

Handläggare

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2017-09-22 Ärendebeteckning KS 2017/0748

Rev 2017-09-26

Kommunfullmäktige

Förvärv av Guldfågeln Arena

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att förvärva Guldfågeln Arena av Kalmar FF Fastigheter AB (org.nr 556718-2794) för en köpeskilling om 244,5 miljoner kronor. Kommunfullmäktige godkänner förslag till köpekontrakt mellan Kalmar FF Fastigheter AB och Kalmar kommun. Köpet lånefinansieras.
2. Kommunfullmäktige beslutar att till Kalmar FF utbetala motsvarande 2 års förenings- och grönytebidrag som ett engångsbidrag om 13,5 miljoner kronor under 2017 för de kostnader/förluster föreningen får med anledning av försäljningen. Bidraget finansieras genom minskning av årets resultat.
3. Kultur- och fritidsnämndens budgetram minskas med 6 750 000 kronor då förenings- och grönytebidrag upphör.
4. Servicenämndens budgetram utökas med 6 750 000 kr/år för kapitalkostnader (hyresintäkt avdragen), tillsyn och yttre underhåll samt tillkommande egendomsförsäkring.
5. Kultur- och fritidsnämnden får i uppdrag att utreda framtida planunderlag och alternativ plantäckning. Uppdraget ska redovisas till kommunfullmäktige våren 2018.
6. Destination Kalmar AB får i uppdrag att utreda möjligheter till fler evenemang på arenan. Uppdraget ska redovisas till kommunfullmäktige våren 2018.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 25 augusti 2008, § 129 om föreningsbidrag samt borgen till Kalmar FF för uppförandet av Arenan i kvarteret Bilen. Borgensbeloppen fastställdes till högst 100 miljoner av det totala lånebeloppet på 220 miljoner kronor. Kreditgivaren för projektet är Swedbank.



Därefter har kommunfullmäktige den 28 september 2015, § 157 beslutat om ytterligare borgen för lån på 26 miljoner kronor till Kalmar FF Fastigheter AB (org.nr 556718-2794).

Orsaken till borgen för lånet om 26 miljoner kronor var att föreningens likviditet var spärrad vilket innebar att styrkan och uthålligheten vid tillfället var starkt begränsad. Beslutet möjliggjorde att föreningen fullt ut kunde nyttja sitt eget kapital för verksamhetens fortsatta drift. Tidigare tecknad borgen för lån till Kalmar FF Fastigheter AB på 99 miljoner kronor har, efter amorteringar, minskat till 95,4 miljoner kronor per 2015-06-30. Efter amorteringar per 2016-12-31 har tecknad borgen för detta lån minskat till 93,4 miljoner kronor.

Föreningen arbetar kontinuerligt med att anpassa verksamheten för att den ska vara så kostnadseffektiv och ändamålsenlig som det är möjligt. Kostnaderna har minskat, samtidigt har intäkterna, exklusive spelarförsäljningar, också minskat. Största intäktstappet är hänförligt till publikintäkter.

2016 gjorde Kalmar FF ett positivt resultat, detta med anledning av spelarförsäljningar. Fortsatt bygger föreningens ekonomiska resultat på spelarförsäljningar, sponsor- och publikintäkter. Vid löpande ekonomiska redovisningar till kommunstyrelsen har föreningen aviserat behovet av ett utökat föreningsstöd eller annan lösning som underlättar föreningens kostnader för arenan.

Nya förutsättningar har också tillkommit gällande kreditgivaren Swedbank som anser att hantering av arenor (drift och finansiering) är generellt en kommunal angelägenhet. Då Swedbank har en historia att vara ”idrottens bank”, är bankens inställning att man har varit ett verktyg för kommuner och andra aktörer på marknaden att finansiera arenorna.

I Kalmar FF:s fall ser banken en förhöjd risk. Kalmar FF:s ekonomi bygger på spelarförsäljningar om ca 6-8 miljoner kronor för att klara av kassaflödet. Trots spelarförsäljning om 6-8 miljoner kronor minskar det egna kapitalet årligen med 5-6 miljoner kronor. Detta är hänförligt till att man inte når de prognostiserade intäkterna som presenterades vid finansieringstillfället.

Med detta som grund har banken skäl att anta att Kalmar FF kommer att få svårigheter att fullfölja sina betalningsförpliktelser. Därför har banken sett över kreditstrukturen tillsammans med samtliga parter i ett tidigt skede och aviserat Kalmar FF en uppsägning av krediten. En uppsägning innebär ett omedelbart konkurshot för Kalmar FF och en degradering från allsvenskan. Krediten har i avvaktan på förhandlingar och beslut mellan Kalmar kommun och Kalmar FF förlängts t.o.m. december 2017.

För kommunens del med stora intressen i arenan och dess fortsatta utveckling finns två (2) huvudsakliga alternativ till lösningar för att säkra kreditrisker och ett långsiktigt åtagande för fortsatt drift och elitfotboll samt andra aktiviteter på arenan.

Alt 1 Ökat föreningsbidrag:

- Kalmar FFs får ett utökat föreningsbidrag med 6 miljoner kronor/år för att möta kostnaderna för driften av Arenan som i jämförelse med andra allsvenska klubbar är förhållandevis höga.

I detta alternativ kvarstår KFFs kreditrisk och kommunens borgensåtagande över tid.

Kommunens kostnader ökar totalt i alt 1. med 6 miljoner kronor och ny totalkostnad för nytt föreningsbidrag blir 12,75 miljoner kronor/år (2017 års nivå) + löpande indexuppräknning ca 550 tkr t o m 2020

Alt 2. -Kommunen övertar Arenan för 244,5 miljoner kronor och ansvarar för yttre underhåll och försäkring. Kalmar FF ansvarar fortsättningsvis för drift och inre underhåll.

	Årskostnad	
		(2017-09-
Fast ränta Kommuninvest 5 år	2 200 000	01)
Avskrivningskostnad	4 800 000	
Förebyggande yttre underhåll/försäkr	400 000	
	7 400 000	
Hyra	425 000	
	6 975 000	Snitt 6 725 000/år
Rörlig ränta Stibor 3 mån		
Kommuninvest	1 700 000	snittränta 0,7 % / 5 år
Avskrivningskostnad	4 800 000	
Förebyggande yttre underhåll/försäkr	400 000	
	6 900 000	
Hyra	425 000	
	6 475 000	

Kalmar FF erlägger hyra under hyresperioden (2 år) med totalt 425 000 kronor/år med oförändrat driftansvar och ansvar för inre underhåll samt intäkter från externa hyresgäster, loungen och arenanamnet. Hyresavtalet kan förlängas i 12 månaders perioder. Vid tillfällen när KFF upplåter arenan till andra föreningar utgår en kostnad beroende på behov av tjänster från Kalmar FF vid dessa tillfällen ex. inhyrd personal på IT, planskötsel, städning, publikvärdar, biljettförsäljning m.m.

