



VEDLEGG  
FLERBRUKSHALL

**Notat**

Referanse  
2016/964

Dato  
07.11.2016

## **Notat - Selvskyldnergaranti flerbrukshall FK Saltdalskameratene**

### **Foreliggende dokumenter:**

KST-sak 100/16 Selvskyldnergaranti flerbrukshall FK Saltdalkameratene  
Forslag til ny leieavtale  
Forslag til ny intensjonsavtale  
Prisskjema  
Prosjektbeskrivelse med driftsbudsjett og finansieringsplan

### **Sakens bakgrunn**

Det vises til tidligere saksutredning (KST-sak 100/16) vedrørende FK Saltdalskameratene sitt konsept. Det ble i forbindelse med behandling av sak 100/16 i kommunestyret 27.10.16 vedtatt at administrasjonen bes reforhandle fremlagte forslag til så vel leieavtale for flerbrukshallen samt fremlagte intensjonsavtale for realisering av flerbrukshallen. I tillegg bes administrasjonen kvalitetssikre fremlagte driftsbudsjett og økonomisk bærekraft i prosjektet, og gi en vurdering på hvordan flerbrukshallen og idrettshallen kan være til gjensidig nytte/utfylle hverandre, herunder estimat over totalt kapasitetsbehov og kapasitetsutnyttning for de to idrettsanlegg.

Vedtak vedrørende kommunal garanti avventes til ovennevnte utredninger foreligger innen november møtet.

Dette notatet svarer på de punktene kommunestyret har bedt om å få klarlagt, men den begrensede tiden administrasjonen har hatt til saksforberedelser har hatt betydning for hvor grundig saken er utredet.

Et viktig prinsipp er at ingen idrettspolitiske saker behandles før Saltdal idrettsråd (IR) har fått mulighet til å uttale seg. Et idrettsråd består av alle idrettslagene i kommunen tilsluttet Norges idrettsforbund (NIF). IRs primære oppgave er å være bindeleddet mellom idretten og kommunen og IRs oppgaver og mandat er forankret i NIFs lover. En representant valgt inn i rådet representerer dermed hele idretten og skal ikke for være talsperson for egen klubb. På sitt årsmøte velger IR et styre som ivaretar samarbeidet med kommunen på vegne av idretten. Et viktig prinsipp for samarbeidet er at alle saker som er av felles interesse for idretten, skal formidles til kommunen gjennom IR.

Idrettsrådet er pr e-post den 31.10.16 gjort kjent med utsettelsesvedtaket og at saken skal utredes ytterligere. Det ble i samme e-post gjort kjent for idrettsrådet at på grunn av den korte fristen for saksbehandler, vil det ha betydning for hvordan idrettsrådet kan involveres i prosessen. Dersom

Idrettsrådet ønsker å uttale seg i saken, må det skje etter at saken er sendt til politisk behandling. Administrasjonen har derfor bedt om at Idrettsrådet gir administrasjonen tilbakemelding på om det vil bli utarbeidet en uttalelse så snart de har gjort seg kjent med saksframlegget. Administrasjonen har bedt om at eventuell uttalelse oversendes postmottak så snart som mulig slik at uttalelsen kan distribueres politikere og legges ut med sakspapirene på kommunens hjemmeside.

## **Vurdering**

### Forslag til intensjonsavtale og leieavtale

Det foreligger forslag til ny intensjonsavtale og leieavtale som er fremforhandlet med FK Saltdalskameratene. Det har vært en god og konstruktiv dialog. Kommunens motpart har vært imøtekommende og løsningsorientert tross en kort frist.

I forhold til intensjonsavtalen er det gjennomført forhandlinger med utgangspunkt i den intensjonsavtalen FK Saltdalskameratene har forelagt kommunen. Det vil videre bli redegjort for avtalens punkter og hvilke endringer som er gjort. Det kommer også frem av den videre redegjørelsen de økonomiske konsekvenser enkelte av punktene vil ha for kommunen.

Når det gjelder avtalens punkt 1 om formål, er det ikke gjort noen endringer.

I avtalens punkt 2 om kommunens bidrag i prosjektet er det gjort endringer/merknader i følgende punkter:

Pkt. 2.1 Kommunen vil ikke overdra 2 tomter til FK Saltdalskameratene, men heller inngå en vederlagsfri leieavtale på 40 år. Partene vil komme tilbake med forslag til leieavtale.

Pkt 2.2 Det er ikke gjort endringer i dette punktet. Den økonomiske konsekvens av å revidere reguleringsplan med tilhørende områder er estimert til en kostnad på inntil 20.000 kr.

Pkt 2.3 Det er ikke gjort noen endringer i dette punktet. Infrastruktur som vann og avløp er estimert til å komme på en kostnad på inntil 30.000 kr.

Pkt 2.4 Kommunen kan ikke frita anlegget for kommunale avgifter. Erfaringstall fra Saltdalshallen ligger tilsier at de kommunale avgiftene er på ca 32.000 kr pr år. For å kompensere for disse avgiftene ytes det er driftstilskudd tilsvarende kostnaden av de kommunale avgiftene pr år.

Pkt 2.5 Kommunal vei inntil anlegget og parkeringsplasser sees i et lengre perspektiv og vurderes i sammenheng med langsiktig økonomisk plan. Dette punktet vil bety noen økte kostnader på sikt som brøyting og vedlikehold, men ikke slik det fremstod i første utkast til intensjonsavtale.

Pkt 2.6 Det er ikke gjort endringer i punktet om kommunal garanti

Pkt 2.7 Leie av hall.

Kulepunkt 1: ingen endring

Kulepunkt 2: ingen endring

Kulepunkt 3: leieavtalens varighet er endret fra 20 år til 10 år med opsjon på ytterligere 10 år. (Dette fremkommer også av leieavtalen)

Kulepunkt 4: leieavtalen er reforhandlet (se vedlegg)

Kulepunkt 5: ingen endring

Pkt 2.8 Det er ikke gjort endring i punktet om at kommunen innrømmes rett til å ha en representant i styret for hallen.

Det er ikke gjort endringen i avtalens pkt 3 om gyldighet eller pkt 4 om vedlegg.

Når det gjelder leieavtalen har FKSK og administrasjonen valgt å legge et annet utgangspunkt til grunn for forhandlingene. Saltdal kommune reforhandlet leieavtale for Saltdalshallen med Saltdal videregående skole vinteren 2016. Utgangspunktet for denne avtalen er en mal utarbeidet i samarbeid mellom Difi og Statsbygg. Avtalemalen skal dekke sentrale forhold knyttet til utleier og leietakers forpliktelser. Se ellers til vedlagte leieavtale for detaljer vedrørende leieforholdet mellom Saltdal kommune om XXX Arena.

Ved å inngå intensjonsavtale vil Saltdal kommune påta seg økte kostnader med årlige leieutgift og driftstilskudd på 300.000 kr og kostnader for å dekke kommunale avgifter. Dette beløpet vil justeres årlig ut fra konsumprisindeks og eventuell regulering av kommunale avgifter.

