



BOSSEKOPVEIEN 19

**04**

Velkommen til Bossekopveien 19

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**24**

Beliggenhet

**27**

Plantegning

**31**

Eiendommen

**37**

Tekniske dokumenter





## BOSSEKOPVEIEN 19

Bossekopveien 19 er en nærings-/boligeiendom på en flott utsiktstomt i Bossekop. Eiendommen har et stort utviklingspotensiale og kan brukes for både næring- og boligformål.

Tomten er bebygd med hotell hvor det er 10 hotellrom, en hyggelig restaurant/bar samt bagebygning i eget bygg med møterom. I tillegg står det en grillstue på den store selveiertomten. Alle hotellrommene er pusset opp - inkludert bad/wc hvor en stor del av rommene har microcement-overflater på vegger og gulv, samt nytt sanitærutstyr og innredning. Videre er det nytt elektrisk anlegg i 2. og 3. etasje med nye automatkurser som er byttet i 2021, samt skiftet alle vindu i de samme etasjene i nyere tid.

Eiendommen er i kommuneplan plassert i felt D6 sammen med naboeiendommer på begge sider av eiendommen. Dette området er avsatt til "Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning". Området tillater utnyttelsesgrad inkl. parkering på inntil 75% (byggegrenser mot veg vil påvirke reell utnyttelsesgrad). For område D6 må det lages felles reguleringsplan sammen med område G7 dersom D6 reguleres før H810\_7b. Gemishøyde er i planen oppgitt til "+ 17,5 m over terreng målt langs SKV3"



## **BOSSEKOPVEIEN 19**

Prisantydning	<b>15 000 000</b>
Omkostninger	<b>376 369</b>
Totalpris	<b>15 376 369</b>
Bruksareal	<b>687 m2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1952</b>
Eiet tomt	<b>2895 m2</b>



**Daniel André Adamsen**

Daglig leder/fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

95 02 67 64 / [adamsen@partners.no](mailto:adamsen@partners.no)



**Robert Baardsen**

Saksbehandler / Medieprodusent

45 77 22 22 / [baardsen@partners.no](mailto:baardsen@partners.no)

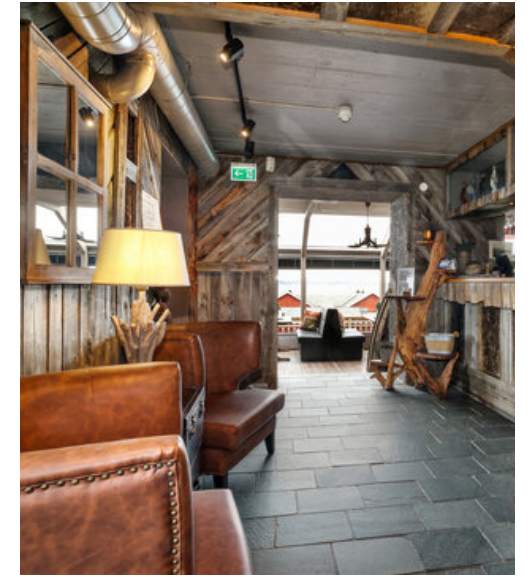


Markedsgata 21-25 9505 Alta





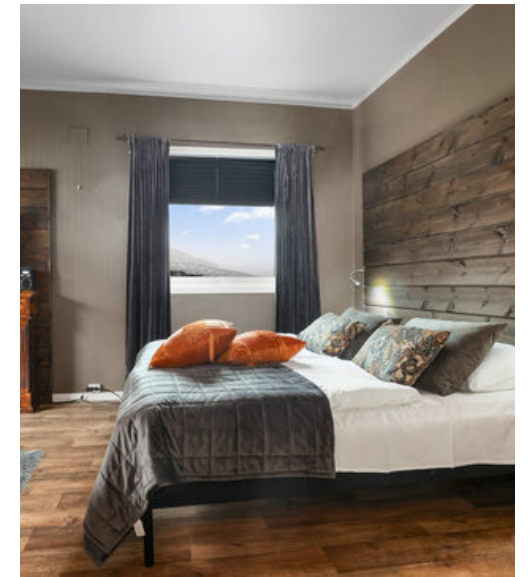








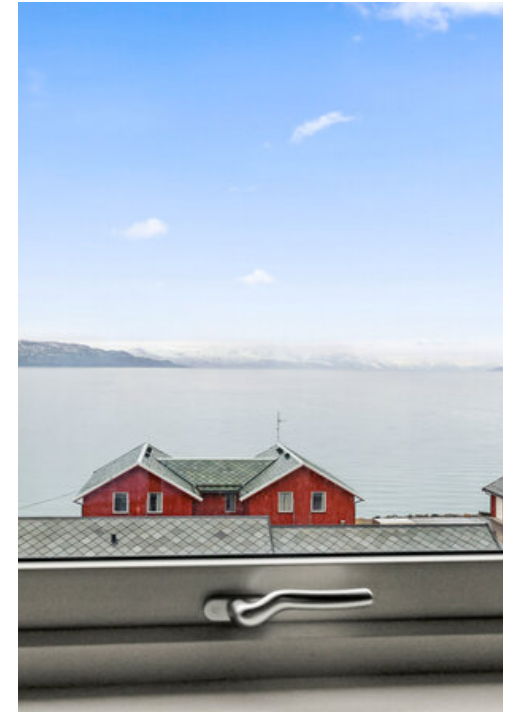


















## UTEAREAL

Eiendommen er opparbeidet med asfalterte trafikk- og parkeringsarealer, samt forstøtningsmur av stein, gangtrapper av skifer og impregneret trematerialer, samt rekkverk med utelys i oppkjørsel og gangvei. Eiendommen ligger i skrått terreng, har gode solforhold og en nydelig utsikt mot nord-/nordvest.