Nuvarande föreningsbidrag inkl. grönyteskötselbidrag om 6,75 miljoner kronor och borgensåtagandet upphör. Serviceförvaltningens budget utökas med 6,75 miljoner kronor/år för ökade kapitalkostnader, yttre underhåll och egendomsförsäkring.

Förvärvet av Arenan är kostnadsneutralt fr o m 2018 jämfört med nuvarande bidrag till Arenan.

Kalmar FF får i samband med försäljningen en större ekonomisk förlust och har fortsatt behov av ett föreningsbidrag under några år. Efter förhandlingar regleras detta med 2 års föreningsbidrag/grönytebidrag som en engångssumma 13,5 miljoner kronor under 2017.

Kalmar FF får med försäljningen av Arenan en långsiktigt bättre ekonomi, Kalmar kommun får på sikt i samband med förvärvet av Arenan en långsiktig rådighet över fastigheten med målsättningen att öka nyttjandegraden för idrott och annan verksamhet. Under den första hyresperioden behöver kommunen utreda alla möjligheter till ett ökat nyttjande av arenan.

Uppdrag

Idag ligger det naturgräs med markvärme på Arenan. Ett naturgräs på en matcharena för elitfotboll bör inte belastas mer än 6-8 timmar/vecka för att erbjuda en bra elitfotbollsplan. Idag spelas det ca 1 match/vecka på Arenan och 1-2 träningar/vecka. Vid 30 veckors tillgänglig plan (april till början av november) ger det maximalt nyttjande i 240 timmar.

För att skapa förutsättningar för ett ökat nyttjande av Arenan behöver alternativa planunderlag och som alt. plantäckning utredas samt vilket behov av extra omklädningsrum m.m. som krävs i samband med en utökad nyttjandegrad.

För möjligheten till evenemang bör också en utredning göras kring akustik m.m.

Sammanfattning

Utgångspunkter från Kalmar kommun och Kalmar FF:s gemensamma avsiktsförklaring:

- Försöka få till en trepartslösning
- Minimera kostnaderna
- Säkra Kalmar FF:s ekonomi
- Kommunal långsiktig rådighet över arenan som fastighetsägare med dess framtida möjligheter över tid

Ett förändrat planunderlag samt kompletterande omklädningsytor är en viktig förutsättning för att öka nyttjandegraden på arenan. Med den kalkyl som redovisas i denna handling är övertagandet initialt kostnadsneutralt för Kalmar kommun under hyresperioden förutom engångsbeloppet om två (2) års föreningsbidrag 13,5 miljoner kronor under 2017. Kalmar FF behåller fortsatt rätten till arenanamnet samt intäkter från lounge och loger i sin verksamhet under hyresperioden och framöver som en viktig del i föreningens ekonomi.

Under hyresperioden behöver Kalmar kommun utreda och kostnadsberäkna möjligheten för ett nytt planunderlag, kompletterande omklädningsrum samt möjliga nya evenemang. I det fall detta kan genomföras efter den första hyresperioden (2 år) bör kommunen överta det totala driftansvaret för arenan och omförhandla hyresavtalet med Kalmar FF.

Ola Johansson
koncernledning

Bilagor:

Köpekontrakt

Hyseskontrakt

Villkor för avrop av tjänster från Kalmar FF

Egendom som inte omfattas av överlåtelsen

Fastighetsinformation – utökad taxeringsinformation

Gränsdragningslista

KÖPEKONTRAKT

mellan

Kalmar FF Fastigheter AB

och

Kalmar kommun

Fastigheten Kalmar Bilen 13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PARTER.....	4
2. BAKGRUND	4
3. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH TILLTRÄDE.....	4
4. ÖVERLÅTELSENS OMFATTNING	5
5. SÄLJARENS GARANTIER AVSEENDE FASTIGHETEN	5
6. FRISKRIVNING.....	6
7. KÖPESKILLINGEN OCH DESS BETALNING.....	7
8. INTECKNINGAR.....	7
9. HYRESAVTAL	7
10. NYTTJANDERÄTTER, SERVITUT OCH SAMFÄLLIGHETER.....	7
11. MYNDIGHETS BESLUT	8
12. ÄGANDERÄTT, HÄVNINGSRÄTT OCH SKADESTÅND	8
13. FARAN FÖR FASTIGHETEN.....	8
14. INGREPP I FASTIGHETEN	8
15. INTÄKTER OCH KOSTNADER	8
16. PARTSVÄXLING	8
17. KOSTNADER I SAMBAND MED KÖPET M.M.....	9
18. MERVÄRDESSKATT	9
19. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN	9
20. GARANTIANSPRÅK	10
21. GILTIGHET	10
22. TVIST.....	10

BILAGOR

- 2.4 Hyreskontraktet.
- 4.2 Egendom som inte omfattas av överlåtelsen.
- 5.1.8 Lantmäteriets Fastighetsregister.
- 5.1.14 Statusbesiktning/underhållsplan.

Detta köpekontrakt ("**Avtalet**") har träffats dag som nedan ("**Avtalsdagen**").

1. Parter

- 1.1 Kalmar FF Fastigheter AB, 556718-2794, Trångsundsvägen 40, 393 56 Kalmar, ("**Säljaren**").
- 1.2 Kalmar kommun, 212000-0746, Box 611, 391 26 Kalmar, ("**Köparen**").
- 1.3 Köparen och Säljaren benämns gemensamt för "**Parterna**" och var för sig som "**Part**".

2. Bakgrund

- 2.1 Säljaren är ägare till fastigheten Kalmar Bilen 13, ("**Fastigheten**").
- 2.2 Aktierna i Säljaren ägs av Kalmar FF Event AB, 556693-2488, ("**Kalmar FF Event**") som i sin tur ägs av den ideella föreningen Kalmar Fotbollförening, 832400-1000, ("**Kalmar FF**").
- 2.3 Säljaren har på Fastigheten uppfört en evenemangs- och fotbollsarena, ("**Arenan**"), vilken stod klar i mars 2011.
- 2.4 Kalmar FF Event har rätt att nyttja Arenan, på de villkor som framgår av hyreskontrakt, Bilaga 2.4, ("**Hyreskontraktet**"). Kalmar FF Event kommer hyra ut Arenan i andra hand till Kalmar FF och till andra externa hyresgäster.
- 2.5 Säljaren och Köparen har kommit överens om att Säljaren ska överlåta Fastigheten till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal.