Det vil i tillegg komme engangskostnader på ca 50.000 kr knyttet til infrastruktur og regulering.

#### Driftsbudsjett og økonomisk bærekraft i prosjektet

Administrasjonen er bedt av kommunestyret om å vurdere driftsbudsjett og den økonomiske bærekraft i prosjektet. I denne forbindelse gis det også tilbakemelding på to spørsmål idrettsrådet har kommet med.

Saltdal Idrettsråd kom med en høringsuttalelse i forbindelse med at sak 100/16 var til politisk behandling i kommunestyret den 27.10.16. I sin uttalelse stiller idrettsrådet to spørsmål:

1. Vil kommunen kunne fremdeles tilby gratis leie for barn og ungdom i Saltdalshallen?
2. Hvis flerbrukshallen realiseres oppfordres kommunen til å være kreative med å finne driftsmidler til å kunne drive begge idrettsanlegg uten at det går ut over den gratis treningstiden.

Det er tidligere redegjort for at realisering av flerbrukshallen vil bety en varig driftskonsekvens for Saltdal kommune på minimum 650.000 kr pr år. Saltdal kommune vil påføres en kostnad på 300.000 kr pr år, tilsvarende 8 timer pr uke og driftstilskudd for kommunale avgifter, i tillegg til at videregående skole er tenkt inn i flerbrukshallen, noe som vil medføre et inntektstap på ca 350.000 kr for Saltdal kommune, ettersom de leier timer i kommunens idrettshall i dag.

Dersom prinsippet om gratis leie for barn og ungdom i Saltdalhallen skal videreføres, må driftsbudsjettet for hallen justeres slik at det tar høyde for driftskonsekvensen. Alternativet er at det tas leieinntekter på all bruk av hallen, men at satsene reguleres i forhold til voksne, barn/ungdom og eventuelle næringsdrivende. I tillegg må økte leieutgifter i XXX Arena tilføres de virksomheter som blir leietaker i hallen. Aktuelle leietakere er Rognan barneskole og Rognan ungdomsskole.

Forretningsmodellen til XXX Arena bygger på et flerbruksareal med mange aktivitetsflater som skal sikre inntekter til anlegget. Prosjektet legger opp til utleie av hallarealet til markedspris for aktivitetsarealer.

Det fremkommer av FKSK sin prosjektbeskrivelse av XXX Arena at utleie på kveldstid av anlegget i hovedsak vil være til FK Saltdalkameratene, Bodø Glimt, Vinger IL, Misvær IL og

Rognan IL. Klubben vil tilrettelegge for utleie av timer og faste helger til Misvær IL fra Bodø kommune. Prisskjema for leie er basert på erfaringstall fra andre haller/arenaer og markedspris.

I Saltdal kommune har det lenge vært et prinsipp at trening for barn og unge skal være gratis. Dette er også et kriterium for å kunne søke fattigdomsmidler, noe kommunen har gjort i flere år for å bidra til å utjevne sosiale forskjeller. Dersom prinsippet med gratis trening for barn og unge også skal gjelde for XXX Arena, må kommunen vurdere å gi tilskudd for å dekke lag/foreningers økte utgifter til treningstid i XXX Arena. En kunne vurdert at det prioriteres at barn/ungdom får tildelt treningstid i Saltdalshallen, mens voksne trener i XXX Arena. Dette vil være lite hensiktsmessig, da XXX Arena vil være tilrettelagt for andre aktiviteter enn Saltdalshallen.

En del saker som er tillagt administrasjonen, har et idretts politisk innhold, for eksempel prinsipper for fordeling av halltid mellom de ulike innendørsidrettene, regler for kommunal støtte til idrettslag og prioriteringer av driftsstøtte til anlegg. I slike saker er det vanlig at IRs vurdering og anbefaling blir tatt til følge. Når det gjelder tildeling av halltid i Saltdalshallen, er idrettsrådet med i prosessen med tildeling av tid til de enkelte klubbene. Dette hensynet kan ikke administrasjonen lenger ivareta så lenge tildeling av treningstid i XXX Arena er lagt til et eget selskap. Det bør derfor legges til rette for en dialog mellom kommunen, IR og FKSK om hvordan dette kan ivaretas for fremtiden.

For å gi bedre grunnlag for å vurdere økonomien i prosjektet, er det innhentet tall fra de to referanseprosjektene som det vises til i prosjektbeskrivelsen til XXX Arena. Det er Vigrhallen i Giske kommune og Bankhallen i Melhus kommune.

Ingen av hallene er helt like, hverken på utforming eller innhold. Men en vil likevel kunne se hvor det sannsynligvis framkommer ganske korrekte tall og hvor det vil være nødvendig å gjøre nøyere vurderinger eller beregninger. Det presiseres at FK Saltdalskameratene kan ha inngått avtale med leverandør, sponsor eller lignende som gir dem reduserte kostnader på både investeringer, men også driftsbudsjettet.

Under følger en fremstilling av de tre prosjektene med noen nøkkeltall. Det blir også gitt noen kommentarer knyttet til enkeltposter i investeringsbudsjettet.

#### Bankhallen

- Hallstørrelse er 75 x 50 meter. 3825 BRA
- Kun fotballbane med kunstgress og brukstemperatur er satt til 5° C.
- Hallen har ikke garderobes/dusjer/toalett. Ikke vann og avløp!
- Investeringskostnadene **kr. 13,2 mill.**
- **Pris kr. 3450,- pr/m<sup>2</sup>.**
- Ferdig 1.12.2012

#### Vigrhallen

- Hallstørrelsen er 96 x 46 meter. 4374 BRA
- Håndballbane/fotballbane/friidrett/scene
- Garderobes og dusjer
- Investeringskostnader **kr. 36,0 mill.**
- **Pris kr. 8223,- pr/m<sup>2</sup>.**
- Oppført 2012 – 2013

### XXX Arena

- Hallstørrelsen er 95 x 51 meter. 5661 BRA (tegning og beregninger samsvarer ikke på areal)
- Håndballbane/fotballbane/friidrett/klatrevegg
- Garderober og dusjer
- Kantine
- Beregnet investeringskostnader **kr. 30,3 mill.**
- **Pris kr. 5358,- pr/m<sup>2</sup>.**
- Planlagt oppført 2017/2018
- Prisstigning fra gjennomsnitt 2012 til oktober 2016 er ca. 10,9 %

### Kommentarer til enkeltposter.

#### *Prosjektledelse*

- Det antas at dette innebærer kostnader knyttet til arkitekt, ansvarlig prosjekterende og byggeledelse. Denne posten kan synes noe lav (400.000 kr). Dersom en sammenligner kostnadene på Vighallen endte disse kostnadene på kr. 1,5 mill.

