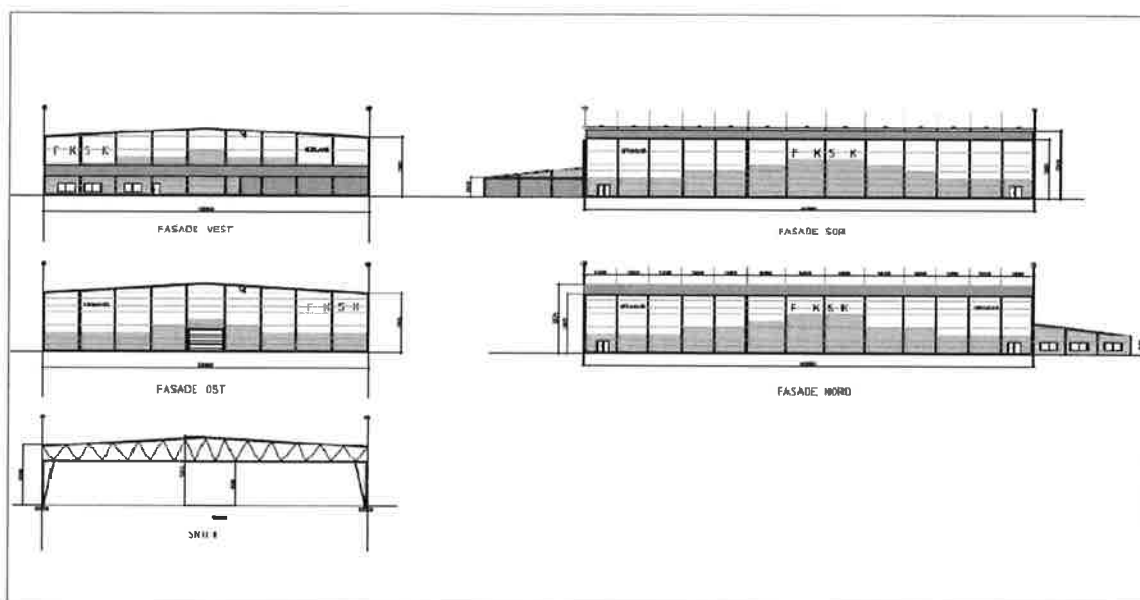




VEDLEGG FLERBRUKSHALL

Leieavtale XX-Arena





Leiekontrakt

Mellom FK Saltdalkameratene, Postboks 56, 8250 Rognan heretter kalt utleier og Saltdal kommune, Kirkegata 23, 8250 Rognan, heretter kalt leietaker, er det inngått følgende leiekontrakt:

F.K. Saltdalkameratene
Postboks 56
8251 Rognan
Organisasjonsnummer: 975 631 060

Generalsponsor
 **Dragefossen**

Klubbhuset – Idrettsveien
Epost: miniputt@fksk.no
Bankkonto: 4509 12 80004

1. Leieobjekt

Leiekontrakten gjelder leie av areal i XX-Arena i Idrettsveien X i Saltdal kommune.

2. Almennelige bestemmelser

Partene er enige om at lokalene er passende og tilpasset de formål leietakeren etter avtalen skal bruke leieobjektet til. Det skal utstedes en overleveringsklæring som skal signeres av begge parter for å sikre at bygget er i henhold til avtale og tegninger. Husleielovens kap. 2 om «Overlevering og krav til husrommet» gjelder ikke.

3. Leieforholdets omfang

Leieforholdet gir leietakeren disposisjonsrett til angitt areal.

Følgende areal inngår i leieforholdet:

- Hall
 - Areal med kunstgressdekke 60x40 meter - fotballbane
 - Areal med parkett 20x40 meter
 - Håndball
 - Basket
 -
 - Areal for friidrett
 - 60 m løpebaner
 - 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.

Leietaker er selv ansvarlig for at avtalt leieareal benyttes på en forsvarlig måte og at lover eller forskrifter som gjelder leietakerens utøvelse av disposisjonsretten er oppfylt.

4. Leietid

Leietiden er fra 01.01.2018 til 31.12.2037 hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse, dersom det ikke er reforhandlet innen 01.07.2037.

Ved leietidens utløp har leietaker rett til å forlenge avtalen tidsbestemt på samme vilkår. Ønske om forlenging avtale fremmes skriftlig senest et halvt år før utløpet av leieperioden, i motsatt fall bortfaller retten. Husleielovens § 9-2 3. ledd vedrørende fortsettelse av leieforholdet kommer ikke til anvendelse i denne avtale.

