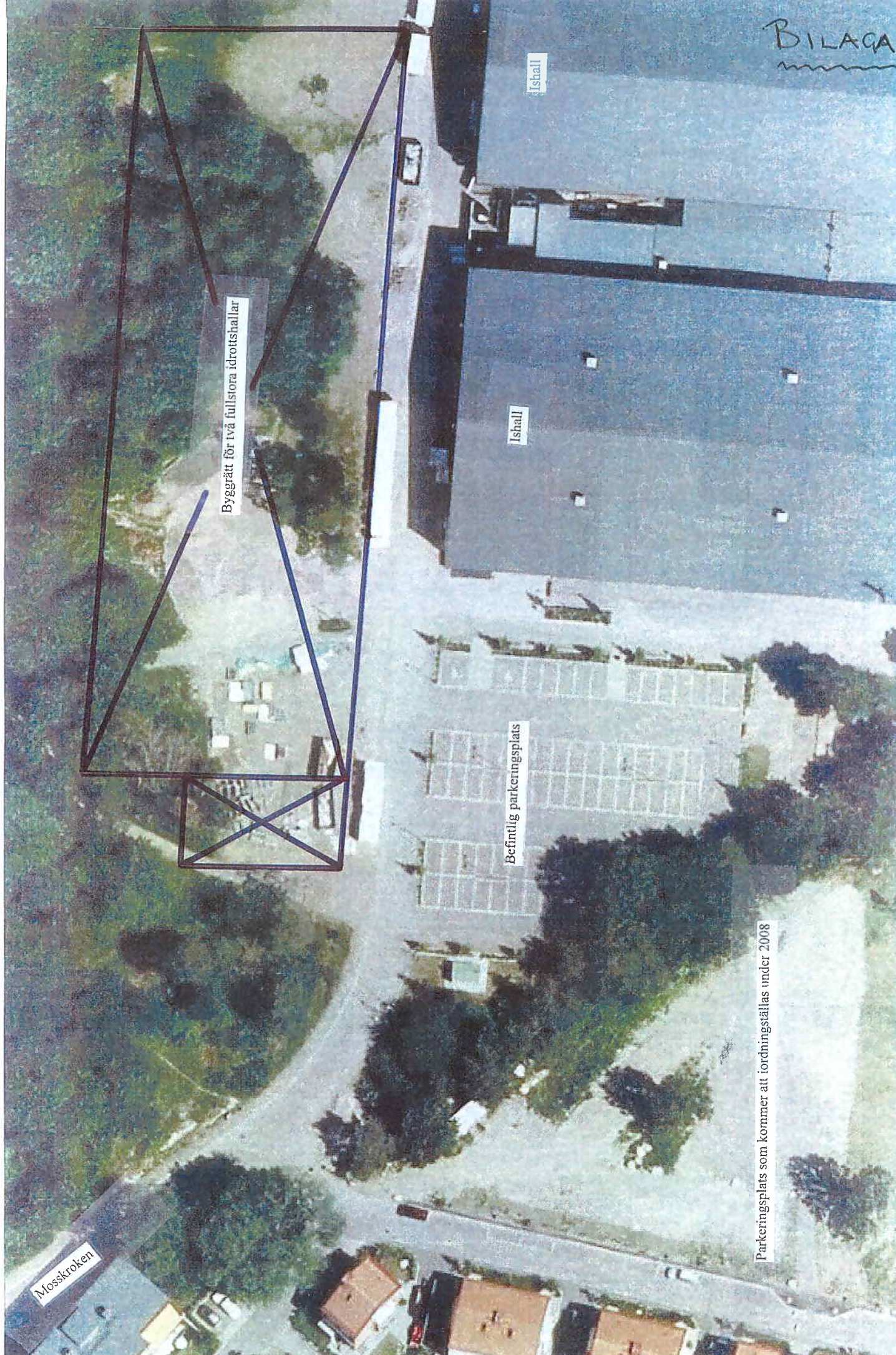


BILAGA 1



Byggrätt för två fullstora idrottshallar

Befintlig parkeringsplats

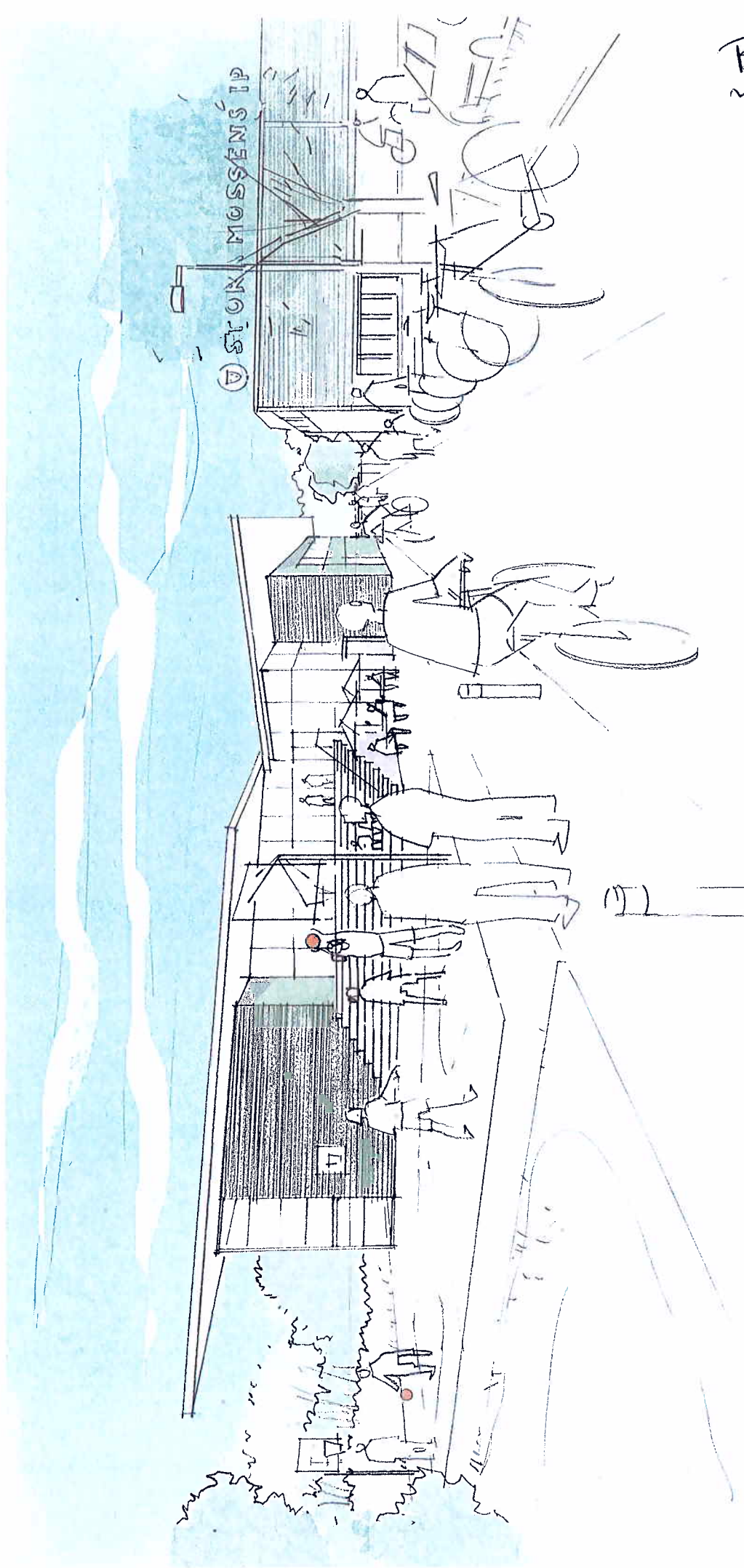
Parkeringsplats som kommer att iordningställas under 2008

Mosskroken

Ny idrottshal på Stora Mossens Idrottsplats 2008-02-18



KUNGSLEDEN



Ny idrottshall på Stora Mossens Idrottsplats

Förslag till samarbete mellan: Alvik Basket, Stockholms Stads Idrottsförvaltning, Kungsleden AB (publ.)