#### *Garderobe + sosial del*

- Denne delen av hallen er beregnet med noe høyere kostnad enn resten av hallen, noe som med stor sikkerhet vil være tilfellet. Likevel anses en byggekostnad på kr. 7 113,- pr/m<sup>2</sup> til å være i laveste laget.

#### *Hall*

- Ingen kommentarer til dette punktet.

#### *Contingency*

Antar dette dreier seg om post som i «NS 3453 Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt» beskrives som marginer og reserver. I prosjektet er det da avsatt 1,6 % av investeringskostnadene til dette formål. Vanlig ved byggeprosjekter vil denne posten kunne ligge mellom 10 – 20 %.

XXX Arena viser til to vidt forskjellige haller som referanseobjekt (Bankhallen og Vighallen). I vurderingen av driftskostnadene er det derfor bare tatt med de momentene som kan sammenlignes.

### Finanskostnader

- Det er ikke mulig for administrasjonen å vurdere dette punktet da det er en konfidensiell avtale som må godkjennes av en tredjepart før den kan "offentliggjøres".

### El-kostnader

- Bankhallen – 75 x 50 m innvendig, brukstemperatur 5° C, hallen har ikke vann og avløp(garderober).
  - forbruk energi, ca. 6-7 tonn gass, 70 – 75 000,- kr
  - el belysning, ca. 70 000,- kr, totalt kr. 150 000,- i energiutgifter.
- Vighallen – 96 x 46 m BRA, denne har samme fasilitetene bortsett fra kantine.
  - Kr. 157 000,-
- XXX Arena – 111 x 51 meter. Betydelig større hall. Det innebærer at en kan forvente større el-kostnader. Budsjettet er på 225 000 kr noe som bør være dekkende.

### Renhold

- Disse kostnadene anses å være nær det som en kan forvente i renholdsutgifter. Det anbefales å vurdere renholdsrobot til flerbruksdekket.

## Tilsyn hall

- Det vil være minst 4 tilsynsorganer som kan forventes. Branntilsyn, el-tilsyn, tilsyn brannvarsling og markeringslys og tilsyn av håndslukkere og brannslanger. Det vurderes likevel at kostnadene på kr. 25 000,- vil være et bra estimat.

## Vedlikehold

- Det tallet som oppgis virker å være svært lavt (50.000 kr). Regnskapstall fra Vigrhallen viser også lave tall. Det en kan ha i betraktning er at disse tallene vil stige med alderen på bygget.
- Vigrhallen – sum vedlikeholdspostene = kr. 7145,-

## Forsikring

- Dette er også kostnader som sannsynligvis er nær de faktiske kostnader. Kan forventes litt høyere ettersom XXX Arena er 1287 m<sup>2</sup> større enn Vigrhallen.

Driftsinntektene til XXX Arena er basert på utleie i hovedsak til idrettslag, men også til andre arrangement som messer og lignende. FK Saltdalskameratene har vært og er i dialog med flere klubber fra Bodø regionen angående utleie av helger, men de kommer ikke til å slutføre avtalene før de ser realismen i prosjektet. Nordland fotballkrets er positive til å legge sonesamlinger og eventuelt områdesamlinger til Rognan. Det vises også til at de fleste av prosjektets avtaler vil være konfidensielle og må godkjennes av en tredjepart før de kan "offentliggjøres".

I en samlet vurdering ansees investeringene å være realistiske med noen forbehold. Det vises her til enkeltpostene prosjektledelse, garderode + sosiale del og contingency. Driftskostnadene vurderes å være realistiske. Det vil dog være vanskelig å skulle kvalitetssikre investeringsbudsjettet og driftsbudsjett helt presist, fordi FK Saltdalskameratene kan ha inngått avtale med leverandør, sponsor eller lignende som gir dem reduserte kostnader på både investeringer, men også driftsbudsjettet. Inntektssiden i prosjektet er avhengig av intensjonsavtaler med forskjellige leietakere. Det foreligger avtaler med enkelte leietakere, mens andre foreløpig ikke er ferdig fremforhandlet. Det er derfor vanskelig å gi en fullstendig vurdering av inntektssiden i prosjektet.

## Utnyttelse og kapasitet

Idrettslagene som fikk tildelt treningstid i Saltdalshallen for sesongen 2016/2017 ble spurt pr. e-post om hvor mange treningstimer (å 45 minutter) de ideelt sett har behov for. De skulle ikke ta stilling til verken kostnader eller tidspunkter, men kun gi et anslag på hvor mange treningstimer de trengte for å kunne ivareta treningen for alle deres lag på en best mulig måte.

Her kommer en oversikt over hvilke idrettslag som er spurt, og deres tilbakemeldinger:

### Rognan IL:

Behov håndballgruppa:	20-25 treningstimer
Behov ski:	1-2 treningstimer
Behov turn:	8-10 treningstimer

Andre tilbakemeldinger: RIL turn hadde tidligere trening i Saltdalshallen, men måtte flytte til gymsalen ved Rognan ungdomsskole pga mangel på lagringsplass til deres utstyr i hallen.

De ser også for seg at ski og turn kan sambruke 1 treningstime i uken.

*Kommentar: Rognan IL har gitt tilbakemelding om at de har totalt behov for 28- 36 treningstimer i uken til sine undergrupper.*

Saltdal Innebandyklubb:  
Behov: 1 treningstime

IL Vinger:  
Behov: 6 treningstimer

FK Saltdalskameratene:  
Behov: 82 treningstimer

Andre tilbakemeldinger: I Saltdalshallen er det mangel på skap til lagring av utstyr, baller, vester, medisinsk m.m.

*Kommentar: FKSK har oppgitt at de har behov for et svært høyt antall treningstimer. Det er usikkerhet på realismen i dette, da totalt aktive medlemmer i FKSK er 219. Til sammenligning har RIL håndball 236 aktive medlemmer, og de oppgir at de har behov for 20- 25 treningstimer i uken.*

Andre:

I tillegg til idrettslagene over, leier noen private/ voksne lag Saltdalshallen på kveldstid eller søndager. De benytter 6 treningstimer til sammen i løpet av uken.

Hvis man legger til grunn de oppgitte behov fra idrettslag, i tillegg til de private/voksne som leier i Saltdalshallen nå, er det behov for tilgang til 123- 131 treningstimer pr. uke.

Saltdalshallen har en total treningskapasitet på 10 treningstimer (å 45 min) pr. dag fra mandag t.o.m. fredag + søndag. Totalt tilbys det 60 treningstimer (å 45 min) pr. uke i Saltdalshallen. (Timene etter kl. 21, og timene på fredager og søndager, er ikke spesielt populære.)

Når det gjelder XXX Arena er tilbakemeldingen fra FK Saltdalskameratene at de i utgangspunktet ikke har budsjettert med utleie for flerbruksdekket på ettermiddagstid, men det kan selvsagt være aktuelt hvis Rognan IL ønsker det.

