



## Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2019-03-27 kl. 13:00-15:30
Plats	Kulturförvaltningen, Baltzarsgatan 31
Beslutande ledamöter	Frida Trollmyr (S) (Ordförande) Amanda Onsberg Brumark (L) (Vice ordförande) Nicola Rabi (M) (Andre vice ordförande) Abdulkhadir Said Sheikh Mohamed (S) Mirjam Katzin (V) Cornelia Björklund Røjner (M) Michael Hård af Segerstad (SD) Torbjörn Kastell (SD) Kenneth Hansson (S) ersätter Christina Melin Dahlvid (S)
Ej tjänstgörande ersättare	Eva Jönsson (S) Michael Högberg (L) Gustav Svanborg Edén (MP) Hanna Margareta Granér (V) Oskar Månsson (M) Peter Olsson (C) Lars-Johan Hallgren (SD) Lillebror Bruér (SD)
Övriga närvarande	Pernilla Conde Hellman (Kulturdirektör) Anna-Carin Mårtensson (Stabschef) Anne Mattsson (Ekonomichef) Linda Johansson (Administrativ chef) Katarina Carlsson (Museichef) Adam Hidestål (Stadsarkivarie) Hanna Sjöberg (Avdelningschef) Mats Stjernstedt (Konsthallschef) Dick Fredholm (Kommunikationschef) Torbjörn Nilsson (Stadsbibliotekarie) Jarl Hoffman (Avdelningschef) Jenny Eliasson (Personalföreträdare (Vision)) Patrik Nilsson (Personalföreträdare (SACO)) Max Emland (Personalföreträdare (Kommunal)) Anna Gawrys (Sekreterare)
Utses att justera	Nicola Rabi (M)
Justeringen	2019-04-01
<b>Underskrifter</b>	Sekreterare ..... Anna Gawrys
	Ordförande ..... Frida Trollmyr (S)
	Justerande ..... Nicola Rabi (M)

Protokollet omfatter §37

## § 37 Avtal om tillägg till hyreskontrakt 1333-101, Ombyggnad Wisdome, Turbinen 4, Teknikens- och Sjöfartens hus

**KN-2019-947**

### **Sammanfattning**

Stadsfastigheter skall för Malmö museers räkning utföra ombyggnad inom Teknikens och Sjöfartens hus. Tilläggsavtalet gäller under ombyggnaden och annulleras vid slutregleringen tillsammans med nuvarande hyreskontrakt. Vid slutregleringen kommer nytt hyreskontrakt tecknas med hyrestid om 15 år. Tilläggshyran uppgår till 940 000 kr per år varav investeringsdelen är 900 000 kr/år och drift- och underhållsdelen är 40 000 kr/år. Den ökande kostnaden finansieras under 2019 med interna prioriteringar.

### **Beslut**

Kulturnämnden beslutar

1. Kulturnämnden godkänner tecknandet av i ärendet redovisat tilläggsavtal.

### **Yrkanden**

Frida Trollmyr (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag till beslut.

### **Beslutet skickas till**

Servicenämnden

### **Beslutsunderlag**

- §30 Avtal om tillägg till hyreskontrakt 1333-101, Ombyggnad Wisdome, Turbinen 4, Teknikens- och Sjöfartens hus
- G-Tjänsteskrivelse - Wisdome
- Avtal om tillägg till hyreskontrakt 190205 - ej undertecknat
- Bilaga 1 Ytor etapp 3 plan 0 181017
- Bilaga 2 Ytor etapp 3 plan 1 181017
- Bilaga 3 Ytor etapp 3 plan 2 181017

Ansvar <b>6287</b>	Objekt <b>1333</b>	Avtal <b>001</b>		Projekt nr <b>5860</b>
Deb	År	Månad	Dag	Sign
Ou	År	Månad	Dag	Sign

## Avtal om tillägg till hyreskontrakt med hyresjusteringsklausul

### Parter

Hyresvärd: Malmö kommun,  
genom dess Servicenämnd  
avdelning Stadsfastigheter

Hyresgäst: Kulturförvaltningen

### Hyresobjekt

Tekniska museet belägen inom fastigheten Turbinen 4, Malmö kommun.