Arbetsgrupp:	Innehåll:
Henrik Bergman	Arbetsgrupp
Claes Hofmann	Förslag
Egon Håkansson	Alviksmodellen- en ny samarbetsmodell mellan kommun, näringsliv och idrottsrörelse
Anders Rabenius	Alviksmodellen och den nya idrottshallen på Stora Mossens IP
Petter Odhnoff (utsedd Alvik Baskets styrelse)	Kostnad och tidplan
Cecilia Stegö Chilò (utsedd av Alvik Basket styrelse)	Hallens utformning och funktion
Göran Linder, Kungsleden (fr o m den 07 11 01)	Lokalprogram
Arkitektskisserna och bilderna har utförts av Mondo arkitekter Stockholm	Bitagor

2
3
4
6
7
8
13
17

Förslaget

Arbetsgruppen föreslår att kommunen genom att teckna ett hyresavtal med Kungsleden AB och ett samarbetsavtal med Alvik Basket möjliggör byggnation och drift av en ny idrottshall på Stora Mossens idrottsplats.



Stora Mossens idrottsplats med ny idrottshall.

Bakgrund

För knappt ett år sedan tog Alvik Basket kontakt med Idrottsnämnden i Stockholms Stad för att diskutera möjligheten att uppföra en idrottshall på Stora Mossens Idrottsplats i Bromma. Idrottshallen finns inritad i antagen detaljplan för området och behovet av en inomhushall i området är stort. Av den avsiktsförklaring som Alvik Baskets hallarbetsgrupp tillställde Idrottsnämnden den 2 maj 2006 framgick:

- Att även om Bromma i allt väsentligt är en välmående del av Stockholm så utmanas barn och ungdomar av sysslöshet och stillasittande på samma sätt som i andra stadsdelar. Stadsdelen är underförsörd både på fritids- och idrottsanläggningar.
- Att Alvik Basket har en växande verksamhet såväl pojkar som flickor, men att klubbens möjligheter att verka begränsas av att halltiderna både är för få och spridda på 11 (!) hallar runt om i kommunen.
- Att flera andra idrottsklubbar – inte minst de som redan idrottar på Stora Mossens IP - efterfrågar en inomhushall. Efterfrågan på halltider i området är generellt sett hög.
- Att både Bromma Gymnasium och Bromma Montessori är i behov av bättre idrottsutrymmen än de små gymnastiksalar som står till buds.
- Att en ny idrottshall skulle kunna användas av andra friskvårdsintressen.
- Att en ny idrottshall skulle kunna binda samman och förhöja värdet av de kommunala investeringar som redan gjorts på Stora Mossens IP.
- Att idrottshallen skulle kunna stå som modell för en ny typ av ”idrottsungdomsgård” genom att Alvik Basket tillför anläggningen närvaro och aktivitet.
- Att idrottshallen skulle kunna uppföras utan att Stockholms Stad behöver investera i byggnationen.

Vid det tillfället förklarade sig också Alvik Basket berett att projektera, uppföra och finansiera hallen under förutsättning att Stockholms Stad kunde ingå ett långsiktigt hyresavtal för att täcka driftskostnaderna och ställa kommunal borgen för de lån som skulle finansiera byggnationen.

Efter Idrottsnämndens sammanträde 06 xx yy, då nämnden ställde sig positiv till Alvik Baskets initiativ och gav Idrottsförvaltningen i uppdrag att fortsätta diskussionerna med Alvik Basket, framkom emellertid också att kommunen är mycket restriktiv med att ställa kommunal borgen för den här typen av projekt. I det läget beslutade arbetsgruppen att försöka finna en annan modell för uppförandet, finansieringen och driften av den nya idrottshallen.

Arbetsgruppen har sedan dess lagt ner mycket arbete på att studera olika typer av så kallade PPP-projekt (public-private-partnership) som under senare år har blivit allt vanligare på flera olika samhällsområden. Arbetet har tagit tid, men har fört det goda med sig att arbetsgruppen nu kan presentera en lösning som vi tror inte bara har de allra bästa förutsättningar att bli framgångsrik för detta projekt, utan som även skulle kunna användas i andra sammanhang där en ideell förening finns med bland intressenterna. ”Alviksmodellen” bygger på de enkla utgångspunkterna att parterna inte är två som vid de flesta PPP-projekt utan tre (kommun, företag och idrottsförening), samt att dessa parter ska ikläda sig det ansvar och de uppgifter som är bäst skickade att sköta.

Alviksmodellen – en ny samarbetsmodell mellan kommun, näringsliv och idrottsrörelse

När en ny idrotshall ska uppföras är det många uppgifter som ska lösas:

- Projektering
- Byggnation
- Ägande
- Finansiering
- Drift och underhåll
- Nyttjanderätt
- Verksamhetsinnehåll

Alviksmodellen utgår från följande grundläggande rollfördelning mellan de tre samarbetsparterna.

Ett privat fastighetsbolag äger och förvaltar fastigheten. Det leder också byggprocessen och tar de finansiella risker som är kopplade till den.

Kommunen hyr halltimmar av fastighetsbolaget och fördelar timmarna på skolor och föreningar, enligt kommunens planer och målsättningar.

En värdidrottsförening ikläder sig ett särskilt ansvar för anläggningen genom att överta delar av driftansvaret från fastighetsbolaget, och utvecklar idrotshallens alla möjligheter både innanför väggarna och genom samverkan med det kringliggande närsamhället.

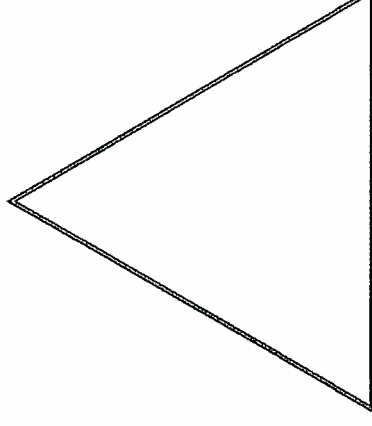
Fördelarna med denna modell är just att alla parter inriktar sig på att göra det som de kan bäst. Kommunen vakar över allmänintresset. Fastighetsbolaget bygger och förvaltar. Idrottsföreningen ”besjalar idrotshallen”, utvecklar verksamheten och bygger gemenskap. Såväl offentliga som privata resurser används effektivt samtidigt som civilsamhällets närhet och engagemang tillförs projektet.

Fördelen med modellen är också att den kräver förhållandevis få och enkla arrangemang parterna emellan. Fastighetsägaren och kommunen ingår ett avtal om hyra av halltid. Värdidrottsföreningen och kommunen ingår

ett avtal om värdidrottsföreningens utnyttjande av hallen. Därutöver reglerar fastighetsbolaget och värdidrottsföreningen frågor som rör den gemensamma driften.

För kommunen innebär detta att man kan öka tillgången på halltider på ett osedvanligt enkelt sätt. Kommunen behöver inte engagera sig i byggprocessen och därmed heller inte stå finansiell risk för fördyringar och förseningar. Kommunen behöver heller inte stå för personal- och underhållskostnader, utan betalar för en definierad och prissatt tjänst och det först när hallen är klar att använda. Dessutom visar våra kalkyler att kostnaden per timme blir lägre med denna modell än vid byggande och förvaltning i egen regi.

Kommun



Fastighetsbolag

Värdidrottsförening

Alviksmodellen och den nya idrottshallen på Stora Mossens IP

Alvik Basket har tagit initiativet till en ny idrottshall på Stora Mossen IP och har också sökt samarbetspartners för att kunna förverkliga initiativet. Under våren fördes diskussionerna främst med Stockholms Stad, under hösten har arbetsgruppen sökt efter en lämplig privat partner. Efter att ha utvärderat flera alternativ har gruppen valt att fördjupa diskussionerna med Kungsliden AB (publ.).

Kungsliden AB är ett svenskt fastighetsbolag, börsnoterat sedan 1999. Vid årsskiftet 2007/08 ägde Kungsliden ca 600 fastigheter till ett värde av ca 25 miljarder kronor. Inom Kungsliden finns en publik division som äger och förvaltar samhällsnyttiga fastigheter såsom äldreboenden, skolor och vårdcentraler. Den publika divisionen äger och förvaltar 250 fastigheter i 70 städer från Malmö i söder till Umeå i norr. Det totala fastighetsvärdet är 12,5 miljarder kr.