5. Husleie og regulering

Årlig husleie utgjør NOK 300 000,- for første leieår (2018) og utgjør NOK 400 per brutto m².

Husleien er fastsatt ut fra leieobjektets standard og egnet slik den fremstår i dag, og utleieren har rett til å kreve økning i leie for eventuelle utvidelser eller oppgraderinger som partene blir enige om utleieren skal bekoste.

Husleien oppreguleres hver år pr. 1. januar første gang xx.yy.åååå med 100 % av SSB konsumprisindeks (heretter kalt KPI). Basisindeksen pr. xx.yy.åååå legges til grunn for reguleringen regnet frem til og med indeks for november i året før reguleringen. Leien reguleres ikke ned dersom indeksen skulle bli negativ. Hvis utarbeidelsen av KPI skulle opphøre, skal man gå over til å bruke den offisielle indeks som i alminnelighet erstatter konsumprisindeksen.

Dersom ikke leieobjektet tilsvarer oppgitt standard, kan leietaker kreve reduksjon i leien. Om leietaker skulle få vesentlige endringer i sitt arealbehov kan dette medføre endring i leiebehov. Reduksjon i leien tilsvarende utleiepris pr time.

I tillegg til leiereguleringen etter indeks har utleieren rett til leiereguleringer ved eventuelle forhøyelser av nåværende, eller innføring av nye skatter og/eller avgifter, vedrørende drift og/eller besittelse av fast eiendom. Leietaker skal varsles inne 3 måneder.

6. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis hver måned og senest den 15de i kvartalets første måned, første gang xx.yy.åååå med NOK 30 000,- for perioden xx.yy.åååå – xx.yy.åååå.

Husleielovens § 3-2, første ledd om forskuddsbetaling gjelder ikke. Sommermånedene juni og juli er fritatt for husleie.

7. Sikkerhetsstillelse

Når leieforholdet opphører, kan utleieren uten leietakerens erstatningsplikt for skade eller for nødvendig utgifter, for å bringe lokalene i den stand de skal være iht. avtalens pkt. XX herunder utgifter for rengjøring og rydding av lokaler. Utleier må dokumentere skadene til leietaker, og leietaker må godkjenne disse.

Andre krav fra utleier krever samtykke fra leietakeren. I mangel av enighet mellom partene, må utleier reise søksmål mot leietakeren senest 6 - seks - måneder etter leieforholdets opphør. I motsatt fall bortfaller bankens garantiansvar ved garantitidens utløp.

8. Utleierens plikter

- a. Utleieren stiller lokalene til disposisjon i overensstemmelse med pkt. 3 i denne kontrakt.
- b. Utleier har vedlikeholdsplikt, desinfisering av dusjanlegg må gjennomføres minimum annen hver dag.
- c. Utleier kan fastsette husordensregler

9. Leierens plikter og rettigheter

- a. Leietakeren plikter å behandle lokalene, og eiendommen for øvrig, med tilbørlig aktsomhet, og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes leietakeren. Erstatningsplikten gjelder også utgifter som skyldes leietakers manglende kontroll/tilsyn.
- b. Leietaker plikter å følge eventuelle husordensregler som måtte bli fastsatt av utleier iht. pkt. 8.
- c. Leietaker skal uten ugrunnet opphold meddele utleier skade som måtte oppstå ved leietakers bruk av lokalene.
- d. Ved tvist plikter leietakeren og utleier fullt ut å oppfylle sine forpliktelser etter leiekontrakten inntil tvisten er endelig avgjort.

10. Vedlikehold og renhold

Utleier har ansvar for renhold av leieobjektet som det fremgår av pkt. 1, 3 og 8.

Leietakers renholds plikt omfatter:

- a. Følge opp ordensregler som er satt av hallstyret
- b. Påse og hindre hærverk i hall

11. Renter, purregebyr og omtvistet leie

Hvis skyldig leie eller andre forpliktelser ikke betales ved forfall, skal det svares forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring. Husleielovens § 3-8 om deponering av omtvistet leie gjelder ikke.

12. Forsikring

Utleier holder sine interesser forsikret.

13. Mislighold i forhold til husleien

- a. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller andre forpliktelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, jfr. § 13-2, 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven.
- b. Gjør leietakeren seg skyldig i vesentlig mislighold etter denne kontrakt er utleieren berettiget til å heve kontrakten og leietakeren plikter da å fraflytte lokalene.
- c. Eventuelle utgifter og/eller leie tap for resten av den avtalte leietiden som måtte påløpe i forbindelse med heving av leieavtalen på grunn av mislighold, eller utkastelse, erstattes av leietakeren, herunder utgifter til rydding og rengjøring av lokalene.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke og utleier trenger ingen saklig grunn for å avslå en slik anmodning, med mindre det dreier seg om fremleie til annet selskap i samme konsern.

