

SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014 -01- 20	
Dnr	Rnr

1/2  
KS2014/131

2013-10-09, 2014-01-20

Tjänsteskrivelse (reviderad och kompletterad)

Dnr

UN 13/000189, KFN 13/46, KS 12/502

Kontor

Utbildningskontoret

Handläggare

Lille-Vie Eklind

08-5230 2601

[lille-vie.ekind@sodertalje.se](mailto:lille-vie.ekind@sodertalje.se)

Kontor

Kommunstyrelsens kontor

Handläggare

Johan Ljöstad

08-5230 1626

[johan.ljostad@sodertalje.se](mailto:johan.ljostad@sodertalje.se)

Kommunstyrelsen

## Investering – Idrottshall Pershagen inklusive stor samlingsal

### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens beslutade vid sammanträde 2013-12-13,

*”Kommunstyrelsen uppdrar till TelgeFastigheter AB att utföra projektet Idrottshall Pershagen med investeringsbelopp 35 miljoner kronor enligt bifogad hyresoffert med tillägget att se över möjligheten att inom den nya investeringsramen öka fastighetens brandskyddsklassning.”*

Investeringsberedningen beslutade att ärendet ska prövas ingen av kommunstyrelsen med tillägget om ökad brandskyddsklassning. Kommunförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att uppdra Telge Fastigheter att utföra projektet ”Investering – Idrottshall Pershagen inklusive stor samlingsal”.

### Ärendet

Kommunstyrelsens beslutade vid sammanträde 2013-12-13,

*”Kommunstyrelsen uppdrar till TelgeFastigheter AB att utföra projektet Idrottshall Pershagen med investeringsbelopp 35 miljoner kronor enligt bifogad hyresoffert med tillägget att se över möjligheten att inom den nya investeringsramen öka fastighetens brandskyddsklassning.”*

Beställning gjordes till TelgeFastigheter AB att utreda om möjligheten finns. När TelgeFastigheter AB var klar med utredningen visade denna att ytterligare 1 mkr behöver tillföras projektet om idrottshallen även ska kunna användas som samlingsal för 750 personer. Utredningen presenterades i sin helhet för investeringsberedningen som beslutade att ärendet inklusive stor samlingsal ska prövas av kommunstyrelsen.

Kommunförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att uppdra TelgeFastigheter AB att utföra projektet ”Investering – Idrottshall Pershagen inklusive stor samlingsal”.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen daterad 2014-01-20
- Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen den 13 december 2013, daterad 2013-10-09 inklusive bilagor
- PM Idrottshall Pershagen 2013, reviderad 2014-01-14

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Utökat investeringsbelopp om 1 mkr jämfört med markeringsbeloppet bedöms att kunna inrymmas inom ramen för det totala investeringsutrymme för lokaler 2014. Ökade lokalkostnader i samband med utökad investering finansieras genom det centralt avsatta anslaget för lokalkompensation.

### **Förvaltningens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen uppdrar till TelgeFastigheter AB att utföra projektet ”Idrottshall Pershagen inklusive stor samlingsal” med ett maximalt investeringsbelopp om 36 mkr vilket skall inrymmas inom ordinarie investeringsbudget.



Martin Andreae  
Stadsdirektör



Peter Fredriksson  
Utbildningsdirektör

*Beslutet expedieras till:*

*Akten*

*Ksk – Redovisning*

*Ksk – Lokalstrateg*

*Telge AB*

*TelgeFastigheter AB*

*Utbildningskontoret*

2013-10-09  
Tjänsteskrivelse

Dnr  
UN 13/000189, KFN 13/46, KS 12/502

Kontor  
Utbildningskontoret

Handläggare  
Lille-Vie Eklind  
08-5230 2601  
[lille-vie.ekind@sodertalje.se](mailto:lille-vie.ekind@sodertalje.se)

Kontor  
Kommunstyrelsens kontor

Handläggare  
Johan Ljöstad  
08-5230 1626  
[johan.ljostad@sodertalje.se](mailto:johan.ljostad@sodertalje.se)

Utbildningsnämnden  
Kultur- och fritidsnämnden  
Kommunstyrelsen

## Investering – Idrottshall Pershagen

### Sammanfattning av ärendet

Projektet "Idrottshall Pershagen" finns i Mål och budget 2013-2015 med markeringsbelopp 34,5 miljoner SEK. TelgeFastigheter AB har lämnat en hyresoffert baserad på en nybyggd idrottshall med fullstor plan inklusive skiljevägg, exklusive läktare för ett investeringsbelopp 34,5 miljoner SEK, detta innebär en ökad årshyra med 3 120 000 kr/år.

Kommunförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att uppdra till TelgeFastigheter AB att utföra projekt "Investering – Idrottshall Pershagen" enligt handlingar godkända av projektgrupp som består av tjänstemän från utbildningskontoret, kultur- och fritidskontoret, projektledare från TelgeFastigheter, representanter från NCC samt föräldrarepresentanter från Pershagenskolan.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse utbildningskontoret daterad 2013-10-09
- Hyresoffert från TelgeFastigheter AB, daterad 2013-09-30
- PM Idrottshall Pershagen 2013, daterad 2013-10-09
- Barnchecklistan

### Ekonomiska konsekvenser och finansiering

TelgeFastigheter AB har lämnat en hyresoffert baserad på ett investeringsbelopp 34,5 miljoner SEK, detta innebär en ökad årshyra på 3 120 000 kr/år med driftstart januari 2015. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas av utbildningsnämnden när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

**Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden**

Utbildningsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen tar beslut enligt förvaltningens förslag under förutsättning att projektet finns med i Mål och budget 2014-2016.

**Förvaltningens förslag till kultur- och fritidsnämnden**

Kultur- och fritidsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen tar beslut enligt förvaltningens förslag under förutsättning att projektet finns med i Mål och budget 2014-2016.

**Förvaltningens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen uppdrar till TelgeFastigheter AB att utföra projektet Idrottshall Pershagen med investeringsbelopp 34,5 miljoner SEK enligt bifogad hyresoffert under förutsättning att projektet finns med i Mål och budget 2014-2016.



Lena Henlöv  
tf Utbildningsdirektör



Martin Andreasson  
Stadsdirektör

*Beslutet expedieras till:*

*Akten*

*Ksk – Redovisning*

*Ksk – Lokalstrateg*

*Telge AB*

*TelgeFastigheter AB*

*Utbildningskontoret*

Johan Ljöstad  
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

### Offert Pershagens idrottshall

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Blir investeringsprojektet försenat eller färdigt i förtid justeras hyresavtalet med det korrekta inflyttningsdatumet. I enlighet med nya pris- och avtalsmodellen kommer det preliminära hyresavtalet att justeras då slutavräkning på investeringsprojektet görs, ca 7 månader efter inflyttningsdatum.

Investeringen är budgeterad till 34 500 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (enligt ny pris- och avtalsmodell för hyror).

Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående hyresökning:

Investeringsbelopp, exkl moms	34 500 000 kr
Ränta (fn 3,55%)	3,55 %
Avtals-/driftstart	2015-02-01
Avskrivningstid	33 år
Ränta + Avskrivning	2 270 000 kr
Driftkostnad	800 000 kr
Yttre skötsel	50 000 kr
<hr/>	
<b>Hyra/år</b>	<b>3 120 000 kr</b>

Ovanstående hyra är beräknad med rak avskrivning enligt beslut om ny pris- och avtalsmodell. Samtliga belopp anges exklusive moms, vilket tillkommer på ovanstående. Om hyresgäst flyttar innan avskrivningstiden upphör skall återstående bokfört värde hanteras enligt kommunens och Telge Fastigheters gällande regler vid avflyttning.

Södertälje den 30 september 2013

  
Liselott Nilsson



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 4048-1001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: TelgeFastigheter AB				Personnr/orgnr: 556054-0345	
Hyresgäst	Namn: Södertälje Kommun, Utbildningsnämnden				Personnr/orgnr: 212000-0159	
	Aviseringsadress: Fakturor, ref nr 179500, 151 89 Södertälje					
Lokalens adress m.m	Kommun: Södertälje			Fastighetsbeteckning: Bränninge Gård 1:1		
	Gata: Trollsövägen			Trappor/hus:		Lokalens nr:
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Pershagens nya gymnastikhall					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll.					Bilaga:
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Övrig lokal		1600			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(er)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2015-02-01			Till och med den: 2048-01-31		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor <b>3.120.000</b> per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga:
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.			<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga:
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation					
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen					

Sign

Sign

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 4048-1001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Avfalls- hantering</b>	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:		
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.		
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år.		
	<input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.		
	<input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
			Bilaga:
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
			Bilaga:
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
			Bilaga:
<b>Oförutsedda kostnader</b>	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av <ol style="list-style-type: none"> <li>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</li> <li>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</li> </ol> ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.		
	Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till del fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är utlyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna Instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
<b>Mervärdesskatt (moms)</b>			
<b>Hyresgästens momsplikt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
<b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.		
	Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.		
	Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
	<input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.		
			Bilaga:
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr: 850903-6	BankGiro nr: 695-1552
	<input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början	<input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	
<b>Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
<b>Miljöpåverkan</b>	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.		
	<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.		
	<input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
			Bilaga:
			Bilaga:
<b>Byggsvarudeklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
<b>Revisionsbesiktningar</b>	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 4048-1001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
<b>Brandskydd</b>	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:
<b>Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
<b>Inredning</b>	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
<b>Underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
<b>Skötsel, drift och ändringsarbeten</b>	Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
<b>Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:
<b>Skyltar, markiser m.m.</b>	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:
<b>Försäkringar</b>	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
<b>Yttre åverkan</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
<b>Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
<b>Nedsättning av hyra</b> Avtalat skick m.m. Sedvanligt underhåll	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen 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 arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:
	Sign	Sign



# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4(4)

Nr: 4048-1001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Återställande vid avflyttning</b>	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.			Bilaga:
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
<b>Force majeure</b>	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.			
<b>Säkerhet</b>	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____			Bilaga:
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.			
<b>Person-uppgiftslagen</b>	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)			Bilaga:
<b>Särskilda bestämmelser</b>	Ramavtalet är överordnat detta avtal			Bilaga:
				Bilaga:
				Bilaga:
				Bilaga:
				Bilaga:
				Bilaga:
				Bilaga:
<b>Underskrift</b>	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: Södertälje den 2013		Ort/datum: Södertälje den 2013	
	Hyresvärdens namn: TelgeFastigheter AB		Hyresgästens namn: Södertälje Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	
<b>Överlåtelse</b>	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
<b>Underskrift</b>	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
<b>Hyresvärdens godkännande</b>	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

– 2013

Datum: 2013-10-08

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 13/000189, KFN 13/46, KS 12/502

## Beskrivning av projektets process och utfall

### Beslut

2012-11-25

Kommunfullmäktige beslutar att projektet "Idrottshall Pershagen" ska finnas med i lista över investeringsprojekt som ska uppföras av TelgeFastigheter. Projekt finns med i Mål och budget 2013-2015, med markeringsbelopp 35 miljoner SEK för år 2014.

Byggprocessen börjar med beslut i Mål och budget, efter det kan projekteringsavtal upprättas mellan kommunen och TelgeFastigheter. När projekteringsavtal finns kan projektgrupp bildas och projektarbetet starta. Medverkande i projektgruppen under hela projektet är projektledare från TelgeFastigheter (leder projektet), byggprojektledare från utbildningskontoret (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), Pershagenskolans rektor (representant för Pershagenskolans personal), enhetschef förening och anläggning från kultur- och fritidskontoret (representant för berörda föreningar samt sakkunnig idrottshallar) och projektchef samt projekteringsledare från entreprenör (i det här projektet NCC). Under programskedet har även föräldrarepresentanter medverkat. När programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att TelgeFastigheter kan lämna en hyresoffert kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbesked.

*Väntar beslut från kommunstyrelsen vid sammanträde 2013-12-13*

*Förvaltningens förslag är produktionsstartbeslut för uppförande av idrottshall enligt upprättade handlingar*

Först när beslut om produktionsstart finns kan NCC påbörja produktionsfasen, själva byggandet av hallen. Innan dess utförs enbart planering, samt även en del provtagning av mark för att kunna avgöra om utsedd tomtytan är lämplig att bygga en idrottshall på.

### **Byggprojektet "Idrottshall Pershagen"**

Byggprocessen kan enklast beskrivas i faser som upprepas fram till att en tillräckligt bra lösning finns för varje fas. Det vill säga, en upprepande process under ordnade former.

1. Inventering, identifiering och kontroll av möjlig fastighet.
2. Program upprättas. Ett byggnadsprogram beskriver krav på byggnaden med avseende på funktioner, samband, areabehov, tekniska system, arbetsmiljö, arkitektonisk utformning och ekonomiska ramar mm.
3. Projektering av programmet görs. Projektering är det skede då alla tekniska frågor bestäms. Projekteringen pågår fram till att information om projektet är så pass detaljerad så att en hyresoffert kan upprättas.
4. Ärende förs till utbildningsnämnden, kultur- och fritidsnämnden samt kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
5. Utförande av planerade åtgärder, produktion (efter beslut i nämnd och kommunstyrelsen)



## **Miljökrav hos TelgeFastigheter AB**

### SundaHus

Samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ingår i databasen "Sunda Hus".