Kungsliden AB är berett att ikläda sig rollen som fastighetsbolag i enlighet med vad som presenterats ovan. Det innebär i det aktuella fallet på Stora Mossen i Bromma att Kungsliden uppför, äger och förvaltar den planerade idrottshallen förutsatt att kommunen ingår ett 20årigt hyresavtal (förslag, bilaga 1). Hyresavtalet är ett heltäckande avtal där endast tomträttsavgäld och fastighetsskatt tillkommer utöver avtalad hyra. Det innebär att Kungsliden ansvarar för värme, vatten, el, inre och yttre skötsel samt underhåll. Hyran räknas upp årligen med konsumentprisindex, KPI. Idrottshallen disponeras av kommunen mellan den 15 augusti till den 15 juni varje år mellan 07.00 och 22.30. Övrig tid kommer Kungsliden att upplåta till Alvik Basket för sommaraktiviteter.

Alvik Basket startade som en ungdomsidrottsklubb 1956 och har sedan dess, med tjugotalet vunna SM och otaliga vinster i olika ungdomsmästerskap både för pojkar och flickor, varit en av Stockholms mest framgångsrika idrottsföreningar. Idag har klubben 2 000 medlemmar och drygt 60 ungdomslag. Under senare år har ett starkt växande intresse för att börja spela basket noterats. Det gäller inte minst för flickor i lång- och mellanstadieåldern. Verksamheten begränsas dock av tillgången på träningsmöjligheter. Alvik Basket präglas av en stor klubb- och idrottsgemenskap och därför är det särskilt beklagligt att träningsverksamheten idag är spridd på så många olika platser. Klubben har en stark uppbackning av tidigare generationer av basketspelare Brommabor och en kompetent styrelse. Styrelsen har hela tiden stöttat den särskilt tillsatta hallarbetsgrupp, som tog initiativet till diskussionerna med Stockholms Stads Idrottsförvaltning och som har utvecklat Alviks-modellen. Allt arbete inom arbetsgruppen har varit ideellt.

Alvik Basket är berett att ikläda sig rollen som värdidrottsförening så som den beskrivs ovan. Det innebär att Alvik Basket tar på sig ansvaret att utveckla verksamheten i hallen och sköta en del av driften, förutsatt att kommunen ingår ett samarbetsavtal med klubben som reglerar klubbens möjligheter att förlägga en större del av sin träningsverksamhet i hallen (förslag bilaga 2). Utgångspunkten är att det avtalet har samma löptid som Kungslidens hyresavtal med kommunen. Förhoppningen i klubben är att Alvik Basket ska kunna utveckla både klubben och det lokala idrottslivet med hjälp av rollen som värdidrottsförening. Både förhoppningarna och ambitionerna är höga.

Alvik Basket och Kungsleden vill samarbeta under uppförandet och i den löpande förvaltningen av idrottshallen. Båda parter vill skapa en levande plats för idrottande ungdomar och försköna området, samtidigt som kommunen erbjuds en prisvärd och kvalitetsfylld idrottshall.

Alvik Basket och Kungsleden är beredda att föra processen vidare fram till nyckelfärdig byggnad förutsatt att kommunen träder in som partner och tecknar de avtal som krävs för att samarbetsmodellen ska fungera. Utöver hyresavtalet med Kungsleden och samarbetsavtalet med Alvik Basket handlar det i det här fallet också om ett tomträttsavtal mellan Stockholms Stad och Kungsleden. Intressenternas åtaganden skulle kunna summeras på följande sätt:

Stockholms Stad:

- Tomträttsavtal med Kungsleden
- Hyresavtal med Kungsleden
- Avtal med Alvik Basket om hallutnyttjande
- Stöd i bygglovsprocessen

Kungsleden:

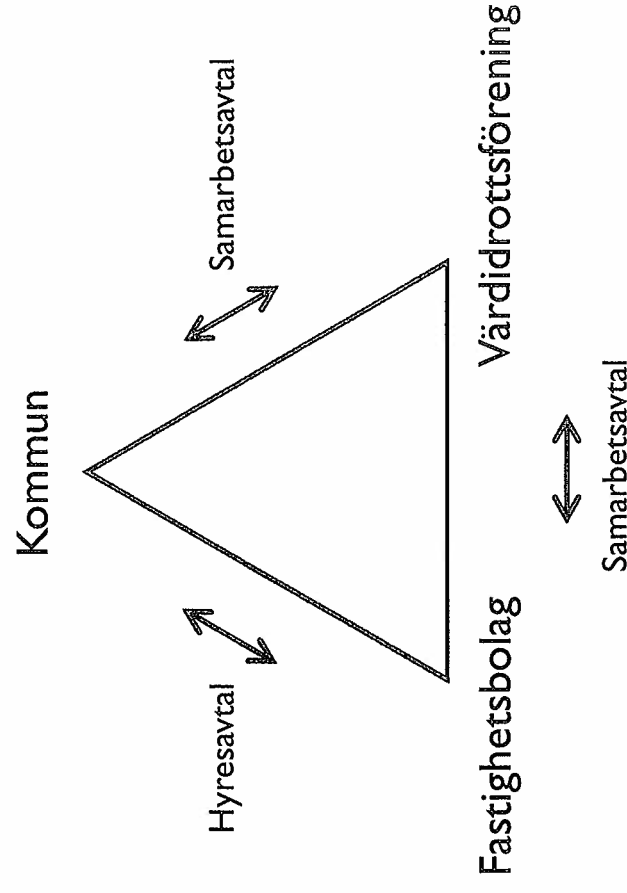
- Byggnation av idrottshall
- Ansvar för förvaltning och drift av idrottshall
- Samarbetsavtal med Alvik Basket om särskilda driftsfrågor

Alvik Basket:

- Projektansvar fram till genomförande av Alviksmodellen
- Driftsansvar i enl. med avtal med Kungsleden
- Verksamhetsutveckling

Kostnad och Tidplan

Kostnader för kommunen för tillgång till två allidrottshallar under de tider som angetts ovan är 8.7 Mkr/år. Tidplanen är att idrottshallen skall stå klarsenast 18 månader efter det att kommunen beviljat bygglov.



Hallens utformning och funktion

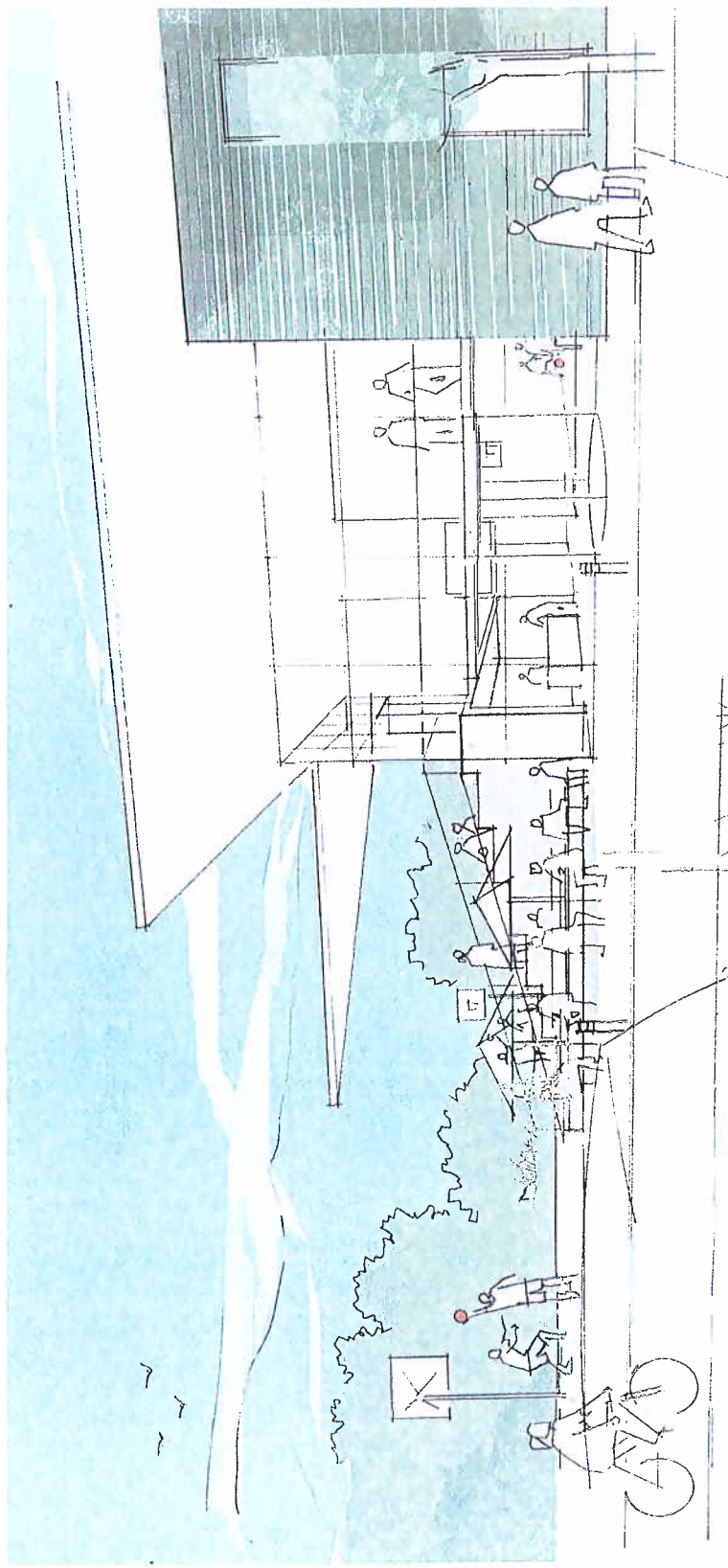
Mötesplats Stora Mossen

Stora Mossens Idrottsplats har mer och mer kommit att bli en mötesplats i Bromma. Men för att idrottshallen ska kunna bli ett kvalificerat idrottscenter med många möjligheter till idrottsaktiviteter, saknas en inomhushall.

