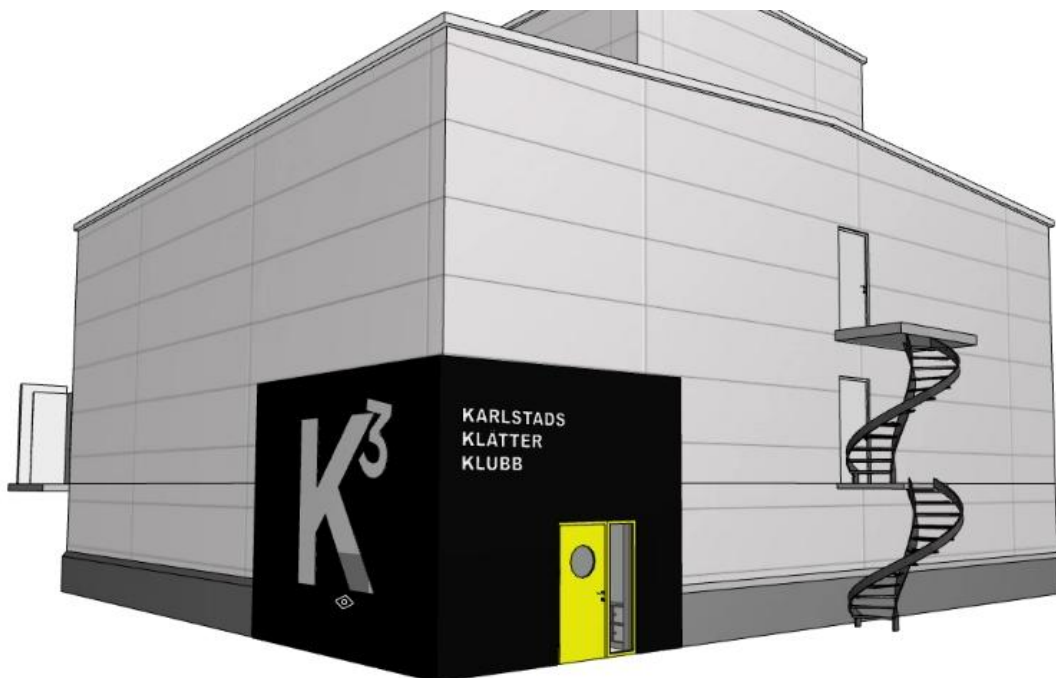


PM Karlstad Klättercenter



Karlstad 2025-12-10



Riksidrottsförbundet



KARLSTADS KOMMUN



ALLMÄNNA
ARVSFONDEN



Sammanfattning

Bakgrund

Den ideella föreningen Karlstad Klätterklubb K3 ("Föreningen") bedriver i dag sin verksamhet i en del av Karlstad Innebandyarena. Den nuvarande klätterväggen uppfyller inte de säkerhetsstandarder som krävs för en certifierad anläggning och begränsar samtidigt Föreningens verksamhet. Nuvarande lokalsituation medför även verksamhetsmässiga konflikter med innebandyn och bedöms inte vara ett långsiktigt hållbart alternativ.

Föreningen har därför, under drygt ett och ett halvt år, planerat för etableringen av en certifierad klätteranläggning som uppfyller Svenska Klätterförbundets riktlinjer och gällande säkerhetskrav. Projektet avser en om- och tillbyggnad av en befintlig lokal på Tormestad (se bilaga C) ("Projektet"). Den aktuella lokalen ("Lokalen") ägs indirekt av Wermland Invest AB ("WI").

Projektets syfte är att erbjuda barn och ungdomar en trygg och ändamålsenlig miljö för träning och gemenskap, i samverkan med Allmänna Arvsfonden, Riksidrottsförbundet och Karlstads kommun ("Kommunen").

Genom etableringen av en ny klätteranläggning bedöms Föreningen kunna korta väntetiderna för de cirka 320 barn och unga som i dag står i kö till verksamheten. En certifierad anläggning möjliggör dessutom genomförande av större tävlingar och evenemang.

En omlokalisering av Föreningens verksamhet till Tormestad frigör samtidigt lokaler i Karlstad Innebandyarena, vilket skapar förutsättningar för vidare utveckling av innebandyns verksamhet.

