

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025-04-25

Telefon: [031 64 74 32](tel:031647432)

Diarienummer: 0119/25

Mejladress: hanna.strand@gryaab.se

Handläggare: Hanna Strand

Hyresavtal mellan Gryaab och Scandinavian Tank Storage

Förslag till beslut

I styrelsen för Gryaab AB:

1. Hyresavtalet mellan Gryaab och Scandinavian Tank Storage enligt bilaga 1 godkänns.
2. Vd ges i uppdrag att teckna avtalet.

Sammanfattning

Gryaab har genom ett servitutsavtal rätt att nyttja ett bergrum med omgivande byggnader på fastigheten Göteborg Syrhåla 765:249, som ägs av Göteborgs kommun. Fastigheten ligger i området Syrhåla där både Gryaab och Scandinavian Tank Storage (STS) är verksamhetsutövare. Av servitutsavtalet följer att Gryaab ansvarar för att underhålla bergrummet och byggnaderna.

En av de omgivande byggnaderna som ingår i nyttjanderätten är en kontorsbyggnad. Kontorsbyggnaden används i dagsläget även av STS. STS har uttryckt en önskan att överta ansvaret för byggnaden och genomföra en omfattande renovering för att tillgodose framtida behov.

Gryaab har ställt sig positiv till denna inriktning eftersom bolagets behov av att vistas på Syrhåla och i den aktuella kontorsbyggnaden är mycket begränsat. Byggnaden är

också i dåligt skick och det finns därmed ett renoveringsbehov som annars skulle falla på Gryaab att utföra.

Överenskommelsen mellan STS och Gryaab föreslås regleras i ett hyresavtal enligt bilaga 1.

Avtalet innebär inga väsentliga risker för Gryaab.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Gryaab har i dag en kostnad för drift av byggnaden och kommer, om inte hyresavtalet tecknas, behöva genomföra ett flertal underhållsåtgärder inom en snar framtid. Hyresavtalet innebär att STS tar över ansvaret för drift- och underhåll av byggnaden och att Gryaab får kostnadsfri nyttjanderätt till drift- och personalutrymmen. Hyresavtalet kommer att minska Gryaabs kostnader och är även till fördel för Gryaab på andra sätt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Gryaab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Gryaab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Beslutet har behandlats på lokalt samverkansgruppsmöte den 23 april 2025.

Bilagor

1. Hyresavtal mellan Gryaab och Scandinavian Tank Storage

Ärendet

Ärendet avser godkännande att hyresavtal, enligt bilaga 1, tecknas av ingående parter, Gryaab och Scandinavian Tank Storage (STS). Hyresavtalet avser en kontorsbyggnad inom området Syrhåla där Gryaab och STS är verksamhetsutövare.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Gryaab har genom ett servitutsavtal rätt att nyttja ett bergrum med omgivande byggnader på fastigheten Göteborg Syrhåla 765:249, som ägs av Göteborgs kommun.

Gryaabs rätt att nyttja bergrummet vid Syrhåla samt byggnader inom området regleras av ett tecknat servitutsavtal. I servitutsavtalet anges bl.a. att Gryaab såsom ägare av tomträtten till fastigheten Göteborg Rödjan 727:38 har rätt att bibehålla, nyttja och underhålla bergrum 2 samt att bibehålla, nyttja och underhålla befintliga byggnader och anläggningar som betjänar bergrum 2. Den befintliga kontorsbyggnaden som ingår i nyttjanderätten används i dagsläget också av (STS) som är en verksamhetsutövare inom området. STS har uttryckt en önskan att överta ansvaret för byggnaden och genomföra en omfattande renovering för att tillgodose framtida behov. Gryaab har ställt sig positiv till denna inriktning eftersom Gryaabs behov av att vistas på Syrhåla och i kontorsbyggnaden är mycket begränsat.