- Kapasitet flerbruksdekke
  - Dagtid (delvis utleid)
  - Ettermiddag (ca 40 timer tilgjengelig mandag-fredag)
- Kapasitet Fotballdekke
  - Dagtid (delvis utleid)
  - Ettermiddag (ca 40 timer tilgjengelig for FK Saltdalkameratene og andre lag).
- Kapasitet friidrett
  - Dagtid (delvis utleid)
  - Ettermiddag (ca 40 timer tilgjengelig mandag-fredag)

Ut fra den kartlegging det har vært mulig å gjennomføre innenfor den korte saksbehandlingstiden, fremstår det som at det er kapasitetsbehov for både Saltdalshallen og XXX Arena.



**Saltdal kommune**

# Leieavtale XXX Arena

---

*Leieavtale mellom FK Saltdalskameratene og Saltdal kommune*

07.11.2016

---



## LEIEAVTALE

### 1 UTLEIER

Navn/Firma: **FK Saltdalskameratene**  
Organisasjonsnummer: **xxx xxx xxx**

### 2 LEIETAKER

Navn/Firma: **Saltdal kommune**  
Organisasjonsnummer **972 417 734**

### 3 EIENDOM

Objekt: **XXX Arena**  
Gnr. **xxx bnr. xxx**  
i **Saltdal kommune,** kommunenummer: **1840**

### 4 LEIEOBJEKT

- 1) Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt og arealfordeling, er vist i *vedlegg 1 og vedlegg 2* (Situasjonsplan over eiendommen og Plantegning).
- 2) Hallen er totalt vel 5294 kvm. Følgende areal inngår i leieforholdet:
  - Hall
    - Areal med kunstgressdekke 60x40 meter - fotballbane
    - Areal med parkett 20x40 meter
      - i. Håndball
      - ii. Basket
    - Areal for friidrett
      - i. 60 m løpebaner
      - ii. hoppegrop
    - Tilgang til klatrevegg ved behov (instruktør må leies inn)
  - Styrketreningsrom
  - Garderobeanlegg og tilpasset handikapp brukere,
  - 2 Dommer garderobes tilpasset handikapp brukere.

- Kantine med kjøkken, med digital tavle til undervisningsformål.
  - Fri tilgang til trådløs internett i garderobeanlegg og kantine.
- 3) Ved endringer av arealbehovene i avtaleperioden skal partene underrette hverandre.
  - 4) Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser for nødvendig antall kjøretøy.
  - 5) Bruk av hallen fastsettes for hvert skoleår og fremkommer av egen timeplan.

## 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 1) Leieobjektet må kun benyttes til aktiviteter som er egnet inne i lokalet ut fra at leieobjektet er utformet til idrettsformål.
- 2) Endring av bruken i leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Manglende svar innen rimelig tid på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses som samtykke.

## 6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 (1) ovenfor.
- 2) Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.
- 3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.
- 4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.
- 5) Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.
- 6) Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger.

## 7 LEIETID

- 1) Leieforholdet løper fra 1.1.2018 til 31.7.2027 med opsjon på 10 års forlengelse av avtalen, der begge parter etter varsel kan reforhandle avtalen.
- 2) Avtalen revideres/reforhandles etter skriftlig varsel, minimum 6 mnd. før utløp av avtalen. Dersom varsel ikke blir gitt kan avtalen forlenges på samme vilkår som gjeldende avtale.

## 8 LEIESUM

- 1) Årsløen utgjør NOK 300 000,- pr.år (eksklusiv merverdiavgift), med utgangspunkt i 38 ukers leie derav 8 timer pr. uke.
- 2) Leieprisen omfatter kommunens bruk av anlegget med komplett utstyrt hall, styrketreningsrom, lager, garderober og dusjer. Inkludert vann, lys, varme, renhold og vaktmestertjenester. Det gjøres en fortegnelse på det tilgjengelige utstyret som finnes i hallen og utstyret skal være merket med eier.
- 3) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den første mnd. i hvert halvår.
- 4) Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien. Jfr. punktene 4.2 – 4.4.
- 5) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.
- 6) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt).
- 7) Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

## 9 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

- 1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- 2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder

politivedtekter), vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og -instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

- 3) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.
- 4) Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

#### 10 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

- 1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i brukstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

#### 11 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

- 1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte.
- 2) Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Arealene skal renholdes etter til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer gitt for tilsvarende objekter.
- 3) Utleier skal besørge og bekoste at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.
- 4) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

- 5) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien. Utleier må ta tilbørlig hensyn til leietakers behov og ønsker slik at avbrudd i minst mulig grad forstyrrer leietakers bruk av lokalene.

## 12 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor arealer til leietakers eksklusive bruk, dog slik at forandringsarbeider i fellesareal hva gjelder utforming og areal kun kan foretas dersom forandringsarbeidene er mindre vesentlige. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom arealer til leietakers eksklusive bruk uten hinder av leietakers innredning etc.
- 2) Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

## 13 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet.

## 14 FORSIKRING

- 1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret. Leietaker er selvassurandør og dermed ansvarlig for sine interesser/eiendeler.
- 2) Utleier forsikrer eiendommen.
- 3) Innenfor leietakers interesseområde inngår egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar.
- 4) Medfører leietakers endrede virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

## 15 FORCE MAJEURE

- 1) Bli leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.
- 2) Blokade, opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet eller andre forhold som partene ikke rår over, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

## 16 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 1) Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden.
- 2) Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

## 17 LEIETAKERS ERSTATNINGSANSVAR

- 1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

## 18 FRAFLYTTING

- 1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.
- 2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 11 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 13.
- 3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.
- 4) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

- 5) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

## 19 LEIEREGULERING

- 1) Leien reguleres 1. januar hvert år, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- 2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for desember måned år 2017. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

## 20 FREMLEIE

- 1) Leietaker har rett til etter varsel å fremleie leieobjektet til andre likeartede statlige virksomheter uten samtykke fra utleier, herunder å bytte fremleietaker i leieperioden.
- 2) Utover det som er angitt i (1) må fremleie ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 3) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 (2) anses ikke som samtykke.

## 21 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

- 1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er tillatt til annen likeartet statlig / offentlig virksomhet. Øvrig overdragelse er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 22 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

- 1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§, 3-5, 3-6, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

## 23 LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
- 2) Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne leieavtalen, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov av 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift.

## 24 VEDLEGG TIL LEIEAVTALEN

Vedlegg 1:           Situasjonsplan over eiendommen  
Vedlegg 2:           Plantegning  
Vedlegg 3:           Prisskjema

## 25 STED/DATO

Rognan:

## 26 SIGNATUR

- 1) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

## 27 FORUTSETNINGER

- 1) Avtalen gyldighet forutsetter at det foreligger midlertidig brukstillatelse på avtalens objekt.