3. Överlåtelseförklaring och tillträde

- 3.1 Säljaren överlåter genom detta Avtal Fastigheten till Köparen för en köpeskilling om 244 500 000 kronor, ("**Köpeskillingen**"), och i övrigt på följande villkor.
- 3.2 Köparen tillträder Fastigheten den 1 januari 2018, eller den senare dag då detta Avtal blir giltigt enligt punkt 21 nedan, ("**Tillträdesdagen**"). Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen. Det antecknas Parterna inte avser att upprätta köpebrev på Tillträdesdagen.

4. Överlåtelsens omfattning

- 4.1 Överlåtelsen av Fastigheten omfattar vad som enligt 2 kap. 1 § (fastighetstillbehör) och 2 § (byggnadstillbehör) jordabalken tillhör Fastigheten.
- 4.2 Det antecknas att Parterna är överens om att inventarier markerade med gult och upptagna i Bilaga 4.2 inte omfattas av överlåtelsen och således utgör Säljarens egendom även efter överlåtelsen. Säljaren äger rätt att överlåta inventarierna till Kalmar FF Event. Reinvestering av inventarier enligt Bilaga 4.2 belastar Säljaren eller Kalmar FF Event.

5. Säljarens garantier avseende Fastigheten

- 5.1 Följande garantier avser omständigheter och förhållanden per denna dag och till och med Tillträdesdagen om inget annat anges eller framgår av omständigheterna. Säljaren garanterar
- 5.1.1 **att** Säljaren är civilrättslig och inskriven, dvs. lagfaren, ägare till Fastigheten;
- 5.1.2 **att** Fastigheten är taxerad med typkod 824 (Specialenhet, bad, sport eller idrottsanläggning);
- 5.1.3 **att** byggnaden på Fastigheten är uppförd och brukas i enlighet med erhållna lagkraftvunna bygglov och att varje åtgärd på Fastigheten, som kräver bygglov eller annat tillstånd av myndighet, har vidtagits i enlighet med bygglov eller annat erforderligt tillstånd;
- 5.1.4 **att** Säljaren och, såvitt Säljaren känner till även hyresgäst, inte har vidtagit åtgärd på Fastigheten som kan medföra ansvar enligt 10 kap. miljöbalken eller annan miljörettslig lagstiftning;
- 5.1.5 **att**, såvitt Säljaren känner till, Fastigheten inte har tillförts miljöfarliga ämnen;
- 5.1.6 **att** det beträffande Fastigheten inte finns föreläggande eller motsvarande från domstol eller annan myndighet och, såvitt Säljaren känner till, inga omständigheter föreligger som kan leda till sådana förelägganden;
- 5.1.7 inte föreligger anmärkningar från Svenska Brandskyddsföreningens Elektriska Nämnd, inkluderande skyldigheter för fastighetsägare enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor, vilka inte senast på Tillträdesdagen har blivit åtgärdade;
- 5.1.8 **att** Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av inteckningar för totalt högre belopp än 220 000 000 kronor inom 220 000 000 kronor, vilket framgår av utdrag, Bilaga 5.1.8, samt att Säljaren inte heller ingivit eller före Tillträdesdagen kommer att inge ansökan om inteckning i Fastigheten;

- 5.1.9 **att** inteckningarna i Fastigheten på Tillträdesdagen inte är föremål för panträtt, varvid det åligger Säljaren att lösa såväl lån som ränteswappar i Swedbank AB.
- 5.1.10 **att** Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av några servitut, nyttjanderätter eller andra rättigheter utöver vad som anges i utdrag, Bilaga 5.1.8, samt förrättningshandling daterad 2017-08-30;
- 5.1.11 **att** erforderliga obligatoriska ventilationskontroller och besiktning av brand-larmanläggning har genomförts på Fastigheten före Tillträdesdagen, samt att alla anmärkningar som framförts och som Säljaren är skyldig att åtgärda för att erhålla godkända besiktningar till fullo ska ha åtgärdats före Tillträdesdagen;
- 5.1.12 **att** inga köldmedier som är förbjudna eller som inte får fyllas på förekommer i anläggning, som utgör tillbehör till Fastigheten, och att förordningen (2007:846) om fluororerande växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen inte omfattar anläggning på Fastigheten;
- 5.1.13 **att** Fastigheten t.o.m. Tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor och att alla förfallna premier har betalats;
- 5.1.14 **att** statusbesiktning/underhållsplan, Bilaga 5.1.14, korrekt utvisar Fastighetens skick per dagen för genomförd besiktning; och
- 5.1.15 **att** de jämningshandlingar enligt 8 a kap. 15 § mervärdesskattelagen som kommer att överlämnas senast på Tillträdesdagen enligt punkt 18 nedan är fullständiga och korrekt angivna för fastigheten och visar all sådan avdragen ingående mervärdesskatt som har betydelse för den rättighet och skyldighet att jämka avdrag som Säljaren har tiden före Tillträdesdagen.

6. Friskrivning

- 6.1 Köparen får – utöver sådana fel som är i strid mot Säljarens utfästelser i detta Avtal – efter köpet inte göra någon påföljd gällande på grund av fel i Fastigheten.
- 6.2 Utöver vad som uttryckligen framgår av att-satserna ovan i avsnitten 5 och 9 eller i övrigt i detta Avtal lämnar Säljaren inte några garantier och påtar sig inte heller något ansvar avseende Fastigheten. Allt annat ansvar som Säljaren eventuellt kunnat ha på grund av lag eller annan grund, inklusive jordabalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen.
- 6.3 Köparen har endast rätt att framställa anspråk mot Säljaren i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som lämnats i detta Avtal. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga garantiavvikelser ska vara reduktion av Köpeskillingen med belopp motsvarande den skada som Köparen förorsakas pga.

garantiavvikelsen och inga andra påföljder enligt jordabalken eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller övrigt ska vara tillgängliga för Köparen.

7. Köpeskillingen och dess betalning

7.1 Köpeskillingen ska i dess helhet erläggas kontant på Tillträdesdagen till Säljarens konto # i #banken.

7.2 Uppkommer skyldighet för Part att på grund av Avtalets hävning eller ogiltighet återbära vad Part uppburit enligt Avtalet, ska ränta utgå enligt 5 § räntelagen till dess betalning sker.

8. Inteckningar

8.1 På Tillträdesdagen kommer, sedan Köpeskillingen är betalad, samtliga datapantbrev på sammanlagt 220 000 000 kronor enligt Bilaga 5.1.8 frisläppas till ägararkivet för att kunna rekvireras och disponeras fritt av Köparen.