När vi nu bygger en ny idrottsvall på den anvisade tomten vill vi passa på att skapa en samlande entré till hela anläggningen. *Entrétorget* skall vara välkomnande och ligga där människor naturligt möts.

Mot torget vetter entrén till ishallarna och entrén till den nya idrottshallen; här finns parkeringen, och hit leder alla cykel- och gångstråk. Vi vill att Entrétorget skall vara en spännande mötesplats och att den nya hallen blir en tillgång för alla.

Framför den nya idrottshallen finns en yta för *streetbasket*, där vem som helst kan hoppa in och spela. I soligt söderläge mot torget finns också ett *café* och en *åskådarräppa*. En *funpark* för skateboard skulle även kunna planeras här.



Vid Entrétorget ligger den nya idrottsvallens välkomnande entré.

Idrottshallen / Aktivitetscenter

Mot torget ligger idrottshallens inbjudande entré. I entrén ser man de aktiviteter som är på gång inne i hallen. *Drop-in basket* är kanske vad som drar till sig uppmärksamheten först eftersom den ligger i centrum av entréhallen. Kring detta ligger *styrketräningen*, *svettisgympan*, den ena *idrottshallen* och *klubbcafeet*.

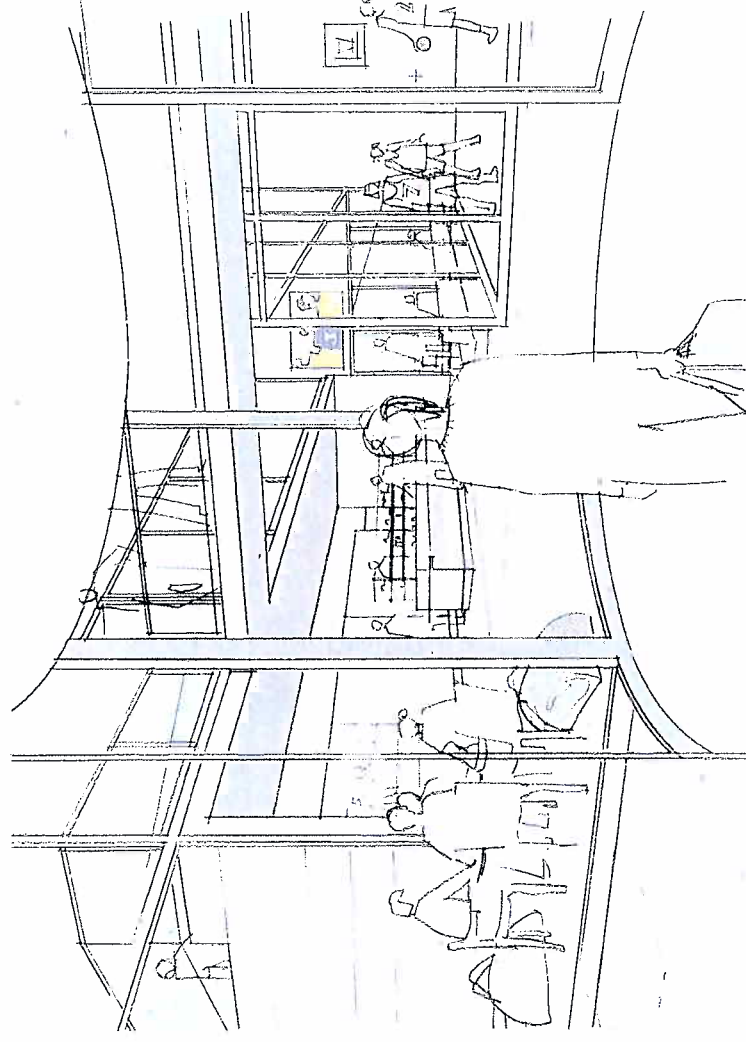
På en *storbildsskärm* i klubbcafeet visas här direktsändningar från alla möjliga idrottsevenemang. Man kan slå sig ner, fika och träffa kompisar.

Den arkitektskiss som vi presenterar här, innehåller 2 allidrottshallar (44x27x7m). Detaljplanen ger dessutom möjlighet att komplettera med gym /styrketräningsrum, café och drop-in verksamhet (se bifogat program).

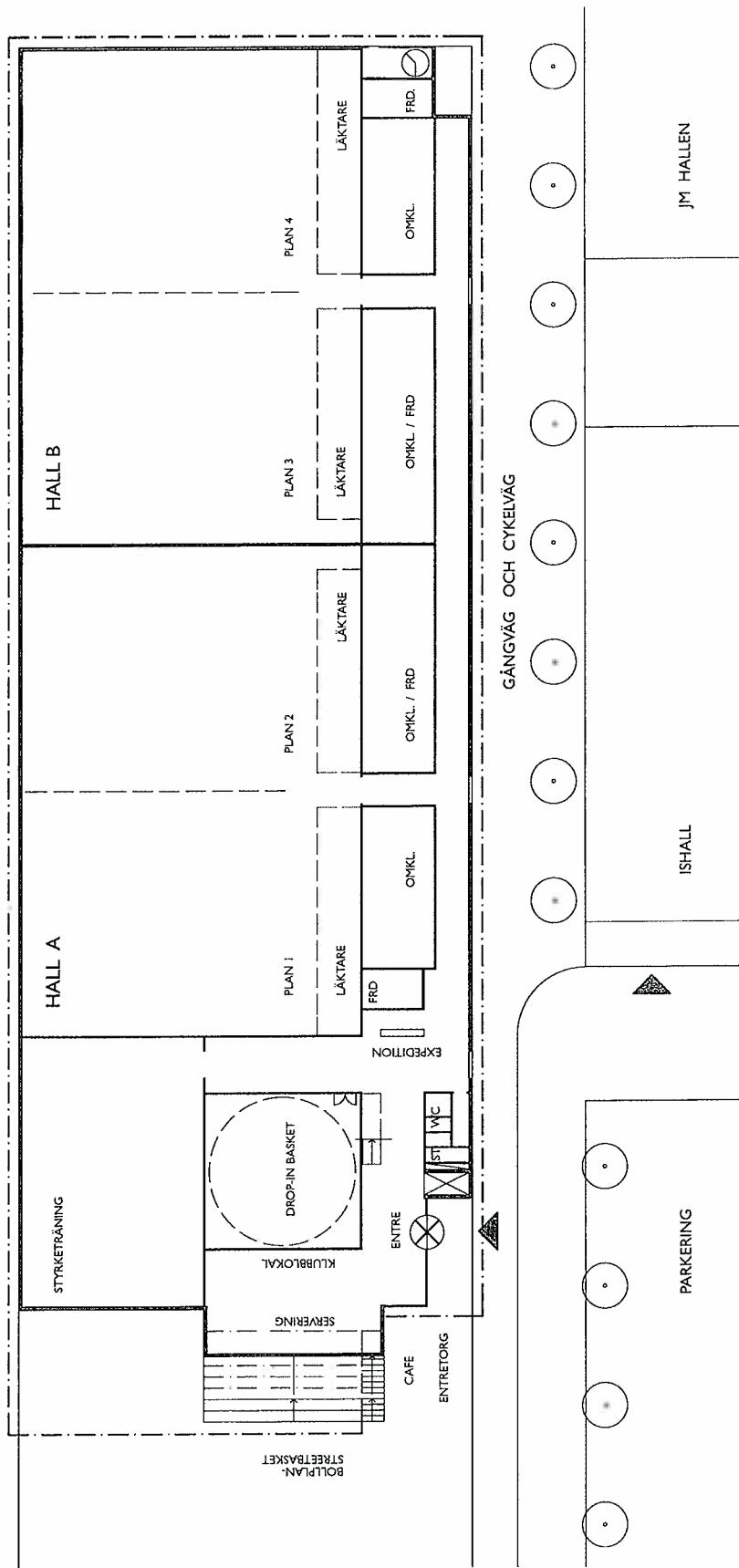
Hallen har utformats efter detaljplanens riktlinjer. Fasadmaterialet är grönmålat trä med glaspartier som från gymnastikhallarna ger utblickar mot omgivande parklandskap. Hallen är i två plan, där den övervägande idrottsverksamheten ligger i markplan.