## BELIGGENHET

Fra eiendommen er det ca. 1 km til Alta sentrum. Nærmeste butikkssenter (Bossekop) er ca 0,5 km unna med butikker, offentlige kontorer, post mm.

Alta kommune er "15-minutt-byen". Uansett hvor du er i byen, så er du nærmest aldri lenger unna enn 15 minutter - enten det er til badeland, snøscooterløyper, alpinbakke, kjøpesenter eller flyplass. Jakt, fiske og fantastiske turforhold er heller omtrent aldri mer enn 15 minutter unna.

I Sentrum er det bl.a. badeland, kino, bibliotek, treningssenter og Nordlyskatedralen med sin unike arkitektur. Her finner du også kjøpesentrene Parksentret og Amfi Alta med til sammen cirka 90 butikker.





# PLANTEGNING



# INNHold

## HOTELL

1. etasje: Gang/trapperom, restaurant, kjøkken, grovkjøkken, bar, 3 wc, bøttekott, garderobe, kjølerom, lager og teknisk/ventilasjons rom.  
2. etasje: Vindfang, trapperom, gang, lintøyrom og 5 hotellrom m/dusj, klosett og servant.  
3. etasje: Trapperom, gang, lintøyrom og 5 hotellrom m/dusj, klosett og servant.

## BADEHUS

Møterom, 2 garderober med wc og dusj, teknisk rom/bøttekott og terrasse med overbygg (ikke med i arealet).

## GRILLHUS

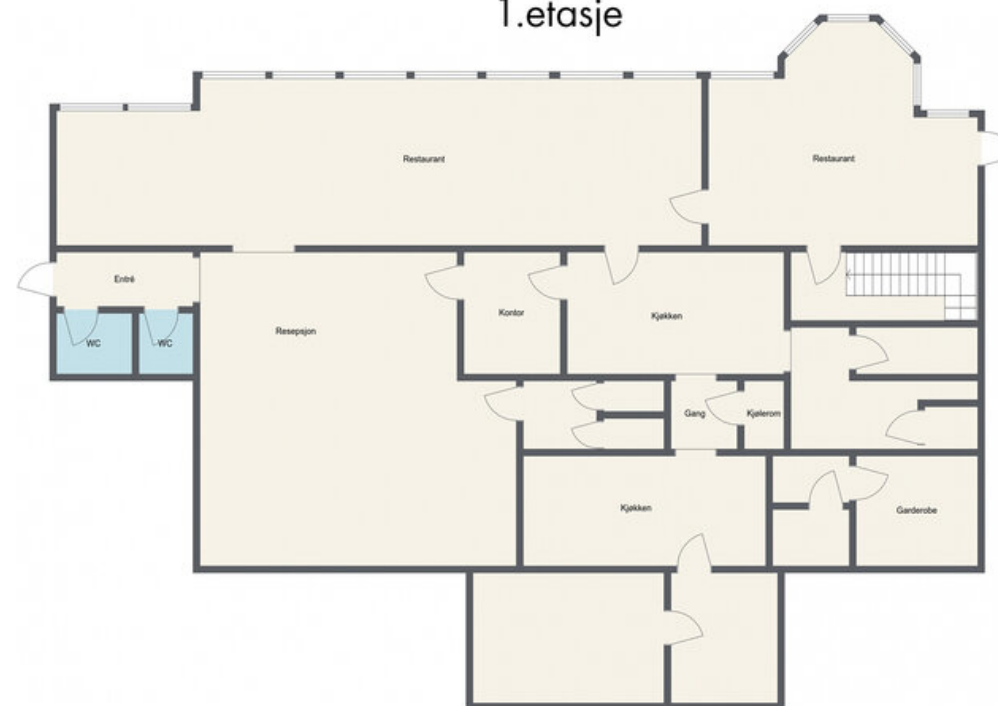
Oppholdsrom.



**BRA** | 687 M<sup>2</sup>  
**BTA** | 736 M<sup>2</sup>

& PARTNERS  
EIENDOMSMEGLING

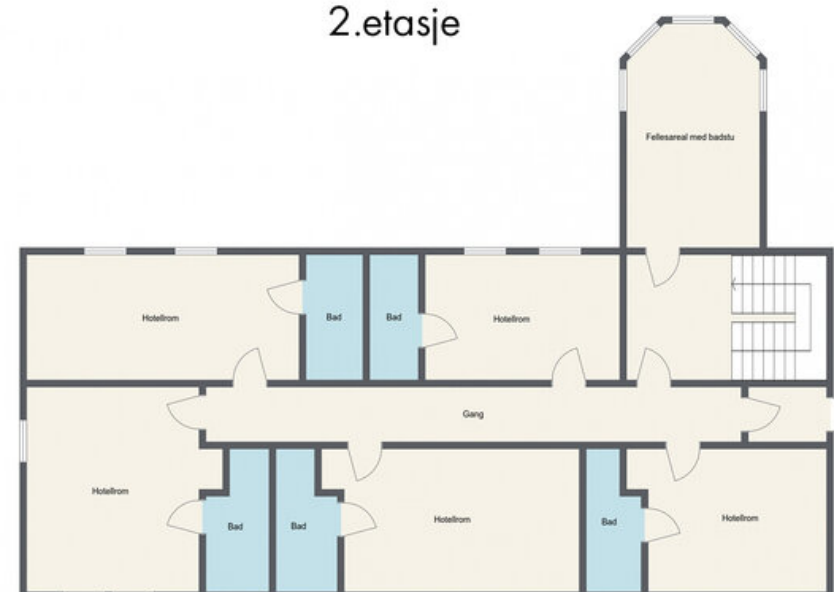
## 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