Investeringsstöd

- Projektkostnaden, inklusive kostnader för icke-avdragsgill moms, har efter genomförd detaljerad projektering ökat från tidigare uppskattning om 12,7–13,2 Mkr (baserat på en tidig förenklad förstudie) till **16 Mkr**, motsvarande cirka 25 procent. Kostnadsökningen kan främst hänföras till behov av utökad stomförstärkning, högre brandskyddskrav till följd av större barn- och ungdomsverksamhet samt justerad planlösning m.m.
- Föreningen har säkerställt **extern finansiering** från Allmänna Arvsfonden, Riksidrottsförbundet, WI samt genom egna medel, uppgående till **totalt 11,3 Mkr, vilket motsvarar cirka 71 procent av den totala projektkostnaden.**
- För att möta den ökade projektkostnaden har WI beslutat att dubbla sitt direkta bidrag till Föreningen, från 0,3 till 0,6 Mkr. Därutöver tillkommer ett icke synligt stöd genom hyresbortfall under 2025 samt över 200 ideellt nedlagda arbetstimmar i projektet.
- **Föreningen ansöker nu om en höjning av det kommunala investeringsstödet från tidigare 1,7–2,3 Mkr till 4,7 Mkr, i syfte att möjliggöra genomförandet av Projektet.** Projektet bedöms vara en kostnadseffektiv lösning för Kommunen i jämförelse med en till- och ombyggnad av Karlstad Innebandyarena, vilket tidigare har utretts.
- För att säkerställa kostnadskontroll kommer Föreningen att upphandla entreprenader till fast pris. Projektet påbörjas inte om den totala projektkostnaden, inklusive en reserverad buffert om 0,5 Mkr, efter genomförd upphandling överstiger 16,0 Mkr. Nya beslut krävs i så fall innan vidare åtgärder vidtas.

Driftstöd

- Ett villkor för att Föreningen skall erhålla det beviljade stödet från Allmänna Arvsfonden är att Föreningen säkerställt nyttjanderätt för Lokalen i minst 10 år. För att uppnå detta tecknar Kommunen genom Teknik- och fastighetsförvaltningen ("TFF") ett 10-årigt hyresavtal med det fastighetsägande bolaget WI Mejseln 8-11 KB (dotterbolag till WI) ("Fastighetsägaren eller Hyresvärden"). TFF hyr i sin tur ut lokalen i andra hand till Föreningen i 10 år.
- Bashyran till Hyresvärden har minskar från 750 Tkr till **720 Tkr per år** och de förväntade driftkostnaderna uppgår preliminärt till 150 - 200 000 Tkr per år.
- **Föreningen efterfrågar driftstöd (2026) från Kommunen för bashyran om 720 Tkr (nolltaxe-policy för barn- och ungdomsverksamhet) samt för driftkostnaderna om 150 - 200 Tkr.**

Villkor för investerings- och driftstöd

Kommunens investerings- och driftstöd till Föreningen villkoras av följande.

Föreningens stadgar vilar på en demokratisk och ideell grund. Vilket betyder exempelvis:

- a) respekt för allas lika värde och rättigheter
- b) jämställdhet.
- c) majoritetsbeslut respekteras
- d) medlemmarna har rösträtt
- e) medlemmarna beslutar om ansvarsfrihet för styrelsen
- f) medlemmarna väljer styrelse och oberoende revisor
- g) medlemskapet är öppet och frivilligt.

Klättranläggningen ska vara tillgänglig för alla som vill ägna sig åt klättring och lever upp till Föreningens regler om säkerhet och skötsel.

Föreningen ska verka för att:

- a) utöka klättersporten till fler
- b) fördjupa utbildningssamarbetet med Kommunens och länets skolor
- c) skapa en hälsosam och meningsfull sysselsättning för barn och ungdomar
- d) hålla medlemsavgiften låg.

Föreningen är öppen för att öka Kommunens rådighet över Lokalen genom att möjliggöra bokning av Lokalen vissa tider då den inte nyttjas för Föreningens verksamhet, förutsatt att detta inte bryter mot Allmänna Arvsfondens och Riksidrottsförbundets villkor.

Tidsplan

Projektet kan delas upp i två delprojekt. Nedan redovisas preliminär tillplan för Projektet.

- Till- och ombyggnationen av lokalen
- Byggnation och montering av klätterväggar

Till- och ombyggnationen av lokalen

- **Projektering:** september till mitten oktober
- **Upphandling av totalentreprenad:** mitten oktober till början av december.
- **Tecknade av entreprenadavtal:** Avtal tecknas senast 19 december. Avtalet är villkorat av:
 - Bygglov
 - Allmänna Arvsfondens samtliga villkor för stöd är uppfyllda
 - Nödvändiga kommunala beslut
 - Beslut vid föreningsstämma i Karlstad Klätterklubb
 - Hyresavtal
- **Tecknande av hyresavtal:** Avtal tecknas senast 19 december. Avtalet är villkorat av:
 - Nödvändiga kommunala beslut
- **Bygglov:** december (om möjligt)
- **Till och ombyggnation:** januari – juni. Slutbesiktning senast 30 juni 2026.

Byggnation och montering av klätterväggar

- **Förstudie och behovsutredning:** juni till november 2025
- **Upphandling:** 1 december 2025 – 10 januari 2026
- **Tecknade av avtal:** Slutet av januari 2026
- **Byggnation och montering:** 15 maj – 15 augusti. Arbetet sker delvis parallellt med ombyggnation av lokalen. Slutbesiktning sker senast 15 augusti

Föreningen har tillsatt en projektgrupp som ansvarar för att driva projektet samt säkerställa att föreningens behov och intressen tillvaratas i dialogen med kommunen och fastighetsägaren. Föreningens medlemmar kommer att kallas till en **extra föreningsstämma i mitten av december 2025** för omröstning och beslut om huruvida föreningen ska genomföra projektet.