### Projektbeskrivning

Hyresvärden skall för hyresgästens räkning utföra ombyggnad inom Tekniska museet, byggnad C. Ombyggnad görs i nuvarande hörsal, där befintligt våningsplan och takkonstruktion kommer att öppnas upp för att öka volymen. I projektet installeras ny stomme i form av stålbalkar nerifrån källarplan upp till ny takhöjd. Även källarplan genomgår ombyggnad för att öppna upp kommunikationsvägar inom byggnaden. Utöver detta kommer ny foajé och entré att byggas, se bifogad ritning där förändringarna framgår.

Hyresgästen är investeringsansvarig för delar kopplade till teknik såsom t.ex. projektorer, dessa ingår ej i tilläggshyran. Projektorerna kommer att innebära en utökad elförbrukning, denna är ej beräknad som en utökad drift- och underhållskostnad i detta tilläggsavtal då hyresgästen har eget abonnemang för el inom fastigheten i hyresavtalet.

Detta tilläggsavtal gäller under ombyggnaden och annulleras vid slutregleringen tillsammans med nuvarande hyreskontrakt 1333-101. Vid slutregleringen kommer nytt hyreskontrakt tecknas med hyrestid om 15 år.

### Beräkningsunderlag

Beräkningen av tilläggshyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, november 2018.

Investeringens hyresgrundande belopp 17 000 tkr

Ränta 3 %

Investeringen har beräknats enligt princip för komponentavskrivning.

Den hyresgrundande investeringen kommer att påverkas då hyresgästen erhållit investeringsbidrag från Tillväxtverket. Avskrivningstiden avseende bidraget kommer vara samma som för ombyggnationen. I dagsläget är bidragets storlek ej känt men kommer vara maximalt 50 % av den totala investeringskostnaden.

### Tilläggshyra

Tilläggshyran uppgår till 940 000 kr per år varav investeringsdelen är 900 000 kr/år och drift- och underhållsdelen är 40 000 kr/år.

### Index

Drift- och underhållsdelen skall indexregleras med 100 % varje årsskifte anpassat till indextalet för oktober månad år 2020, bastal okänt.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändras i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande

till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktober månad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.  
Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föränlett omräkningen.

### Hyrestid

Hyrestiden är fr.o.m. 2020-08-01. Tillträdesdagen är preliminär.

Vid förändring av tidplan gäller att lokalerna tas i bruk från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.

### Hyresjustering

Tilläggshyran enligt ovan kan komma att justeras när projektets totalkostnad redovisats.

Avviker projektets slutliga hyresgrundande belopp, enligt nu gällande programhandlingar, skall hyresjustering ske avseende investeringens del av hyran dock max +/- 15 %. Investeringsdelen av hyran kan därmed påverka hyresnivån med max +/- 135 000 kr. Hänsyn är ej tagen till hur eventuellt bidrag från Tillväxtverket påverkar hyresnivån.

Sker förändringar i projektet i förhållande till nu gällande programhandlingar, skall dock dessa förändringar till fullo påverka tilläggshyran, både upp- och nedåt.

### Övriga villkor

Detta avtal gäller endast under förutsättning att erforderliga tillstånd erhålles och att medel för investeringen beviljas samt att byggstart sker senast september 2019.

Skulle byggstart överskrida september 2019 görs en ny översyn av detta avtal med de förändrade förutsättningarna.

Om projektet inte fullföljs förbinder hyresgästen sig att ersätta Stadsfastigheter för de då nerlagda kostnaderna.

Detta tilläggsavtal gäller under ombyggnaden och annulleras vid slutregleringen tillsammans med nuvarande hyreskontrakt 1333-101. Nytt hyreskontrakt tecknas med hyrestid om 15 år.