På övre plan finns *klubbkontor*, *lärar- och funktionärslokaler* samt *svettisgympan*. Byggnadens material är tåliga och följer Stockholms stads rekommendationer för idrottshallar (se bilaga).

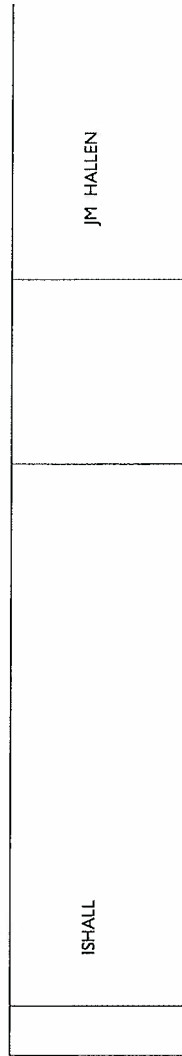
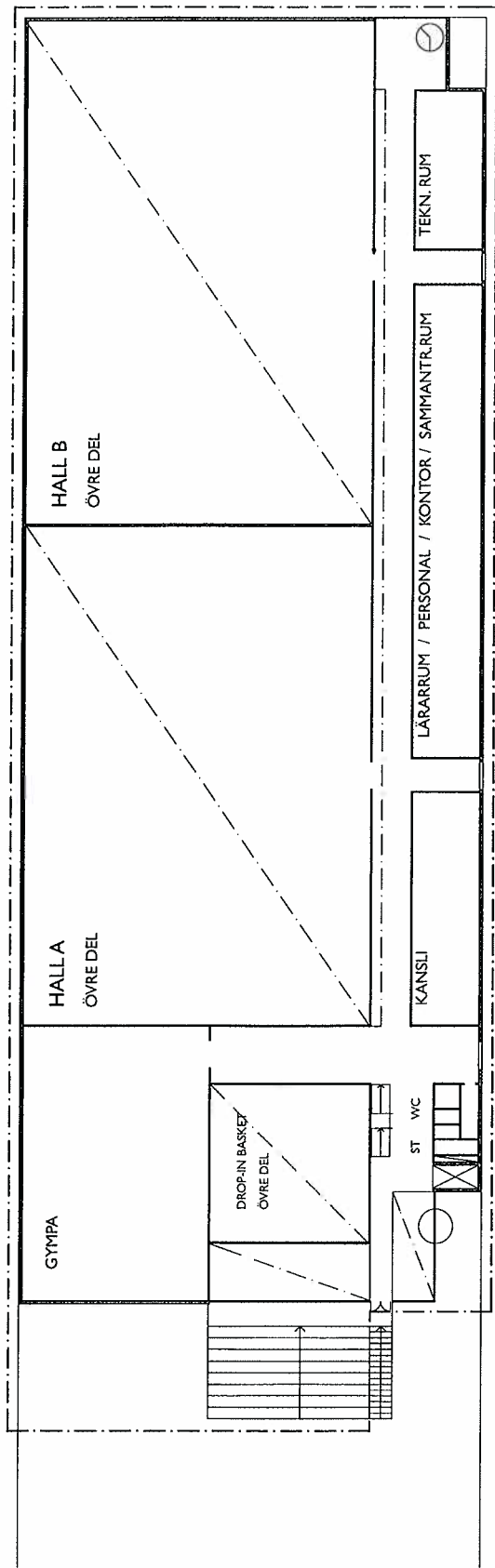
Vår förhoppning är att vi ska utveckla detta idrottscenter tillsammans med klubbar och andra intressenter som vill utnyttja hallen för att komma fram till ett levande *Idrottens hus*.



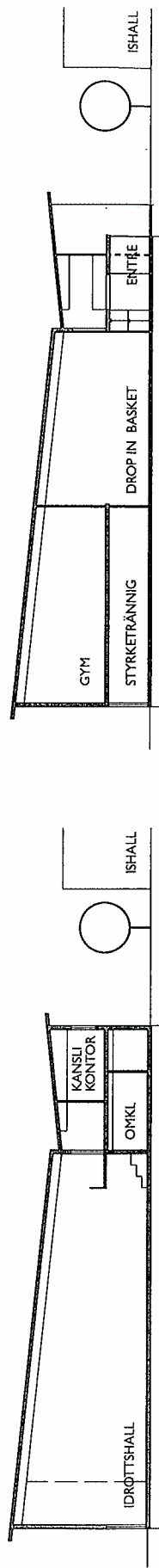
Entré till Stora Mossens nya idrottshall.