& PARTNERS  
EIENDOMSMEGLING

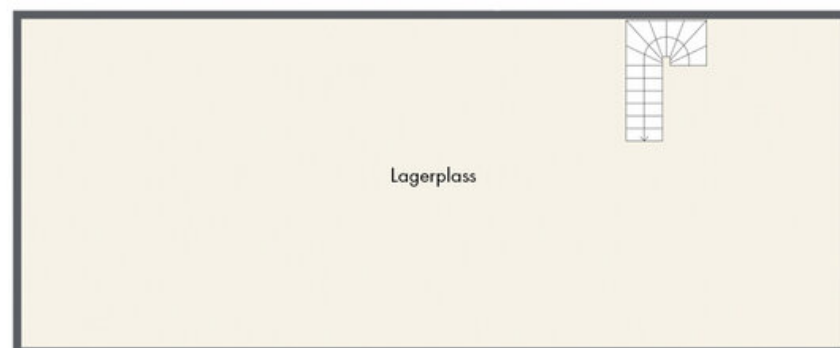
## 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

15 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

375 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 000 000,-))

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

376 369,- (Omkostninger totalt)

15 376 369,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Boligens areal

Bruksareal: 687 kvm, Bruttoareal: 736 kvm

HOTELL:

1.etasje

Bruttoareal: 304 kvm

Bruksareal: 290 kvm

2.etasje

Bruttoareal: 189 kvm

Bruksareal: 170 kvm

3.etasje

Bruttoareal: 170 kvm

Bruksareal: 160 kvm

BADEHUS

Bruttoareal: 63 kvm

Bruksareal: 58 kvm

GRILLSTUE

Bruttoareal: 10 kvm

Bruksareal: 9 kvm

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Byggemåte

HOTELL

Byggeår: 1952 Kilde: Tidligere takst

Tilbygg: 1993

Grunn og fundamenter: Betongsåler/fundamenter på grus/fjell. Gulv i 1.etasje av betong på oppfylte masser.

Ytterveggskonstruksjon: Dels betong og dels siporex som er for blendet med teglstein utvendig, samt på foret og platekledd innvendig. Vindu med 2 lag isolerglass i malte tre karmen. Isolerte ytterdører i dels aluminium og dels tre karmen.

Takkonstruksjon: Trekonstruksjoner som valmet tak, isolert med 20 cm mineralull og tekket med skifer og båndteking på tilbygget. Takrenner og nedløp av stål.

Innvendige overflater gulv: Ny laminat på de fleste hotellrom, samt microcement på bad/wc. Videre er det en skipslaminat, vinyl og fliser i gang-/trapperom og restaurantdelen, samt malt betong i lagerdelen. Innvendige overflater himling: Hovedsakelig malte plater og noe trepanel i restaurant/bar.

Innredninger: Storkjøkkeninnredning og benker i galvanisert stål på kjøkken, kombibenk på 8 hotellrom, garderobeskap på hotellrom, bar og reoler på lager og lintøyrom.

Sanitær primæranlegg: 3 wc med klosett og servant i 1.etasje, bøttekott med skylle kum, samt tilkobling for oppvaskbenk og maskin på kjøkken, og brannslanger. Videre er det veggdusj, klosett og servant på alle hotellrom.

Ventilasjon primæranlegg: Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler i teknisk rom i 1.etasje.

Elektrisk primæranlegg: Delvis nytt elektrisk anlegg. Dels skjult og dels åpent med nye automatkurser i både hotelldelen og restaurantdelen.

Varme generelt: Elektriske termostattyrt panelovner og stråleovner på bad.

Etasjeskillere: Dekke av betong som er opp foret med tre bjelker.

Utvendige trapper: Utvendige trapper av dels impregnert tre og dels betong med skifer i trinnene.

Generell terrengbehandling: Opparbeidet asfaltert parkering med støttemurer og rekkverk av tre, samt terrasse mot nord av impregnert tre. Videre er det lagd trapp opp til badehus i naturstein, samt overbygd terrasse av impregnert tre.

BADEHUS (Byggeår 2011)

Grunnhus fundament står på grunn. Gulv av isolert tre bjelkelag med gulvbord og laminat. Yttervegger av

15 cm isolert bindingsverk med liggende tre kledning utvendig. Vindu av 2 lag energi glass og isolerte ytterdører i malte tre karmen. Innvendige veggoverflater nav mdf plater, steinfliser på møte-/spa rom, samt våtromstapet i dusj/garderober. Yttertak av isolert sperre tak som er takket med papp. Himling av malte plater med innfelte spotter. Innlagt strøm for lys, varme og stikk med skjult fordelingsnett og automatsikringer. Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat på kaldloft.

GRILLHUS (Byggeår 2011)

Fundamentert på peler. Badehus gulv av isolert tre bjelkelag 20 cm med gulv plater og belegg Yttervegger av uisolert laftverk, samt vindu av ett lag glass med gjennomgående sprosser og uisolert ytterdør i tre karmen. Yttertak av trekonstruksjoner med tak tro som er tekket med papp. Benker og bålgrube innvendig.

DIVERSE:

- Frittstående bygg med spa og konferansefasiliteter står på dispensasjon som er utløpt. Dette er kjøpers risiko og ansvar. Selger er forøvrig i gang med søknad om flytting av bygg ned til hotellet som permanent bygg.

- Trapp/mur på østsiden av bygget står på naboeiendom som tilhører Alta kommune. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Ferdigattest / brukstillatelse

Eiendommen har midlertidig brukstillatelse datert 21.06.1994 samt 06.06.1988

Oppvarming

Elektriske termostattyrt panelovner og stråleovner på bad. Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler i teknisk rom i 1.etasje.

Energimerking

Det foreligger p.t. ikke energimerking på bygget. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av en energiattest. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Regulering

Eiendommen er i kommuneplan regulert til sentrumsformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

"Områderegulering for Bossekop sentrum", planid 20130007 gjelder. Info fra Alta kommune

27.12.2023.