Invigning av klätteranläggningen planeras till **september 2026**

Projektering och budgeterad projektkostnad

Projektet kan delas upp i två delprojekt: Till- och ombyggnationen av lokalen och byggnation och montering av klätterväggar (lös egendom som ägs av Föreningen).

Till- och ombyggnationen av lokalen

Förenklad förstudie hösten 2024

Under hösten 2024 genomfördes en förenklad förstudie som underlag till ansökan hos Allmänna Arvsfonden. Denna innefattade framtagande av en grov skiss för tänkbar utformning av den nya klätterhallen, programmering av ytor, där huvudsakliga funktioner planerades översiktligt (entré, omklädningsrum, WC/RWC, samlingslokal, klätterförråd, boulder- och repvägg).

I detta tidiga skede hade Föreningen inga möjligheter att lägga betydande belopp på konsulter för att detaljplanera dessa funktioner, pga. av mycket hög osäkerhet om Föreningen skulle erhålla finansiering av projektet från Allmänna Arvsfonden och Kommunen.

Totala projektkostnaden enligt förstudien uppgick till 12,7 – 13,2 Mkr (inklusive kostnader för icke-avdragsgill moms), varav till- och ombyggnation av lokalen avser 7,2 Mkr.

Projektering och upphandlingsunderlag (hösten 2025)

Efter positiva besked från både Allmänna Arvsfonden Riksidrottsförbundet och Kommunen ökade sannolikheten för genomförande av projektet.

För att säkerställa projektkostnaden och minska osäkerheten beslutade Föreningen och WI i augusti att avsätta totalt **0,150 Mkr** för att projektering. **Föreningen och WI delar på denna riskpeng (kan ej återvinnas om projektet ej genomförs).**

Föreningen har i samråd med WI anlitat **Bjarne Andersson** på byggkonsultföretaget PSM för att genomföra en projektering, upprätta RAM-beskrivning för upphandling samt genomför upphandlingen. Följande resurser medverkar i projekteringen:

Del	Ansvarig	Företag
• AF/Ramhandling	Bjarne Andersson	PSM
• Konstruktion	Tommy Lindvall	Skåre Bygg
• VVS Ram	Bert Paulsson	Bengt Dahlgren
• El/Ram	Jonas Bjuresäter	EBAB
• Brand	Tim Hedlund	Brandskyddslaget
• Arkitekt	Astrid Prinzler	Tengbom
• Fastighetsägare/hyresvärd	Daniel Björkström	Wermlands Invest

Baserat på den pågående projektering uppgår projektbudgeten till **16,0 Mkr** (inklusive kostnader för icke-avdragsgill moms), varav till- och ombyggnation av lokalen avser 10,5 Mkr. För närvarande pågår upphandlingen (föreningen anlitat PSM) där ett flertal byggföretag tillfrågats för att uppnå en konkurrenssituation och bästa möjliga pris. Föreningen har erhållit ett flertal anbud som ligger inom ramen för den uppsatta projektbudgeten.

Totalentreprenad för till- och ombyggnationen kommer att handlas upp av Föreningen med fast pris.

Projektfinansiering

Det totala kapitalbehovet för genomförande av Projektet beräknas uppgå till **16,0 Mkr** (inklusive kostnader för icke-avdragsgill moms) varav klätterväggen avser cirka 5,5 Mkr.

- Allmänna Arvsfonden beslutade i juni 2025 att bevilja projektet stöd om cirka **10,0 Mkr** för att stötta Föreningens barn- och ungdomsverksamhet. Stödet är villkorat av bygglov, 10-årigt hyresavtal samt kommunalt drift- och investeringsstöd.
- Riksidrottsförbundet RF-SISU beslutade i augusti 2025 att bevilja projektet stöd om **0,4 Mkr**. Stödet är villkorat bygglov, 10-årigt hyresavtal samt kommunalt drift- och investeringsstöd.
- WI (i egenskap av indirekt fastighetsägare) har beslutat att öka stödet till projektet från 0,3 till **0,6 Mkr**. Stödet avser att WI bekostar del av projekteringen (förskott) samt del av ombyggnationen av Lokalen.

Vidare bidrar WI indirekt till finansieringen genom delaktighet i projektering mm. utan ersättning (minst 200 timmar nerlagt i projektet hittills) samt utebliven hyra för 2025, vilket också kan ses som ett indirekt stöd.

- Föreningens styrelse har föreslagit att den Föreningen skall bidra med egna medel om **0,3 Mkr**. Detta belopp täcks av befintlig kassa. Vidare bidrar Föreningen indirekt till finansiering genom ideellt arbete från medlemmarna vid projektering mm.

