

RAMMEAVTALE

mellom

Lade Tennisarena AS, org.nr. 917 221 707
("LTA"),

Trondheim Taekwon-Do Klubb, org.nr. 974 698 943
("TTDK")

og

Vikåsen Bordtennisklubb, org.nr. 986 366 504
("VBK")

om

felles utvikling av eiendomsprosjektet "Lade Sambrukshall"

1. Partene

1.1 Lade Tennisarena AS (LTA) er et nystiftet aksjeselskap som eies av idrettsklubbene NTNUI og Trondhjems Tennisklub. Selskapet er stiftet med formål om å eie, drifte og leie ut innendørs tennisbaner i Lade Sambrukshall.

Klubbene NTNUI og Trondhjems Tennisklub har til sammen ca. 5-600 medlemmer.

1.2 Trondheim Taekwon-Do Klubb (TTDK) ble etablert i 1989 og har i dag ca. 1 600 medlemmer.

1.3 Vikåsen Bordtennisklubb (VBK) ble etablert i 2001 og har ca. 100 medlemmer.

2. Avtalens bakgrunn og formål

2.1 LTA, TTDK og VBK (i fellesskap benevnt som "Partene" eller "Idrettene") har gått sammen om å bygge et sambruksanlegg (heretter benevnt som "Lade Sambrukshall" eller "hallen") i Lade idrettspark i Trondheim.

Lade Sambrukshall planlegges seksjonert som et eierseksjonssameie, hvor Partene skal eie hver sine seksjoner. Sambrukshallen vil bestå av "**hovedhallen**" (bygget i tre etasjer og skal inneholde seksjon 1 (VBK), seksjon 2 (VBK og LTA), seksjon 3 (TTDK)) samt "**tennishallen**" som blir seksjon 4 (LTA).

Samlet entreprisekostnad for hallprosjektet er foreløpig stipulert til 52 MNOK + MVA = 65 MNOK. Byggeprosjektets kostnader skal fordeles mellom Partene slik som det fremkommer av pkt 7.3.

Trondheim kommune har igangsatt reguleringsplanarbeid for Lade idrettspark. Ny reguleringsplan vil ligge til grunn for hallens plassering, med mindre Partene velger å forsere byggeprosessen ut fra allerede eksisterende reguleringsplan. Det er gitt innspill i planarbeidet om at hallens plassering skal være i samsvar med Formannskapetets vedtak datert 15.12.15.

Trondheim kommune er hjemmelshaver til tomtearealet hvor Lade Sambrukshall er planlagt plassert. Partene har inngått avtale med kommunen om å feste grunnen hvor hallen skal ligge.

2.2 Partene i denne avtale har en felles interesse i å få realisert Lade Sambrukshall.

Avtalen tar sikte på å regulere nærmere de vilkår som skal gjelde mellom Partene i forbindelse med å realisere Lade Sambrukshall.

Senest når det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for Lade Sambrukshall, skal Partene inngå en ny avtale, "vedtekter for eierseksjonssameiet", som skal regulere nærmere de vilkår og den kostnadsfordeling som skal gjelde mellom Partene i driftsfasen. Vedtektene skal bygge på prinsippene som følger av denne rammeavtalens pkt 7.

3. Idrettens regelverk

Partene er innforstått med at Klubbene er underlagt norsk idretts lover og regler som inntatt i eller fastsatt i medhold av NIFs lov, særforbunds lov, lovnormer osv., og at ingen avtaler kan inneholde bestemmelser som bryter med norsk idretts regelverk eller etiske grunnverdier eller som er egnet til å skade idrettens anseelse. Det vises særlig til NIFs lov kapittel 13 om avtaler og samarbeid mellom idretten og næringslivet.

4. Nærmere om prosjektet, status per i dag og videre fremdrift

Lade Sambrukshall er planlagt bygget slik det fremgår av entreprisekontrakten med vedlegg, som følger denne avtale som **bilag 1**.

Reguleringsplanen er under behandling i Trondheim kommune og forventes vedtatt november 2016. Høringsforslaget til reguleringsplanen følger denne avtale som **bilag 2**.

Forutsatt at reguleringsplanen blir godkjent av Trondheim kommune i hovedsak basert på høringsforslaget, skal det så snart som mulig søkes om igangsettingstillatelse, og deretter seksjonering.