8.2 Brister Säljaren i sin skyldighet att tillse att datapantbreven är tillgängliga på Tillträdesdagen äger Köparen rätt att deponera ett belopp motsvarande vad som på grund av detta kan komma att utgå ur Fastigheten till dess att pantbreven i deras helhet har överlämnats till Köparen eller upphört att gälla i Fastigheten. Deposition ska ske i enlighet med vad Parterna särskilt avtalar senast på Tillträdesdagen.

9. Hyresavtal

Kalmar FF Event har hyrt hela Arenan av Säljaren enligt hyresavtal daterat den 30 november 2009. Detta hyresavtal upphör på Tillträdesdagen varvid Kalmar FF Event i stället hyr Arenan av Köparen enligt Hyreskontraktet. De andrahandshyreskontrakt som Kalmar FF Event har med Kalmar FF och övriga externa hyresgäster påverkas således inte av överlåtelsen.

10. Nyttjanderätter, servitut och samfälligheter

Köparen svarar ensam för att han får utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 5.1.8, samt förrättningshandling daterad 2017-08-30 erhållit uppgift om samtliga däri antecknade rättigheter samt planer och andra markreglerande bestämmelser.

11. Myndighets beslut

Erhåller Säljaren före Tillträdesdagen beslut om föreläggande att vidta åtgärd beträffande Fastigheten, ska Säljaren svara för samtliga kostnader föranledda av föreläggandet.

12. Äganderätt, hävningsrätt och skadestånd

12.1 Säljaren förbehåller sig äganderätten till Fastigheten till dess att Köparen har erlagt Köpeskillingen enligt punkt 7.1.

12.2 För det fall Köparen inte senast på Tillträdesdagen erlägger Köpeskillingen i dess helhet enligt avsnitt 7 ovan och detta inte beror på Säljaren, äger Säljaren med omedelbar verkan häva köpet. Därvid äger Säljaren erhålla skadestånd av Köparen intill ett belopp motsvarande den skada som Säljaren åsamkas p.g.a. hävningen.

13. Faran för Fastigheten

Säljaren står faran för att Fastigheten av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen om Fastigheten inte tillträds på grund av Köparens dröjsmål.

14. Ingrepp i Fastigheten

Under tiden fram till Tillträdesdagen äger Säljaren utöver sedvanligt underhåll i Fastigheten inte göra några som helst ingrepp i Fastigheten.

15. Intäkter och kostnader

15.1 Räntor, skatter och andra kostnader för Fastigheten av vad slag de vara må ska betalas av Säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen och för tiden fr.o.m. Tillträdesdagen av Köparen.

15.2 All avkastning av Fastigheten tillkommer Säljaren i den mån den belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen och Köparen för tiden fr.o.m. Tillträdesdagen därefter Köparen. För undvikande av tvivel tillkommer intäkterna från uthyrning av nuvarande lokaler till externa hyresgäster inte Köparen utan Kalmar FF Event, i enlighet med hyreskontraktet mellan Köparen och Kalmar FF Event.

16. Partsväxling

Det antecknas att Kalmar FF Event för närvarande har avtal med leverantörer av fjärrvärme, vatten och avlopp, elektricitet, renhållning m.m, samt att Kalmar FF Event enligt Hyreskontraktet ska svara för dessa funktioner även efter Köparens tillträde. Köparen ska därmed inte överta några avtal och avläsning av mätare m.m. behöver inte utföras.

17. Kostnader i samband med köpet m.m.

- 17.1 Lagfarts-, intecknings- och andra inskrivningskostnader förenade med Köparens förvärv av Fastigheten ska bäras av Köparen ensam.
- 17.2 Säljaren förbinder sig att, i det fall långivare så önskar, biträda Köparens pantförskrivning av pantbrev avseende Fastigheten på Tillträdesdagen och därefter intill dess att Köparens förvärv skrivits in.

18. Mervärdesskatt

- 18.1 Säljaren är frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av Fastigheten. Samtliga uthyrningsbara ytor i Fastigheten omfattas av frivillig skattskyldighet. Från och med Tillträdesdagen övergår den frivilliga skattskyldigheten på Köparen.
- 18.2 Köparen övertar genom förvärvet av Fastigheten Säljarens rättigheter och skyldigheter att jämka avdrag för ingående skatt enligt 9 kap. 9 § jämfört med 8 a kap. 12 § första stycket mervärdesskattelagen.
- 18.3 Säljaren ska senast på Tillträdesdagen till Köparen överlämna en handling jämlikt 8 a kap. 15 § mervärdesskattelagen tillsammans med en handling jämlikt 8 a kap. 16 § mervärdesskattelagen, båda belöpande på tiden fram till Tillträdesdagen, för att Köparen ska kunna fullgöra sin jämkningsskyldighet. Den handling som utfärdas enligt 8 a kap. 15 § mervärdesskattelagen ska innehålla de uppgifter som framgår av 8 a kap. 17 § mervärdesskattelagen.

19. Åtgärder på Tillträdesdagen

- 19.1 På Tillträdesdagen ska Parterna gemensamt vidta följande åtgärder.
- 19.2 Köparen ska erlægga Köpeskillingen enligt punkten 7.1, varvid Säljaren ska tillhandahålla Köparen en likvidavräkning.
- 19.3 Säljaren ska tillse att samtliga i Fastigheten uttagna pantbrev frisläpps till ägararkivet för att kunna rekvireras och disponeras fritt av Köparen.

- 19.4 Om Köparen så begär ska Säljaren underteckna av Köparen tillhandahållen ansökan om fastighetsreglering.
- 19.5 Säljaren ska till Köparen överlämna samtlig dokumentation avseende serviceavtal och andra avtal/dokument som är av betydelse för förebyggande och planerat underhåll samt övrig drift, A-ritningar (relationshandlingar), bevis om att alla anmärkningar mot ventilationssystemet (OVK) och brandlarmanläggning har åtgärdats samt brandskyddsdocumentation.
- 19.6 Säljaren ska tillhandahålla Köparen handlingar enligt p. 18.3 ovan.
- 19.7 Åtgärderna under punkterna 19.1 – 20.6 ska anses ske simultant på så sätt att ingen Part ska vara bunden av någon åtgärd innan dess samtliga åtgärder i dessa punkter har genomförts.
- 19.8 När angivna åtgärder är korrekt vidtagna är överlåtelsen av Fastigheten enligt detta Avtal genomförd och ska Köparen anses ha tillträtt Fastigheten.