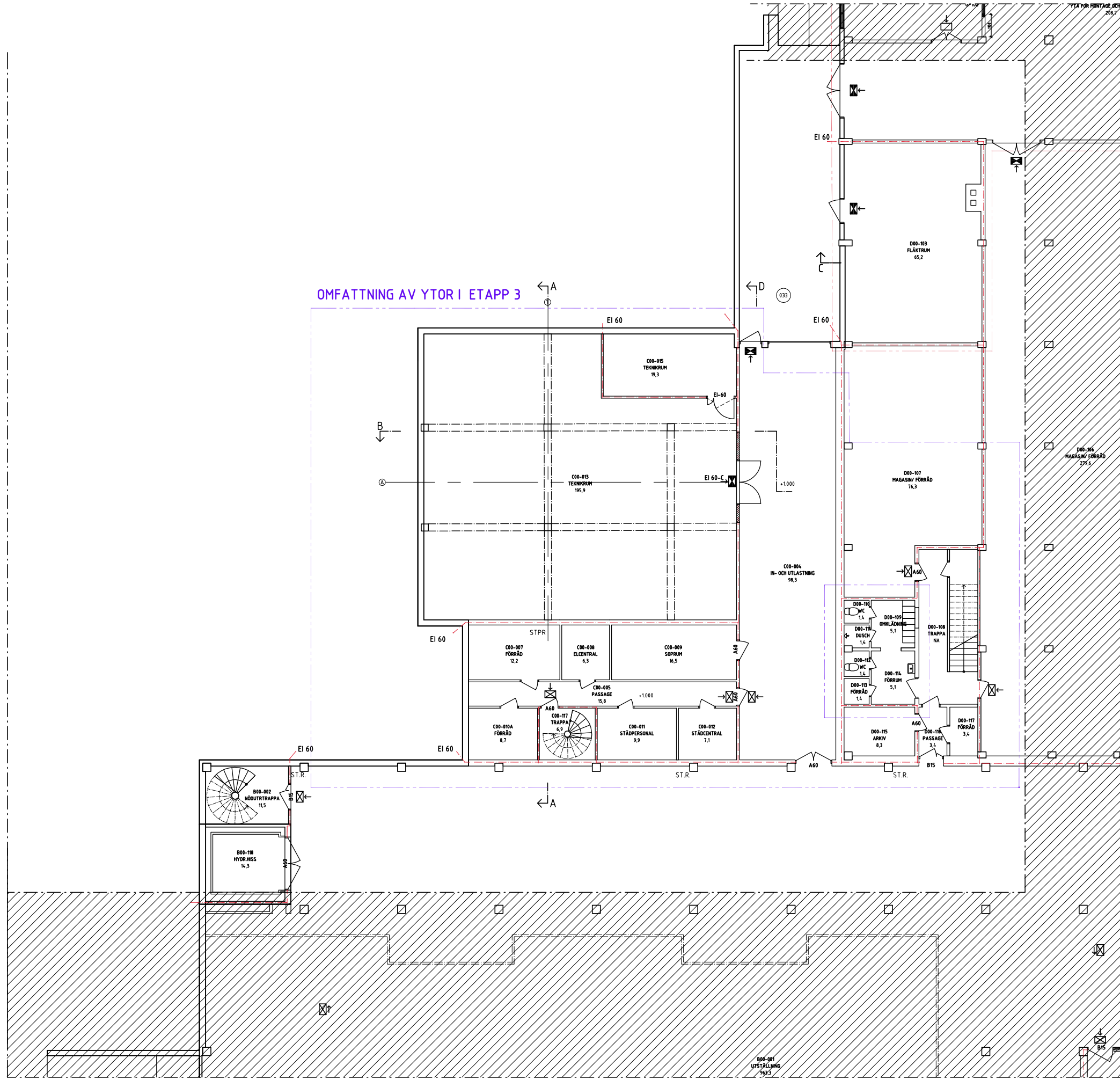
Tilläggsavtal som sedan tidigare tillhör hyreskontrakt 1333-101 kommer att fortlöpa vid omskrivning av hyreskontraktet i samband med slutregleringen.

I övrigt gäller hyreskontraktet till alla delar.