Planförslag ny idrottshall. Plan 0



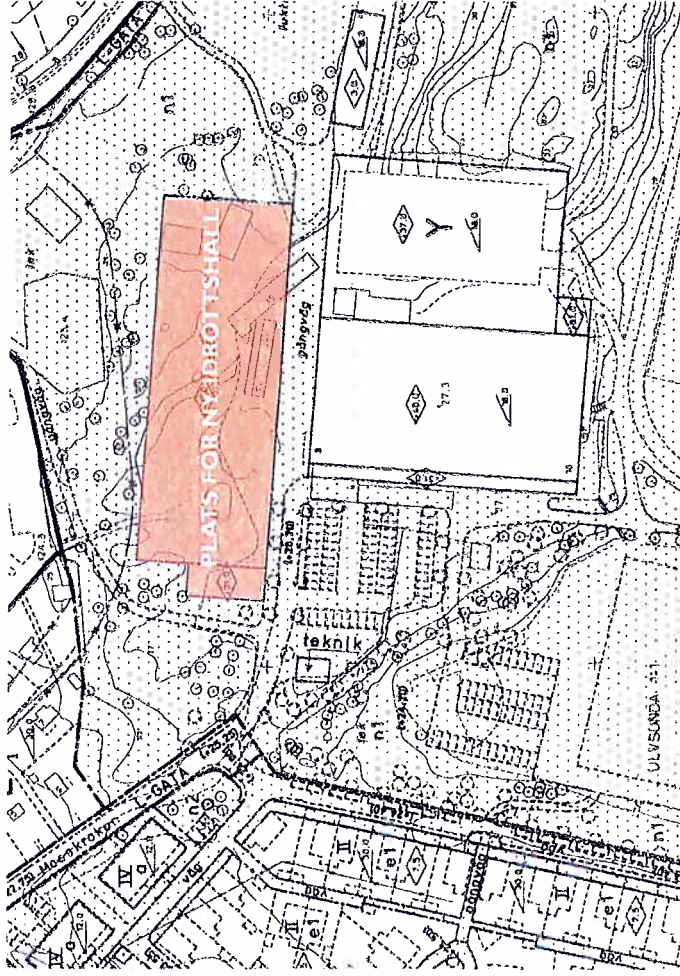
Planförslag ny idrottshall. Plan 1



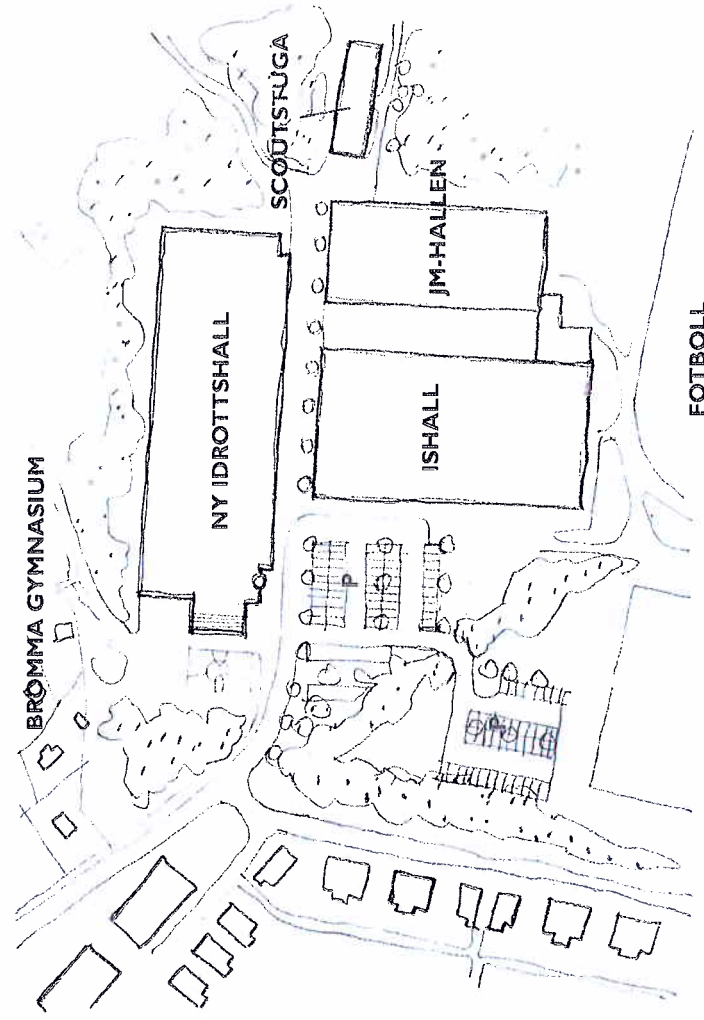
SEKTION GENOM HALLEN

SEKTION GENOM ENTREN

Sektioner ny idrottshall



Gällande detalplan för Stora Mossen idrottsplats DP 96057



Förslag till placering av den nya idrottshallen

Lokalprogram 2008-02-18

Planlösning

Idrottshallen och dess funktioner, omklädningsrum m m bör där så är möjligt placeras i ett plan. Idrottshallarna skall minst ha fritt mått 24x43 m fritt invändigt, med en minsta fri höjd av 7 m. Utmed den ena långsidan skall finnas en zon med läktare och passage. Hallen skall kunna delas i två genom nedsänkbar ridåvägg.

Förråd för idrottsmateriel tillskapas, vid hallens ena hela långsida. I anslutning till varje hall placeras fyra omklädningsrum med tvagningsrum, toaletter etc. Varje omklädningsrum skall vara anpassat för rörelsehindrade inklusive RWC.

Intill entrén skall finnas rum för funktionärer och lärare/personal. Rumshöjden i omklädningsdelarna skall vara minst 2,7 m helst 3,5 m. I anslutning till entrédelen skall finnas utrymme för klubbрум/café med förråd. Detta som en möjlighet för någon förening med stor verksamhet i hallen att kunna bedriva kaffef rs ljning, knutet till ett utökat ansvar för tillsyn och städning m m.

Fläktrum och övriga teknikutrymmen skall dimensioneras för anl ggningsens behov. Fläktrum kan eventuellt placeras ovanför omklädningsrummen/styrketr ningsrum. Fläktrum/teknikytor f r inte inkräkta på spelplanen (20x40 m).

Då hallbyggnaden kommer att uppföras i flera plan, skall samtliga plan gå att nå med hiss. Särskilt stor transporthiss enligt specifikation skall då även finnas.

Material mm (se vidare separat Specifikation)

I idrottshallen skall invändigt ytsock på väggarna bestå av glespanel med dämpande material bakom. Panel skall vara tätare upp till en höjd av ca 3,5 m, så att det inte g r att sticka in fingrar eller dylikt och peta hål i det dämpande materialet. I taket skall finnas ljuddämpande material.

Golvet i idrottshallen skall vara ventilerat och sviktande, kombinerat punkt och ytlastiskt och klara den tyska normen DIN V 18032-2. Ytsockt av polyurethan, alt trä, enligt beställarens anvisningar.

F stanordningar f r volleybolln stolpar, badmintonstolpar, handbollsm l, minihandbollsm l samt (ev) gymnastikredskap skall finnas.

Mellanväggar i "publika" utrymmen utförs av tåligt material.

V trum kl s med v ggklinker. Fasta undertak av dämpande material.

Fuktsp rr i alla våtutrymmen samt toaletter och golv i omklädningsrum som spol s.

Golv av klinker i samtliga utrymmen utom expedition, kontor, sammanträdesrum, förråd och soprum. I våtutrymmen och omklädningsrum skall h lk rsl ttor finnas.

I expedition, kontor och förråd kan golv kl s med linoleummatta/parkett och väggar kan vara målad gipsskiva (dubbel).

Dörrar till våtrum av plast. Övriga dörrar av plastlaminat med kantlist, alternativt massivt trä.

Glaspartier av stål.

Spelplan

Frimått spelplanen 24x43 m

Yta för placering av läktare längs ena långsidan ca 4 m

Fri takhöjd minimum 7 m

Förråd

Takhöjd minst 3,0 m

Övriga lokaler

Takhöjd minimum 2,7 m

Basket

- matchplan (se Kommunförbundets Måttbok), takhängda matchkorgar, godkända för spel på högsta nivå, elmanövrerade, höj och sänkbara korgar.
- fyra småplaner på tvären, väggfasta korgar, höj och sänkbara.

Handboll

- spelplan 20x40m (se Kommunförbundets Måttbok), infällbara mål 3x2m
- tre miniplaner på tvären 12x20m (ev tunna linjer), yttre planer med yttre långlinjer gemensamma med matchplanens kortsideslinjer.

Innebandy

- spelplan 20x40m (se Kommunförbundets Måttbok), 23x43m fritt

Gymnastik

- golvfästen för gymnastikredskap

Volleyboll

- spelplan 9x18m spelplan (se Kommunförbundets Måttbok), fästen för nätstolpar
- fyra volleybollplaner på tvären 9x18m, fästen för nätstolpar samnyttjas om möjligt med badminton

Badminton

- fyra planer på tvären 6,1x13,4m (se Kommunförbundets Måttbok), fästen för nätstolpar samnyttjas om möjligt med volleyboll.

Övrigt

Matthissar

- en i var halva, eldrivna, placeras på kortvägg i hörn. Styrning placeras på var sida vikkväggen.

Ljus, i golvnivå

- nivå 1: 800 lux, matchbelysning, skall styras med kort
- nivå 2: 500 lux, träningsbelysning
- nivå 3: 100 lux, vistelseljus (ej verksamhet)

Golv

- uppbyggd ventilerat sportgolv skall uppfylla DIN normen V 18032-2.
- ytterligare specifikation i varje enskilt fall

Se även "Standard – idrotthallar för inomhusidrott".

Tillgänglighetsanpassning

Hallens utformning och planlösning skall anpassas så att hallen blir tillgänglig för såväl rörelsehindrade som personer med synskador/ orienteringshandikapp.

Ledstråk skall finnas genom anläggningens olika delar. Ledstråk skall utföras med plattor i avvikande kulör med tillräcklig kontrast mot omgivande yta. Dörrar/dörrposter skall vara utförda i tydlig kontrast mot vägg. Tydlig kontrastskillnad skall finnas mellan golv och vägg. Större glasutor skall markeras. Dörröppnare skall finnas där så erfordras.

Linjer

Enligt vedertagna färger för de i olika idrotterna, se Kommunförbundets Måttbok.