Totalt beräknas externa parter, exklusive Kommunen, bidra med 11,3 Mkr, motsvarande över 70 % av den totala projektkostnaden.

För att möjliggöra projektet behöver Kommunen höja sitt finansieringsbidrag till 4,7 Mkr, vilket motsvarar 29% av den totala projektkostnaden.

För att möta en eventuell kommunal höjning har WI beslutat att dubbla sitt stöd från 0,3 till 0,6 Mkr.

Projektkostnader och finansiering redovisas i **bilaga A**

Hyresavtal och löpande driftstöd

- *Förstahandshyresavtal avseende Lokalen* tecknas mellan Hyresvärden och Kommunen, genom Teknik- och Fastighetsförvaltningen ("TFF") som *hyr Lokalen i befintligt skick* utan anpassningar. Kommunen är som hyresgäst ej delaktig i upphandling eller genomförande av ombyggnationen. Projektet blir inte aktuellt för LOU.
- *Andrahandshyresavtal avseende hela Lokalen* tecknas mellan TFF och Föreningen att gälla från och med 1 januari 2026.
- Föreningen har enligt Andrahandshyresavtalet med Kommunen rätt att efter godkännande från Hyresvärden själv bekosta och genomföra *ombyggnation av Lokalen*, detta innefattar bland annat höjning av del av taket (invändigt minst 15 meter), förändra bärande konstruktion, tillskapande av entresollplan, omklädningsrum, ny entré, RWC samlingslokal samt förändring av tekniska installationer. Kostnaden bedöms uppgå till 10,5 Mkr. Föreningen är beställare och är ansvarig för upphandlingen. Föreningen anlitar en extern byggprojektledare (PSM) för att genomföra byggprojektet.
- Föreningen har enligt Andrahandshyresavtalet med Kommunen rätt att efter godkännande från Hyresvärden själv bekosta och ombesörja *byggnation av klätterväggar* med tillhörande utrustning (lös egendom som ägs av Föreningen). Kostnaden bedöms uppgå till 5,5 Mkr. Föreningen är beställare och är ansvarig för upphandlingen. Återställningskrav ska specificeras.
- Förstahandshyresavtalet och Andrahandshyresavtalet inkluderar att hyresgästen i respektive hyresavtal själv ansvar själv för Lokalens städning och skötsel, besiktningar (exempelvis OVK, hiss mm) och löpande underhåll av tekniska installationer (exempelvis filterbyte) samt taxebundna kostnader avseende el, värme, vatten, ventilation samt fastighetskatt (byggnad kan sannolikt omtaxeras till typkod 824 (skattebefriad specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning) mm. Preliminärt uppgår driftkostnader till 0,150–0,200 Mkr per år (exklusive städ) inklusive icke-avdragsgill moms. Föreningen ansvarar för att upprätta egen kalkyl.

Förstahandshyresavtalet och Andrahandshyresavtalet inkluderar att hyresgästen ansvarar för inre underhåll av Lokalen inklusive underhåll.

- Föreningen bedriver ej momspliktig verksamhet och saknad därmed avdragsrätt för moms. Detta innebär att momsen blir en kostnad för Föreningen vid ombyggnationen av Lokalen, vid uppförandet av klätterväggarna samt i de löpande driftkostnaderna.

Kommunen betalar kallhyran om 0,720 Mkr per år (sänkt till 0,030 tkr i hyra mellan Kommunen och Föreningen) per år genom nolltaxe-policy för barn- och ungdomsverksamhet, vilket innebär att Föreningen får full kostnadstäckning för denna del. (Hur struktureras detta?)

Föreningen efterfrågar stöd för hela eller delar av de tillkommande driftkostnaderna om totalt 0,150 – 0,200 kr per år.

En sammanställning av hyresvillkoren redovisas i **bilaga B**

Bilaga A – Projektkostnader och finansiering

Projektkostnader	Avsiktsförklaring			Kalkyl		Förändring		
	Inkl. moms	Mkr	Mkr	Andel	Mkr	Andel	Mkr	%
Byggnad		7,2	7,2	55%	10,0	63%	2,8	-
Klättervägg		5,5	5,9	45%	5,50	34%	-0,4	-
Reserv		0	0	0%	0,50	3%	0,5	-
Summa		12,7	13,1	100%	16,0	100%	2,9	22%
Projektfinansiering								
AFF (beslutat)		10,0	10,0	76%	10,0	63%	0,0	-
Riksidrottsförbundet (beslut)		0,4	0,4	3%	0,4	3%	0,0	-
WI (beslutad)		0,3	0,3	2%	0,6	4%	0,3	-
K3 (förankrat)		0,3	0,3	2%	0,3	2%	0,0	-
Externa parter		11,0	11,0	84%	11,3	71%	0,3	-
Kommunen		1,7	2,1	16%	4,7	29%	2,6	-
Summa		12,7	13,1	100%	16,0	100%	2,9	22%

OBS! Kalkylen grundas på bedömning från PSM baserat på pågående projektering.