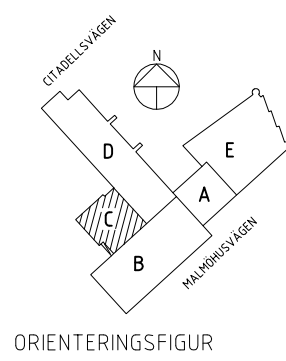
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort, datum <b>Malmö</b>	Ort, datum <b>Malmö</b>
Hyresvärd <b>Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter</b>	Hyresgäst <b>Malmö kommun, genom dess Kulturnämnd</b>
Namnförtydligande	Namnförtydligande

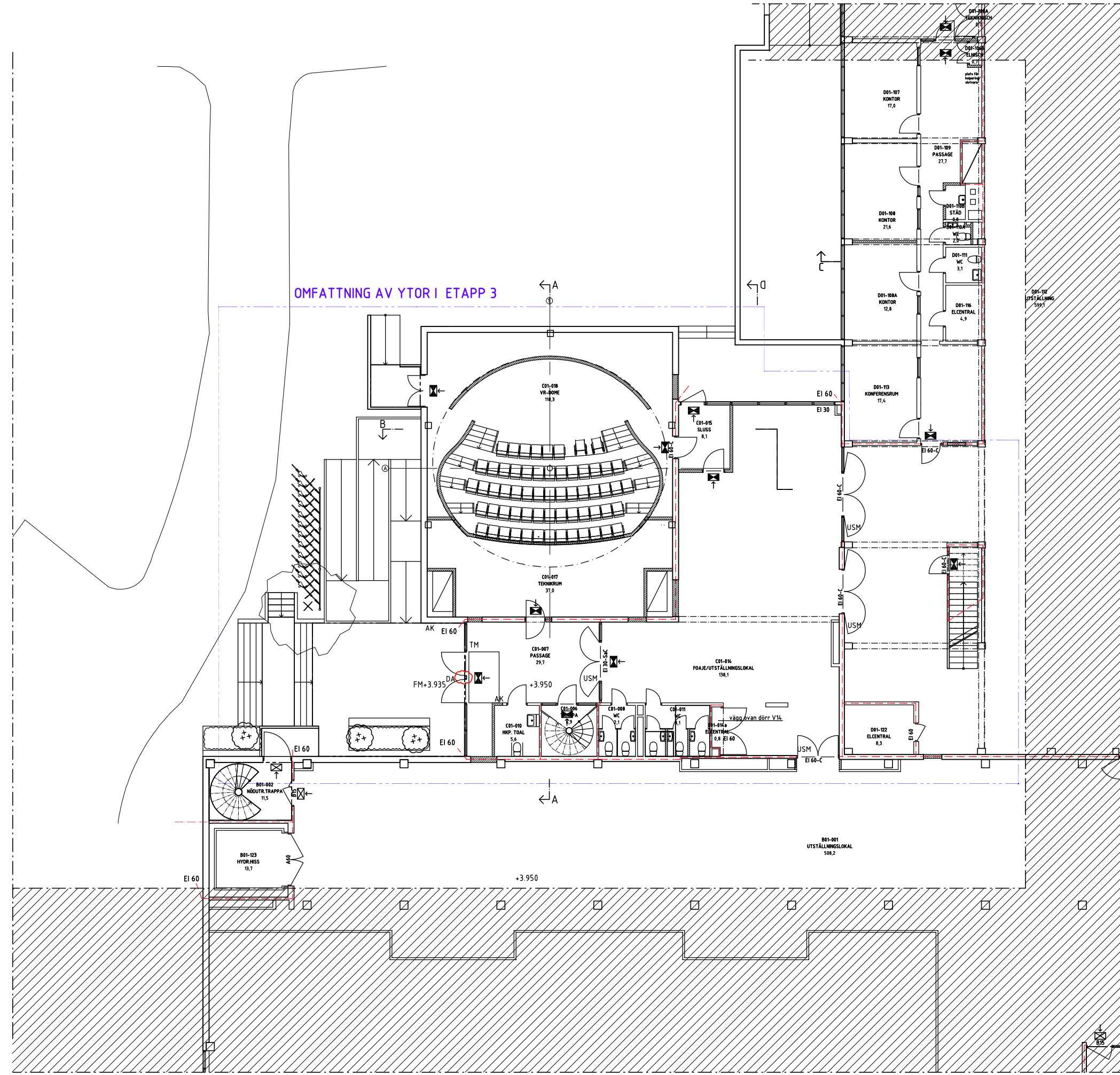
OMFATTNING AV YTOR I ETAPP 3



TEKNIK OCH SJÖFARTENS HUS - VR-DOME  
 PLAN 0 - YTOR I ETAPP 3  
 MALMÖ 181017

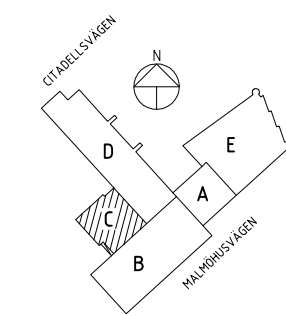


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>FÖRHANDSKOPIA</b>				
		<b>Malmö stad Stadsfastigheter</b>		
TEKNIK OCH SJÖFARTENS HUS OMBYGGNAD FÖR VR-DOME				PROJEKT NR 5654
NEW LINE ARKITEKTER AB SÖDRA FÖRSTADSGATAN 23 211 43 MALMÖ TEL 040-30 00 30 www.newlineark.se				
FÖRETAG NEW LINE ARKITEKTER AB	TEL 040 - 30 00 30			
UPPDRAGSNUMMER NL3043	BYGGD AV LJ	HANDLÄGGARE J.FARITZON		
DATUM 2018-XX-XX	REV DATUM	ANSVARIG J.FARITZON		
KV TURBINEN 4, MALMÖ SAMMANSATT PLANRITNING BYGGNAD C, PLAN 0, DEL 1				
OBJEKTSNUMMER 1333	BYGGNAD C	PLAN 00	DEL 40	DISCIPLIN A
SKALA 1:50	RITNINGSNUMMER A-40-1-3001	BET		