Utleier

Leietaker

FK Saltdalskameratene

Saltdal kommune

---

Daglig leder

---

v/rådmann





## **Avtale vedrørende realisering av flerbrukshall XXX Arena mellom FK Saltdalkameratene og Saltdal kommune.**

Avtalen mellom Saltdal kommune, heretter kalt kommunen og FK Saltdalkameratene, heretter kalt FKSK, har inngått følgende intensjonsavtale.

### **1. Avtalens formål:**

Bakgrunn for intensjonsavtalen mellom partene er gjensidig enighet om rammeverket og regulere kommunens bidrag i prosjektet. Den langsiktige forretningsavtalen er regulert i leieavtale mellom begge parter og prisskjema for XXX Arena.

Partene vil gjennom denne intensjonsavtale søke å få fram et beslutningsgrunnlag for eventuell realisering av en flerbrukshall med følgende tilbud:

- Flerbruksdekke 40x20m
- Fotballbane 60x40m
- 3x1,22m løpebane
- Lengdegrop
- Klatrevegg (opsjon)
- Komplette garderobeanlegg med sosiale rom

Ved en realisering av flerbrukshallen så vil det ha en stor betydning for regionen. En flerbrukshall vil:

- Være et lokalt senter for flere idretter.
- Utvikle idrettsmiljøet både lokalt og regionalt.
- Bidra til utvikling av folkehelse.
- Være en arena for større idrettsarrangementer.
- Fungere som en arena for større konserter.
- Tilrettelegge for større næringsliv/utdanningsmesser, stevner og konferanser.
- Bidra til å gi elever ved Saltdal Videregående en attraktiv læringsarena.
- Bidra til å utvikle Saltdal kommune som en attraktiv bostedskommune.

### **2. Kommunens bidrag i prosjektet:**

Nedenfor så er det redegjort kommunens bidrag for å realisere prosjektet.

2.1 Kommunen inngår en vederlagsfri leieavtale for tomter til hall / FKSK eller tilhørende ideelle selskap som ivaretar hallens drift. Avtalens varighet er 40 år og dette gjelder for følgende gårds og bruksnummer:

- GNR 43/166
- GNR 43/628

2.2 Kommunen påtar seg kostnadene for å utarbeide eller revidere reguleringsplanen for Dragefossen stadion med tilhørende områder.

2.3 Infrastruktur, herunder beskrevet som vann og avløp, skal tilrettelegges vederlagsfritt fra eksisterende knutepunkt til ringmur garderobeanlegg.



- Med henvisning til vedlegg 5 situasjonsplan for området.
  - Med henvisning til vedlegg 3 Plan hele bygg.
- 2.4 Kommunen yter et årlig driftstilskudd tilsvarende beløp for vann og kloakkavgift for flerbrukshallen / XXX Arena.
- 2.5 Kommunen er ansvarlig for kommunal vei inntil anlegget og tilhørende parkeringsplasser for Dragefossen stadion og XXX Arena i henhold til situasjonsplan vedlegg 5. I henhold til situasjonsplan beskrevet vedlegg 5, skal innfartsvei og parkeringsplasser vurderes i sammenheng med langsiktig økonomisk plan.
- 2.6 Kommunal garanti:
- Kommunen stiller med en selvskyldnergaranti (kommunal garanti) tilsvarende innvilget beløp fra kulturdepartementet.
- 2.7 Leie av hall
- Saltdal kommune leier XXX Arena for 300 000 kr per år (2016 kroner).
  - Leie av XXX Arena fra 01.01.2018
  - Leieavtalens varighet er 10 år med opsjon på 10 års forlengelse.
  - Avtalens omfang er regulert i vedlegg 1 - leieavtale XXX Arena.
  - Avtalens priser er definert i vedlegg 4 - Prisskjema for leie av XXX Arena.
- 2.8 Kommunen innrømmes rett til å ha en representant i styret for hallen.

### 3. Avtalens gyldighet

Avtalen er kun gyldig ved realisering av prosjektet og avtalen er gyldig inntil 31.12.2017.

### 4. Vedlegg til avtale:

- Vedlegg 1: Leieavtale XXX Arena
- Vedlegg 2: Prisskjema leie av XXX Arena
- Vedlegg 3: Plan hel bygg – XXX Arena
- Vedlegg 4: Fasader og snitt – XXX Arena
- Vedlegg 5: Situasjonsplan for området
- Vedlegg 6: Søknad idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning

**For FK Saltdalkameratene**

**Øystein Skaland**

**Styreleder**

**For Saltdal Kommune**

**Ronny Seljeseth**

**Rådmann**



## Prisskjema leie av XXX Arena mellom FK Saltdalkameratene og Saltdal Kommune.

### 1. Prisskjemaets formål:

Bakgrunn for prisskjemaet skal regulere pris for XXX Arena mellom kontraktpartene. Prisene er basert på markedspris og sammenlignet med SKS Arena og Vigrhallen.

### 2. Prisskjema:

## Saltdal Kommune

#### Forutsetninger :

Antall uker:	38
Antall timer:	8

Areal	Beskrivelse	Pris NOK
Fotballdekke	60x40 m	700 kr per time
Håndballdekke	25x45 m	300 kr per time
Friidrett	3x1,22m	100 kr per time
Lengedgrop	9x2,75 m	kr per time
Garderober	2 stk	200 kr per time
Sosial rom		200 kr per time
Styrketreningssal		200 kr per time
<b>Sum per time hel hall</b>		<b>1 700 kr per time</b>

Markedspris for leie av hall	516 800 Kr
Rabatt	216 800 Kr
Avtalt pris for leie hall 1.år	300 000 Kr
Rabatt i %	42 %
Pris per time	987 Kr

#### Opsjon

Klatrevegg/utstyr	Klatrevegg	Tilbys etter avtale	
Leie av enkeltimer			1 000 kr per time
Leie av timer helg	Hel hall		750 kr per time
Leie av hel dag helg	Hel hall		5 000 Kr per dag

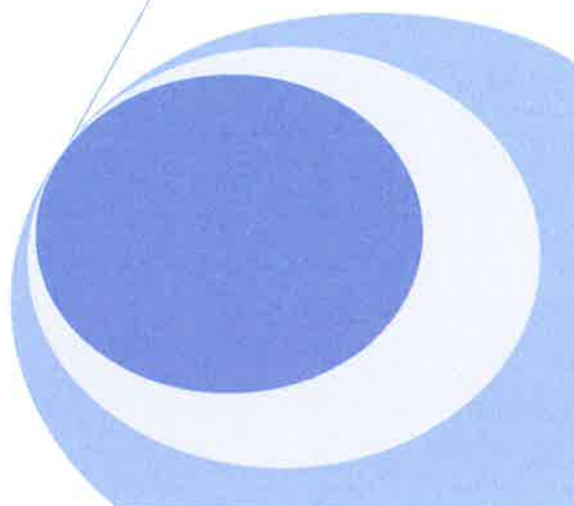
Alle priser er eksklusiv merverdigavgift

Prisene for hallen er i arket er konfidensielle.