Delarealer

Delareal 78 kvm

Formål Fortau

Feltnavn o\_SF7

Delareal 349 kvm

Formål Annen vegggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn o\_

Delareal 2 469 kvm

RPHensynsonenavnH810\_8

Info fra reguleringsplan om hensynssone H810\_8: "D6 og eventuelt G7 For D6 og G7 skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan dersom D6 reguleres før H810\_7b. Hensikten med å innlemme G7 i plankravet, er å sikre at denne forbindelsen får akseptabel funksjonalitet, gitt stigningsforholdene. Det kan derfor være at G7 må endre forløp noe i forhold til det som er vist i plankartet."

Delareal 8 kvm

RPHensynsonenavnH140\_4

RPSikring Frisikt

Info fra reguleringsplan om hensynssone H140\_4: "Innenfor hensynssone H140\_4 tillates ingen tiltak som kan bidra til å hindre fri sikt mellom Storsteinen i Bossekop og kulturminnefelt i Apanes og Hjemmeluft/Decca i Hjemmeluft"

Delareal 2 469 kvm

Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn D6

---

Fra kommuneplan:

Delareal 2 896 kvm

Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

OmrådenavnBS1

Konsesjon / odel

For at eiendommen skal kunne overskjøtes må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Grunndata

0/901629-1/82 Opprettelse av matrikkelenheten OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

1902/900001-1/82 Registrering av grunn  
15.02.1902  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:5403 Gnr:27  
Bnr:95

1982/4231-1/82 Registrering av grunn  
21.12.1982  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:5403 Gnr:27  
Bnr:897  
Utskilt også fra gnr. 27 bnr. 88  
Utskilt også fra gnr. 27 bnr. 79  
Utskilt også fra gnr. 27 bnr. 5  
Utskilt også fra gnr. 27 bnr. 278  
Utskilt også fra gnr. 27 bnr. 279  
Utskilt også fra gnr. 27 bnr. 170  
Utskilt også fra gnr. 27 bnr. 221

1983/900005-1/82 Sammenslått med denne  
matrikkelenhet:  
23.03.1983  
GNR. 27 BNR. 79

1993/2653-1/82 Registrering av grunn  
26.08.1993  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:5403 Gnr:27  
Bnr:1185

2020/1062885-1/200 Omnummerering ved  
kommuneendring  
01.01.2020 00:00

**Vei/vann/avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Det er private  
stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige  
ledningsnett.

Kommunale avgifter kr. 64.010,-/år. Beløpet  
inkluderer vann, avløp og eiendomsskatt, og er en  
årsprognose for 2024. Kommunale avgifter kan være  
avhengig av forbruk, og har normalt en prisjustering  
hvert år.

**Tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommens  
tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med  
mindre dette fremkommer av nærværende prospekt.  
Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen,  
medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget  
kjøkken- og baderomsinnredning følger eiendommen.  
Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven  
gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og  
tilbehør.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om  
budgivning før bud inngis. Alle bud og  
budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg  
er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og  
signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for  
budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer  
derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI  
BUD knappen på eiendommens hjemmeside på  
Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å  
svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til  
megler per e-post eller SMS: 95 02 67 64 . Alle  
budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og  
videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må  
alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf.  
eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også  
skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til  
budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum  
30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før  
fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har  
kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste  
annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.  
Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert  
bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det  
høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen  
er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal.  
Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av  
budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være  
den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom  
man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem  
som skal stå som eier, forutsetter dette at selger  
godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal  
signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for  
kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

**Overtagelse**

Etter avtale.

**Diverse**

Eiendommen omfattes av eiendomsmeglingslovens  
regler om næringsmegling, jf eml § 1-4 (3). I  
samsvar med emf § 1-2 fravikes følgende  
bestemmelser eiendomsmeglingslove: § 4-4, § 6-2, §  
6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8.  
Eiendomsmegler har derfor gjennomført begrensede  
undersøkelser om eiendommen, og Interessenter må

derfor selv sette seg grundig inn i muligheter for  
eiendommen og reguleringsplaner samt selv innhente  
ytterligere informasjon ved behov.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt  
beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte  
tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers  
opplysninger gitt til takstmann, megler og  
opplysninger innhentet fra kommunen og andre  
tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å  
undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med  
sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om  
tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som  
fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens  
rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige  
byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese  
gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med  
vedlegg.

Eiendommen omfattes av bestemmelsene om  
næringsmegling i lov om eiendomsmegling se § 1-  
4(3) jf emf § 1-2. I samsvar med dette er bl.a.  
eiendomsmeglingslovens krav til innhenting av  
opplysninger og innholdet av salgsoppgave fraveket,  
jf eml § 6-7. Interessenter anbefales derfor på egen  
hånd å gjøre de undersøkelser som man vurderer er  
nødvendig før det gis bud på eiendommen.

**Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om  
hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet  
til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til  
gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også  
opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede  
art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest  
ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er  
regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag  
hvor juridiske personer (selskap) er part må  
eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke  
fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle  
rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å  
gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise  
kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde  
forhold som ikke er avklart og fremstår som  
mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte  
tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av  
handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere  
undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers  
egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper.

Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av  
kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra  
egen bankkonto i norsk bank.

**Salgsbetingelser**

Eiendommen selges som den er og overtas av kjøper  
slik den fremstår ved besiktigelse, jf. avhendingslova  
§ 3-9. Dette innebærer at selger fraskriver seg ansvar  
ut over det som følger av avhendingsloven §§ 3-7 og  
3-8. For kjøper betyr dette at eiendommen først har  
en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt  
uriktige opplysninger om eiendommen og dette har  
virket inn på avtalen, eller eiendommen er i vesentlig  
dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne  
med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Alle interessenter plikter å sette seg inn i  
salgsoppgave og tilstandsrapport da disse danner  
grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Med  
henvisning til avhendingslovens § 3-10, oppfordres  
kjøper til å undersøke eiendommen grundig. Forhold  
som kjøper burde oppdaget på visning kan normalt  
ikke påberopes som en mangel, dette omfatter også  
forhold som ikke fremgår av salgsoppgaven, eller  
uriktige opplysninger i salgsoppgaven.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a.  
bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold  
som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30  
dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette  
som bindende for seg.