Gryaab har haft en dialog med Göteborgs Hamn samt Exploateringsförvaltningen som är berörda parter i området för att komma fram till en lösning gällande övertagande av byggnaden. Dialogen har resulterat i att samtliga parter är överens om att reglera övertagandet av ansvar i ett hyresavtal i stället för att skriva om servitutsavtalet. Mot den bakgrunden har Gryaab och STS tagit fram ett förslag på hyresavtal.

Viktiga principer i avtalet

Nedan sammanfattas viktiga principer i avtalet:

STS kommer i sin helhet att ta över ansvaret för drift- och underhåll av kontorsbyggnaden samt stå för erforderliga investeringar som de anser är nödvändiga för att anpassa lokalerna efter deras behov.

STS kommer att upplåta en yta om ca 12 kvadratmeter till Gryaab inom byggnaden där Gryaab även fortsättningsvis har en station för driftövervakning av en fackla till det befintliga bergrummet som Gryaab ansvarar för. I överenskommelsen ingår också att Gryaab får nyttja personalutrymmen när driftpersonal är på plats.

Hyresavtalet gäller på obestämd tid. Uppsägning kan ske först fem år efter hyresavtalets upprättande och ska ske skriftligen minst ett år före hyrestidens utgång.

STS ska utföra investeringar på byggnaden uppgående till två miljoner kronor. Gryaab och STS är överens om att investeringen ska skrivas av linjärt under tio år. För det fall Gryaab säger upp avtalet före det att hyrestiden varat i tio år ska Gryaab ersätta STS för restvärdet av investeringen.

Ekonomisk påverkan

Gryaab har i dag en kostnad för drift av byggnaden och kommer, om inte hyresavtalet tecknas, behöva genomföra ett flertal underhållsåtgärder inom en snar framtid. Hyresavtalet innebär att STS tar över ansvaret för drift- och underhåll av byggnaden och att Gryaab får kostnadsfri nyttjanderätt till drift- och personalutrymmen. Hyresavtalet kommer att minska Gryaabs kostnader och är även till fördel för Gryaab på andra sätt.

Eventuella risker som avtalet kan medföra

Om Gryaab väljer att säga upp avtalet innan investeringen är avskriven enligt formuleringen i avtalet riskerar Gryaab att få betala ett restvärde på investeringen. Gryaab ser inga andra risker med hyresavtalet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet avser ett beslut om att teckna ett hyresavtal med Scandinavian Tank Storage (STS) gällande en kontorsbyggnad som Gryaab idag har nyttjanderätt till i området Syrhåla. Avtalet har innebär ingen ändring som påverkar Gryaabs inriktning, mål eller uppdrag och har också mycket liten ekonomisk påverkan. Gryaab bedömer därför inte att ärendet är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Bedömningen har gjorts med utgångspunkt i vad som står angivet om frågor av principiell beskaffenhet i Gryaabs ägardirektiv, Göteborgs Stadshus AB:s anvisningar för ärendeberedning och Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Bolagets bedömning

I föreliggande ärende lämnas förslag på att Gryaab ska teckna ett hyresavtal med STS gällande en byggnad som Gryaab i dag har nyttjanderätt till på området Syrhåla. STS använder idag byggnaden som bland annat möteslokal och har uttryckt en önskan om att överta byggnaden och genomföra en omfattande renovering för att tillgodose framtida behov. Gryaab ställer sig positiva till överenskommelsen och ser inga väsentliga risker med det. Styrelsen föreslås godkänna att hyresavtalet och ge vd i uppdrag att teckna det.

HYRESAVTAL

Daterat enligt nedan mellan:

Gryaab AB, org.nr 556137-2177, med adress Box 8984, 402 74 Göteborg,
("Hyresvärden"); och

Scandinavian Tank Storage AB, org.nr 556468-4115, med adress Sven Källfelts gata
201, 426 71 Västra Frölunda, ("Hyresgästen").