Innan projektet påbörjas handlas samtliga entreprenad upp med fast pris.

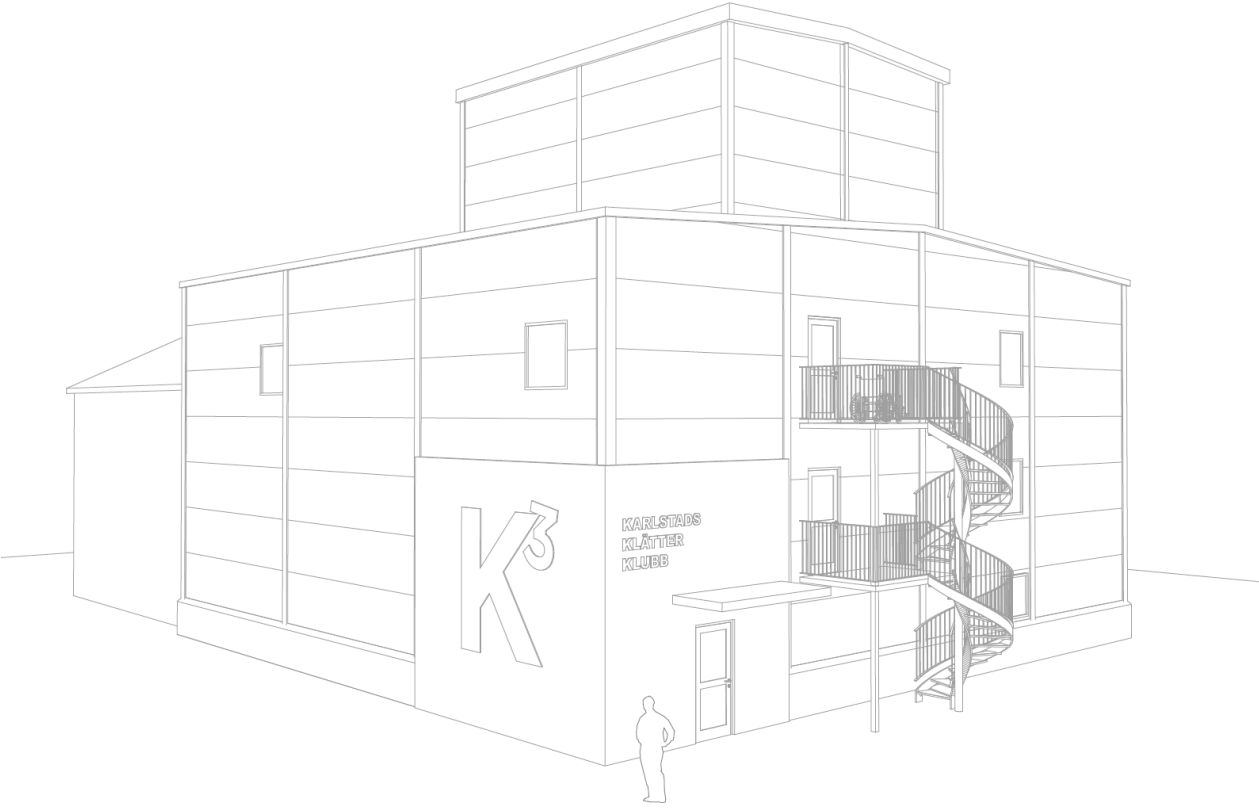
Överstiger erhållna offerter budget krävs nya beslut.