Fra 01.01.2022 vil avhendingslova endres slik at det  
ikke lengre er adgang til å selge eiendom "as is" til  
forbruker, og følgende salgsbetingelser vil gjelde:

**Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om  
avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som  
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.  
Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

**Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.  
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om  
eigedomsskatt til kommunane har vedkommende  
kommune panterett foran alle andre heftelser i den  
eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale



etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

#### **Adresse og matrikkel**

Bossekopveien 19, 9513, Alta, Gnr. 27 bnr. 4 i Alta kommune

#### **Eier**

Wistven as v. Svein Roar Wistven

#### **Oppdragsnummer**

89-21-0143

#### **Meglere vederlag**

Oppgjørsgebyr (Kr.5 000)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Boligstyling (Kr.1 500)  
Meglerhonorar (Kr.50 000)  
Totalt kr. (Kr.57 085)

Ansvarlig megler:

Daniel André Adamsen

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Alta AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler

personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

# TEKNISKE DOKUMENTER

# TAKSTDOKUMENT

## Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Gnr 27: Bnr 4  
5403 ALTA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Takstmann Vidar Nilsen**  
Telefon: 915 75 649  
E-post: vidar.nilsen@boliginstituttet.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



AUTORISERT FORETAK  
Ing. Vidar Nilsen AS  
**Betongveien 21, 9515 ALTA**  
Telefon: 915 75 649  
Organisasjonsnr: 915 183 964

Dato befaring: 21.04.2021  
Utskriftsdato: 01.06.2021  
Dato verdisetting: 11.05.2021  
Oppdrag nr: 1021054



Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



## 1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	5
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Hotell, restaurant	6
3.4.2 Badehus	8
3.4.3 Grillhus	8
4 Verdigrunnlag	10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3 Inntekter/kostnader	11
5 Verdisetting	13
5.1 Tomteverdi	13
5.2 Teknisk verdi	13
5.3 Nettokapitalisering	14
5.4 Sammenlignbare priser	14
5.5 Kontantstrømsanalyse	15
5.6 Følsomhetsanalyse	17

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



## 2 Sammendrag

<b>Konklusjon/ markedsvurdering:</b>	Hotell/restaurant bygg med 10 hotellrom, hyggelig restaurant/bar og spa avdeling med møterom på stor selveiertomt. Alle hotell rommene er pusset opp, inkl bad/wc med microcement overflater på vegger og gulv, samt nytt sanitærutstyr og innredning Videre er det lagt dels nytt elektrisk anlegg i 2. og 3.etasje med nye automatkurser, samt skiftet alle vindu i 2 og 3.etasje.
<b>Kunde:</b>	Wistven AS Thomasbakkveien 2, 9513 ALTA. Tlf. 90607097
<b>Formål med taksten:</b>	Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
<b>Egne forutsetninger:</b>	Rekvirenten/eier er ikke kjent med skjulte konstruksjoner, og det er ikke fremlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Beskrivelse av skjulte konstruksjoner baserer seg på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetidspunktet, som kan inneholde feil og det tas derfor forbehold om dette. Generell slitasje som skyldes normalt bruk over tid, anføres ikke som eget punkt på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig ved normal befaringsmåling må ikke forventes være omtalt i denne rapporten. Ved oppføring av arealer er det ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskrifter selv om innredningen ellers tilfredsstillende kravene i boligareal. Oppmålte arealer er utført/målt på utvendig ytterveggs bindingsverk (BTA). BRA er BTA minus gjennomsnittlig ytterveggtykkelse. Noe arealavvik kan påregnes.
<b>Verdi:</b>	<b>Kr. 15 900 000</b>
<b>Dato verdisetting:</b>	11.05.2021
<b>Takstmann:</b>	<b>Vidar Nilsen Tlf.: 915 75 649</b> Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a> .

ALTA, 01.06.2021

Takstmann Vidar Nilsen  
Telefon: 915 75 649

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Eiendomsinformasjon/ Se Eiendom	11.05.2021			
Egne observasjoner	21.04.2021			
Rekvirent	21.04.2021			

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	Eiendommen som ligger like ved Bossekop sentrum, ca 1 km til Alta sentrum. Asfalterte trafikk og parkeringsarealer, samt gode solforhold og utsikt. Nærmeste butikksentra ca 0,5 km unna med butikker, offentlige kontorer, post mm.
<b>Kunde:</b>	Wistven AS Thomasbakkveien 2, 9513 ALTA. Tlf. 90607097
<b>Formålet med oppdraget</b>	Takstmannen er engasjert å fastsette Markedsverdien på anførte eiendom i Alta
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Takstmannen har lang og bred erfaring innenfor takseringsyrke både for bolig, næring og tilstandsanalyse, og har vært medlem av Norges Takseringsforbund siden 1992.
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 21.04.2021 Svein Wistven. Tlf. 96233001 Vidar Nilsen. Tlf. 915 75 649
<b>Forutsetninger:</b>	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaringsmåling uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.  Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.  Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomst	Eiendommen har atkomst til kommunal vei.
Vann	Bygningene er tilknyttet kommunalt vannverk.
Avløp	Bygningene er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5403 ALTA Gnr: 27 Bnr: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 895,8 m² Arealkilde: Se Eiendom
Hjemmelshaver:	Altahøyden Eiendom AS
Adresse:	Bossekopveien 19, 9511 ALTA