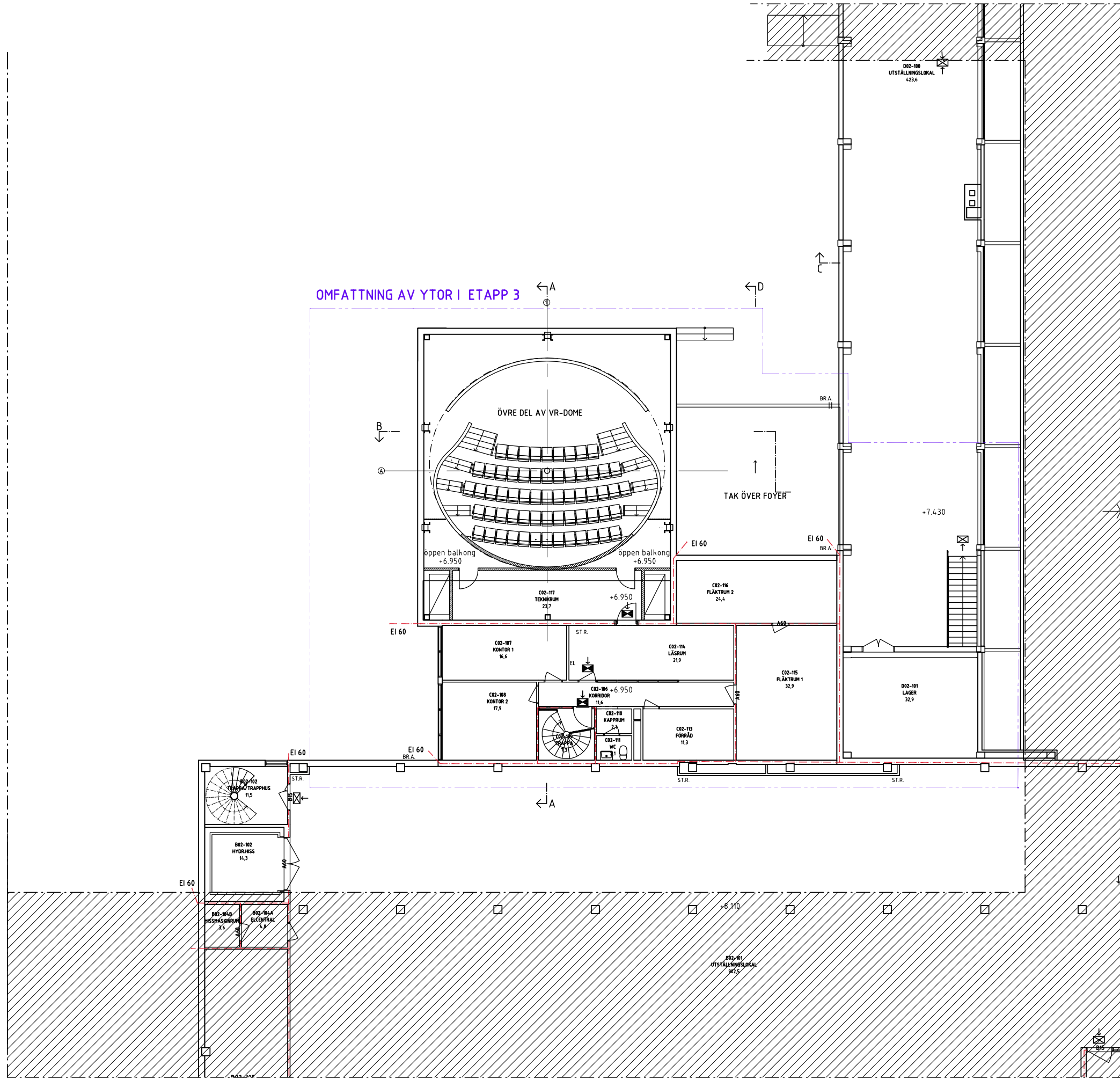
OMFATTNING AV YTOR I ETAPP 3

TEKNIK OCH SJÖFARTENS HUS - VR-DOME  
 PLAN 1 - YTOR I ETAPP 3  
 MALMÖ 181017





ORIENTERINGSFIGUR

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG</b>				
		<b>Malmö stad Stadsfastigheter</b>		
TEKNIK OCH SJÖFARTENS HUS OMBYGGNAD AV ENTRÉHALL				PROJEKT NR 5654
NEW LINE ARKITEKTER AB SÖDRA FÖRSTADSGATAN 23 211 43 MALMÖ TEL 040-30 00 30 www.newlineark.se				
FÖRETAG NEW LINE ARKITEKTER AB	TEL 040 - 30 00 30			
UPPDRAGSNUMMER NL3043	BYGGD AV LJ	HANDLAGARE J.FARITZON		
DATUM 2018-09-14	REV DATUM	ANSVARIG J.FARITZON		
KV TURBINEN 4, MALMÖ SAMMANSATT PLANRITNING BYGGNAD C, PLAN 1, DEL 1				
OBJEKTSNUMMER 1333	BYGGNAD C	PLAN 01	DEL 40	DISCIPLIN A