20. Garantianspråk

- 20.1 Skulle på grund av brist i de av Säljaren lämnade garantierna i punkt 5 ovan eller på grund av annat avtalsbrott Köparen tillfogas kostnad, förlust eller skada ska denne av Säljaren kompenseras så att Köparen försätts i samma ekonomiska situation som om garantibristen inte hade förelegat.
- 20.2 Vill Köparen göra gällande anspråk på grund av avvikelser från en i detta Avtal lämnad garanti eller på grund av annat fel för vilket Säljaren svarar, ska Köparen framställa anspråket skriftligt inom två månader efter det att Köparen upptäckt eller borde ha upptäckt de omständigheter som utgör grund för anspråket och senast inom arton månader från Tillträdesdagen.
- 20.3 För det fall garantianspråk uppkommer ska Säljaren till Köparen såsom nedsättning av Köpeskillingen kontant senast två månader efter anfordran inbetala det belopp, som utgör Köparens garantianspråk under förutsättning av att det sammanlagda garantianspråket överstiger 200 000 kr. Garantianspråk, som sammanlagt understiger detta belopp, är Säljaren således inte skyldig att ersätta.

21. Giltighet

Detta avtal är giltigt endast under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige i Kalmar kommun genom beslut som vinner laga kraft.

22. Tvist

Tvist i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras av allmän domstol med Kalmar tingsrätt som första instans.

[Signatursida följer]

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit vars ett.

Kalmar den ## 2017

KALMAR FF FASTIGHETER AB

Mattias Rosenlund

Anders Klevsand

Kalmar den ## 2017

KALMAR KOMMUN

Johan Persson
Kommunstyrelsens ordförande

Christina Fosnes
Kommunstyrelsens 1:e vice ordförande

Johan Perssons och Christina Fosnes
egenhändiga namnteckningar bevittnas

Namn:

Namn:

Kalmar FF Event AB, 832400-1000, biträder Avtalet såvitt avser punkterna 4.2 och 9.

Mattias Rosenlund

Anders Klevsand

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Kalmar kommun, Serviceförvaltningen, Box 611, 391 26 Kalmar		Personnr/orgnr: 212000-0746				
Hyresgäst	Namn: Kalmar FF Event AB, Trångsundsvägen 40, 393 56 Kalmar		Personnr/orgnr: 556693-2488				
	Aviseringsadress:						
Lokalens adress m.m	Kommun: Kalmar	Fastighetsbeteckning: Bilen 13					
	Gata: Trångsundsvägen 40	Trappor/hus:	Lokalens nr:				
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Fotbolls- och evenemangarena samt uthyrning av lokaler i andra hand						
	<input checked="" type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 1			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.						
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets 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 besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	
	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 checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga: 2	
	<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 checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 1	
Hyrestid	Från och med den: 2018-		Till och med den: 2020-				
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>1</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader						
Hyra	Kronor 425 000 per år exklusive nedan markerade tillägg						
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga: 3		
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga: 4	
Tillhanda-hållande 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 checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:
	va	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:
	Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:
	Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:
Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
Ventilation			<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	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 checked="" 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 kontrakts 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		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) 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 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 <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd 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.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt <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 väljer att bli 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.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	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.		
Byggvarudeklarationer	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 byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	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.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.	Bilaga:	
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		
	<p>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 hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>		
Force majeure	<p>Hyresvärden 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 hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>		
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p>		
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		
	Bilaga:		
	<p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.</p>		
Personuppgiftslagen	<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:	
Särskilda bestämmelser	Särskilda villkor	Bilaga: 1	
	Ritningar	Bilaga: 2	
	Indexklausul	Bilaga: 3	
	Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 4	
	Brandskyddsklausul	Bilaga: 5	
	Gränsdragningslista (HV/HG-lista)	Bilaga: 6	
		Bilaga:	
Underskrift	<p>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.</p>		
	Ort/datum: Kalmar 2017-	Ort/datum: Kalmar 2017-	
	Hyresvärdens namn: Kalmar kommun	Hyresgästens namn: Kalmar FF Event AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: Mattias Rosenlund / Anders Klevsand		
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	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	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn: Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Bilen 13
Hyresvärd	Namn: Kalmar kommun, Serviceförvaltningen, Box 611, 391 26 Kalmar	Personnr/Orgnr: 212000-0746
Hyresgäst(er)	Namn: Kalmar FF Event AB, Trångsundsvägen 40, 393 56 Kalmar	Personnr/Orgnr: 556693-2488
	Namn:	Personnr/Orgnr:

UTKAST

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Tillägg	<p>1. Lokalens användning - uthyrning i andra hand Hyresgästen äger rätt att hyra ut lokalen i andra hand till Kalmar FF och till externa hyresgäster. Vid nya uthyrningar i andra hand ska hyresvärden lämna sitt godkännande. Godkännande ska lämnas om inte hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig uthyrningen. Det antecknas att parterna och nuvarande andrahandshyresgäster särskilt reglerat frågan om andrahandshyresgästernas ställning för det fall detta hyreskontrakt upphör, eller omförhandlas på så sätt att hyresgästen inte längre äger rätt att hyra ut lokaler i andra hand, innan andrahandshyresavtalen löpt ut.</p> <p>Ovanstående reglering gäller de ytor som i dag har iordningställt för uthyrning. Hyresvärden har full rådgighet och rätt till avkastning för tillkommande verksamhetsytor i fastigheten under hyrestiden. Hyresvärden svarar för anpassning av tillkommande ytor och samtliga merkostnader sådana uthyrningar medför.</p> <p>2. Hyresvärdens nyttjande av lokalen Hyresvärden, genom Kultur- och fritidsförvaltningen, eller de idrottsföreningar/arrangörer som Kultur- och fritidsförvaltningen anvisar, ska ha rätt att mot ersättning nyttja fotbolls- och evenemangsarenan för eget bruk och evenemang i den mån detta nyttjande inte stör Kalmar FF:s sportsliga verksamhet. Villkoren för hyresvärdens och övriga föreningar/arrangörers nyttjande framgår vidare av Bilaga 1 (a).</p> <p>3. Arenanamnet Hyresgästen äger rätt att upplåta rätten till namnet på fotbolls- och evenemangsarenan. För närvarande har hyresgästen upplåtit arenanamnet till Guldfågeln. För det fall detta hyreskontrakt skulle upphöra eller omförhandlas på så sätt att hyresgästen inte längre har rätten att upplåta arenanamnet, ska hyresvärden inträda i hyresgästens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt hyresgästens avtal om upplåtelse av arenanamnet, varvid det antecknas att detta kräver samtycke från innehavaren av namnrättigheten (f.n. Guldfågeln).</p> <p>4. Parkering Hyresgästen har rätt att nyttja samtliga parkeringsplatser inom fastigheten Bilen 13. Hyresgästen har därtill rätt att nyttja de parkeringsplatser som fastighetsägaren har rätt att nyttja enligt fastställda gemensamhetsanläggningar och servitut. Hyresgästen övertar hyresvärdens skyldighet att utföra städning av parkeringsytor enligt villkor för gemensamhetsanläggningar och servitut.</p> <p>5. Mätare Om hyresgästen önskar ytterligare mätare (exempelvis för andrahandsuthyrning) ska hyresgästen utföra och bekosta installation av mätare. Om hyresvärden önskar ytterligare mätare ska hyresvärden utföra och bekosta installation av mätare.</p> <p>6. Snöröjning och sandning Snöröjning och sandning på fastigheten ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Snöröjning och sandning av övriga tillfartsvägar och parkeringsytor regleras genom fastställda gemensamhetsanläggningar och servitut.</p> <p>7. Försäkring Som förtydligande till hyreskontraktets reglering av försäkringar är parterna överens om att hyresgästens ansvarsförsäkring ska inkludera drift och underhåll av brandlarmsanläggning.</p> <p>8. Yttre åverkan För det fall hyresvärden nyttjar lokalen för eget bruk eller för uthyrning till annan idrottsförening enligt punkt 1 ovan svarar hyresvärden för yttre åverkan under den tid lokalen nyttjas.</p> <p>9. Omförhandling Om hyresvärdens nyttjandegrad enligt punkt 1 ökar och det därigenom inte är motiverat att hyresgästen ska stå för drift samt inre underhåll och skötsel, har hyresvärden rätt att påkalla omförhandling av hyreskontraktet.</p> <p>10. Drift- och skötselansvar Hyresgästen ska kvartalsvis redovisa genomförda åtgärder avseende drift- och skötsel enligt Bilaga 1 (b).</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Underskrift	Ort/datum: Kalmar 2017-	Ort/datum: Kalmar 2017-
	Hyresvärdens namn: Kalmar kommun	Hyresgästens namn: Kalmar FF Event AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande: Mattias Rosenlund / Anders Klevsand