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen er bebygget med lite hotell/restaurant, badehus med møtelokaler og grillhus.
Tomtens beskaffenhet	Eiendommen er opparbeidet med asfalterte trafikk- og parkeringsarealer, samt forstøtningsmur av stein, gangtrapper av skifer og impregneret trematerialer, samt rekkverk med ute lys i oppkjørsel og gangvei..
Topografi, utsikt, sol, skygge	Eiendommen ligger i skrått, med gode solforhold og fin utsikt mot nord-/nordvest
Miljø og forurensning	Ingen miljøforurensning.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen er totalt utbygd med 20 % BYA inkl terrasser/trapper, og har utbyggingspotensiale opp mot 40%.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger i et kombinert bolig/næringsområde med atkomst direkte til kommunal vei.
Transport og kommunikasjon	Nærmeste bussholdeplass i Bossekop ca 500 m unna og Alta flyplass ca 4 km unna.
Infrastruktur	Eiendommen ligger i et regulert og godt utbygd kobinert bolig - og næringsområde. Bygningen/ eiendommen kan muligens om reguleres til tett boligbebyggelse.
Parkering	Stor asfaltert innkjørsel og parkering.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke opplyst. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 15 000. Forsikringsdokumenter er ikke fremlagt, premiebeløp er stipulert.
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Hotell, restaurant

Bygningsdata:

Byggeår:	1952 Kilde: Tidligere takst
Anvendelse:	Utleie
Tilbygg:	År: 1993

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	304	290	Gang/trapperom, restaurant, kjøkken, grovkjøkken, bar, 3 wc, bøttekott, garderobe, kjølerom, lager og teknisk/ventilasjons rom
2. etasje	189	170	Vindfang, trapperom, gang, lintøyrom og 5 hotellrom m/dusj, klosett og servant
3.etasje	170	160	Trapperom, gang, lintøyrom og 5 hotellrom m/dusj, klosett og servant
Sum bygning:	663	620	

Kommentar areal

Arealene er hentet fra tidligere takstdokumenter

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Betongsåler/fundamenter på grus/fjell. Gulv i 1.etasje av betong på oppfylte masser.

Ytterveggskonstruksjon

Dels betong og dels siporex som er for blendet med teglstein utvendig, samt på foret og platekledd innvendig. Vindu med 2 lag isolerglass i malte tre karmen. Isolerte ytterdører i dels aluminium og dels tre karmen.

Takkonstruksjon

Trekonstruksjoner som valmet tak, isolert med 20 cm mineralull og tekket med skifer og båndtekkning på tilbygget. Takrenner og nedløp av stål.

Innvendige overflater gulv

Ny laminat på de fleste hotellrom, samt microcement på bad/wc. Videre er det en skipslaminat, vinyl og fliser i gang-/trapperom og restaurantdelen, samt malt betong i lagerdelen.



Nyoppussede rom med laminat



Microcement på nyoppussede bad



Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



Fliser i trapperom



Vinyl/banebelegg i korridor

**Innvendige overflater vegg**

Malt glassfiberstrie/plater på alle hotellrom, microcement på alle baderom, samt fliser på kjøkken og bad/wc, steinfliser og ubehandlede villmarkspanel i bad/restaurant.



Nyoppussede rom



Samme

**Innvendige overflater himling**

Hovedsakelig malte plater og noe trepanel i restaurant/bar.

**Innredninger**

Storkjøkkeninnredning og benker i galvanisert stål på kjøkken, kombibenk på 8 hotellrom, garderobeskap på hotellrom, bar og reoler på lager og lintøyrom.

**Sanitær primæranlegg**

3 wc med klosett og servant i 1.etasje, bøttekott med skylle kum, samt tilkobling for oppvaskbenk og maskin på kjøkken, og brannslanger. Videre er det veggdusj, klosett og servant på alle hotellrom.

**Ventilasjon primæranlegg**

Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler i teknisk rom i 1.etasje.

**Elektrisk primæranlegg**

Delvis nytt elektrisk anlegg, som dels er lagt i kanaler, dels skjult og dels åpent med nye automatkurser i hotell delen.



Nye automatkurser



Samme

**Varme generelt**

Elektriske termostattyrtte panelovner og stråleovner på bad.

**Etasjeskillere**

Dekke av betong som er opp foret med tre bjelker.

**Utvendige trapper**

Utvendige trapper av dels impregnert tre og dels betong med skifer i trinnene.

**Generell terrengbehandling**

Opparbeidet asfaltert parkering med støttemurer og rekkverk av tre, samt terrasse mot nord av impregnert tre. Videre er det lagt trapp opp til badehus i naturstein, samt overbygd terrasse av impregnert tre.

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



**3.4.2 Badehus**

**Bygningsdata**



Byggeår: 2011 Kilde: Oppgitt av rekvirentene

Anvendelse: Utleie

**Arealer:**

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	63	58	Møterom, 2 garderober med wc og dusj, teknisk rom/bøttekott og terrasse med overbygg (ikke med i arealet)
Sum bygning:	63	58	

**Kommentar areal**

Terrassen med overbygg og badestamp er ikke med i arealoversikten

**Konstruksjoner og innvendige forhold:**

**Bygning generelt**

Fundamentert på peler. Gulv av isolert tre bjelkelag med gulvbord og laminat. Yttervegger av 15 cm isolert bindingsverk med liggende tre kledning utvendig. Vindu av 2 lag energi glass og isolerte ytterdører i malte tre karmen. Innvendige veggoverflater av mdf plater, steinfliser på møte-/spa rom, samt våtromstapet i dusj/garderober. Yttertak av isolert sperre tak som er takket med papp. Himling av malte plater med innfelte spotter. Innlagt strøm for lys, varme og stikk med skjult fordelingsnett og automatsikringer. Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat på kaldloft.

**3.4.3 Grillhus**

**Bygningsdata**



Byggeår: 2011 Kilde: Oppgitt av rekvirentene

Anvendelse: Utleie

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	10	9	Oppholdsrom
Sum bygning:	10	9	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Fundamentert på peler. Gulv av uisolert tre bjelkelag med gulvbord. Yttervegger av uisolert laftverk, samt vindu av ett lag glass med gjennomgående sprosser og uisolert ytterdør i tre karmen. Yttertak av trekonstruksjoner med tak tro som er tekket med papp. Benker og bålgrube innvendig.