15. Force majeure

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. Overdragelse av leiekontrakten

Dersom leietaker ønsker å overdra denne kontrakt til annen person eller selskap, krever dette på forhånd skriftlig godkjenning av utleier. Det samme gjelder ved skifte av selskapsform.

Hvis leietaker er et aksjeselskap, anses det som overdragelse når en majoritet av selskapets aksjekapital samtidig eller over tid overdras til ny(e) eier(e). Unntatt er overdragelse som skjer til annet selskap i samme konsern eller fra majoritetseier til ektefelle eller livsarving i forbindelse med arv eller skifte.

Utleieren har rett til å overføre leiekontrakten, eller rettigheter og forpliktelser etter leiekontrakten, til andre.

17. Pantsettelse/tinglysning

Leiekontrakten kan ikke tinglyses eller pantsettes uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan under enhver omstendighet nektes om ikke pantsettingen skjer som sikkerhet for de engasjementer som er knyttet til driften av leietakerens virksomhet i lokalene.

Samtykker utleieren, skal leietakeren dekke omkostningene forbundet med dette. Leietaker forplikter seg da til å besørge den tinglyste kontrakten slettet senest en måned etter at leieforholdet er avsluttet på grunn av leietidens utløp eller at leiekontrakten har opphørt på grunn av avtale mellom partene, utkastelse, overdragelse eller av andre årsaker.

Har ikke leietakeren foretatt sletting innen fristen gir leietakeren herved utleieren fullmakt alene til å kvittere leiekontrakten til sletting som heftelse på eiendommen sitt grunnbokblad. I tilfelle av tinglysing skal kontrakten ha prioritet etter nåværende eller fremtidig pantgjeld som til enhver tid hviler på eiendommen og være uten opptrinnsrett. Leietaker plikter å vike prioritet for nye pantelån etter anmodning fra utleier. For øvrig er denne kontrakt sideordnet med eventuelle andre leiekontrakter som måtte bli tinglyst på eiendommen.

18. Konesjon

Dersom leietaker trenger konesjon som følge av nye lover/forskrifter eller endret

virksomhet i lokalene, er det leietakers ansvar å søke slik konsesjon. Dersom konsesjon ikke oppnås, bærer leietakeren alene risikoen for konsesjonsspørsmålet, herunder dekning av utleiers eventuelle, særskilte kostnader vedrørende leieavtalen og til tilpasninger av lokalene. Manglende konsesjon ved bruksendring gir ikke grunnlag for å oppheve kontrakten.

19. Tvister

Tvister som måtte oppstå mellom partene som følge av denne leiekontrakt behandles i henhold til bestemmelsene i Husleielovens kap. 12-1.

20. Endringer

Enhver endring av denne kontrakt skal avtales skriftlig.

21. Husleielovens endringer

Husleieloven får anvendelse for de forhold som ikke reguleres i denne kontrakt. Følgende bestemmelser i leieavtalen avviker fra reglene i husleieloven slik at leietakeren får færre rettigheter eller flere plikter enn det som følger av loven: §§2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 og 13.

22. Vedlegg

Følgende vedlegg utgjør en del av denne kontrakten:

- a. Situasjonsplan over eiendommen
- b. Plantegning

Denne kontrakt er opprettet i 2 – to – likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Rognan __ . __ . _____

XXX Arena

Saltdal kommune

Øystein Skaland
Styreleder FK Saltdalkameratene

xxxx
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
- 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 overdrar to tomter til FKSK eller tilhørende ideelle selskap som ivaretar hallens drift. 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 4 situasjonsplan for området.



