

Styrelsehandling 7
Norra Älvstranden Utveckling AB
Ärendenummer ALV-2025-00640
Datum för styrelsesammanträde 2025-10-20
Handläggare Martin Nilbo, Teamledare uthyrning

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling.
Bolaget bedömer att det i styrelsehandling finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se

Beslutsärende – Investering förstärkning av Sören Mannheimers Pir

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar en investering om [REDACTED] för förstärkning av Sören Mannheimers Pir
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att arrendeavtal tecknas med Västtrafik AB.

Sammanfattning

Västtrafik har upphandlat Styröbolaget som ny operatör för älvtrafiken och vill nu själva stå som hyresgäst för Sören Mannheimers pir. Det är mer ändamålsenligt då Västtrafik ansvarar för trafiken långsiktigt. Styröbolaget säger upp sina nuvarande hyres och arrendeavtal för pir och huset Örnen under förutsättning att Västtrafik tar över och hyr ut i andra hand.

En teknisk besiktning visar att piren måste förstärkas för att klara både nuvarande behov och planerad/önskad elektrifiering. Styröbolaget använder idag piren med överkapacitet, vilket gör att Västtrafiks uppdrag inte kan uppfyllas utan upprustning. Investeringen, uppskattad till [REDACTED], kommer att bekostas av Västtrafik.

Älvstranden har ett arrendeavtal (del av piren och vattnet runt den arrenderas in av staden) på plats som täcker hela perioden. Förstärkningen av piren hanteras som ett tillägg i detta avtal. Upphandlingen av entreprenaden pågår och arbetet beräknas vara klart under 2026.

Avtalet om förstärkning säkerställer att pirens kapacitet motsvarar Västtrafiks behov. För Älvstranden är affären positiv ur ett ekonomiskt perspektiv.

Arrendeavtalet för att hyra piren i nuvarande skick löper längre än fem år och kräver därför styrelsens godkännande redan i sig. Kostnaden för kommande entreprenadavtal, som omfattar investeringar i förstärkningen och förberedelser inför elektrifieringen, kommer även det att behöva prövas och godkännas av styrelsen.

En positiv effekt av projektet är att bolagets framtida kostnader för underhåll av piren följer med i denna satsning, vilket innebär att de löpande underhållskostnaderna framöver blir avsevärt lägre. Några åtgärder för högvattensskydd ingår dock inte i projektet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Ärendet bidrar till att Västtrafik fortsatt kan trafikera älven med nuvarande färjor och utveckla dem för el-drift. Färjorna och älvtrafiken är avgörande för områdets attraktivitet och utveckling. Projektet innebär att både pir och huset "Örnen" fortsättningsvis kan hyras ut och bidra till bolagets ekonomi.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Projektet stödjer och möjliggör bibehållen eller ökad kollektivtrafik över älven och dessutom att kan eldriven färjetrafik utvecklas.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Samverkan med de fackliga organisationerna har inte skett.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Arrendeavtal

Ärendet

Ärendet handlar om att göra förstärkningsarbeten på Sören Mannheimers Pir för att den ska klara Västtrafiks nuvarande och framtida behov. Behoven överstiger vad piren idag klarar och vad som anges i nuvarande avtal.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Västtrafik har genomfört en ny upphandling av operatör för färjetrafiken över Göta Älv, där Styröbolaget vann. Till skillnad från tidigare upplägg vill Västtrafik nu själva stå som hyresgäst för piren, vilket är mer lämpligt då de är beställare av trafiken och ansvarar för långsiktiga förutsättningar. Idag hyrs Piren direkt av Styröbolaget som har gått med på att säga upp sina hyresavtal under förutsättning att Västtrafik får gå in som hyresgäst och sedan hyra ut i andra-hand till den som vinner Västtrafiks trafikupphandling.

En teknisk besiktning har visat att piren kräver förstärkningar för att klara nuvarande och framtida behov, inklusive elektrifiering av Älvtrafiken. Att tillskapa ytterligare laster i form av ladd-utrustning kräver att piren genomgår en upprustning och förstärkning av dess konstruktion. Älvstranden och Västtrafik är överens om att slutligen kommer hela investeringen att bekostas av Västtrafik då det är deras behov som ändrats.

Avtalet som föreslås att godkännas av styrelsen säkrar upp så att Pirens kapacitet möter Västtrafiks uttalade behov. Hela affären blir en plusaffär om än knappt för Älvstranden.

Arrendeavtalet gäller inhyrning av själva piren. Då avtalet krävs för att vi skall upphandla entreprenaden och det är först när upphandlingen ger oss svar på kostnaden som vi kan veta vad den slutliga kostnaden kommer att bli. Vår uppskattning är att entreprenaden [REDACTED]

Ärendets historik

- Fastighetschef har beviljat 3 mnkr exklusive moms för projektering av förstärkningar av Piren.
- Styrelsen har informerats i ärendet 2025-09-17.

Sammanhang

Samverkan har skett med berörda aktörer för genomförandet:

- Exploateringsförvaltningen som fastighetsägare till omgivande kommunal mark och vatten.
- Kommunala förvaltningar och andra fastighetsägare för angränsande byggnader och anläggningar samt befintliga hyresgäster i bolagets byggnader.
- Länsstyrelsen för miljötillstånd och vattendom.
- Västtrafik i egenskap av hyresgäst och arrendator.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Ärendet bidrar till att Västtrafik fortsatt kan trafikera älven med nuvarande färjor och utveckla dem för el-drift. Färjorna och älvtrafiken är avgörande för områdets attraktivitet och utveckling. Projektet innebär att både pir och huset "Örnen" fortsättningsvis kan hyras ut och bidra till bolagets ekonomi.