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

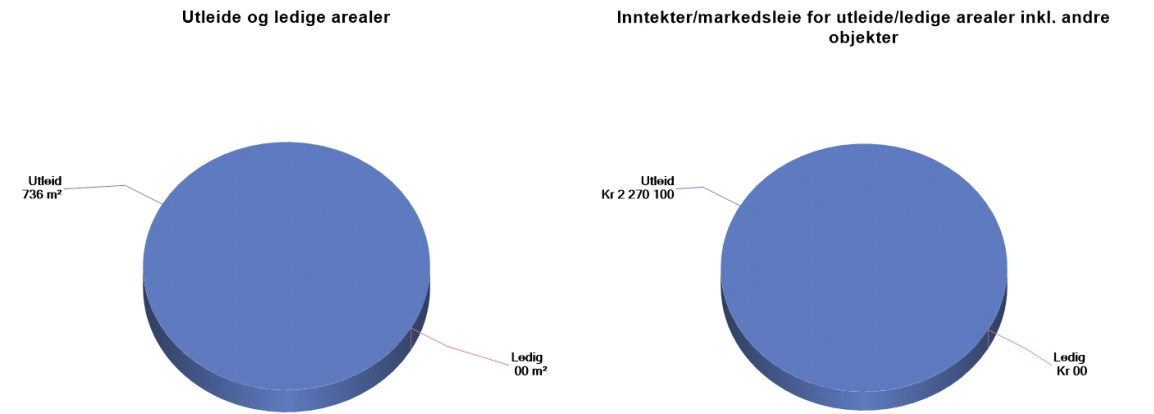
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Badehus</b>											
-Utleie/møterom											
Altafjord Gjestegård og Spa	1.etasje	63 m²	90 000	1 429	1/2011	12/2021	100	1 500	94 500	1/2022	100
Sum:			90 000						94 500		
<b>Grillhus</b>											
-Utleie											
Altafjord Gjestegård og Spa	1.etasje	10 m²	10 000	1 000	1/2011	12/2021	100	1 000	10 000	1/2022	100
Sum:			10 000						10 000		
<b>Hotell, restaurant</b>											
-Hotellrom											
Altafjord Gjestegård og Spa	2-3.etasje	359 m²	1 500 000	4 178	1/2011	12/2021	100	4 000	1 436 000	1/2022	100
-Restaurant/møterom											
Altafjord Gjestegård og Spa	1.etasje	304 m²	300 000	987	1/2011	12/2021	100	2 400	729 600	1/2022	100
Sum:			1 800 000						2 165 600		
Total:			1 900 000						2 270 100		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Badehus</b>											
-Overnatting, servering											
Altafjord Gjestegård og Spa	1.etasje	63 m²	90 000	1 429	1/2011	12/2021	100	1 500	94 500	1/2022	100
Sum:			90 000						94 500		
<b>Grillhus</b>											
-Overnatting, servering											
Altafjord Gjestegård og Spa	1.etasje	10 m²	10 000	1 000	1/2011	12/2021	100	1 000	10 000	1/2022	100
Sum:			10 000						10 000		
<b>Hotell, restaurant</b>											
-Overnatting, servering											
Altafjord Gjestegård og Spa	1.etasje	304 m²	300 000	987	1/2011	12/2021	100	2 400	729 600	1/2022	100
Altafjord Gjestegård og Spa	2-3.etasje	359 m²	1 500 000	4 178	1/2011	12/2021	100	4 000	1 436 000	1/2022	100
Sum:			1 800 000						2 165 600		
Total:			1 900 000						2 270 100		



Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

- Leiepriser utleieobjekter

Litt trådt leiemarked på denne siden av kommunen. Restauranten står delvis ubrukt, og en del av rommene er for tiden ledig.
- Markedsutsikter

Litt trådt marked for salg av "gamle" næringsbygg.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Hotellrom	359	4 178	1 500 000	359	4 000	1 436 000
Restaurant/møterom	304	987	300 000	304	2 400	729 600
Utleie	10	1 000	10 000	10	1 000	10 000
Utleie/møterom	63	1 429	90 000	63	1 500	94 500
Sum	736		1 900 000	736		2 270 100

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	2 270 100
Tap ved ledighet, 10%	227 010
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	75 000
Kommunale avgifter	50 000
Vedlikehold	90 000
	215 000

Eiendommens inntektsoverskudd 1 828 090

Kommentar eierkostnader: Eierkostnadene for denne type bygg ligger på mellom 10-15 % av brutto leieinntektene.

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

**Metode:** Tomteverdien er en beregnet verdi slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtepris for område, og er vurdert opp mot attraktivitet, beliggenhet og etterspørsel i område. Normal tomte kostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for rå tomt, inkl. tilknytning, infrastruktur og verdi av opparbeiding, beplanting, arrondering av terreng etc.