Anpassningar görs i övrigt i hallen för att få till en modern och flexibel hallinredning

TSö 2007-20

forts. Lokalprogram 2008-02-18

Antal		Mått
2	Idrottshall, avdelningsbar med ridvägg, fri höjd minst 7 m	fritt 24x43 m
1	Tillägg utmed ena långsidan, utrymme för åskådarpplatser	ca 4 m bredd
1	Kommunikationsyta längs med planens ena långsida	ca 1 m bred
1	Korridor med ingångar till omklädningsrum m m	
8	Omklädningsrum med plats för ca 15 löpmetar bänk	ca 40 kvm
8	Tvagningsrum i anslutning till omklädningsavdelningarna med 4 st duschar i varje	ca 8-10 kvm
1	Klubblokal storbildskärm... fri höjd 3.5m, gärna högre	ca 200 kvm
1	Drop-in basket	ca 200kvm
1	Kanslilokaler	ca 250kvm
1	Utomhusplan, drop-in basket i anlutning till entrén	28x16 m
1	Gymnastiklokal, fri höjd 3.5m	ca 200 kvm
1	Styrketräningsrum fri höjd 3.5	ca 200 kvm
8	RWC i anslutning till vardera omklädningsrum	se stand
2	RWC i anslutning till entré minst	2,3x2,5m
2	RWC i anslutning till hallen minst	2,2x2,2m
x	Publiktoaletter, enligt spec.	
1	Fläktrum	anpassat
1	Undercentral, kan kombineras med Fläktrum	se ovan
1	Elcentral + telerum	ca 20 kvm
4	Städförråd, litet i korridor	ca 4 kvm
2	Städförråd stort i anslutning till hallen, plats för städmaskin	ca 15 kvm
4	Omklädningsrum för lärare/personal med WC och dusch	ca 15 kvm
4	Funktionärsomklädningsrum med WC, dusch och skrivplats	ca 15 kvm
1	Entréyta	ca 100-150 kvm
1	Expedition	ca 30 kvm
1	Pausrum för personal	ca 20 kvm
1	Kontor för lärare, minst 2 arbetsplatser	ca 20 kvm

Antal		Mått
1	Serveringsmöjlighet/pentry (kaffe, bullar) för förening (helgvård e d), inkl egen omklädnings+ egen WC	ca 100 kvm
1	Förråd till serveringsutrymme	ca 20 kvm
2	Sammanträdesrum	ca 40-50 kvm
4	Redskapsförråd	minst 60 kvm, 4 m djup
4	Förråd för ljudanläggning, nisch, access med kort	
2	Stolsförråd	ca 30 kvm
1	Soprum tillgängligt utifrån	ca 20 kvm
1	Tvättstuga med bänk	ca 24kvm
1	Verkstad, mindre	ca 20-24 kvm
4	ev Tappställe i anslutning till hallen (för påfyllning av vattenflaskor)	
1	Förråd för skötsel av uteytor, dörr i fasad	ca 16 kvm

Verksamhetsplanering för basket, handboll, innebandy, volleyboll, styrketräning och gymnastik.

Utrustning

2 st Ridväggar, nedsänkbara, med manöverpanel, kortstyrd
 Resultattavlor; väggmonterad på kortvägg, uttag för styrpanel i mitten av
 båda långsidorna, alt trådlös
 2st Ljudanläggningar, med "hands-off"-inpluggning, access med kort
 Klockor på kortväggarna, klocka i entrén och sammanträdesrum. Styrning
 via centralur.

Golvfasten för badminton, volleyboll, minihandboll och ev gymnastikredskap
 Basketkorgar, takhängda (fällbara bakåt) matchkorgar på kortsidan,
 elmanövrerade från respektive sida av hallen (nyckelstyrning/kort) samt 2x

4+4 basketkorgar på långsidorna, reglerbara i höjdlöd
 Handbollsmål, infällbara mot vägg.

Skyddsnet bakom handbollsmålen

Matthissar för hoppbäddar på respektive kortvägg, elmanövrerade från
 respektive sida av hallen, fallskydd, nyckelstyrning/kort

Idrottsmateriel såväl fast monterat som löst skall godkännas av beställaren.

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Bokbacken Fastighets AB				Personnr/orgnr															
Hyresgäst	Stockholms stad				Personnr/orgnr															
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm			Fastighetsbeteckning																
	Gata			Trappor/hus		Lägenhet nr														
	Aviseringsadress																			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: <u>Idrottshall</u>																			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²		Kontorsarea i plan m ²		Lagerarea i plan m ²															
	Övrig area: plan m ²																			
Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input type="checkbox"/> Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). <u>Bilaga</u>																				
<table border="1"> <tr> <td>tillfart för bil för i- och urlastning</td> <td>plats för skylt</td> <td>plats för skyltskåp/ automat</td> <td>parkerings- plats(er) för bil(ar)</td> <td>garage- plats(er) för bil(ar)</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>							tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	parkerings- plats(er) för bil(ar)	garage- plats(er) för bil(ar)			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	parkerings- plats(er) för bil(ar)	garage- plats(er) för bil(ar)																
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga <u>Bilaga</u>					Bilaga														
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.																				
Ledningar för telefoni	<input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer.																			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.																			
Ledningar för datakommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer.																			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.																			
Hyrestid	Från och med den 2010-01-01 eller efter ö k			Till och med den 2029-12-31																
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med <u>5</u> år för varje gång.																			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärdens <input type="checkbox"/> hyresgästen																			
	Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>																			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.
Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 8 700 000		per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg															
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/>	Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/>	Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
VA-kostnad	<input type="checkbox"/>	Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/>	Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
El	<input checked="" type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input type="checkbox"/>	hyresgästen har eget abonnemang																
Trappstädning	<input checked="" type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input type="checkbox"/>	ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
Emballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt sopusrymme)</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td>-----</td> </tr> </table>					<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	-----	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	-----	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	-----
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																		
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																		
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	-----																		
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	-----																		
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	-----																		
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input type="checkbox"/>	ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/>	ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse																
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är <u>100</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign

Sign

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på <input type="checkbox"/> Postgiro nr <input type="checkbox"/> Bankgiro nr
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.
Underhåll m m	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning. Dock att hyresgästen svarar för Bilaga <input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. <input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga Bilaga
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc. tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet <input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga Bilaga
Myndighetskrav m m	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.

Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr _____

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen åger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar		
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input type="checkbox"/> entrédörrar <div style="text-align: center; margin-left: 150px;"><input type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></div>		
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar		
Låsanordningar	Det åligger <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlægga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> _____ lämnas senast den _____		Bilaga
Särskilda bestämmelser	Indexklausul Fastighetsskatteklausul Särskildabestämmelser Momsklausul		Bilaga 1 2 3 4
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 lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum		Ort/datum
	Hyresvärd		Hyresgäst
	Namnförtydligande		Namnförtydligande
Överens-kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum		Ort/datum
	Hyresvärd		Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

Avser	Hyreskontrakt nr _____ i fastigheten _____	
Hyresvärd	Bokbacken Fastighets AB	
Hyresgäst	Stockholms stad	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>8 700 000</u> skall <u>100</u> % eller <u>8 700 000</u> kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2007 <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
		Namnförtydligande
		Hyresgäst
	Namnförtydligande	Namnförtydligande

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

Bastalet

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

Jämförelse mellan indextalen 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 bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran 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 till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 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 bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg 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 hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Tillhör	Hyreskontrakt nr _____ i fastigheten _____	
Hyresvärd	Bokbacken Fastighets AB	
Hyresgäst	Stockholm stad	
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 100 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kr per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande _____ kr.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara _____ procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort, datum	Ort, datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande	Namnförtydligande

1. Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2. Ersättningen skall kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3. Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden skall kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen skall betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift härom inte fyllas i skall det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4. Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) skall hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5. I den mån hyresgästen skall betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6. Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Särskilda bestämmelser

Bilaga nr 3

Avser	Hyreskontrakt nr	i fastigheten
Hyresvärd	Bokbacken Fastigheter AB	Personnr/orgnr
Hyresgäst	Stockholms stad	Personnr/orgnr
Tillägg	Särskilda bestämmelser §1 Styrelsebeslut Förutsättningen för detta kontrakts giltighet är villkorat till att det tas ett beslut här om i Kungsleden AB:s styrelse. §2 Lokalen Hyresvärden utför och bekostar nybyggnad av idrottshall enligt ritning bilaga () och beskrivning bilaga () Oavsett lokalens utformning och skick äger hyresvärden rätt att utföra sådana ändringar som är betingade av byggnadskonstruktiva eller liknande skäl påkallas av vederbörande myndighet. Samråd skall ske och skälig hänsyn tagas till hyresgästens önskemål innan val av lösning sker. §3 P-platser Hyresgästen äger kostnadsfritt rätt att utnyttja för fastigheten avsedda p-platser, dock har hyresgästen ej några fasta p-platser. Maximala antalet p-platser som nyttjas skall stå i proportion till förhyrd yta. §4 Kontraktstid / uppsägningstid Under perioden 15 juni t o m 15 augusti äger hyresgästen ej tillträde till lokalen. Detta gäller under hela hyresperioden. Hyresgästen äger rätt till lokalen mellan 06.45-22.30 dagligen. §5 Tomträtt Kostnaden för tomträtt kommer att debiteras på hyresgästen. §6 Inredning Hyresgästen svarar för införskaffandet, underhåll och utbyte av lös inredning typ idrottsredskap e t c . §7 Upplysningsplikt Det är för hyresvärden av väsentlig betydelse att hyresgästen skriftligen informerar hyresvärden om varje väsentlig förändring av verksamheten och om hyresgästen är en juridisk person, om varje ägarförändring. §8 Andrahandsuthyrning Enär hyresvärden är skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjektet får hyresgästen icke upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand till någon som inte bedriver skattskyldig verksamhet. Om hyresgästen bryter mot ovanstående har hyresvärden rätt att debitera hyresgästen samtliga kostnader som kan uppstå för hyresvärden.	