Ekologisk dimension

Projektet stödjer och möjliggör bibehållen eller ökad kollektivtrafik över älven och dessutom att kan eldriven färjetrafik utvecklas.

Social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande avtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Fastighetsägare
(jordägare)

Namn	Norra Älvstranden Utv. AB	Personnr/orgnr	556001-3574
Adress	Box 8003, Lindholmspiren 5B, 402 77 Göteborg	Telefon	031-368 96 00
E-post	info@alvstranden.goteborg.se	Mobilnr	

2. Arrendator

Namn	Västtrafik AB	Personnr/orgnr	556558-5873
Namn		Personnr/orgnr	
Adress	Box 123, 541 23 SKÖVDE	Telefon	010-4345200
E-post	Vasttrafik@vasttrafik.se	Mobilnr	

3. Arrendeställets
läge och omfattning

Kommun	Göteborg	Fastighetsbeteckning	Lindholmen 6:9	Area ca	4000 kvm	
Arrendeställets läge och omfattning framgår av bilaga.					Bilaga	1

4. Arrendeställets
användning och
arrenderättens
innehåll

Parterna är överens om att upplåtelsen avser ett lägenhetsarrende, dvs. arrendestället upplåts således inte för jordbruk och är heller inte att anse som ett bostadsarrende eller anläggningsarrende.

Parterna är vidare överens om att arrendatorn inte har rätt till ersättning när fastighetsägaren säger upp avtalet.

Arrendestället används för

☐ Upplagsplats	☐ Fordonsuppställning	☐ Uteplats	☒ Annat enligt bilaga	Bilaga	2
---------------------------------------	--	-----------------------------------	---	--------	---

Arrendatorn får inte använda arrendestället för annat ändamål än det överenskomna utan fastighetsägarens skriftliga tillstånd.

5. Arrendeställets
skick

Arrendestället upplåts i befintligt skick

☒ Arrendestället har besiktigats före tillträde, se bilaga.	Bilaga	6
---	--------	---

6. Upplåtelse-
tid, uppsägningstid och
förlängning

Alternativ 1 (Bestämd tid)		Alternativ 2 (Tillsvidare)	
Fr.o.m.	T.o.m.	Fr.o.m.	och tills vidare
2025-12-13	2033-12-12		
☐ Avtalet upphör vid upplåtelsetidens utgång. Ingen förlängning medges.		Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter månader från uppsägningen.	
☒ Uppsägning av detta kontrakt ska ske minst 12 månader före den avtalade upplåtelsetidens utgång. I annat fall är avtalet för varje gång förlängt med månader			
☐ månader			
☒ 2 år			

7. Arrendeavgift

Kronor	500 000	per år utgörande	
☐ total avgift			
☒ avgift exkl tillägg angivna i bilaga			
Bilaga 3			
☒ Ändring av avgiften sker i enlighet med bifogad indexklausul.			
Bilaga 4			

Indexklausul

8. Oförutsedda
kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendestället på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
b) föreläggande från myndighet att vidta åtgärder inom arrendestället som föranleds av arrendatorns nyttjande

ska arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning ersätta fastighetsägaren för den ökade kostnaden genom motsvarande höjning av arrendeavgiften.

9. Mervärdesskatt
(moms)

☒ Om upplåtelsen ingår i en verksamhet som är skattskyldig för mervärdesskatt ska arrendatorn betala vid varje tillfälle gällande moms. Denna, som betalas samtidigt med avgiften, beräknas på angivet avgiftsbelopp tillsammans med i förekommande fall utgående tillägg.
--

10. Avgiftens
betalning

Avgiften tillsammans med förekommande tillägg betalas i förskott senast sista vardagen före varje

☒ kalenderkvartals ☐ kalendermånads början genom insättning på

☐ PlusGiro nr ☒ Bankgiro nr 847-7259

11. Myndighetskrav
m.m.

Arrendatorn 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 arrendområdet nyttjande för avsedd användning. Arrendatorn ska samråda med fastighetsägaren innan åtgärder vidtas.

12. Miljö

Arrendatorn ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilket arrendestället upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Arrendatorn ansvarar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte.

13. Ansvar för skador

Arrendatorn ska svara för skador på arrendestället som uppkommit genom arrendatorns verksamhet på arrendestället. Arrendatorn har ansvar för sådan skada även efter avtalet upphört.

14. Ledningar

Fastighetsägaren har rätt att anlägga, bibehålla och underhålla ledningar inom arrendestället under upplåtelseiden.

15. Tillträde

Fastighetsägaren har rätt till besiktning i enlighet med jordabalken 8 kap 13§.

☐ Fastighetsägaren har dessutom rätt till tillträde enligt bilaga. Bilaga

Fastighetsägaren ska underrätta nyttjanderättshavaren i god tid före tillträdet.

16. Säkerhet

Arrendatorn ska till fastighetsägaren senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

Om avtalad säkerhet försämras under upplåtelseiden, ska arrendatorn ställa en ny säkerhet om fastighetsägaren begär det. Säkerheten ska vara sådan så att fastighetsägaren skäligen kan nöja sig med den. Om arrendatorn inte ställer en ny säkerhet inom tre månader, kan fastighetsägaren säga upp avtalet.

17. Återställande

☐ Arrendatorn ska återlämna arrendestället väl avstädat och i den mån det är möjligt, återställa arrendområdet i ursprungligt skick.

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga 2

18. Allmänna villkor

Arrendatorn förbinder sig att inte utan fastighetsägarens tillstånd överlåta några rättigheter enligt detta avtal på någon annan. att inte utan fastighetsägarens skriftliga tillstånd upplåta del av arrendestället. att väl vårda arrendområdet och hålla det i städat skick.