5. Partenes representanter, organisering og samarbeid

- 5.1. Partsrepresentant hos LTA er Øystein Glåmseter, som har nødvendige fullmakter til å opptre på vegne av LTA i forbindelse med gjennomføring av denne avtalen.
- 5.2. Partsrepresentant hos TTDK er Thomas Kulvik, som har nødvendige fullmakter til å opptre på vegne av TTDK i forbindelse med gjennomføring av denne avtalen.
- 5.3. Partsrepresentant hos VBK er Rolf Erik Paulsen, som har nødvendige fullmakter til å opptre på vegne av VBK i forbindelse med gjennomføring av denne avtalen.
- 5.4. Organisering og samarbeid:

Partene skal samarbeide lojalt under gjennomføringen.

Partsrepresentantene utgjør en felles prosjektgruppe. Prosjektgruppen skal møtes regelmessig for å sikre et godt samspill og håndtere de ulike utfordringene i prosjektet.

Partene skal i tide underrette hverandre om forhold som de forstår eller bør forstå vil få betydning for avtalen.

6. Entreprise

Prosjektet skal realiseres gjennom entrepriser. Prosjektet har vært ute på anbudskonkurranse som en "Totalentrepriser". Vinneren av konkurransen ble Hugaas Entreprenør AS. Prosjektet skal gjennomføres i tråd med beskrivelsen som lå til grunn for anbudskonkurranse, med de presiseringer som Partene sammen med byggherrerådgiver Optiman avtaler nærmere med entreprenøren.

7. Økonomi og fordelingsnøkkel

- 7.1 Overordnet prinsipp:

Partene skal søke å oppnå en rettferdig fordeling av kostnadene til prosjektet. Prosjektet skal ikke medføre at en part overfører kostnader til den annen part. Partenes intensjon er at hver av Idrettene skal dekke den del av kostnadene som er knyttet til den enkelte Idrett sin del av sambrukshallen. Prinsippet skal gjelde både når det gjelder kostnader forbundet med oppføring av bygget med alle tekniske innretninger og når det gjelder driftskostnader, etter at bygget er tatt i bruk.

7.2 Fastsettelse av sameiebrøk:

Ved seksjonering av sambrukshallen skal det fastsettes sameiebrøk for seksjonene. Partene er enige om at sameiebrøken skal gjenspeile Idrettens økonomiske interesse i eiendommen, og fordeles derfor ut fra seksjonenes innbyrdes verdi. Det er entreprisekostnaden som skal legges til grunn for fordelingen.

7.3 Fordeling av kostnader og kommunalt tilskudd ved oppføring av sambrukshallen:

Prinsippet om rettferdig kostnadsfordeling skal ligge til grunn for fordeling av byggekostnadene. Kostnader knyttet til den del av bygget som er eksklusiv for den enkelte idrett, skal betales av den Idrett kostnaden tilhører. For seksjon 2, som skal være felles for VBK og LTA, skal kostnadene dekkes med 50 % på hver.

Gjennom hele byggeperioden skal byggherreombud Optiman føre byggregnskap der det fremgår hvilken kostnad som tilhører den enkelte Idrett/seksjon og hva som gjelder fellesareal for Partene. Ved eventuell uenighet om hvilken kostnad som skal belastes den enkelte Idrett, vil partene be Optiman om å gi råd om hvilken Part kostnaden skal belastes.

Partene er omforent om at entreprisekostnadene og øvrige kostnader knyttet til byggeprosessen skal fordeles iht sameiebrøken, slik som beskrevet i nedenstående tabell. Samme fordelingsnøkkel skal benyttes for det kommunale tilskuddet som er tildelt Sambrukshallen, stort NOK 19,5 mill.

Basert på betalingsplan fra Hugaas, pr 7/6-16, er fordelingen mellom Partene slik:

Idrett	Entreprise 19/5	% (sameiebrøk)	Komm tilskudd
VBK	12 074 400	23,22 %	kr 4 527 900
LTA	16 333 200	31,41 %	kr 6 124 950
TTDK	23 592 400	45,37 %	kr 8 847 150
Sum	52 000 000	100,00 %	kr 19 500 000

Fordelingen vil kunne være gjenstand for korrigering, slik at det er den faktiske entreprisekostnad som skal ligge til grunn for sameiebrøken.

Sameiebrøken er fordelingsnøkkelen som skal anvendes så langt det passer på kostnader som ikke er nevnt i denne avtale, men som det er naturlig at alle parter dekker. Dog skal kostnader som faktureres basert på areal fordeles i henhold til den enkelte seksjons areal, eksempelvis tilknytningsavgift for vann og avløp.

7.4 Drift og vedlikehold av "tennishallen":

LTA har ansvar for kostnader knyttet til drift samt ytre og indre vedlikehold av tennisshallen (seksjon 4).