## Prosjektbeskrivelse XXX Arena

Øystein Skaland  
3/15/2016



## Prosjektbeskrivelse XXX Arena

Dragefossen Stadion er primært et fotballanlegg med grusbane og oppvarmet kunstgressbane. Anlegget er i hovedsak et anlegg for nedre del av Saltdal kommune. Idrettsanlegget forvaltes i hovedsak av FK Saltdalkameratene i samarbeid med Saltdal kommune.

FK Saltdalkameratene visjon er å sikre et breddetilbud til alle spillere, i alle aldre, sett fra et folkehelseperspektiv. Med en god beliggenhet i nærheten av administrasjonssenteret i kommunen og et stort aktivitetstilbud, er vår visjon at arenaen skal være et kraftsenter for flerbruk og alternative idretter i tillegg til fotball.

### Prosjektgruppen:

Prosjektgruppen er tverrsektorielt sammensatt med ulike kompetansefelt og erfaringsbredde både i prosjektstyring og forretningsutvikling.

#### Øystein Skaland

- MBA fra NHH i økonomisk styring
- Yrke: Avdelingsleder Nexans Norway AS

#### Geir Morten Melhus

- Økonom
- Yrke: Bid Manager Hepro

#### Jim Bjørnstrøm

- Politiutdanning
- Daglig leder FK Saltdalkameratene
- Tidligere erfaring:
  - o Lensmann i Saltdal kommune

#### Bo Olsen

- Byggingeniør
- Yrke: Prosjektleder Fauskebygg

### Behovet for ny flerbrukshall i Saltdal kommune:

Fotball er blitt en helårsidrett og FK Saltdalkameratene ser behovet for å tilrettelegge for helårsaktivitet for vår klubb og andre klubber i Salten regionen. Det vanlige er at de fleste lagene ønsker å trene flere ganger per uke i klubben. Utfordringen er tilgang på treningstider innendørs og er ofte i konkurranse med andre idretter som håndball, turn, bordtennis og innebandy. I Saltdal brukes Rognan Ungdomskoles gymsal og Saltdalshallen (håndballhall) til trening høst og vinterstid. For IL Vinger så benyttes en liten gymsal ved Røkland Skole.

Saltdalshallen ble bygd og ferdigstilt i 1984. Anlegget har fungert primært som en arena for fotball og håndball siden hallen ble bygd. Hallen har utfordringer sett fra et folkehelseperspektiv, spesielt med et underlag/dekke som eksponerer spillere for skader. I tillegg så er hallen ikke tilrettelagt for fotballspill på grunn av "farlige" soner som ribbevegger, industriport og betongvegger. Kapasiteten i hallen er sprengt både formiddag (skole) og ettermiddagstid og det er et stort udekket behov for treningstimer i vinterhalvåret innenfor mange idretter.

Belastningen på dagtid er høy, Saltdal kommune og Saltdal Videregående mangler tilgjengelighet til hallen for sine klasser og aktivitetsgrupper. Saltdal Videregående er konkurranseutsatt og må ha tilrettelagte lokaler for å tilby et attraktivt, differensiert og tilrettelagt tilbud til sine elever. Ett mangelfullt tilbud til elever kan dessverre medføre redusert gjennomføringsevne for elever på videregående trinn. Et differensiert og tilrettelagt tilbud til elever ved Saltdal Videregående kan bidra til å øke gjennomføringsevnen til elevene ved skolen. Saltdal Videregående har ca 200 elever.

Klubben har en oppvarmet kunstgressbane som benyttes om vinteren til trening. Banen er kostbar å varme opp og brøyte i vintermånedene. Værforholdene er varierende, noe som resulterer i begrenset mulighet for å trene i vintermånedene med snø og frost ca 6 måneder i året.

En utviklingstrekk i FK Saltdalkameratene er at antall fotballspillere i vårt område reduseres. Klubben tror at ved gode tilrettelagte fasiliteter, vil det være mulig å få flere barn og ungdom til å drive med idrett.

XXX Arena planlegges med garderobeanlegg og hall med fem aktivitetsflater:

- Garderobeanlegg: FK Saltdalkameratene planlegger å bygge nødvendige garderober, styrketreningssal og andre påkrevde rom for drift av flerbrukshall gjennom bygg av eget idrettshus/garderobeanlegg i tilknytning til hall.
- 60x40 m fotballbane (kunstgress)
  - o Seksjoneres i 3 femmerbaner
  - o Spilleflate 60x40 m
  - o Sikkerhetssoner på 3 meter rundt hele baneanlegget.
- 20x40 m flerbruksbane (parkett)
  - o Håndball
  - o Innebandy
  - o Volleyball
  - o Tennis
  - o Turn
- Friidrettsdekke
  - o 3 x 1,22m x 60 lengde m
  - o Lengdegrop
- Klatrevegg
  - o 12 m bred
  - o 5,5 m høyde
- Styrketreningssal på 150 M2

### Lokalisering av anlegget:

Som nevnt innledningsvis så ønsker man å lokalisere hallen ved Dragefossen stadion etter drøfting med Saltdal kommune (Rådmann og teknisk etat). Lokaliseringen er gunstig på grunn av flere forhold:

- Gode og kjente grunnforhold
- Infrastruktur fjernvarme (biovarme)
- Utnyttelse av masse fra grusbane
- Areal for parkeringsplasser

- Planlagt direkte innfartsvei til anlegget
- Nærhet til barne og ungdomsskole
- Regulert til idrettformål
- Saltdal kommune eier tomt

## Dokumentasjon av tekniske løsninger hall og universell utforming:

FKSK ønsker å bygge hall for flerbrukshall med flere aktivitetsarealer i samme hall.

### Hall:

- Størrelse:
  - Lengde 95m
  - Bredde 51 m
  - Vegghøyde 11 m
  - Høyde 13 m
- Snølast i henhold til stedets behov
- Utvendig taknedløp
- U verdi tak 0,20
- U verdi vegg 0,26
- Fundamenter punkt prosjektert i toleranseklasse 2
- Isolert ringmur prosjektert i toleranseklasse 2
- 4 stk a 4x4,5 m porter
- 4 stk a 2x2,1 m dører med panikkbeslag (rømnings dører)
- Brann – Brannvarsling komplett – Lede/nødflyssystem
- Komplette brannvarslingsanlegg
- Komplette lysanlegg - 350 lux (fotballareal, friidrettsareal og sikkerhetssoner)
- Komplette lysanlegg - 500 lux (flerbruksareal)
- Varmeanlegg vann til luft hall
- Aerotempere fotballhall med automatikk for å sikre over 10 grader på de kaldeste månedene
- Flerbruksdel med ventilasjonsaggregat for med roterende gjenvinner og varmebatteri for å sikre holde en temperatur mellom 15-20 grader.
- I den sosiale delen/ garderobeanlegg med ventilasjonsaggregat for med roterende gjenvinner og varmebatteri.
- Overskuddsvarme fra flerbruksdel til fotballdel
- Komplette el- installasjon inklusive inntaksfordeling
- Brannprosjektering
- Prosjektering av alle byggedetaljer/stål og betong.