19. Hantering av
personuppgifter

☒ Information till arrendator om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga 5

20. Särskilda
bestämmelser

Särskilda bestämmelser

Bilaga 2

Bilaga

Bilaga

20. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna upplåtelse upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum

Ort/datum

Fastighetsägarens namn

Arrendatorns namn

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

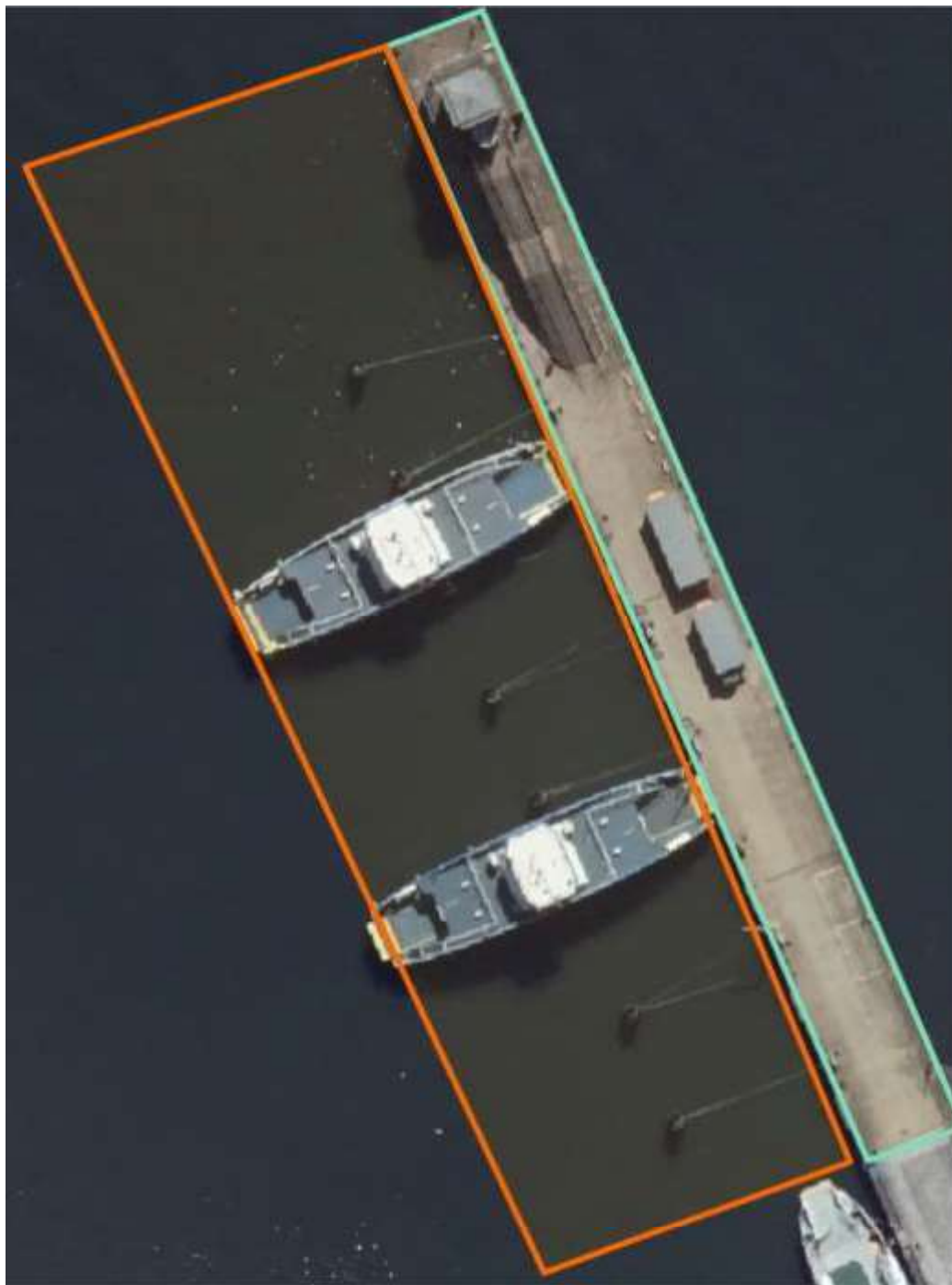
Namnförtydligande

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Karta arrendeområde 390-824-004-02

Ca 800 kvm Pir (inte området under byggnaden Örnén)

Ca 3200 kvm Vatten



Avser

Arrendekontrakt nr
390-824-004-02

Fastighetsbeteckning
Lindholmen 6:9

Fastighetsägare
(jordägare)

Namn
Norra Älvstranden Utv. AB

Personnr/orgnr
556001-3574

Arrendator(er)

Namn
Västtrafik AB

Personnr/orgnr
556558-5873

Namn

Personnr/orgnr

Tillägg

§1 ARRENDESTÄLLETS ANVÄNDNING

Arrendestället ska användas som förtöjningsplats för kollektivtrafikfärjor som arrendatorn, eller den operatör arrendatorn upphandlar, trafikerar över Göta älv.

§2 ARRENDEAVGIFT

Parterna är överens om att arrendeavgiften avser arrendestället i befintligt skick. Kostnader för anpassningar som utförs av upplåtaren på arrendatorns begäran tillkommer. Dessa regleras i bilagan "Arrendekostnad och investering" och är ännu inte fastställda vid avtalets ingående.

