



2020-12-08

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen  
Britt-Marie Pettersson

## Yttrande över Hyresförslag avseende Järnyxegatan 11, Malmö Järnyxan 7. Dnr SN-2020-1573

**Yttrande**            **LOPE** rekommenderar Nämnden att teckna kontrakt avseende lokal med Fastighetsägare i rubricerad fastighet.

**Bakgrund**            Avtalet avser lokaler till Arbetsmarknadsavdelningens (AMA) arbetsmarknadsinsatser. ASF har presenterat en förprojektering och utredning där tre alternativ har undersökts; oförändrat lokalbestånd, samlokalisering i befintliga lokaler och samlokalisering i nya lokaler. Samtliga alternativ skulle innebära ökad kostnad för AMA.

Utifrån den förprojektering och utredning som är presenterad har LOPE fått i uppdrag att ta fram ett hyreskontrakt för alternativet som innebär samlokalisering i nya lokaler på Järnyxegatan 11. Alternativet innebär att AMA skulle lämna sina befintliga lokaler på Cypressvägen 18, Höjdrodergatan 11 och Höjdrodergatan 17.

Förutsättning i befintliga hyreskontrakt:

Cypressvägen 18, avtal löper t.o.m. 2021-12-31.

Årskostnad 2020: 3 017 000 kr inkl. el och fastighetsskatt

Yta: 4 370 kvm

Hyresvärden önskar nu att höja hyran från 560 kr/kvm till 1 100 kr/kvm, vilket har föranlett denna lokalöversyn. Om den önskade

hyran skulle gå igenom skulle det innebära en årskostnad på 5 376 000 kr inkl. el och fastighetsskatt.

Höjdrodergatan 11, avtal löper t.o.m. 2023-01-31. Avtalet ger även hyresgästen rätt att uppsäga hyresavtalet till upphörande och avflyttning per 2021-12-31.

Årskostnad 2020: 643 895 kr inkl. el och fastighetsskatt

Yta: 649 kvm

Höjdrodergatan 17, avtal löper t.o.m. 2023-10-31.

Årskostnad 2020: 201 240 kr inkl. el och fastighetsskatt

Yta: 213 kvm

Totala kostnader 2020: 3 862 135 kr (738 kr/kvm)  
Totala ytor 2020: 5 232 kvm

### **Hyresvillkor**

Förhyrningen omfattar 4 906 kvm LOA med kostnad på 870 kr/kvm första avtalsåret. År två tillkommer 554 kvm LOA med en kostnad på 851 kr/kvm, vilket totalt omfattar 5 460 kvm LOA med kostnad på 868 kr/kvm.

Årshyra: 4 270 046 kr avtalsår 1, därefter 4 741 500 kr.

Index: 75% Basår: 2021

Driftskostnader: VA ingår, därutöver tillkommer el och värme på egna avtal uppskattningsvis 565 000 kr/år

Fastighetsskatt: Ingår i hyra

P-platser: 40 st p-platser ingår i hyran

Total årskostnad: 4 835 046 kr avtalsår 1, därefter 5 306 500 kr

Avtalstiden är 2022-01-01 - 2028-12-31

Total kostnad för avtalsperioden: 36 674 046 kr inkl. uppskattade driftkostnader.

### **Hyresgäst- anpassningar**

Hyresgäst Anpassningar tillkommer på ovan presenterade kostnader genom ett tillägg till hyran. Hyresgäst Anpassningarna kommer upphandlas enligt Lag (2016:1145) om offentlig upphandling. Hyresgäst Anpassningar kommer att ersättas med faktisk kostnad utan påslag från hyresvärden. Lokalen är i befintligt skick utrustad med många saker som i alternativa lokaler hade tillkommit som hyresgäst Anpassning såsom larm, tryckluft, passersystem m.m. Omfattningen av hyresgäst Anpassningar beror på verksamhetens beslut om hur ytorna ska nyttjas. För att effektivt nyttja lokalerna uppskattas att en hyresgäst Anpassning behöver genomföras för ca 3 000 000 miljoner, vilket skulle öka årskostnaden med ca 430 000 kr (78 kr/kvm LOA).

### **Flyttkostnader**

ASF kommer att behöva begära anstånd med avflyttning, då det är nödvändigt med viss överlappning för att möjliggöra flytt av verksamheten. Förslagsvis lämnas Cypressvägen 18 och Höjdrodergatan 11 per 2022-03-31.

Kostnad Cypressvägen 18 2022-01-01 – 2022-03-31:  
754 250 kr

Kostnad Höjdrodergatan 11 2022-01-01 – 2022-03-31: 160 973 kr

Höjdrodergatan 17 har avtal som löper t.o.m. 2023-10-31. Kostnad för Höjdrodergatan 17 2022-01-01 – 2023-10-31: 368 940 kr.

Att avtal på Höjdrodergatan löper till 2023-10-31 är anledningen till att avtalsår 1 avser en mindre yta. 554 kvm tillkommer 2023-01-01, vilket för att kostnaden för Järnyxegatan 11 för 2022-01-01 – 2022-12-31 är 471 454 kr lägre.

### **Övrigt**

Kontraktet är inte giltigt förrän båda parter undertecknat kontraktet samt kommunstyrelsen godkänner hyreskontraktet.

### **Kommentar**

Lokalen ger goda förutsättningar för att nyttja ytorna på ett effektivt sätt, vilket ger verksamheten möjlighet att växa och utvecklas i den nya lokalen.

I detta yttrande utgår jämförelsen med befintliga kostnader. Även vid oförändrat lokalbestånd kommer lokalkostnaderna för verksamheten att öka.

Cecilia Hanner Falkehed  
Enhetschef  
LOPE

Patrik Adersjö  
Operativ lokalprocessledare

Kopia till:  
Arkivet  
Lokalsamordnare