UTKAST

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Bilen 13		
Hyresvärd	Namn: Kalmar kommun, Serviceförvaltningen, Box 611, 391 26 Kalmar		Personnr/orgnr: 212000-0746	
Hyresgäst	Namn: Kalmar FF Event AB, Trångsundsvägen 40, 393 56 Kalmar		Personnr/orgnr: 556693-2488	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>425 000</u> ska <u>85</u> % eller <u>361 250</u> kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av 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 hyresavtalet 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2017</u>. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>			
Underskrift	Ort/datum: Kalmar 2017-		Ort/datum: Kalmar 2017-	
	Hyresvärd: Kalmar kommun		Hyresgäst: Kalmar FF Event AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande: Mattias Rosenlund / Anders Klevsand	

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 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 sammalagda 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.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Bilen 13	
Hyresvärd	Namn: Kalmar kommun, Serviceförvaltningen, Box 611, 391 26 Kalmar		Personnr/orgnr: 212000-0746
Hyresgäst	Namn: Kalmar FF Event AB, Trångsundsvägen 40, 393 56 Kalmar		Personnr/orgnr: 556693-2488
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>Fastigheten är för närvarande taxerad som Specialenhet, bad, sport eller idrottsanläggning, och därmed undantagen fastighetsskatt. Skulle detta beslut omprövas så har hyresvärderna rätt att debitera ersättning för fastighetens fastighetsskatt enligt denna fastighetsskatteklausul.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum: Kalmar 2017-		Ort/datum: Kalmar 2017-
	Hyresvärdens namn: Kalmar kommun		Hyresgästens namn: Kalmar FF Event AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande: Mattias Rosenlund / Anders Klevsand

Anvisningar

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 ska 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 ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska 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 ska 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 ska 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 beräkningssätt 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 om detta inte fyllas i ska 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 ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till 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) ska 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 ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska 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.

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning: Bilen 13
Hyresvärd	Namn: Kalmar kommun, Serviceförvaltningen, Box 611, 391 26 Kalmar	Personnr/orgnr: 212000-0746
Hyresgäst	Namn: Kalmar FF Event AB, Trångsundsvägen 40, 393 56 Kalmar	Personnr/orgnr: 556693-2488
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Kalmar 2017-	Ort/datum: Kalmar 2017-
	Hyresvärdens namn: Kalmar kommun	Hyresgästens namn: Kalmar FF Event AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande: Mattias Rosenlund / Anders Klevsand

Bilaga 1(a)

Villkor för avrop av tjänster från Kalmar FF för Kalmar kommun och föreningar vid nyttjande av Guldfågeln Arena

Planskötsel: 20 Tim 8 000 kr

Belysning: 5 000 kr/match

IT kostnader om högtalarsystem och LED-skylt/storbildsskärm skall vara igång (30 timmar):
11 250 kr (allt uppkopplat)

Städ toaletter, omklädningsrum, gångar mm: 5 500 kr

Arenastäd läktare efter match: 4 500 kr

Publikvärdar: 500 kr/ styck.

Ordningstvakter: 2 200 kr/pers

Säkerhetsansvarig, inkl. planering och projektledning: offereras per uppdrag (externt bolag) beroende på arrangemangets art, och åskådarantal. Polismyndigheten gör en bedömning av risken på arrangemanget och beslutar om antalet ordningstvakter

Biljettförsäljningspersonal: 500 kr/st

Biljettkostnader: 5 kr/ biljett (Transticket)

Bilaga 4:2, Egendom som inte omfattas av överlåtelsen

Inventarieförteckning

nr			
0006	Resultatskärm	0021	Fasadskylt KFF
0007	Kameror	0027	TV-skärmar
0008	TV-monitorer	0029	Skyddsnet
0009	Möbler	0035	Skyddsräcke
0010	Lampor lounge	0037	Storbildsskärm
0011	Kök	0038	Spabadkar
0012	Bänk Jangir		
0016	Mörkläggnig	Byggnaden	
		<u>komponentnummer</u>	
0018	Lamellgardiner	1.3	Utrustning ovan mark
0019	Bardisk	10.1	Läktarstolar

För det fall Köparens hyreskontrakt med Kalmar FF Event omförhandlas varvid Köparen övertar ansvaret för drift och underhåll samt uthyrning av lokaler inom Fastigheten till externa hyresgäster, äger Köparen av Säljaren eller Kalmar FF Event förvärva inventarier upptagna under komponentnummer 1.3 till bokfört värde, och inventarier upptagna under komponentnummer 10.1 för en krona.

Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Fastighet 

Fastighetsbeteckning:	KALMAR BILEN *13
Kommun (kommunkod):	KALMAR (80)
Senast ajourfört, fastighetsregistret:	2009-11-17
Senast ajourfört, inskrivningsregistret:	2011-04-04
Aktualitetsdatum, inskrivningsregistret:	2017-08-15
Fastighetsnyckel:	080169273

Lantmäteriförrättning 

Ärende 166028:	Pågår sedan 2016-03-04
----------------	------------------------

Inskrivningsmyndighet 

Namn och adress:	LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING EKSJÖ BOX 40 575 21 EKSJÖ
Telefon:	0771-636363

Ursprung 

Fastighetsbeteckning	KALMAR BILEN 12
----------------------	-----------------

Fastighetens adress 

Adress	Postnr	Postort	Kommundel	Populärnamn
Trångsundsvägen 40	393 56	Kalmar	Kalmar	

Areal 

Område	Totalareal	Varav landareal	Varav vattenareal
Totalt	20.375 m ² (2,04 ha)	20.375 m ² (2,04 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater 

Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

Område	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Registerkarta
1	6283795.1	580533.3	Centralpunkt inom område	-KALMAR

Andel i samfällighet/gemensamhetsanläggning 

Fastighetsbeteckning	Typ
KALMAR BILEN GA:4	Gemensamhetsanläggning
KALMAR BILEN GA:5	Gemensamhetsanläggning

Åtgärder 

Akt	Åtgärdsdatum	Åtgärd	Anteckning
0880K-09/129	2009-11-17	Åvstyckning, Anläggningsåtgärd	

Rättigheter 

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Åtgärd	Status
VÄG	0880K-07/117.1	2008-01-03	Officialservitut	Förmån	Fastighetsreglering	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT FÖR IN-OCH UTFART ANVÄNDA OMRÅDE B					
PARKERING	0880K-09/59.4	2009-06-16	Officialservitut	Förmån	Fastighetsreglering	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT VID EVENEMANG ANVÄNDA 130 ST PARKERINGSPLATSER FÖR PERSONBILAR INOM OMRÅDE D					
PARKERING	0880K-09/59.2	2009-06-16	Officialservitut	Förmån	Fastighetsreglering	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT VID EVENEMANG ANVÄNDA 143 ST PARKERINGSPLATSER FÖR PERSONBILAR INOM OMRÅDE B					
PARKERING	0880K-09/59.3	2009-06-16	Officialservitut	Förmån	Fastighetsreglering	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT VID EVENEMANG ANVÄNDA 152 ST PARKERINGSPLATSER FÖR PERSONBILAR INOM OMRÅDE C. FÖRESKRIFTER FÖR SERVIDUTSHAVAREN: SERVIDUTSHAVAREN SKA EFTER EVENEMANG TILLSE ATT STÄDNING AV PARKERINGSYTORNA SKER I SKÄLIG OMFATTNING I DEN MÅN UTÖVANDET AV SERVIDUTET MEDFÖRT EXTRA NEDSKRÄPNING.					
PARKERING	0880K-09/59.5	2009-06-16	Officialservitut	Förmån	Fastighetsreglering	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT VID EVENEMANG ANVÄNDA 175 ST PARKERINGSPLATSER FÖR PERSONBILAR INOM OMRÅDE E					

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Åtgärd	Status
PARKERING	0880K-09/59.1	2009-06-16	Officialservitut	Förmån	Fastighetsreglering	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT VID EVENEMANG ANVÄNDA 700 ST PARKERINGSPLATSER FÖR PERSONBILAR INOM OMRÅDE A. FÖRESKRIFTER FÖR SERVICESHAVAREN: SERVICESHAVAREN SKA EFTER EVENEMANG TILLSE ATT STÄDNING AV PARKERINGSYTORNA SKER I SKÄLIG OMFATTNING I DEN MÅN UTÖVANDET AV SERVICESHAVAREN MEDFÖRT EXTRA NEDSKRÄPNING.					
VATTEN OCH AVLOPP	0880K-09/129.2	2009-11-17	Officialservitut	Förmån	Avstyckning	Levande
Beskrivning:	RÄTT ATT ANLÄGGA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR FRÅN KOMMUNENS ANSLUTNINGSPUNKT FRAM TILL BILEN 13 INOM OMRÅDE A.					

Planer

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Detaljplan	2016-09-26	0880K-P16/11	Beslut	KVARTERET BILEN
Genomförandetid:	Fr o m 2016-11-02 T o m 2021-11-01			

Lagfart

Inskrivningsdatum:	2010-01-04
Akt:	10/115
Personnr/Organisationsnr:	556718-2794
Lagfaren ägare:	Kalmar FF Fastigheter AB (tidigare namn vid inskrivning KALMAR FF FASTIGHETER AB)
Adress:	TRÅNGSUNDSVÄGEN 40 393 56 KALMAR
Fång:	Gåva 2009-12-15
Typ av köpeskilling:	Ingen köpeskilling
Anmärkning / Förbehåll:	Förbehåll om överlåtelse 10/115

Inteckningar

Nr	Inskrivningsdatum	Akt	Belopp (SEK)	Innehavare	Status	Anmärkning
1	2010-01-04	10/116	90.000.000		Datapantbrev	
2	2011-04-04	11/6184	130.000.000		Datapantbrev	

Antal: 2

Totalbelopp (SEK): 220.000.000

Tidigare ägare

Akt:	05/25393
Personnr/Organisationsnr:	556669-6307
Tidigare ägare:	NORDFJORD AB
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Fusion 2005-08-23
Typ av köpeskilling:	Ingen köpeskilling

Taxeringsenhet

Taxeringsår:	2013
Taxeringsenhet:	721014-6
Typkod:	824, Specialenhet, bad , sport eller idrottsanläggning
Taxeringsvärde (SEK):	0
Uppgiftsår:	2017
Areal (m²):	20375
Industritillbehör:	Uppgift saknas
Beskrivning:	Hel registerfastighet
Taxeringsenhet avser:	Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form:	Övriga aktiebolag
Personnr/Organisationsnr:	556718-2794
Taxerad ägare:	Kalmar FF Fastigheter AB
Ägandotyp:	Lagfart, taxerad
Andel:	1/1