7.5 Drift og vedlikehold av "hovedhallen":

Prinsippet om at Partene skal søke å oppnå en rettferdig fordeling av kostnadene jfr pkt. 7.1 skal også gjelde for fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader, etter at bygget er tatt i bruk. Dette innebærer at den seksjonseier kostnaden gjelder, skal dekke kostnaden.

Eiere av seksjon 1, 2 og 3 har i fellesskap ansvar for vedlikehold av "hovedhallen" og vedlikehold av fellesarealer, herunder også heis. Hver seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av sin seksjon.

Ytre vedlikehold og felles driftskostnader fordeles på seksjon 1, 2 og 3, basert på innbyrdes verdi. Verdiene i nedenstående tabell er på signeringstidspunktet kun foreløpige beregninger. Tallene i tabellen må derfor oppdateres når entreprenøren har levert den endelige kostnadsfordelingen mellom seksjonene.

Fordeling hovedhallen, basert på innbyrdes verdi:

Seksjon	Eier	Entreprise eks mva	Andel %
Seksjon 1	VBK	8 739 980	22,4 %
Seksjon 2	VBK + LTA	6 666 030	17,1 %
Seksjon 3	TTDK	23 593 990	60,5 %
Fellesareal	Alle		
Sum hovedhall		39 000 000	100 %
Eks fellesareal		39 000 000	

Dog er Partene omforent om at byggets driftskostnader i størst mulig grad skal faktureres direkte til den enkelte seksjonseier og at partene skal arbeide for at leverandørene skal spesifisere kostnadene / knytte kostnadene mot den enkelte seksjon, der dette er mulig. Partene skal derfor arbeide for at det skal installeres egne målere for hver seksjon for de funksjoner som er mulig, eksempelvis vann, strøm, fjernvarme og annen energi. Kommunale avgifter/eiendomsskatt skal faktureres den enkelte seksjonseier.

Øvrige felleskostnader fordeles i henhold til sameiebrøken jfr pkt. 7.3. F.eks. festeavgift, renhold fellesareal, vakthold, vaktmester, ev. bygningsforsikring mm.

8. Avtalebrudd

Den av Partene som vil påberope seg at avtalen er misligholdt, må varsle de andre Parter om dette straks vedkommende får kjennskap til misligholdet.

Ved mislighold av avtalen gjelder alminnelige misligholdsbeføyelser i kontraktsforhold, så som rett til å kreve erstatning mv. Dersom en part vesentlig misligholder avtalen kan de øvrige Parter heve avtalen.

Den av Parten som har misligholdt avtalen, uten at det foreligger vesentlig mislighold, skal gjøre sitt beste for å rette opp forholdet uten ugrunnet opphold.

9. Transport

Avtalen kan etter skriftlig samtykke fra alle Parter videretransporteres. Samtykket må være forankret i de generelle kontrakts- og idrettslige regler som gjelder for avtalen. Samtykke kan bare nektes med saklig grunn. Endringer knyttet til fusjon, fisjon eller konkurs regnes som videretransport av avtalen.

10. Betingelser

Det er en betingelse for gjennomføring av denne avtale at reguleringsplanen blir godkjent av Trondheim kommune i hovedsak basert på høringsforslaget, og at eventuelle vilkår/rekkefølgebestemmelser knyttet til reguleringsplanen er akseptable for alle Parter. Dersom partene underveis i reguleringsprosessen får informasjon om at reguleringsplanen ikke vil bli sluttbehandlet i november, skal partene i fellesskap bestemme seg for om de ønsker å søke dispensasjon fra dagens reguleringsplan. Slikt vedtak krever samtykke fra alle Partene.

Kostnadene med bistand fra Bjerkan Stav Advokatfirma AS dekkes med 1/3 for hver av Partene. Kostnader knyttet til bistand fra OptiMan AS fordeles etter fordelingsnøkkelen/sameiebrøken som fremkommer i pkt 7.3.

11. Fremdrift

Fremdriften i prosjektet fremgår av fremdriftsplan vedlagt entreprisekontrakten, som følger denne avtale som **bilag 1**.

12. Tvister

Dersom det oppstår tvister omkring denne avtale skal tvisten søkes løst gjennom forhandlinger.

Dersom forhandlingene ikke fører frem skal tvisten løses av de ordinære domstoler med Sør-Trøndelag tingrett som verneting.

13. Antall eksemplarer

Denne avtale er inngått i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av Partene.

Trondheim, _____

For

Lade Tennisarena AS

Øystein Glåmseter

For

Trondheim
Taekwon-Do Klubb

Thomas Kulvik

For

Vikåsen Bordtennisklubb

Rolf Erik Paulsen

Bilag til denne avtale:

- 1) Entreprenskontrakt med vedlegg.
- 2) Høringsforslag reguleringsplan.