### Material og konstruksjoner:

#### Yttervegger og tak:

- Bæresystem med fagverk av stål (se snitt).

- Yttervegger med isolerte stål sandwichelementer.
- Tak hall innvendig isolert og mestertekke.
- Tak garderobeanlegg innvendig isolert og stålplater

## **Garderobeanlegg:**

Det skal tilrettelegges med to sett garderober (4 stk.) og 4 stk dusjer. Dusjrommet ligger mellom garderobene og kan brukes fra begge sider. To garderober skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. En dusj skal tilrettelegges for bevegelsehemmede i begge dusjrommene i henhold til gjeldende forskrifter.

## **Lysanlegg i hallen**

Flerbrukshall krever minimum 500 Lux vertikal jevn belysning som middelværdi over hele spilleflaten med en jevnhet på 0,7 med referanse til NS 12193..

I fotball og friidrettsarealet planlegges det med minimum 350 lux.

## **Sportsgulv i kombihall - Taraflex Sport M Evolution 7 mm**

Det legges et sportsgulv med minimum 7 mm i henhold til standard. Det legges fast underlagsdekke under sportsgulvet som sikrer kravene til punktelastiske gulv. Garantien utstedt fra leverandør skal være minimum 10 år og CE merket. Sportsgulvsystemet skal oppfylle alle kravene iht Norske krav satt av KUD EN Norm 14904:2006. Støtdempingen er for hele konstruksjonen skal holde minimum 60 %.

Valgt leverandør av sportsgulvet skal kunne navngi minst 5 referanser av tilsvarende system. Årstall, størrelse, samt telefonnummer till referansepersoner for disse 5 referanser. Dette skal vedlegges anbudet.

## **Friidrettsdekke i kombihall / lengdegrop**

Det legges et Tartandekke i henhold til standard for banestørrelse løpebane. Størrelsen for banen er 3 baner av 1,22 m bredde og 60 meters lengde med sikkerhetssoner.

Friidrettsdekket skal være minimum 14 mm tykt. Dekket skal tilfredsstillende kravene til KUD og være i henhold til IAAF. Leverandøren skal garantere produktet i 10 år og dekket skal være CE godkjent.

Friidrettsdekket skal ha eget sikkerhetsnett mot fotballdekket. Det blir ikke tilrettelagt for kulestøt eller kastøvelser.

## **Kunstgress**

Kunstgresset skal ha gode spilleegenskaper og være svært slitesterkt. Kunstgresset skal ha minimum 300 micron, 13000 dtex og 100 000 strå per m<sup>2</sup>.

Beregnet levetid må være minimum 10 år og leverandøren må utstede 10 års garanti på kunstgresset.



**Klatrevegg:**

Klatreveggen størrelse er 5,5 m høy og 12 m bred. Underkonstruksjon i treverk. Planlegges med elementer i størrelsesorden 1,24m x 2,48m. Elementene har 128 posisjoner for grep og minimum 40 pr M2. 10 fester for topptau og veggen har kapasitet for 20 personer. Det legges opptil 20 klatreruter med variabel vanskelighetsgrad. 330 TUV sertifiserte klatregrep.

Klatreveggen skal ha eget sikkerhetsnett mot fotballdekket.

**Universell utforming av anlegget:**

Anlegget skal legges til rette for funksjonshemmede ved tilrettelagte parkeringsplasser i tilknytning til garderobeanlegget/inngangsparti hall. Tilgjengeligheten til anlegget ved inngang både til garderobeanlegg, toaletter, dusj og dommergarderober skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder både for elever, lærere, utøvere, dommere og arrangementteknisk personell.

En brukergarderober skal være universell utformet og en dommer-/lærergarderober skal være spesielt tilrettelagt for brukere med nedsatt funksjonshemming.

Adkomst til garderober går via vestibyle inntil:

- 1.) Sosialrom
- 2.) Kontor
- 3.) Toaletter
- 4.) Lager
- 5.) Garderobeanlegget.
- 6.) Styrketreningssal

Adkomst til hallen er direkte fra garderoberne med en felles ankomst inn til hallen og sikkerhetssoner i nord.

Adkomst til hallen er direkte fra styrketreningssal med vindusareal mot hall. Dette for å sikre en grei oversikt for lærere i forbindelse med kroppsøving med tilrettelagt undervisning.

Teknisk rom skal ha direkte adgang til hall.

Hallen skal ha et lager på 89 M2 med direkte adkomst til flerbruksareal. Lagerarealet vil tilrettelegges for leietakerne av anlegget.

**Arkitektur / Estetikk:**

Hallen ligger i et område som er regulert til idrettsformål. Bygget vil i så måte passe godt inn i den bebyggelsen som er i området fra før på grunn av at hallen ligger nord for bebyggelsen (se vedlegg 6 – Luftfoto med plassering av anlegget i terrenget). Det er ikke vurdert behov for å engasjere arkitekt, men vi har hatt dialog med Saltdal kommune om plassering av hall. Det legges opp til parkeringsmuligheter utenfor hallen men ved større arrangementer vil også eksisterende parkering ved flyplassen tas i bruk.

## Økonomisk redegjørelse og forutsetning for driftsmodell:

### Driftsmodell for hall og økonomisk forretningsmodell

Nedenfor så er det kortfattet redegjort hvordan man ser forretningsmodellen til hallkonseptet. Driftsmodellen bygger på erfaringstall fra to referanseprosjekter/haller.

Prosjektene som er vurdert er basert på innspill fra Kulturdepartementet og Norges fotballforbund:

- Vigrhallen
- Bankhallen

### Inntekter: Utleie av anlegget:

Forretningsmodellen bygger på et flerbruksareal med mange aktivitetsflater som skal sikre inntekter til anlegget. Prosjektet legger opp til utleie av hallarealet til markedspris for aktivitetsarealer.

### Dagtid:

Saltdal Kommune og Saltdal Videregående er aktuelle leietakere som har uttalt seg positive til prosjektet. Klubben er i direkte forhandlinger vedrørende intensjonsavtaler for å sikre en forretningsmodell som er bærekraftig og lønnsom for dette prosjektet med begge parter.

Klubben ønsker etter en eventuell etablering hall, å starte med skolefritidsordning med fokus på allidrett (håndball, fotball og turn), i samarbeid med Telenor Xtra konseptet. Målgruppen for ordningen er barn i alderen 8-12 år.

Målsettingen er utleie av hallareal dagtid for ca 800 -900 000 kr per år.

### Kveldstid:

Utleie kveldstid av anlegget vil i hovedsak være til FK Saltdalkameratene, Bodø Glimt, Vinger IL, Misvær IL og Rognan IL. Klubben vil tilrettelegge for utleie av timer og faste helger til Misvær IL fra Bodø kommune. (Tilby tidspunkter som er mulig å kombinere med transport fra Misvær). Misvær er ca 25 minutter kjøring fra anlegget.