Byggnader

Levande	Planerade	Avregistrerade
1	0	0

Kalmar kommun gränsdragningslista för ägare och nyttjanderättshavare

Bilaga 6

Fastighet
Namn

Bilen 13
Guldfågeln Arena

FÖRVALTNINGSOBJEKT	Hyresvärd	Hyresgäst	Notering
TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER	Kalmar kommun	KFF	
YTTRE UTEMILJÖ			
Vegetationsytor			
Gräsytor	x	x	Inre gräsytor åligger hyresgästen att sköta och underhålla
Träd, buskar, häckar	x		
Yttre markbeläggningar			
Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	x		
Grusade ytor	x		
Övriga hårdgjorda ytor	x		
Fast utrustning på tomtmark			
Inhängnader och inpasseringsanordningar	x		
Utrustning för bilparkeringsplatser	x		
Stolpar för belysning, skyltar, papperskorgar etc.	x		
Skyllar på tomtmark och fasader		x	HG ansvarar för skyllar på fasad och övriga sponsorskyllar
Papperskorgar och askkoppar på tomtmark och fasader	x		
Flaggor och flaggstänger		x	
Utrustning för cykelparkering på tomtmark	x		
Konstverk på tomtmark och fasader		x	
Övrig fast utrustning på tomtmark	x		
Fasta utemöbler	x		
Lös utrustning på tomtmark			
Säsongsutrustning, t ex julbelysning mm		x	
Diverse på tomtmark			
Utrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	x		
Övrigt på tomt			
Snöröjning	X	x	Yttre skötsel ingår i gemensamhetsanläggningens ansvar
Snöröjning närmast dörrar och nödutgångar	X	x	Yttre skötsel ingår i gemensamhetsanläggningens ansvar
Halkbekämpning	X	x	Yttre skötsel ingår i gemensamhetsanläggningens ansvar
Halkbekämpning närmast dörrar och nödutgångar	X	x	Yttre skötsel ingår i gemensamhetsanläggningens ansvar
Städning av markytor	X	x	Yttre skötsel ingår i gemensamhetsanläggningens ansvar
BYGGNAD UTVÄNDIGT			
Yttertak, skärmtak o.d			
Takbeläggning och tätskikt	x		
Takavvattning	x		
Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	x		
Skorstenar, ventilationshuvor	x		
Takfönster, takluckor, lanterner, kupoler	x		
Brandgasventilatorer	x		
Övrigt yttertak	x		
Fasader			
Fasadytor	x		
Fönster, Fönsterdörrar	x		
Utvändig fast solskyddsutrustning typ jalusi	x		
Utvändig solskyddsutrustning typ markiser		x	
Entrepertier, -dörrar	x		
Maskindrivna portar		x	
Övrigt byggnad utvändigt			
Klottersanering utvändigt	x		
BYGGNAD INVÄNDIGT			
Driftutrymmen			
Drifttrum för installationssystem		x	
Avfallsrum		x	
Övriga driftutrymmen		x	
Gemensamma utrymmen			
Entréer invändigt		x	
Trapphus		x	
Korridor		x	
Bastuutrymmen		x	
Förvaringsutrymmen		x	
Garage		x	
Skyddsrum		x	
Övriga allmänna utrymmen		x	
Personalutrymmen		x	
Kontorsutrymmen		x	
Förrådsutrymmen		x	
Omklädnings- och hygienutrymmen		x	
Affärslokaler		x	
Lös inredning i lokaler		x	
Klädkrokar, kapphyllor, bänkar		x	
Papperskorgar		x	
Läktarsektioner inkl stolsisar		x	
Köksutrustning både fast och löst monterad		x	
Husgrunder	x		
Övrigt byggnad invändigt			
Klottersanering invändigt		x	
Invändig, fast solskyddsanordning, persienner		x	
Städning och sanering invändigt		x	
VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIASYSTEM			
VA-, fjärrvärme- fjärrkylinät mm i mark			
Vattenledningsnät	x		
Spillvattennät	x		
Dagvatten	x		
Dränvattennät	x		
Grundvattennät	x		
Fjärrvärmenät	x		
Avloppsstopp, läckande kranar		x	
Tappvattensystem i byggnad		x	
Tryckluftssystem i byggnad		x	
Tryckluftsdistributionsystem		x	
Avloppsvattensystem i byggnad		x	
Brandsläckningssystem			

Fram till utgående koppling från resp system

Ansvar efter liv ytterfasad

Inklusive besiktningar/kontroller

Inklusive besiktningar/kontroller

Vattensprinklersystem		x	
Brandposter		x	
Handbrandsläckare		x	
Kylsystem i byggnad			
Komfort kylsystem i byggnad		x	
Processkylsystem i byggnad		x	
Processvärme för uppvärmda planer		x	
Verksamhetsberoende handhavande för planer		x	
Värmesystem i byggnad			
Värmeproduktionsinstallationer		x	Fram till utgående koppling från resp system
Apparater i undercentraler för fjärrvärme		x	Fram till utgående koppling från resp system
Värmedistributionsinstallationer		x	
Luftbehandlingsystem			
Luftbehandlingsinstallationer		x	Inklusive OVK kontroller
Luftdistributionsinstallationer		x	
Luftdon, skyddsgaller och skyddsnät		x	
Filterbyten/dammsugning luftsystem		x	
ELSYSTEM			
Elkraftsystem			
System för eldistribution		x	Inklusive Elrevisioner
Belysningsystem allmän belysning utvändig		x	
Belysningsystem allmän belysning invändig		x	
Belysningsystem punktbelysning		x	
Belysningsystem verksamhetsspecifik		x	
Belysningsystem Nödljus-, Utrymning		x	
Byte av samtliga ljuskällor		x	
Belysningsarmaturer för platsbelysning, arbets- golvlampor		x	
Elvärmesystem		x	
Reserv och nödkraftssystem		x	
Diverse elkraftsystem		x	
Eldragning från bef brytare till maskin		x	endast behörig person
TELE- OCH DATASYSTEM			
Teletekniska säkerhetssystem			
System för branddetektering och brandlarm		x	
Egenkontroll enligt systematiskt brandskyddsarbete (SBA)		x	Anläggningskötare från KFF inkl kvartalskontroller
Inbrottslarmssystem mm		x	
System för entré- och passagekontroll		x	
Administration av entré- och passagekontroll		x	
Diverse teletekniska säkerhets- och övervakningssystem		x	
Tele- och datakommunikationssystem			
Extern telefonssystem		x	
Intern telefonssystem		x	
System för ljud- och bildöverföring		x	
Datakommunikationssystem		x	
Fiber, bredband		x	
Datakommunikationssystem fastighetsautomation		x	
Diverse teletekniska system		x	
TRANSPORTSYSTEM			
Hissar			
Diverse hissar		x	Inklusive besiktningar/kontroller
Lyftanläggningar			
Stationära och ej stationära (även handikappshissar)		x	Inklusive besiktningar/kontroller
Diverse transportanläggningar			
Lättgodstransportanordningar		x	Inklusive besiktningar/kontroller
STYR- OCH ÖVERVAKNING			
Styr- och övervakning för fastighetsdrift		x	
Styr- och övervakning special		x	
ÖVRIGT / VERKSAMHETS SPECIFIKT			
Anslagstavlor		x	
Skyttar övrigt		x	
Utrymningsplan		x	

KFF står för all drift och skötsel inkl avhjälpande utbyten av komponenter. För ev reinvesteringar av den fastighetstekniska anläggningen ansvarar hyresvärden

Datum:

Hyregäst

Hyresvärd