



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2026-05-07

**Vår referens**

Henrik Nygren

Utvecklingssamordnare

henrik.nygren@malmo.se

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

**STK-2026-619**

### Sammanfattning

Förskolenämnden har inkommit med en ansökan om godkännande att teckna ett tilläggsavtal för administrativa lokaler i kvarteret Uven 9. Nämnden avser att teckna ett tilläggsavtal till det befintliga hyresavtalet efter att fastighetsägaren Wihlborgs i december 2025 sade upp hyresavtalet med begäran om hyreshöjning. Den nya hyran regleras genom ett tilläggsavtal.

Den nya hyran uppgår till 15,6 mnkr per år. Därutöver tillkommer fastighetsskatt samt kostnader för lokaldrift, såsom el och vatten, vilka uppskattas till cirka 2,1 mnkr per år. En hyresrabatt har förhandlats fram för de två första åren. Den totala lokalkostnaden bedöms uppgå till cirka 76,7 mnkr under avtalstiden om fem år. Hyresavtalets löptid är fem år, med möjlighet till förlängning om tre år i taget.

Avtalet avser förskoleförvaltningens befintliga administrativa lokaler samt de två plan som stadskontoret lämnade i samband med flytten till Rådhuset. Förskoleförvaltningen samlokaliserar administration i Uven 9 och lämnar två externt förhyrda lokaler i samband med att verksamheten samlokaliseras.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner tecknande av tilläggsavtal för lokal inom fastigheten Uven 9 enligt det som anges i ärendet.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse förskoleförvaltningen
- Lokalbeslutsunderlag tecknande av tilläggsavtal gällande administrativ lokal inom fastigheten Uven 9
- Lokalisering UVEN 9



- Livskostnadsanalys för administrativ lokal inom fastigheten Uven 9
- Förslag Tilläggsavtal för kontorslokal inom fastigheten Uven 9
- Förskolenämnden beslut 260325 § 38
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260518 Tecknande av tilläggsavtal för administrativa lokaler inom Uven 9

## Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-05-18

Kommunstyrelsen 2026-06-03

Kommunfullmäktige 2026-06-17

## Beslutet skickas till

Förskolenämnden

Servicenämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

## Ärendet

Vid anskaffning av en lokal genom inhyrning ska nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om totala hyresutgiften för objektet överstiger 15 mnkr under avtalstiden. Om totala hyresutgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna beslut om lokalanskaffning. Lokalnyttjande nämnd ansöker om godkännande. Lokalanskaffningen följer de riktlinjer som beskrivs i stadens lokalförsörjningspolicy.

Förskolenämnden har inkommit med en ansökan om godkännande avseende tecknande av tilläggsavtal för lokaler till förvaltningens administration på fastigheten Uven 9, till ett bedömt hyresvärde av 76,7 mnkr. Avtalstiden löper från 2027-01-01 till och med 2031-12-31.

## Verksamhetens lokalbehov och förslag till fortsatt inhyrning

Inom fastigheten Uven 9 förhyr förskoleförvaltningen kontorslokaler av Wihlborgs Uvenine AB. Lokalerna har hyrts sedan 2017 och har under denna tid nyttjats av både stadskontoret och förskoleförvaltningen. Det nuvarande hyresavtalet löper från den 1 januari 2017 till den 31 december 2026, med en uppsägningstid om 12 månader och en förlängningstid om fem år. Lokalen omfattar cirka 7 590 kvm LOA fördelat på åtta våningsplan inklusive källare. Den innehåller kontor, reception, konferensytor samt parkering för både servicefordon och cyklar. Stadskontoret har lämnat lokalen under februari 2026, varefter förskoleförvaltningen, som står på hyresavtalet, har övertagit hela lokalytan.



I december 2025 sade hyresvärden upp avtalet för villkorsändring till den 31 december 2026. Uppsägningen avser en hyreshöjning som regleras genom ett föreslaget tilläggsavtal. Förslaget innebär en ändring av grundhyran från 12,6 mnkr per år till 15,6 mnkr år 2027. Under år 2027 och år 2028 erbjuder hyresvärden hyresrabatt om 759 000 kr respektive 379 500 kr. Därutöver erhålls ett investeringsbidrag från fastighetsägaren om 1 mnkr kr för lokalanpassningar såsom målning eller belysningsåtgärder under avtalstiden. Driftkostnader som debiteras av hyresvärden tillkommer med cirka 2,1 mnkr per år och utgörs bland annat av värme och vatten. Driftkostnaderna är inga exakt fastställda belopp och kan avvika årligen då de stäms av en gång per år. Det tillkommer även fastighetsskatt på cirka 1,1 mnkr per år. För 2027 uppskattas den totala lokalkostnaden till 16,9 mnkr för Uven 9.

Av hyran utgör 80 procent bashyra som indexeras enligt konsumentprisindex, med oktober 2026 som basår. Avtalet omfattar en hyresperiod om fem år med en efterföljande förlängningstid om tre år och en uppsägningstid om 12 månader

Eftersom det rör sig om en befintlig lokal som fortsatt ska användas för samma ändamål (administration), bedöms inhyrningen omfattas av det så kallade hyresundantaget enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling. Någon upphandling anses därför inte nödvändig.

Förskoleförvaltningen lämnar två externa hyresavtal i och med de tar över de två översta våningsplanen med en totalkostnad på cirka 5,4 mnkr per år. Behovet av lokaler bedöms som långsiktigt, då kontorsytor är avgörande för verksamhetens administration.

#### **Stadskontorets kommentarer**

Stadskontoret ställer sig positiva till förskolenämndens lokalanskaffning. Att samla administration i en och samma lokal anses medföra organisatoriska och verksamhetsmässiga fördelar.

#### **Ansvariga**

Isabelle Henningsson Nämndsekreterare  
Emma Sandberg Enhetschef  
Anna Westerling Ekonomidirektör  
Andreas Norbrant Stadsdirektör