- Med henvisning til beskrivelse av garderobeanlegg.
- 2.4 Anlegget fritas for kommunale avgifter herunder vann og kloakkavgift.
- 2.5 Kommunen er ansvarlig for kommunal vei inntil anlegget og tilhørende parkeringsplasser for Dragefossen stadion og XXX Arena i henhold til situasjonsplan vedlegg.
- 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 20 år.
 - 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

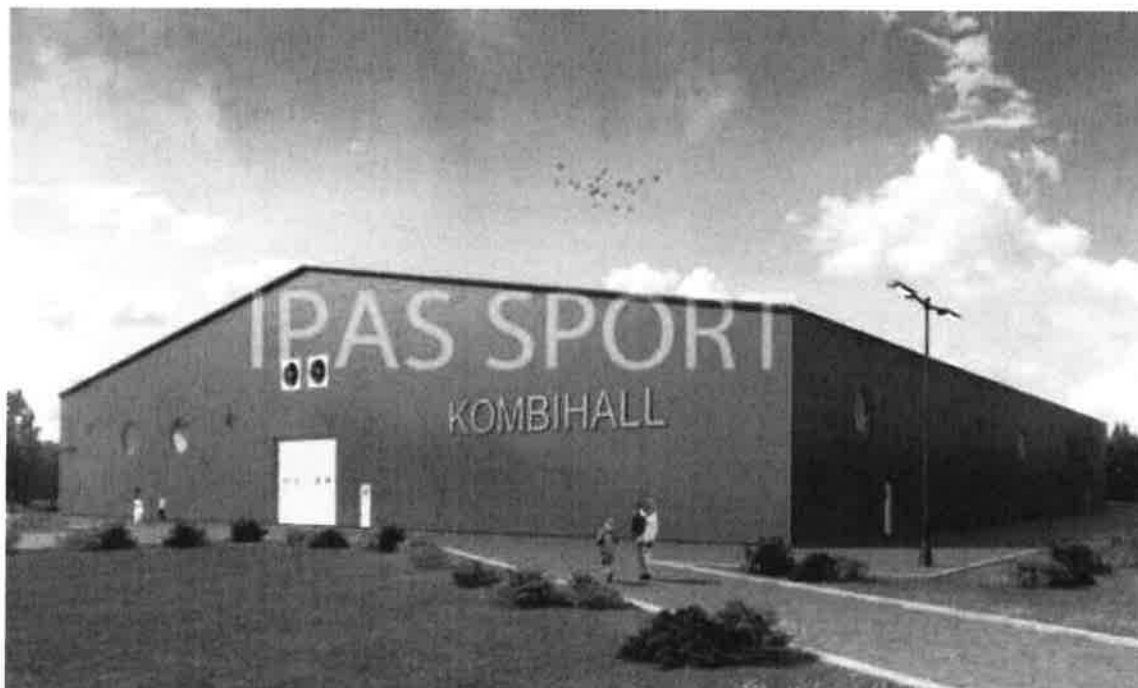
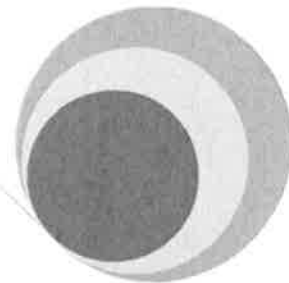
Øystein Skaland

Styreleder

For Saltdal Kommune

XXX

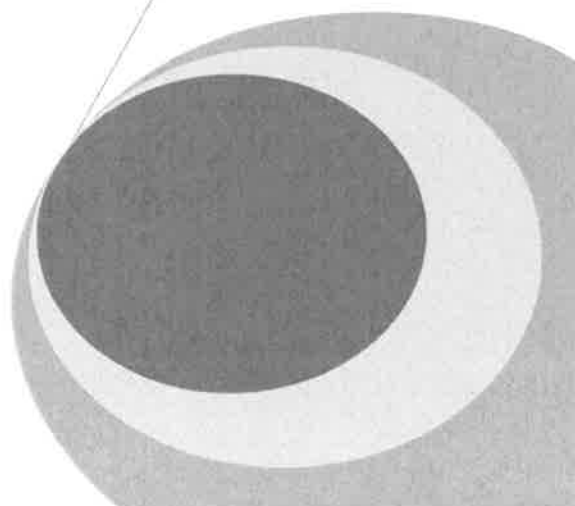
Rådmann



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 vintermåned 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
 - Bredder 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/nødlssystem
- 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 m².

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
 - Budsjettert kost ca 100 kNOK
- Innleid vedlikehold / fagpersonell knyttet til
 - Elektrisk anlegg
 - Røranlegg
 - Snekkerarbeid
 - Vedlikehold av kunstgress gjøres av FKSK
 - Budsjettert 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
Sum inntekter	1 260 000

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
Sum kostnader	1 130 336

Resultat	129 664
-----------------	----------------

EBITDA	455 322
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
Totalt investeringsbehov inkl.mva	30 336 375 A

Finansieringsplan

MVA kompensasjon	6 067 275
Netto investeringsbehov	24 269 100 B

Tippemidler	10 627 640
Egenkapital FSKK	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
Lånefinansiering	8 141 460 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 (redusert).