SKALA 1:50	RITNINGSNUMMER A-40-1-3101	BET		



OMFATTNING AV YTOR I ETAPP 3

TEKNIK OCH SJÖFARTENS HUS - VR-DOME  
 PLAN 2 - YTOR I ETAPP 3  
 MALMÖ 181017

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>FÖRHANDSKOPIA</b>				
		<b>Malmö stad Stadsfastigheter</b>		
TEKNIK OCH SJÖFARTENS HUS OMBYGGNAD FÖR VR-DOME				PROJEKT NR 5654
				
NEW LINE ARKITEKTER AB SÖDRA FÖRSTADSGATAN 23 211 43 MALMÖ TEL 040-30 00 30 www.newlineark.se				
FÖRETAG	NEW LINE ARKITEKTER AB	TEL	040 - 30 00 30	
UPPDRAGSNUMMER	NL3043	BYGGD AV	LJ	
DATUM	2018-XX-XX	HANDLÄGGARE	J.FARITZON	
		ANSVARIG	J.FARITZON	
KV TURBINEN 4, MALMÖ RIVNINGSRITNING BYGGNAD C, PLAN 2, DEL 1				
OBJEKTSNUMMER	BYGGNAD	PLAN	DEL	UNDERGRUPP
1333	C	02	01	49
SKALA	RITNINGSNUMMER		BET	
1:50	A-49-1-3201			