§3 ARRENDESTÄLLE

Arrendatorn får inte utan upplåtarens skriftliga tillstånd inhägna arrendestället (bilaga 2). Vid tillstånd uppför och bekostar arrendatorn inhägnaden samt står för dess underhåll och återställande. Delar av arrendestället är belägna på fastigheten LINDHOLMEN 735:484 och arrenderas av upplåtaren från tredje part. Upplåtaren ansvarar för att dessa delar hålls tillgängliga under hela arrendetiden. för det fall att Arrendatorn inte väljer att teckna hyresavtal för bygganden Örnen skall arrendatorn tillse att tillgänglighet till byggnaden finns i erforderlig utsträckning så att upplåtaren kan utan men hyra ut denna till annan part

§4 VÄGAR

Upplåtaren äger rätt att nyttja vägar inom området för skötsel av intilliggande områden, utan ersättning till arrendatorn, förutom vid skada. Arrendatorn är medveten om att det finns begränsningar, 5 ton total vikt vid avtalets tecknande, för belastningar och att dessa kan förändras under arrendetiden. Sådana förändringar berättigar inte till kompensation.

§5 DRIFT

Arrendatorn ansvarar för samtliga driftskostnader inom arrendestället.

§6 UNDERHÅLL

Arrendestället upplåts i befintligt skick. Arrendatorn ska väl vårda och underhålla arrendestället. Det åligger arrendatorn att ombesörja och bekosta all skötsel och underhåll av mark, byggnad och anläggningar på arrendestället. Detta inkluderar samtliga installationer, såsom brädfodring, förtöjningar och dykdalber som arrendatorn kräver för sin verksamhet. Vid tvist gäller rapporten "Status Sören Mannheimers pir 2" daterad 2022-10-03 som referens för befintligt skick.

§7 SKADA

Arrendatorn ansvarar för säkerheten inom området och hålls ansvarig för krav från tredje man. Arrendatorn är ensam ansvarig för skada på sak eller person som kan bli följden av bristande drift eller underhåll på arrendestället. Alla förändringsarbeten ska godkännas av upplåtaren och behöriga myndigheter.

§8 BELASTNING

Arrendatorn är ansvarig och ersättningsskyldig för skador som uppstår genom överbelastning av piren eller installationerna därpå. För närvarande är maximal tillåten belastning på hela piren 5 ton totalvikt. Om denna maxbelastning ändras ska upplåtaren skriftligen informera arrendatorn om den nya belastningsgränsen. Upplåtaren ska även tydligt markera den gällande maxbelastningen med skyltar på platsen. Upplåtaren har rätt att, på arrendatorns risk och bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att förebygga eller avhjälpa sådan skada.

Tillägg

§9 ARRENDATORNS KOSTNADER

Arrendatorn ska på egen bekostnad vidta nödvändiga åtgärder och installera anordningar som krävs för sin verksamhet. Upplåtaren ansvarar inte för några kostnader relaterade till arrendatorns verksamhet, oavsett art.

§10 ANSLUTNINGAR

Samtliga kostnader för el- och VA-anslutning av arrendestället bekostas fullt ut av arrendatorn. Detta inkluderar även eventuella merkostnader vid separering från upplåtarens nät samt säkerställande av fortsatt drift av dessa.

§11 VÄG OCH AVGIFTER

Om det krävs ska arrendatorn på egen bekostnad anlägga och underhålla väg till arrendestället samt betala eventuella avgifter till vägförening eller liknande organisation.

§12 RENHÅLLNING OCH SNÖRÖJNING M.M.

Arrendatorn ansvarar för och bekostar all drift så som exempelvis renhållning och snöröjning inom arrendeställets område.

§13 HÅLLFASTHET OCH SJÄLVKOSTNAD

Upplåtaren ska vid behov ansvara för hållfasthetsundersökningar av piren. Eventuella kostnader som krävs för att möjliggöra arrendatorns verksamhet bekostas av arrendatorn. Arrendatorn har rätt attfrånträda avtalet i förtid om kostnaderna från ett helhetsperspektiv bedöms oskölige i relation till de övriga investeringar som föranletts av arrendeförhållandet. Upplåtaren får inte påföras ansvar för arrendatorns verksamhetsbestånd. Samtliga nödvändiga underhållsåtgärder ska utföras av Upplåtaren varvid självkostnaden skall bekostas av arrendatorn. Innan underhållsåtgärder utförs skall detta föregås av information till arrendatorn, om det inte föreligger fara i dröjsmål.

§14 KOSTNADER FRÅN KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR

Om kommunen anlägger gata, väg, ledning, reningsanläggning eller liknande, och detta tillgodoser arrendestället, är arrendatorn skyldig att tåla en skölige höjning av arrendeavgiften.

§15 KOSTNADSAVGRÄNSNING

Parterna är överens om att arrendatorn inte ska bära kostnader för öknings, vare sig direkt eller indirekt genom tillägg på arrendeavgiften, gällande högvattenskydd eller andra stadsutvecklingskostnader som markägaren eller annan åläggs.

§16 TILLSTÅND

Arrendatorn ansvarar för att själv inhämta alla nödvändiga tillstånd och göra erforderliga anmälningar för användningen av arrendestället i enlighet med avtalets syfte.

§17 MILJÖANSVAR

Arrendatorn ska säkerställa att ingen miljöfarlig verksamhet bedrivs på arrendestället. Arrendatorn bekostar alla åtgärder som krävs enligt gällande hälso- och miljölagstiftning.

§18 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn får endast uppföra byggnader, anläggningar eller ändringsarbeten efter godkända ritningar. Ritningarna ska godkännas av upplåtaren samt behöriga myndigheter, inklusive byggnadsnämnden.

§19 SKYLTLNING OCH TREDJE PART

Arrendatorn får inte sätta upp annonstavlor, reklamskyltar, automater eller liknande på eller i anslutning till arrendestället utan skriftligt medgivande från upplåtaren.

§20 LEDNINGAR

Arrendatorn medger att upplåtaren eller den som fått tillstånd av upplåtaren får dra fram och bibehålla ledningar över eller genom arrendestället, inklusive nödvändiga stolpar och infästningar, förutsatt att detta inte orsakar avsevärd olägenhet för arrendatorns verksamhet.