*SundaHus Miljödata är ett system för hälso- och miljöbedömning av produkter i bygg- och fastighetsbranschen. Kärnan i systemet är en databas med ämnen, material och produkter*

*<http://www.sundahus.se/home.aspx> Sunda hus är ett oberoende företag, vars affärsidé är att sälja systematiserad databaslagrad information och konsulttjänster för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn.*

### GreenBuilding

*GreenBuilding är ett system som lanserades år 2004 av EU-kommissionen för att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Programmet uppmanar ägare till andra fastigheter än bostäder att, på frivillig basis, effektivisera energianvändningen i sina byggnader inom en eller flera tekniska discipliner. Kriterierna för GreenBuilding är att sänka energiförbrukningen i fastigheten med 25 procent vid ombyggnad mot kraven i BBR (Boverkets byggregler).*

## **Vad ska göras?**

En ny idrottshall ska byggas. Byggprojektets utgångsläge var koncept idrottshall enligt NCC byggkoncept bollhall-sporthall. Efter ett fåtal tillägg består Idrottshall Pershagen bland annat av en spelplan med mått - fullstor handbollsplan, familjeläktare, ridåvägg, fyra omklädningsrum, cafeteria och lärarrum, domarrum.

<http://www.ncc.se/Projekt-och-koncept/bvvgkoncept/bollhall-sporthall/>

## **Inredning**

Badmintonstolpar

Bockar

Bomsadel

Bomssystem

Flipperdyna

Gymnastikbänk

Gymnastikmatta + vagnar

Handbollsmål

Höjdhoppsställning

Innebandy mål små

Innebandy mål stora

Innebandysarg

Kombiplint

Linsystem

Långmatta

Matthiss dubbel  
Pallplint  
Resultattavla  
Ribbstolar  
Romerska ringar  
Satsbräda + Vagn  
Takbasket  
Tjockmattor  
Trampolin  
Volleybollstolpar  
Votkudde  
Väggbasket

#### **Tidplan**

Förutsatt produktionsstartbesked i kommunstyrelsen kommer produktionen av idrottshallen att starta mars 2014. Beräknad inflyttning är februari 2015.

## BARNCHECKLISTA för Södertälje kommun

Dnr: UN 13/000189, KFN 13/46, KS 12/502

Ärende: Idrottshall Pershagen

Handläggare Lille-Vie Eklind och Johan Ljöstad

**BARNCHECKLISTA som ska användas under beredningen av ärenden och därmed klargöra vilka beslut som kan beröra barn och ungdomar och därför behöver få en särskild barnkonsekvensanalys Den är avsedd att användas som ett redskap i Södertälje kommuns strävan att tillämpa principerna i FN:s barnkonvention.**

Kommer beslutet att beröra barn och ungdomar, nu eller i framtiden?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Nybyggd idrottshall ger möjligheter till att bedriva idrott i alla dess former.

Vid -JA- ska denna barnkonsekvensanalys fyllas i:

1. Innebär beslutet att barns och ungdomars bästa sätts i främsta rummet?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Projektets mål är att utforma en idrottshall som har bra funktioner för skolans verksamhet.

2. Är beslutet belyst ur barnets perspektiv?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Se punkt 1.

3. Innebär beslutet att barnets rätt till likvärdiga villkor beaktas med tanke på bl a kön, etniskt ursprung, hälsa, funktionshinder, tro eller social ställning?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Se punkt 1.

4. Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Övrigt som bör tas hänsyn till.

Nej.



**§ 144 Investering – Idrottshall Pershagen**

Dnr UN 13/000189

**Sammanfattning av ärendet**

Projektet "Idrottshall Pershagen" finns i Mål och budget 2013-2015 med markeringsbelopp 34,5 miljoner SEK. Telge Fastigheter AB har lämnat en hyresoffert baserad på en nybyggd idrottshall med fullstor plan inklusive skiljevägg, exklusive läktare för ett investeringsbelopp 34,5 miljoner SEK, detta innebär en ökad årshyra med 3 120 000 kr/år.

Kommunförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att uppdra till Telge Fastigheter AB att utföra projekt "Investering – Idrottshall Pershagen" enligt handlingar godkända av projektgrupp som består av tjänstemän från utbildningskontoret, kultur- och fritidskontoret, projektledare från Telge Fastigheter, representanter från NCC samt föräldrarepresentanter från Pershagenskolan.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse från utbildningskontoret 2013-10-09

Hyresoffert från Telge Fastigheter AB, 2013-09-30

PM Idrottshall Pershagen 2013, 2013-10-09

Barnchecklista

**Utbildningsnämndens beslut**

Utbildningsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen fattar beslut enligt förvaltningens förslag under förutsättning att projektet finns med i Mål och budget 2014-2016.

*Beslutet expedieras till:*

Kommunstyrelsens kontor – redovisning

Kommunstyrelsens kontor – lokalstrateg

Telge AB

Telge Fastigheter AB

Utbildningskontoret


Akten

LS

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

	2013-10-29	
---	------------	---