SKALA 1:50 (A1) 0 1 2 3 4 5

LAGER: SB11

PLG: 2018-10-17 17:56 X:\PROJEKT\STADSFÄSTIGHETER\AKTIVA\PROJEKT\MALMÖ MUSEER\3043 T O S VR-DOME\FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG\1833\A-A-MODELL\VA-40-P-0200-1833-AB02 ETAPPIDWG JFS





Datum  
2019-03-15  
Vår referens  
Jarl Hoffman  
Avdelningschef  
jarl.hoffman@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Avtal om tillägg till hyreskontrakt 1333-101, Ombyggnad Wisdome, Turbinen 4, Teknikens- och Sjöfartens hus KN-2019-947**

#### **Sammanfattning**

Stadsfastigheter skall för Malmö museers räkning utföra ombyggnad inom Teknikens och Sjöfartens hus. Tilläggsavtalet gäller under ombyggnaden och annulleras vid slutregleringen tillsammans med nuvarande hyreskontrakt. Vid slutregleringen kommer nytt hyreskontrakt tecknas med hyrestid om 15 år. Tilläggshyran uppgår till 940 000 kr per år varav investeringsdelen är 900 000 kr/år och drift- och underhållsdelen är 40 000 kr/år.

Den ökande kostnaden finansieras under 2019 med interna prioriteringar.

#### **Förslag till beslut**

Kulturnämnden föreslås besluta

1. Kulturnämnden godkänner tecknandet av i ärendet redovisat tilläggsavtal.

#### **Beslutsunderlag**

- Bilaga 3 Ytor etapp 3 plan 2 181017
- Bilaga 2 Ytor etapp 3 plan 1 181017
- Bilaga 1 Ytor etapp 3 plan 0 181017
- Avtal om tillägg till hyreskontrakt 190205 - ej undertecknat
- G-Tjänsteskrivelse - Wisdome

#### **Beslutsplanering**

Kulturförvaltningens Ärendebereidning 2019-03-11  
Kulturnämndens Ordförandeberedning 2019-03-12  
Kulturnämndens arbetsutskott 2019-03-19  
Kulturnämnden 2019-03-27

#### **Beslutet skickas till**

Serviceämnden

#### **Ärendet**

Stadsfastigheter skall för Malmö museers räkning utföra ombyggnad inom Teknikens och Sjöfartens hus. Ombyggnad görs inom nuvarande hörsal, där befintligt våningsplan och takkonstruktion kommer att höjas för att öka volymen. I projektet installeras ny stomme i form av stålbalkar nerifrån källarplan upp till ny takhöjd. Även källarplan genomgår ombyggnad för att skapa bättre kommunikationsvägar inom byggnaden. Utöver ovanstående kommer ny foajé och entré att byggas, se bifogade ritningar där förändringarna framgår.

Tilläggsavtalet gäller under ombyggnaden och annulleras vid slutregleringen tillsammans med nuvarande hyreskontrakt 1333-101. Vid slutregleringen kommer nytt hyreskontrakt tecknas med hyrestid om 15 år.

Tilläggshyran uppgår till 940 000 kr per år varav investeringsdelen är 900 000 kr/år och drift- och underhållsdelen är 40 000 kr/år.

Beräkningen av tilläggshyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, november 2018.

Investeringsens hyresgrundande belopp	17 000	tkr
Ränta	3	%

Investeringen har beräknats enligt princip för komponentavskrivning.

Den hyresgrundande investeringen liksom tilläggshyran kommer att påverkas då Malmö museer erhållit investeringsbidrag från Tillväxtverket. Avskrivningstiden avseende bidraget kommer vara densamma som för ombyggnationen. I dagsläget är bidragets storlek ej känt men kommer vara maximalt 50 % av den totala investeringskostnaden.

Den ökande kostnaden finansieras under 2019 med interna prioriteringar.

#### **Ansvariga**

Pernilla Conde Hellman, Kulturdirektör