Tillägg

§21 UPPSÄGNING

Arrendeavtalet ska sägas upp skriftligen. Om uppsägning inte sker i rätt tid förlängs avtalet enligt den förlängningsperiod som anges i avtalet .

§22 UTHYRNING

Arrendatorn får inte utan skriftligt medgivande från upplåtaren hyra ut, arrendera vidare eller sälja sina byggnader eller anläggningar på arrendestället. Undantag gäller om hela arrendestället hyrs ut till upphandlad operatör för älvtrafiken.

§23 ÖVERLÅTELSE

Överlåtelse av arrendet eller att låta annan träda i arrendatorns ställe kräver skriftligt godkännande från upplåtaren.

§24 AVSLUT OCH ÅTERSTÄLLNING

Vid arrendets upphörande ska arrendatorn återlämna arrendestället i städat skick, fritt från byggnader och anläggningar både ovan och under jord. I annat fall har upplåtaren rätt att återställa området på arrendatorns bekostnad.

§25 BESITTNINGSRÄTT

Detta avtal omfattas inte av bestämmelserna i 11 kap. 5–6 a §§ jordabalken. Arrendatorn har därmed inget besittningsskydd vid avtalets upphörande.

§26 INSKRIVNING

Inskrivning av detta avtal i fastighetsregistret får endast ske med upplåtarens skriftliga medgivande.

§27 SKILJEDOM

Eventuella tvister som uppstår med anledning av detta avtal ska avgöras av arrendenämnden i egenskap av skiljenämnd.

§28 TILLÄMPLIG LAG

I övrigt gäller bestämmelserna i jordabalken och annan tillämplig lagstiftning rörande arrende.

§29 GILTIGHET

Avtalet är endast giltigt om de befintliga avtalen med Styröbolaget (avtalsnummer 01-824-004 och 01-824-005) har upphört innan tillträdesdagen och arrendeförhållandet godkänns av Upplåtarens styrelse.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Fastighetsägarens namn	Arrendatorns namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Arrendekostnad och investering

Avser

Arrendekontrakt nr
390-824-004-02Fastighetsbeteckning
Lindholmen 6:9Fastighetsägare
(jordägare)Namn
Norra Älvstranden Utv. ABPersonnr/orgnr
556001-3574

Arrendator(er)

Namn
Västtrafik ABPersonnr/orgnr
556558-5873

Namn

Personnr/orgnr

Tillägg

ÖVERENSKOMMELSE OM ANPASSNING

Upplåtaren och arrendatorn är överens om att arrendestället, benämnt "Piren", ska anpassas för arrendatorns verksamhet. Upplåtaren åtar sig att låta utföra nödvändiga anpassningar enligt arrendatorns instruktioner och beställningar, i enlighet med upphandlingshandlingar som tas fram efter detta avtals tecknande.

FINANSIERING

Anpassningarna finansieras av arrendatorn genom en förhöjd arrendeavgift, faktura eller en kombination av båda. Arrendatorn ansvarar för samtliga kostnader som uppstår i samband med anpassningen, inklusive eventuella merkostnader så som alternativ etablering för hyresgäster, ersättning till hyresgäster eller hyresbortfall som orsakats av anpassningen. Arrendatorn ska senast tre månader före slutbesiktning meddela hur betalning ska ske. Eftersom slutkostnaden vid avtalets tecknande ännu inte är fastställd, kommer en preliminär uppskattning att göras vid upphandling och en slutkostnad att meddelas skriftligen vid projektets avslut. Parterna är överens om att ingen del av kostnaden för anpassningen får belasta upplåtaren.

KONSTRUKTION OCH UTRUSTNING

Anpassningen omfattar förstärkning av Pirens konstruktion för att klara de belastningar som krävs för arrendatorns verksamhet. Därutöver ska Piren förberedas för elektrifiering av arrendatorns fartyg. Detta inkluderar endast förberedande arbeten – inte själva laddinfrastrukturen eller dess komponenter.

UPPHANDLING AV ENTREPRENAD

Upplåtaren ska upphandla entreprenaden för förstärkning och anpassning av Piren, baserat på arrendatorns beställning och upphandlingsdokumentation. Arrendatorn bär det fulla kostnadsansvaret för eventuella tillkommande arbeten eller ökade kostnader som uppstår till följd av brister i underlaget, oväntade behov eller andra orsaker.

ELEKTRIFIERING OCH BESTÄLLNING

Upplåtaren ska endast låta utföra de anpassningar som anges i arrendatorns beställning. Dessa inkluderar förberedelser inför elektrifiering men inte själva installationen av laddutrustning. Arrendestället upplåts i övrigt i befintligt skick.

KOSTNADSBERÄKNING

I sin beställning ska arrendatorn specificera antalet, storleken och placeringen av fartyg som ska förtöjas vid Piren. Eventuella förstärkningar eller förändringar i konstruktionen som krävs med anledning av detta bekostas helt av arrendatorn. Arrendeavgiften baseras på en indexberäknad kostnad som finansieras av upplåtaren genom lån. En slutlig kostnadsberäkning ska fastställas efter projektets avslut och ligga till grund för justering av arrendeavgiften.

BETALNING AV KOSTNADER

Den totala kostnaden för anpassningarna ska nuvärdesberäknas och återbetalas kvartalsvis under arrendetiden. Denna kostnad omfattar även intern och extern projektledning samt genomförda förstudier och utredningar. Kalkylräntan ska uppgå till 5 procent. Detta gäller för den del som Arrendatorn väljer att finansiera via höjd arrendeavgift enligt punkten "Finansiering" ovan.