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som "**Parterna**" och var för sig
som "**Part**".

BAKGRUND

- A. Hyresvärden har genom ett servitutsavtal rätt att bibehålla, nyttja och underhålla ett bergrum inom fastigheten Göteborg Syrhåla 765:249 samt att bibehålla, nyttja och underhålla befintliga byggnader och anläggningar som betjänar bergrummet. Den befintliga kontorsbyggnaden som ingår i nyttjanderätten används också av Hyresgästen som är en verksamhetsutövare inom området. Hyresgästen har uttryckt en önskan om att överta ansvaret för byggnaden och genomföra en omfattande renovering för att tillgodose Hyresgästens framtida behov.
- B. Med utgångspunkt i ovan har Parterna träffat detta hyresavtal ("**Avtalet**").

1. HYRESOBJEKTET

Hyresgästen förhyr den byggnad som markerats med röd begränsningslinje på bifogad ritning, Bilaga 1, ("**Lokalen**").

2. UNDERUPPLÅTELSE TILL HYRESVÄRDEN

- 2.1 Hyresgästen upplåter i andra hand till Hyresvärden en yta om ca 12 kvadratmeter inom Lokalen ("**Hyresvärdens Yta**"). Exakt placering och närmare utformning kommer att klarläggas när Hyresgästen har projekterat renoveringen av Lokalen och en karta över Hyresvärdens Yta ska då upprättas och biläggas Avtalet.
- 2.2 Hyresgästen ska ge Hyresvärden fri tillgång till passage genom Lokalen för åtkomst till Hyresvärdens Yta samt ge Hyresvärdens personal tillgång till de anvisade personalutrymmen som finns inom Lokalen. Det noteras att Hyresvärden inte kan påräkna möjligheten att få tillgång till personalutrymmen avseende externt anlitad personal.
- 2.3 Hyresvärden äger rätt att ansluta egen fiberkabel till Hyresvärdens Yta.
- 2.4 Den rätt som tillkommer Hyresvärden enligt denna punkt 2 ska gälla under hela Hyrestiden (enligt definition nedan) inklusive eventuella förlängningsperioden. Hyresgästen har inte rätt att avsluta underupplåtelsen med mindre än att Avtalet sägs upp av endera Part.

3. HYRESTID OCH UPPSÄGNING

- 3.1 Upplåtelsen enligt detta Avtal gäller på obestämd tid från och med undertecknandet av detta Avtal ("Hyrestiden").
- 3.2 Uppsägning kan ske först fem (5) år efter hyresavtalets upprättande och ska ske skriftligen minst ett (1) år före Hyrestidens utgång.

4. HYRESGÄSTENS INVESTERING I LOKALEN

- 4.1 Hyresgästen ska utföra och bekosta omfattande renoveringar av Lokalen ("Investeringen").
- 4.2 Investeringen uppgår till 2 miljoner kronor.
- 4.3 Parterna är överens om att Investeringen ska skrivas av linjärt under [10] år. För det fall Hyresvärden säger upp Avtalet före det att Hyrestiden varat i [10] år ska Hyresvärden ersätta Hyresgästen för restvärdet av Investeringen.

5. HYRAN

- 5.1 Hyran enligt detta Avtal utgår genom att Hyresgästen ska genomföra Investeringen, samt att Hyresgästen har det fulla underhållsansvaret för Lokalen.
- 5.2 Hyresvärden har vidare rätt att nyttja el, vatten och andra nyttigheter inom Lokalen kostnadsfritt.

6. LOKALENS ANVÄNDNING

Lokalen hyrs ut för kontorsändamål med tillhörande personalutrymmen.

7. LOKALENS SKICK OCH UTRUSTNING

Lokalen hyrs ut i befintligt skick och med den utrustning som finns vid Avtalets ingående.

8. ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Hyresgästen har inte rätt att utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande överlåta hyresrätten till Lokalen. Uthyrning i andra hand, avseende hela eller delar av Lokalen, får endast ske efter skriftligt godkännande från Hyresvärden.

9. UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

- 9.1 Hyresgästen ansvarar för utföra och bekosta allt underhåll av Lokalen och tillhörande inredning, undantaget Hyresvärdens Yta.
- 9.2 Hyresgästen har rätt att utföra investeringar i Lokalen. Vid andra investeringar än tillförande av lös egendom gäller punkt 16 nedan.

10. AVLOPP OCH VATTEN

Parterna är överens om att Hyresgästen ska ansvara för att tillskapa en hållbar anslutning av avlopp och vatten till Lokalen och att Hyresvärden utan kostnad ska nyttja anslutningen och för sin verksamhet inom Hyresvärdens Yta tillgodogöra sig vatten från kran i Lokalen.

11. MYNDIGHETSKRAV

Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för Lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan åtgärder vidtas.

12. ANSVAR FÖR KOSTNADER

12.1 Hyresgästen ska ordna tillförsel av samt stå kostnaderna för el, VA, värme, vatten och ventilation till Lokalen och alla andra nyttigheter som Hyresgästen önskar.

12.2 Parterna är överens om att Hyresvärden för normal drift av utrustningen inom Hyresvärdens Yta har rätt att nyttja el samt rätt att nyttja vatten utan att erlagga ersättning till Hyresgästen. För det fall att Hyresvärden har behov av att nyttja extraordinära mängder av el eller vatten ska Hyresvärden ersätta Hyresgästen för sådan förbrukning.

13. FÖRSÄKRING

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den verksamhet som Hyresgästen bedriver inom Lokalen.

14. SÄKERHET OCH LÅSANORDNINGAR

14.1 Hyresgästen ska utrusta Lokalen med erforderliga lås- och stöldskyddsanordningar samt andra säkerhetsanordningar som krävs med hänsyn till Hyresgästens verksamhet inom Lokalen.

14.2 Hyresvärden äger utrusta Hyresvärdens Yta med eget lås och/eller kortläsare som förhindrar obehöriga tillträde dit.

15. BRANDSKYDD

15.1 Hyresgästen ansvarar för att Lokalen uppfyller vid var tid gällande myndighetskrav avseende brandskydd för den verksamhet för vilken Lokalen är upplåten, samt ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som krävs och kan komma att krävas för den verksamhet för vilken Lokalen är upplåten.

15.2 Hyresgästen är medveten om sitt ansvar för att ett tillfredställande brandskydd upprätthålls inom Lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta de organisatoriska och praktiska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

16. OMBYGGNADS- ELLER ÄNDRINGSARBETEN

Hyresgästen är berättigad att efter erhållande av bygglov för bygglovspliktiga ändringar och andra tillstånd utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten i Lokalen. Vid andra investeringar än vid tillförandet av lös egendom ska dock Hyresvärden godkänna bygghandlingar före det att åtgärderna vidtas av Hyresgästen. Sådant godkännande ska inte oskäligen vägras eller försenas.

17. AVFLYTTNING

Hyresgästen ska vid avflyttning från Lokalen återlämna Lokalen städad och i godtagbart skick samt bortföra eventuell lös egendom. Hyresgästen har emellertid inget ansvar för återställande av Lokalen.

18. AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD

Giltigheten av detta Avtal är villkorat av att Parterna undertecknar den överenskommelse om avstående från besittningsskydd som är bilagd till detta Avtal, Bilaga [●], samt att överenskommelsen godkänns av hyresnämnden.

19. TVIST

Svensk rätt ska vara tillämpligt på detta Avtal. Tvist i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras i allmän domstol men Göteborgs tingsrätt som första instans.

Signatursida följer

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort:

Datum:

GRYAAB AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Ort:

Datum:

SCANDINAVIAN TANK STORAGE AB

Namnförtydligande:

Namnförtydligande: