,7 mnkr

Det befintliga hyresavtalet för Uven 9 hyrestid är 2017-01-01—2026-12-31, med 12 månaders uppsägningstid och 5 års förlängningstid. Förskoleförvaltningen tar över våningsplanen från stadskontoret i förtid redan i februari. Detta för att möjliggöra inflyttning av personal från de två lokaler som sagts upp innan de hyrestiderna löper ut.

Som nämnts ovan så har Wihlborgs sagt upp hyresavtalet för Uven 9 för villkorsändring till 2026-12-31. 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.

Lösningförslag

Lokalens yta är ca 7590 kvm LOA fördelat på åtta våningsplan, inklusive källare. Lokalen har bilparkering för servicefordon samt cykelparkering till personal. Lokalen har utöver kontor även reception samt konferensytor.

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 byggtreprenader ("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.

Tilläggsavtalet reglerar ny årshyra på 15 559 500 kr, varav 80% ska utgöra bashyra och indexeras 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. Årshyran innebär en hyreshöjning för hela lokalen från år 2026 till 2027 med 2,25 mnkr inklusive hyresrabatt på 759 000 kr.

Avtalstiden är 5 år, 2027-01-01—2031-12-31. Därefter gäller 3 års förlängningstid och 12 månaders uppsägningstid. Hyresrabatt ges 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 själv utföra de åtgärder som behöver vidtas i lokalen.

I övrigt gäller villkoren i hyresavtalet samt dess bilagor med oförändrade villkor.

Ekonomi och avtal

Det föreslagna tilläggsavtalet från hyresvärdens sida är resultatet av en uppsägning för villkorsändring där kallhyran är det villkor som förändras. Kallhyran anges till ca 15,6 mkr per år fr.o.m. januari år 2027. Tillkommande driftkostnader inklusive fastighetsskatt ska fortsatt följa samma belopp som det hyresavtal som gäller t.o.m. 2026-12-31 och bedöms uppskattningsvis till ca 2 100 000 kr per år. Under år 2027 och år 2028 erbjuder hyresvärden hyresrabatt om 759 000 kr respektive 379 500 kr. Med anledning av hyresrabatten sänks kallhyran år 2027. Total årshyra uppgår år 2027 till ca 16,9 mnkr. Se utförligare beskrivning kring årliga belopp i mnkr längre ner i tabell med årshyra inklusive driftkostnader och hyresrabatt för de kommande fem åren.

Samma villkor kring drift och underhållskostnader kommer gälla i det omförhandlade hyresavtalet som hyresavtalet som gäller t.o.m. 2026-12-31. Sammanfattningsvis innebär det att underhåll, medier, skötsel hanteras enligt följande; Värme, vatten och andra gemensamhetskostnader debiteras av hyresvärden. Förskoleförvaltningen innehar eget elabonnemang. Driftkostnader som debiteras av hyresvärden uppskattas uppgå till ca 1 mnkr per år och fastighetsskatt till ca 1,1 mnkr per år, totalt ca 2,1 mnkr. Driftkostnaderna är inga exakt fastställda belopp och kan avvika årligen då kostnad per kvm aviserade av hyresvärden enligt hyresavtalet är preliminära för merparten av driftkostnaderna och stäms av enligt årlig förbrukning en gång per år.

Det omförhandlade hyresavtalet gäller fr.o.m. januari 2027 t.o.m. december 2031.

Hyresavtalets avtalstid är fem år med nio månaders uppsägningstid och tre års förlängningstid vid utebliven uppsägning. 80 % av kallhyran räknas upp med KPI. Indexuppräkningsindex är anpassad efter oktober år 2026 vilket bedöms rimligt med hänsyn tagen till när det omförhandlade hyresavtalet börjar gälla. Första förändring av hyresnivån kommer ske januari år 2028.

Årlig kallhyra anses vara en godtagbar marknadshyra vilket särskilt visar sig vid jämförelse med liknande objekt i närområdet enligt tabell över jämförelseobjekt under rubriken "jämförelser och nyckeltal". Kallhyran uppgår år ett (innan avdrag för hyresrabatt görs) till 2 050 kr/kvm. För liknande objekt i samma geografiska område uppgår kallhyra år 2026 från 2 060 till 2 780 kr/kvm LOA för nytecknade hyresavtal. Det finns fler jämförelseobjekt i tabellen som talar för att nivån om 2 050 kr/kvm LOA i kallhyra är godtagbar. Dessa hyresavtal är tecknade för ett antal år sedan men bedöms även dessa utgöra ett bra underlag som jämförelseobjekt.

Tabellen nedan visar lokalkostnader för hela lokalen inom Uven 9. Kostnaderna för förskoleförvaltningen år 2026 skiljer sig lite från tabellen då stadskontoret förhyr 37,5% av lokalen under januari-mars 2026. Förskoleförvaltningens lokalkostnad år 2026 är cirka 18 mnkr.