BESLUTANDERÄTT OM GENOMFÖRANDE

Arrendatorn är medveten om att beslut om kostnader och genomförande ytterst fattas av upplåtarens styrelse.

Arrendekostnad och investering

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Fastighetsägarens namn	Arrendatorns namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Avser

Avtal nr	Fastighetsbeteckning
390-824-004-02	Lindholmen 6:9

Fastighetsägare

Namn	Personnr/orgnr
Norra Älvstranden Utv. AB	556001-3574

Arrendator

Namn	Personnr/orgnr
Västtrafik AB	556558-5873

Klausul

Av det i avtalet angivna avgiftsbeloppet – kronor 500 000 ska 100 %

eller kronor utgöra basavgift. Under avtalstiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till avgiftsbeloppet utgå med en viss procent på basavgiften enligt nedanstående grunder.

- För avtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses basavgiften anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För avtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses basavgiften i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken basavgiften enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år .

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid avgiftsförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående avgift ska dock aldrig sättas lägre än det i avtalet angivna avgiftsbeloppet.

Avgiftsändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Fastighetsägare	Arrendator
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Fastighetsägarens egna noteringar om bastal

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR ARRENDEAVTAL

Basavgift

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna avgiftsbeloppet ska utgöra basavgift är en förhandlingsfråga och kan bero på villkoren i övrigt.

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken basavgiften anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indexantalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

1. Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med basavgiften.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Basavgiften antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med basavgiften 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med basavgiften 100 000 kr hade resulterat i ett tillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget avgiftstillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna avgiftsbeloppet skulle gälla.

Avser

Arrendeavtal
390-824-004-02

Fastighetsbeteckning
Lindholmen 6:9

Fastighetsägare

Namn
Norra Älvstranden Utv. AB

Personnr/orgnr
556001-3574

Arrendator

Namn
Västtrafik AB

Personnr/orgnr
556558-5873

**Information om
behandling av
personuppgifter**

Behandling av personuppgifter

Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmanar därför arrendatorn och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Arrendatorn ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under avtalsförhållandet.

Personuppgiftsansvarig

Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett arrendeförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och arrendatorer (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om arrendestället. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlägga avgift för arrendet.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet, vilket bl.a. inkluderar avgiftsaviseringar och villkorsförhandlingar.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under arrendeförhållandet i syfte att säkerställa att arrendestället används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med arrendeavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som arrendatorn kan ha nytta av i samband med arrendeförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policies.

När raderar vi personuppgifterna?

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om arrendatorn anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om misskötsamhet av arrendestället och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsupplåtelse eller överlåtelse av arrendet. Uppgifter om betalning av avgift sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som avtalsförhållandet består.

När avtalsförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. fordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med arrendeavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att avtalsförhållandet upphört.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt arrendeavtalet. För det fall arrendatorn är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om arrendatorn är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till arrendet.

Vilka får ta del av personuppgifterna?

Inom ramen för avtalsförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningsbolag) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som arrendatorn kan ha nytta av i samband med avtalsförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av arrendeavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt

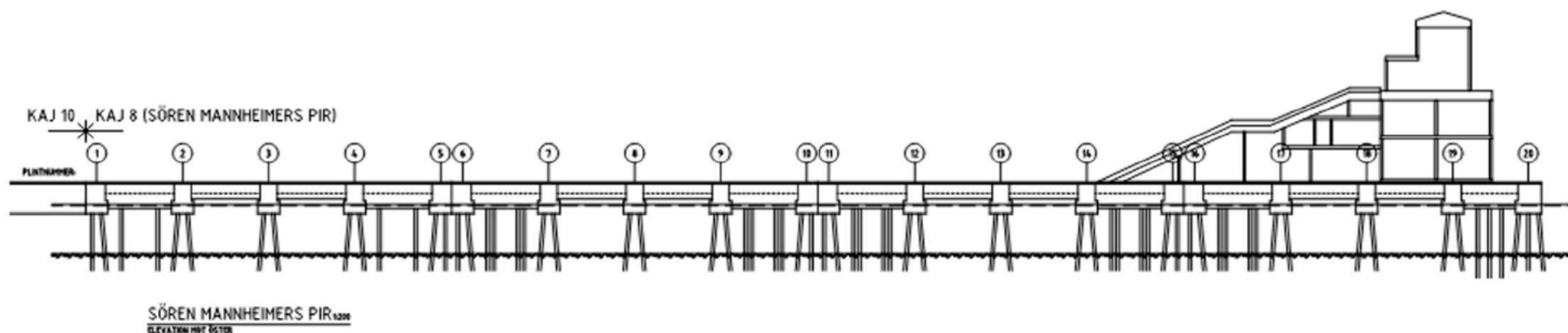
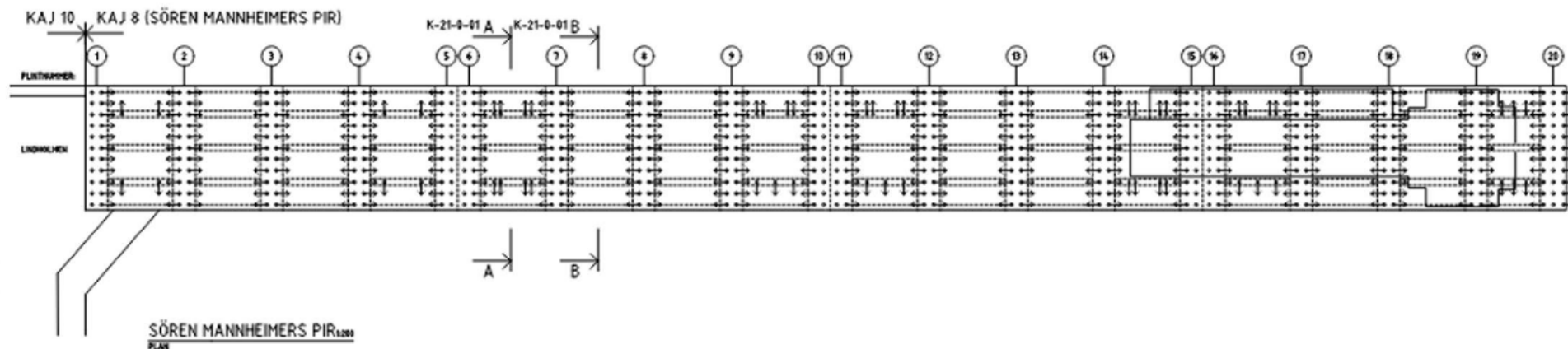
LINDHOLMEN