Bilaga B – Hyresavtal

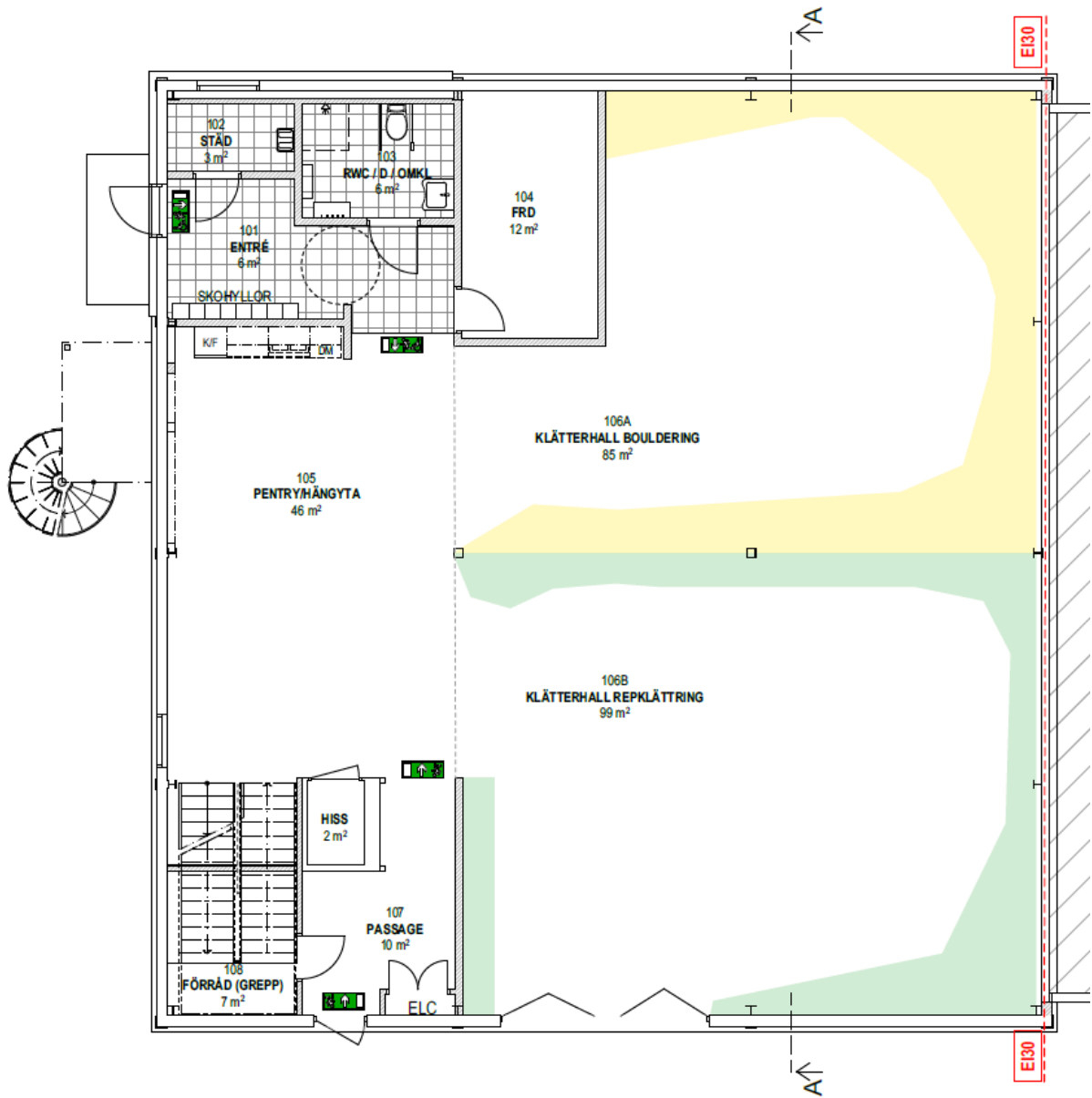
Översiktliga hyresvillkor

Hyresvärd	WI Mejseln 8–11 KB (916912-3594)
Hyresgäst	Karlstad kommun (hyr i befintligt skick)
Andrahandshyresgäst	Karlstad Klätterklubb
Area	Hela byggnad
Löptid	10 år
Från	2026-01-01
Till	2035-12-31
Bashyra, kr/år	720 tkr
Basår	2025
KPI-index	100%
Momspliktig	Nej
Betalning	Kvartalsvis
Ansvar ombyggnation	Karlstad Klätterklubb
Vatten	HG
Värme	HG
El	HG
F-skatt	HG
Hiss	HG
Ventilation	HG
Inre underhåll	HG
Yttre underhåll	HV