### Helger:

Anlegget skal tilrettelegges for utleie til utdanningsmesser og næringslivsmesser som skal sikre ekstra inntekter og muligheter.

Anlegget kan utleies til håndball eller fotballturneringer på vinterstid. FK Saltdalkameratene ønsker leie anlegget i forbindelse med vår hovedturnering miniputtturneringen. Hovedfokuset vil være utvikle miniputtturneringen enda større og mer sentral turnering i Nordland.

Bedriftsidretten (Nexans fotball) ønsker å leie treningstimer i hallen for sine medlemmer.

**Annet:**

Saltdal Pengtuaklubb ønsker leie deler av friidrettsarealet vinterstid og ønsker å benytte av lengdegrop.

Hero og Saltdalkameratene ønsker å videreutvikle samarbeidet og se på et fellesprosjekt for økt integrering av asylsøkere ved bruk av hallen.

**Kostnader og driftsmodell:**

FK Saltdalkameratene er i dag en dugnadsdrevet organisasjon med daglig leder i ei deltidsstilling på 50 %. men vi planlegger med at det må etableres en profesjonell driftsorganisasjon for flerbrukshallen tilsvarende en 1/2 stilling. Deler av denne stillingen kan sees i sammenheng med eksisterende funksjon i klubben som daglig leder. I tillegg så kan denne funksjonen være i form av ansatte eller innleid arbeidskraft for ulike roller og fagområder. FK Saltdalkameratene vil selvsagt søke å løse mye av oppgavene på dugnad. Driftsmodellen bygger på følgende konsept:

- Administrativt / forretningsfører
  - Daglig leder FKSK
  - Administrativt oppfølging av anlegget
  - Regnskapsføring
  - Budsjettet kost ca 100 kNOK
- Innleid vedlikehold / fagpersonell knyttet til
  - Elektrisk anlegg
  - Røranlegg
  - Snekkerarbeid
  - Vedlikehold av kunstgress gjøres av FKSK
  - Budsjettet kost ca 50 kNOK
- Renhold av anlegget:
  - Vasking av garderobeanlegg outsources til renholdsfirma
  - Vasking av flerbruksdekke gjøres dugnadsbasert for en årlig sum til lag.

Ivaretagelse av anlegget på kveldstid planlegges med oppfølging fra brukere (trenere og foresatte). Klubben organiserer egne tilsynsvakter som går vakter på ettermiddagstid.

For detaljerte kostoppstilling se vedlegg A - driftsbudsjett.

**Mulige effekter og ringvirkninger av ny hall:**

Ved realisering av en ny flerbrukshall vil man mest sannsynlig generere større aktivitet innenfor idretter med begrensede anlegg som eksempelvis klatring, golf, matteidretter (turn) og friidrett.

Hallen vil ha positive ringvirkninger både for Rognan barne og ungdomsskole, samt at Saltdal videregående vil få et anlegg tilpasset dagens behov med differensiert undervisning. For Saltdal videregående er det viktig med gode og oppdaterte lokaliteter som sikrer at deres tilbud er konkurransedyktig.

I et regionalt perspektiv så er det flere interessenter som er interessert i å leie kapasitet. Det kan være grunn til å tro at tilreisende leietakere vil bidra til en positiv effekt for handelsstanden og skape aktivitet i nærmiljøet.

**Avslutning:**

FK Saltdalkameratene har ei målsetting om å realisere prosjektet innen to år, med byggestart 01.06.2017 . Klubben har sendt inn søknad for forhåndsgodkjenning av anlegg og spillemidler til kulturdepartementet for avklaring om tippemiddelsats. Vi har jobbet mye med prosjektet og har god fremdrift i konseptutvikling. Forretningsmodellen skal sikre en god og varig drift av anlegget. Prosjektet vil gi positive ringvirkninger for folkehelse og psykisk helse for barn, ungdom og eldre. I tillegg så vil idretter som turn, klatring, innebandy og friidrett få en ny arena for aktivitet. Vi håper å kunne realisere og ferdigstille XXX Arena innen klubbens 70 års jubileum i 2018.

**Vedlegg A:**

**Driftsbudsjett**

**Forutsetninger**

Avskrivninger	25 år
Hallstørrelse	95x51 m
Finansieringsbehov	8 141 460 NOK
Timekostnad fotballareal	600 kr per time eks.mva
Timekostnad Flerbruksareal	250 kr per time eks.mva
Timekostnad Styrkesal	200 kr per time eks.mva
Timekostnad Garderober	100 kr per time eks.mva
Timekostnad Sosial	200 kr per time eks.mva
Antall timer tilgjengelig dagtid	30 timer

**Driftsinntekter**

Høst/vinterturnering	50 000
Leieinntekter FKSK miniputtturneringa	50 000
Leieinntekter FKSK (tas over delvis over kontingent)	100 000
Leieinntekter FKSK SFO	50 000
Bedriftsfotballen (Nexans ++)	30 000
Saltdal Videregående Skole	500 000
Saltdal kommune	300 000
Utleie til XXX / Bodø klubb leie helg	100 000
Andre arrangementer	50 000
Utleie av klatrevegg	30 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 260 000</b>

Finanskostnader	211 678
El kostnader	225 000
Renhold garderobeanlegg	105 000
Renhold Flerbruksdekke	50 000
Tilsyn hall	25 000
Vedlikehold	50 000
Forsikring	38 000
Administrative kostnader	100 000
Avskrivninger	325 658
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 130 336</b>

<b>Resultat</b>	<b>129 664</b>
-----------------	----------------

EBITDA	<b>455 322</b>
EBITDA i %	36 %
EBIT i %	10 %

**Vedlegg B**

## Investeringsbudsjett hall

### Forutsetninger

Antall år avskrivninger	25 år
Hallstørrelse	95x51 m
Prosjektledelse	400 000
Garderobe + sosial del	5 442 000
Hall	20 227 100
Contingency	500 000
Sum kostnader	26 569 100
<b>Totalt investeringsbehov inkl.mva</b>	<b>30 336 375</b> A

### Finansieringsplan

MVA kompensasjon	6 067 275
<b>Netto investeringsbehov</b>	<b>24 269 100</b> B
Tippemidler	10 627 640
Egenkapital FKSK	1 000 000
Salg av hallnavn	1 500 000
Stiftelser	1 000 000
Samarbeidspartnere	2 000 000
Dugnader	2 300 000
Finansiering tippemidler/samarbeidspartnere	18 427 640
<b>Lånefinansiering</b>	<b>8 141 460</b> C
Avskrivninger investeringer	8 141 460
Avskrivninger per år	325 658

Det er fremforhandlet rabatt en på hall tilsvarende 1 500 000 NOK. Dette er tatt høyde for i kalkulasjonsprisen på hall (reduisert).