STATUS SÖREN MANNHEIMERS PIR

Fayrooz Johansson

1 03 OKTOBER 2022
LINDHOLMEN, SÖREN MANNHEIMERS PIR

KONSTRUKTIONSUPPBYGGNAD



TIDIGARE UTREDNINGAR OCH REPARATIONER

Reparationerna på tvärbalkar har utförts i flera omgångar, senaste reparationerna utfördes 2012-2013



Inspektion och bärighetsbedömning 2015

År 2015 utfördes en inspektion för att ta reda på pirens lastkapacitet.

Armering bilades fram för att fastställa armeringsmängder och täckande betongskikt, då armeringsritningar saknas.

Bärighetsbedömningen visade att pålar är väldigt högt utnyttjade både med avseende på vertikallast och vindlast. Utredningen konstaterar att för att klara av nuvarande belastning av vind, förtöjning och räddningsfordon etc behöver samtliga pålar vara väl förankrade i balkarna. Pålarna behöver vara förankrade minst 20 cm in i betongen.

Rapporten föreslår flertalet åtgärder, bland annat reparation av höga längsgående balkar och tvärbalkar för att säkerställa god infästning av pålar.

PÅLAR

SKADOR:

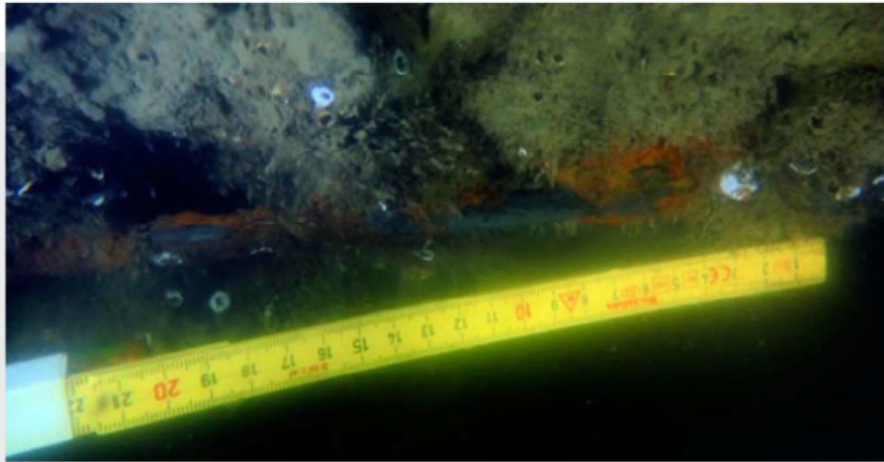
- Pålarna är i gott skick och uppvisar ingen röta eller angrepp av skeppsmask.
- Infästningen mellan pålar och tvärbalkar är bristfällig där tvärbalkar och längsgående balkar ej reparerats. Exakt hur många pålar det finns med detta utseende är osäkert då samtliga pålar inte har undersökts.
- 3 st pålar är ur funktion.



TVÄRBALKAR

SKADOR:

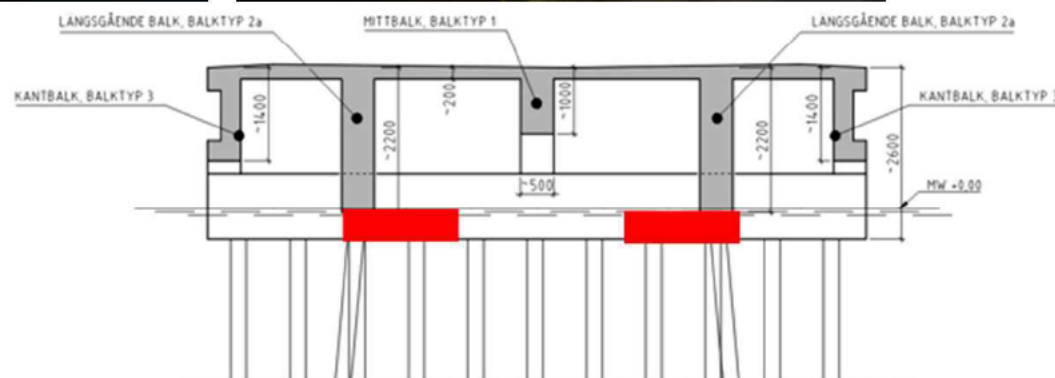
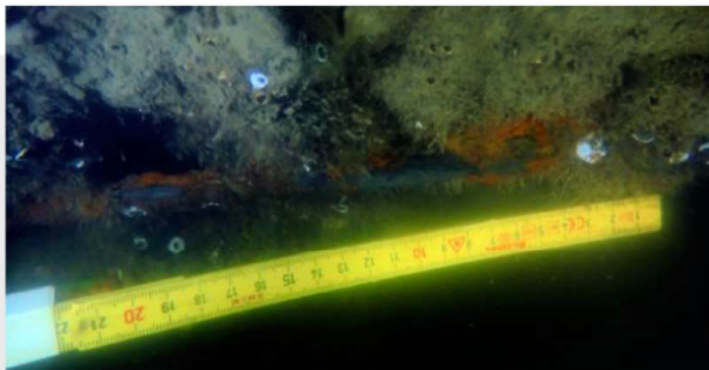
- Tvärbalkar i ej reparerade områden har stora skador.
- Skadorna består av kraftig vittring, 70-100mm, med frilagd och bortkorroderad armering.
- Generellt är det endast de nedersta armeringsstängerna som är synliga medan figur nedan till höger visar den kraftigaste skadan där såväl längsgående armering som byglar är frilagda.
- Vittringsskadorna är värst på balkarnas södra sida.