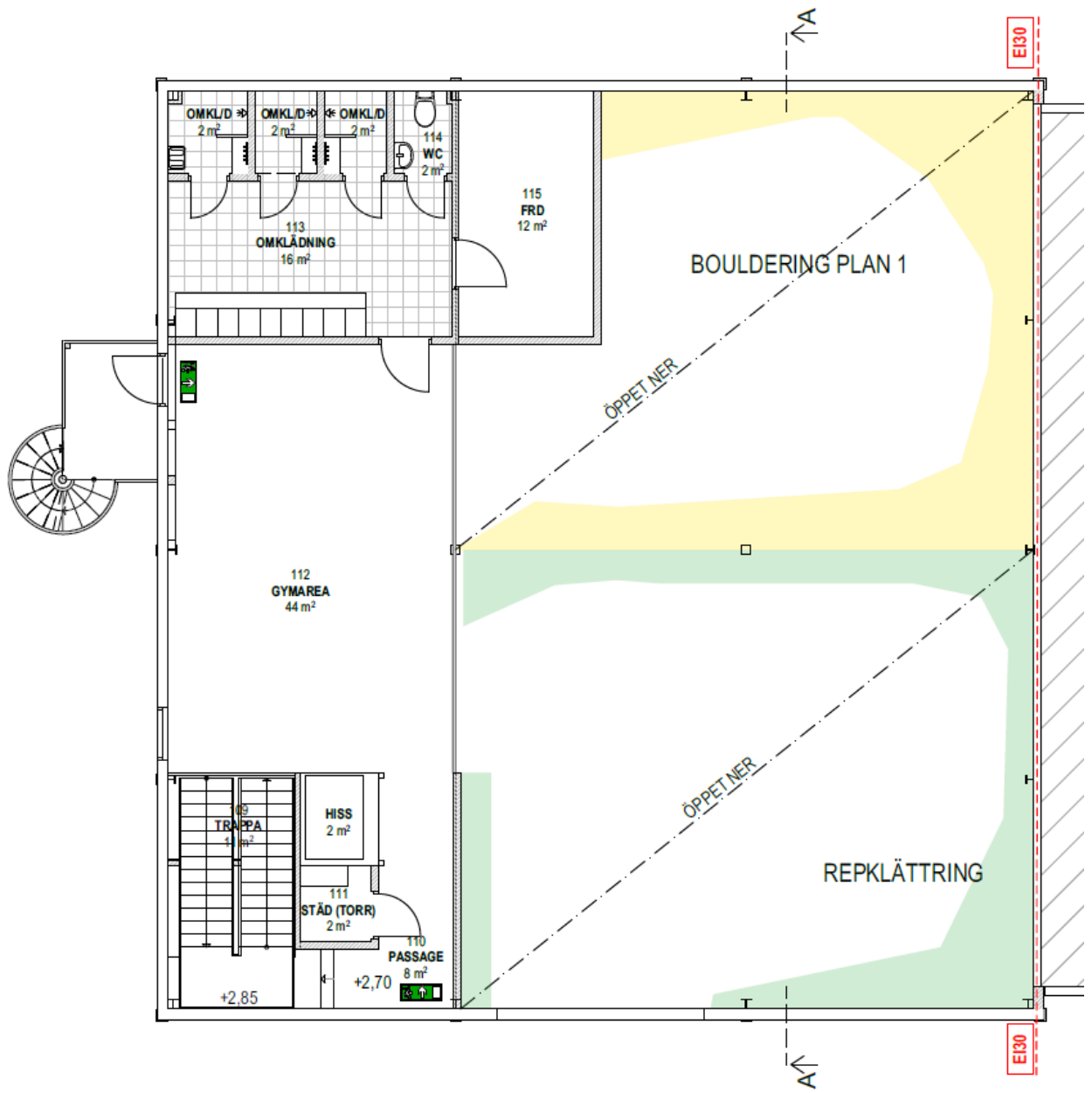
Bilaga C – Karlstad Klättercenter ritningar



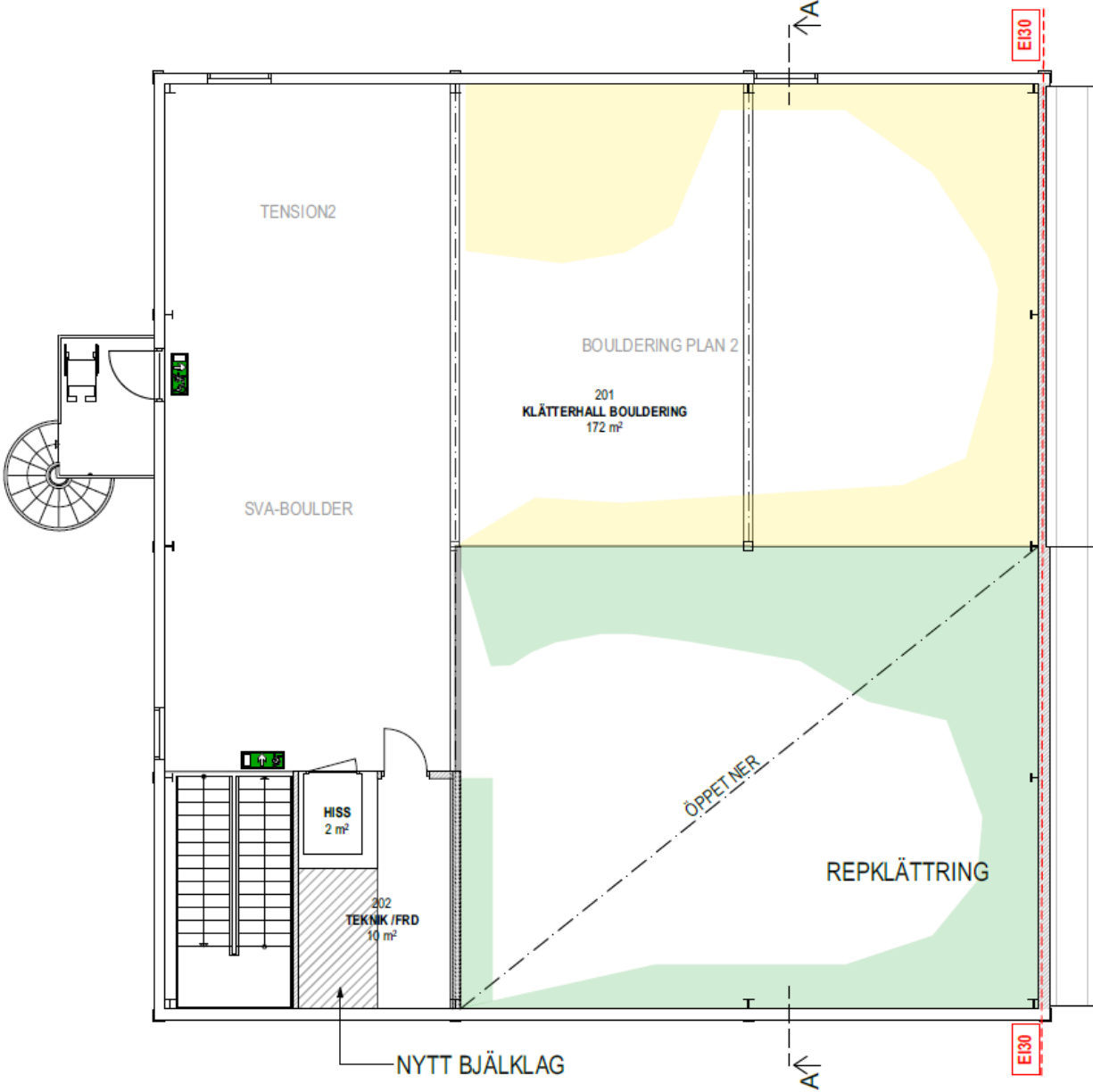
Plan 1



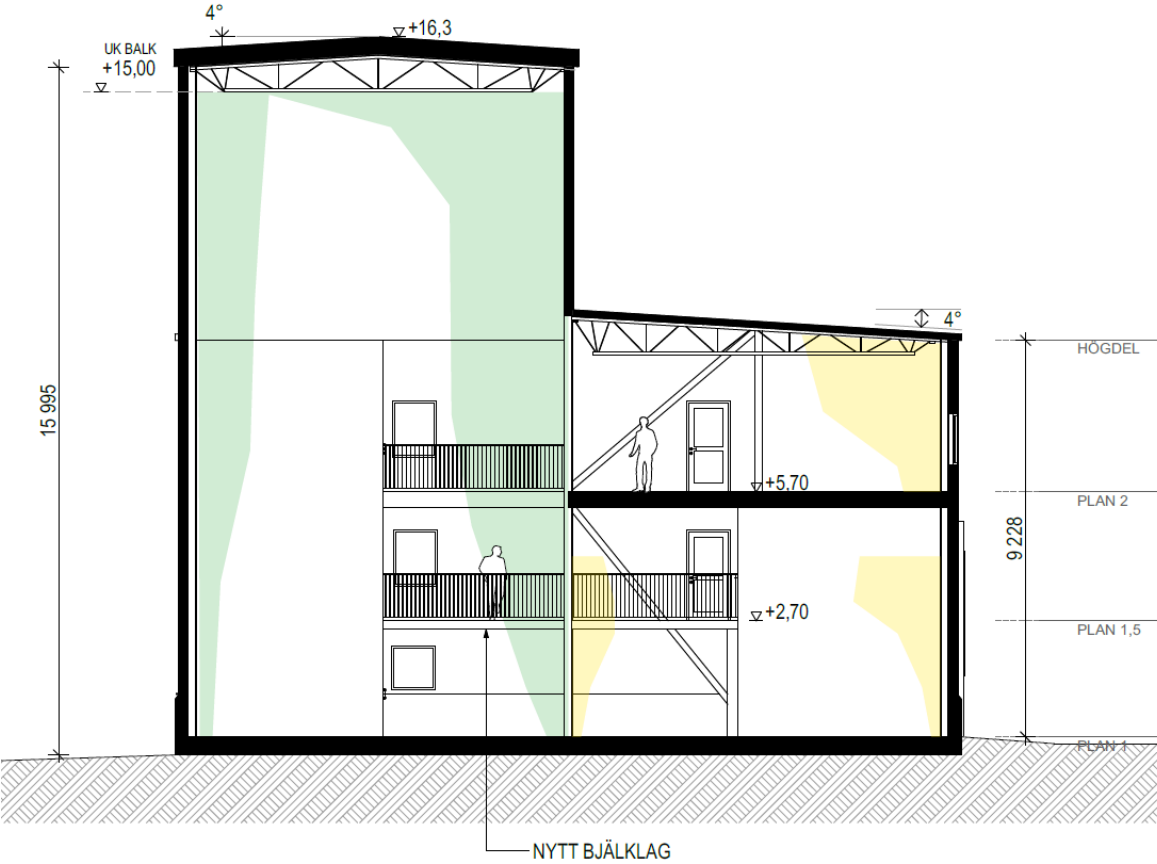
Plan 1,5



Plan 2



Sektion



Illustration