§9 Miljö

Om Hyresgästen bedriver miljöfarlig verksamhet skall Hyresgästen informera hyresvärden samt om hyresvärden så begär, på egen bekostnad omgående låta utföra erforderliga miljöbesiktningar på fastigheten och i den förhyrda lokalen.
Miljöbesiktningen skall utföras av ett välrenommerat och av hyresvärden godkänt besiktningsföretag. Resultatet skall omgående tillställas hyresvärden.

Om hyresgästen bedriver verksamhet som föranleder föreläggande eller beslut enligt miljöbalken eller annan miljörättslig lagstiftning skall Hyresgästen ersätta hyresvärdens samtliga kostnader samt dennes skada i anledning härav.

§10 Installationer m.m.

Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inredning- och/eller installations- eller ändringsarbeten.

§11 Systematiskt Brandskyddsarbete

Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad uppfylla vid var tid gällande krav som ställs enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor och till denna hörande förordningar, föreskrifter och allmänna råd.
Utrymningsvägar får ej blockeras.

§12 Avflyttning

Vid detta hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen återlämna de förhyrda lokalerna i väl avstädat och för hyresvärden skäligen godtagbart skick.
Om lokalerna vid återlämnandet brister i städning eller i underhåll äger hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera lokalerna på hyresgästens bekostnad.

Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen på egen bekostnad avlägsna all sin egendom såsom varor, affärsinventarier, skyltar m.m.
Egendom som då ej avlägsnats skall anses övergiven och tillfaller hyresvärden utan ersättning. Hyresvärden äger dock rätt att anmoda hyresgästen att bortforsla sopor och dylikt alternativt att på hyresgästens bekostnad låta göra detta.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg, förbättringar som utförts av hyresgästen, om inte annat skriftligen överenskommits eller följer av 12 kap 56-60§ jordabalken.

§13 Rätt till nedsättning

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll och normala ombyggnationer av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbete ska utföras. Hyresvärden skall i möjligaste mån minimera störningar för hyresgästen när angivna åtgärder vidtas.

Underskrift	Ort / Datum	Ort / Datum
	Hyresvärd Bokbacken Fastigheter AB	Hyresgäst Stockholm stad

Momsklausul

Bilaga nr 4

Avser	Hyreskontrakt nr	i fastigheten
Hyresvärd	Bokbacken Fastigheter AB	Personnr/orgnr
Hyresgäst	Stockholm stad	Personnr/orgnr
Tillägg	<p>Momsklausul</p> <p>§ 1 Mervärdesskatteklausul</p> <p>a) Hyresgästen skall bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalerna eller ha rätt till återbetalning enligt 10 kap. ML (Mervärdesskattelagen)</p> <p>b) Hyresgästen skall till hyresvärden utöver hyran erlægga mervärdesskatt enligt vid varje tillfälle gällande lagstiftning för mervärdesskatt på hyra. Mervärdesskatten skall erläggas samtidigt med hyran och beräknas på hyresbeloppet jämte i förekommande fall på utgående tillägg som indexförändringar, bränsle, VA, kyla, el, ventilation och fastighetsskatt m.m.</p> <p>c) Hyresgästen förbinder sig att underrätta hyresvärden om hyresgästen vidtager någon förändring av sin verksamhet, som kan leda till att mervärdesskatteregistreringen upphör. Förändringen kan bero på att hyresgästens verksamhet av skattemyndigheten eller annan myndighet eller domstol skulle bedömas vara icke mervärdesskattepliktig, eller av andra av hyresgästen vidtagna åtgärder av vad slag det vara må. Om hyresgästens mervärdesskatteregistrering upphör eller rätt till återbetalning enligt 10 kap. ML. upphör skall Hyresgästen ersätta hyresvärden enligt nedan.</p> <p>d) Hyresgästen äger inte rätt att hyra ut hela eller delar av lokalen i andra hand utan hyresvärdens skriftliga godkännande. I den mån hyresgästen med särskilt skriftligt tillstånd av hyresvärden eller av hyresnämnden tillåtits att hyra ut lokalen i andra hand, är hyresgästen skyldig att låta mervärdesskatteregistrera sin egen vidareuthyrning på sådant sätt att hyresvärden inte blir jämkningsskyldig för mervärdesskatt. Vid all vidareuthyrning till icke mervärdesskattepliktig verksamhet skall hyresgästen ersätta hyresvärden enligt nedan.</p> <p>e) Hyresgästen äger ej rätt att överlåta hyresrätten utan hyresvärdens skriftliga godkännande. Om hyresgästen med särskilt tillstånd av hyresvärden eller av hyresnämnden tillåtits att överlåta hyresrätten till annan som ej driver mervärdesskattepliktig verksamhet skall hyresgästen ersätta hyresvärden enligt nedan.</p> <p>Hyresgästen skall ersätta hyresvärden i samtliga fall där hyresgästen förorsakat att hyresvärden blir skyldig att jämka den ingående mervärdesskatten enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> * med det belopp som hyresvärden skall jämka till följd av bestämmelserna i 8a kap. mervärdesskattelagen (1994:200) avseende jämkning av avdrag för ingående mervärdesskatt hänförlig till investeringsvara, * samt under resterande hyrestid samtidigt med övrig hyresbetalning kompensera hyresvärden med ett belopp motsvarande den merkostnad som hyresvärden åsamkas till följd av den förlorade avdragsrätten för ingående mervärdesskatt. <p>Om hyresgästen, med eller utan hyresvärdens godkännande, utför ny-, till-, eller ombyggnad i lokalerna under hyrestiden skall hyresgästen lämna en skriftlig specifikation om vidtagna åtgärder samt nedlagda kostnader till hyresvärden. Detta för att underlaget kan komma att ingå i hyresvärdens jämkningsunderlag enligt 8 a kap. § 2 punkten 4 mervärdesskattelagen (1994:200).</p>	
Underskrift	Ort / Datum	Ort / Datum
	Hyresvärd Bokbacken Fastigheter AB	Hyresgäst

SAMARBETSAVTAL

MELLAN
STOCKHOLMS STADS IDROTTSFÖRVALTNING OCH
ALVIK BASKETBOLL KLUBB

§ 1 Parter och omfattning

Detta samarbetsavtal har uppkommit efter att Alvik Basketboll Klubb (hädanefter kallad Alvik Basket) och Stockholms Stads Idrottsförvaltning (hädanefter kallad Förvaltningen), i enlighet med beslut i Idrottsnämnden 07 xx yy sökt och funnit en möjlighet att uppföra en ny idrottshall (hädanefter kallad Hallen) på Stora Mossens Idrottsplats i Bromma, Stockholm.

Hallens byggnation och drift bygger på ett trepartssamarbete mellan Alvik Basket, Förvaltningen och Kungsleden AB (publ).

Detta avtal reglerar mellanhavandena mellan Alvik Basket och Förvaltningen.

§ 2 Värddrottsförening

Alvik Basket är Hallens värddrottsförening, vilket innebär att Alvik Basket tillför Hallen närvaro och föreningsliv. I gengäld garanterar Förvaltningen Alvik Baskets goda träningsmöjligheter i Hallen så länge Förvaltningens hyr hallutrymmen från Kungsleden AB (publ).

§ 3 Hallutnyttjande

Genom detta avtal garanteras Alvik Basket x halltimmar fördelade enligt /.../ enligt de villkor som generellt gäller för idrottsföreningar som tilldelas halltimmar av Förvaltningen.

§ 4 Avstående från träningstid i andra hallar

Alvik Basket är berett att avstå från träningstider i andra hallar, främst utanför området, dock ej i högre omfattning än 50 procent av de tillkommande halltimmarna i Hallen.

§ 5 Fortsatt tillgång till Åkeshovshallen

Genom detta avtal garanteras också Alvik Baskets fortsatta tillgång till Åkeshovshallen, för liga- och annat elitspel inför publik, samt som prioriterad träningshall vid sidan av Hallen.