TVÄRBALKAR

SKADOR:

- Tvärbalkar i ej reparerade områden har stora skador, se rödmarkerade områden.
- Skadorna består av kraftig vittring, 70-100mm, med frilagd och bortkorroderad armering.
- Generellt är det endast de nedersta armeringsstängerna som är synliga medan figur nedan till höger visar den kraftigaste skadan där såväl längsgående armering som byglar är frilagda.
- Vittringsskadorna är värst på balkarnas södra sida.



LÄNGSGÅENDE BALKAR

SKADOR:

- Längsgående balkar har såväl större som mindre skador.
- Övre klacken av kantbalkarna har mindre betongskador såsom fuktgenomslag, gjutsår, nagg och mindre spjälkningar.
- Undersidan av längsgående balkar som är pålade och går ned till vattennivån, har synlig korroderad armering på i princip samtliga balkar. Balkar har kraftig vittring i underkanten med ca 70-100mm. Här är områden med både längsgående armering samt byglar frilagd
- Längsgående balkar ovan vattenytan har generellt vertikala eller horisontella sprickor, ofta med kalkutfällning och/eller korrosionsgenomslag



KAJDÄCK

SKADOR:

- Betongdäcket har spjälkningar med korroderad armering, samt litet täckande betongskikt där korroderad armering framträder.
- Det förekommer även större sprickor med kalkutfällning på undersida kajdäck.
- Däckets undersida har ej inspekterats på handnära avstånd då det vid inspektionstillfället inte var möjligt att komma in under kajen med båt. Med hänsyn till de sprickor som syns får man anta att det finns än fler sprickor som inte var synliga på detta avstånd.
- Många fack är däckets undersida ej synlig pga kvarsittande formvirke. Här är det stor risk att det finns dolda skador.



TILLSTÅNDSBEDÖMNING

Kajen är gammal, omkring 80 år, men är trots det i relativt gott skick. De allvarligaste skadorna omfattar vittring av balkar och bristfällig pålinfästning.

Balkarna i sig är så pass kraftiga att dess bärighet kan upprätthållas utan samtlig armering verksam.

Pålarna under de längsgående balkarna är de enda lutande pålar under hela piren och utgör endast 50 av 500 pålar. Det är dessa pålar som tar upp horisontella krafter och har stor påverkan på pirens kapacitet.

Byggnaden Örnen utgör idag pirens största last.

Redan vid föregående inspektionstillfälle påtalades att det är svårt att räkna att konstruktionen klarar byggnaden Örnens tyngd samt vindlaster från fartyg förtöjda på pirens västra sida. Fartygen på väster sida medför större vindlast då de ligger längs piren till skillnad från fartyg på öster sida som ligger an mot dykdalber med riktning tvärs piren.

ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Beroende på planer för hur piren och området ska användas på kort sikt respektive lång sikt rekommenderas olika åtgärder.

Om det endast finns planer för piren i närtid (mindre än 10 år) kan lastreducerande åtgärder räcka. Om piren däremot fortsatt efter 10 år ska användas till samma ändamål som idag, eller har nya funktioner där laster ökas, krävs större reparationsåtgärder alternativt ombyggnation.

Alternativ 1: Lastreducerande åtgärder

Detta alternativ förutsätter att piren ska rivas eller byggas om i närtid, < 10 år.

- 1a Riva byggnaden Öرنen
- 1b Inte tillåta färjor vid piren

Alternativ 2: Reparation

Detta alternativ förutsätter att piren ska behållas med samma användningsområde som nu, > 10 år.

Tvärbalkar och längsgående balkar i vatten i områden som ej redan är åtgärdade behöver repareras.

Denna åtgärd säkerställer att Öرنen kan vara kvar och färjor kan lägga till. Det säkerställer dock inte kajdäckets bärighet på lång sikt. Antingen behöver skadorna i kajdäcket repareras eller så behöver lasterna på kajdäcket begränsas till endast gång och cykeltrafik.

LIVSLÄNGD OCH ÅTGÄRDER FÖR PIREN BÖR SAMORDNAS MED LIVSLÄNGD OCH ÅTGÄRDER FÖR KAJ 10 OCH ANDRA ANGRÄNSANDE KAJER

TACK



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Lena Marie Johansson
Date: 2025-08-26 08:42:59
BankID refno: 0198e51d-6136-7aa6-9e28-448ba9486f02



Avdelningschef: Lena Johansson

Signed by: Roger Arne Vahnberg
Date: 2025-08-26 09:28:38
BankID refno: 0198e547-38f9-7134-88ec-9ef526d3ff8c



Vice VD: Roger Vahnberg

Signed by: Dan Martin Nilbo
Date: 2025-08-26 09:51:41
BankID refno: 0198e55c-6600-7f94-b53a-0f2c91e051ed



Teamledare Uthyrningsansvariga: Martin Nilbo

Signed by: TED LÄRNHEM
Date: 2025-08-26 16:33:09
BankID refno: 0198e6cb-e20a-779e-9dda-3f73317e49bb



Fastighetschef: Ted Lärnhem