Tabell 2: Beräkning lokalkostnader för Uven 9

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Kallhyra	12,6 mnkr	15,6 mnkr	15,8 mnkr	16 mnkr	16,3 mnkr	16,6 mnkr
Tilläggsavtal	5,28 mnkr					
Hysesrabatt		-0,759 mnkr	-0,3795 mnkr			
Driftskostnad	1 mnkr	1 mnkr	1 mnkr	1 mnkr	1 mnkr	1 mnkr
Fastighetsskatt	1,1 mnkr	1,1 mnkr	1,1 mnkr	1,1 mnkr	1,1 mnkr	1,1 mnkr
Totalt	20 mnkr	16,9 mnkr	17,5 mnkr	18,1 mnkr	18,4 mnkr	18,7 mnkr

Följdinvesteringar

Förskoleförvaltningen bekostar själva investeringar för flytt och centralisering av personal inom fastigheten. Avsatt budget för detta är 2 mnkr och innefattar bland annat möbelinköp samt IT-utrustning.

Tilläggsavtalet föranleder inga andra infrastrukturinvesteringar utanför projektets fastighet.

Driftkostnader och finansiering

Avsatt budget för avyttring avseende de två lokaler som lämnas 2026 är 0,4 mnkr.

För livskostnadsanalys se bilaga 1. Kalkylen är tar ej hänsyn till jämförelsen med anskaffning av lokal i egen regi med anledning av att den aktuella lokalanskaffningen avser en omförhandling av ett befintligt hyresavtal.

Nedan tabell visar uppskattad beräkning av förskoleförvaltningens lokalkostnader för kontorslokaler, inklusive drift och fastighetsskatt. Under 2026 kommer lokalkostnader för förskoleförvaltningens kontorslokaler öka då hela hyran för Uven kommer belasta förskoleförvaltningen från och med mars 2026. Samt att lokalkostnader för kontorslokalerna som avyttras bibehållas till mars 2026 samt juni 2026. Det innebär en ökning i lokalkostnader från 2025 till 2026 på ca 3 mnkr.

Tabell 3: Beräkningar lokalkostnader för samtliga kontorslokaler inom förskoleförvaltningen i mnkr.

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Stenbär	2,5	0,6					
Krossverk	2,9	1,5					
Uven	12,3	18,0	16,8	17,5	18,1	18,3	18,6
Fosie	3,5	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,9
Totalt	21,2	23,6	20,4	21,1	21,8	22,1	22,5

Lokalkostnaden bedöms utgöra ca 14% av den totala verksamhetskostnaden för det aktuella objektet.

Lokalen och verksamheten finansieras inom befintligt kommunbidrag.

Jämförelser och nyckeltal

I nedan tabell redovisas bland annat kallhyra kopplad till kvadratmeter. För den aktuella omförhandlingen uppgår kr/kvm LOA till 2 050 kr/kvm kallhyra fr.o.m. år 2027 och visar hyresnivån innan hänsyn är tagen till hyresrabatt.

Tabellen nedan visar hur nyckeltal vid samma jämförelse, kr/kvm BRA eller LOA, ser ut för liknande inhyrda objekt med kontorsverksamhet samt vad analysverktyget MSCI Property Intel anser är jämförbar kallhyra för kontorslokaler i A-läge i Malmö. A-läge motsvarar det geografiska läget inom vilket fastigheten Uven 9 är belägen. Samtliga hyror är angivna i 2026 års nivå. Eftersom det omförhandlade hyresavtalet för Uven 9 avser 2027 års nivå talar det ytterligare för att nivån är godtagbar då samtliga hyror som nämns i tabellen kommer räknas upp med KPI en gång där hyresnivån mest troligt kommer höjas med några procentenheter.

Tabell 4: Jämförelse med liknande inhyrda objekt

Objekt	Hyresvärd	Giltigt fr.o.m. år	Hyra	LOA	Kr/LOA	Övrigt
Nora 11	Wihlborgs	2018	1 334 800	614	2 174	
Karin 13	Wihlborgs	2018	1 151 700	489	2 355	
Karin 13	Wihlborgs	2018	1 016 800	523	1 944	
Ledebur 15	Balder	2019	2 073 600	1 082	1 916	
Lärkträdet 16	Heimstaden	2026	2 676 800	1 300	2 059	
Rolf 6	Trianon	2023	6 322 000	3 020	2 093	
Davida 15	Svenska Hus	2025	5 804 800	2 090	2 777	
Generell kontorslokal i läge A*	MSCI Property Intel	2025			2 300– 2 950	

* Tre aktörer har angett ett spann mellan 2 300–2 950 kr/kvm LOA (nivån avser varmhyra till skillnad från ovanstående jmf-objekt som redovisar kallhyra).

Tidplan

KLK 2 2026-02-27

Förskolenämnden 2026-03-25

Kommunstyrelsen 2026-06-03

Kommunfullmäktige 2026-06-17

Risk med tidplanen är att den politiska beslutsprocessen kan dra ut på tiden.

Bilagor

- Livskostnadsanalys
- Lokalisering
- Tilläggsavtal
- Tjänsteskrivelse