Verdi tomt	
Tomteareal	
Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	2 895,8 m²
Sum areal:	2 895,8 m²
Verdi tomt	
Ansatt verdi tomt:	3 600 000
Verdi tomt:	3 600 000

5.2 Teknisk verdi

<b>Hotell, restaurant</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 320 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 560 000	
<b>Sum teknisk verdi – Hotell, restaurant</b>	<b>6 760 000</b>	
<b>Badehus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 070 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	50 000	
<b>Sum teknisk verdi – Badehus</b>	<b>1 020 000</b>	
<b>Grillhus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	90 000	
<b>Sum teknisk verdi – Grillhus</b>	<b>90 000</b>	
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>7 870 000</b>	

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 4  
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE  
Adresse: Bossekopveien 19, 9511 ALTA

Ing. Vidar Nilsen AS  
Betongveien 21, 9515 ALTA  
Telefon: 915 75 649



5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger	
Effektiv risikofri rente:	2,10 %
- Inflasjon:	2,50 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>-0,40 %</b>
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,10 %</b>

Beregning av kapitalisert verdi	
Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 828 090
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 828 090 ) når realrenten er 8,10%	22 569 012
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	22 569 012
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>22 570 000</b>

5.4 Sammenlignbare priser

**Metode:** Metoden betraktes som den foretrukne måten å komme fram til markedsverdien på. Den må alltid benyttes når det er muligheter til det. Markedsverdien framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
Gjennomsnitt pris pr. m2:																0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Bossekopveien 19, 9511 ALTA	2 896	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	Eiendommen ligger i et kombinert bolig og næringsområde i vestre del av Alta tettbebyggelse.
	Størrelse	Liten næringstomt med nesten 20% utnyttelse av BYA
	Eksposering	Eiendommen ligger i et åpent og godt synlig område med alminnelig gode parkeringsforhold.
	Nytte/bruk	Arealene benyttes er utleid til næringsformål.
	Grunnforh.	Gode grunnforhold
	Adkomst	Kommunal asfaltert vei.
Sammendrag	Spesielt	Ingen spesielle forhold utover det som er nevnt over.





## 5.5 Kontantstrømsanalyse

**Metode:** Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,10 %
- Inflasjon:	2,50 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>-0,40 %</b>
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,10 %</b>

### Kontantstrømanalyse

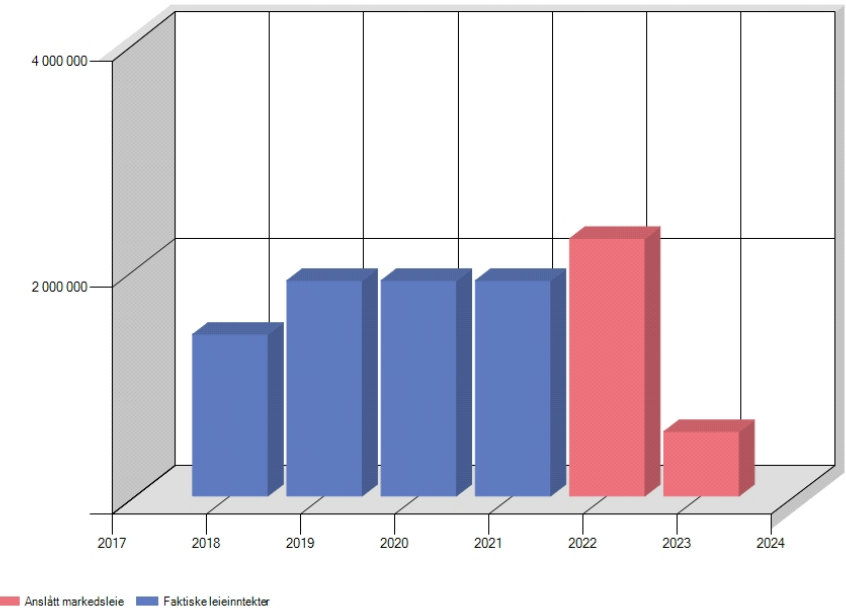
Normale eierkostnader:	215 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,10 %		År:	2018
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	4
Diskontert rente:	10,60 %		Antall år:	5
Inntektsutvikling:	0,00 %			
Kostnadsutvikling:	0,00 %			
Generell ledighet:	10,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2018	1 425 000	161 250		142 500	1 121 250	1 121 250
2019	1 900 000	215 000		190 000	1 495 000	1 351 718
2020	1 900 000	215 000		190 000	1 495 000	1 222 168
2021	1 900 000	215 000		190 000	1 495 000	1 105 034
2022	2 270 100	215 000		227 010	1 828 090	1 221 735
2023	567 525	53 750		56 753	457 023	276 161
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>6 298 066</b>

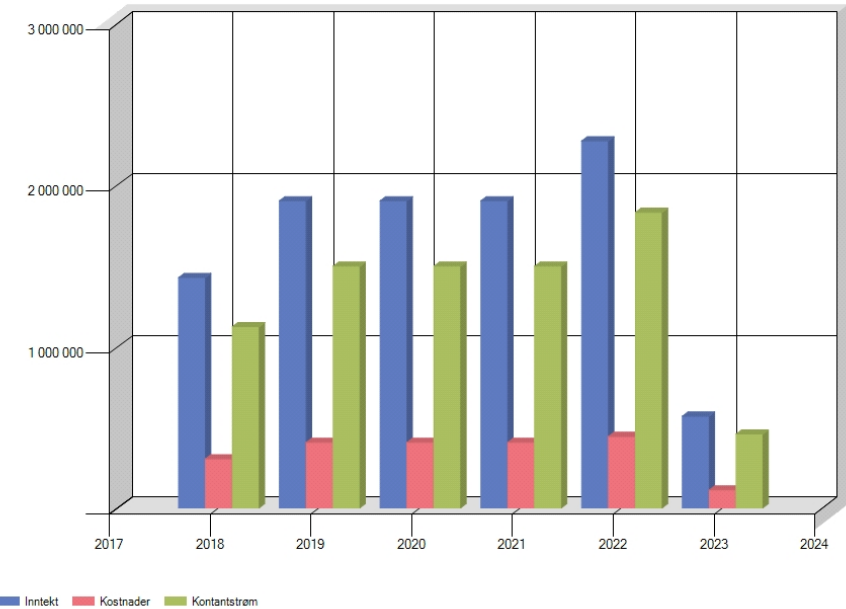
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		22 569 012
Nåverdi av restverdi:		<b>13 637 568</b>
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	<b>6 298 066</b>	<b>19 935 634</b>

Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.		
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>6 298 066</b>	<b>19 935 634</b>

Leieinntekter og anslått markedsleie

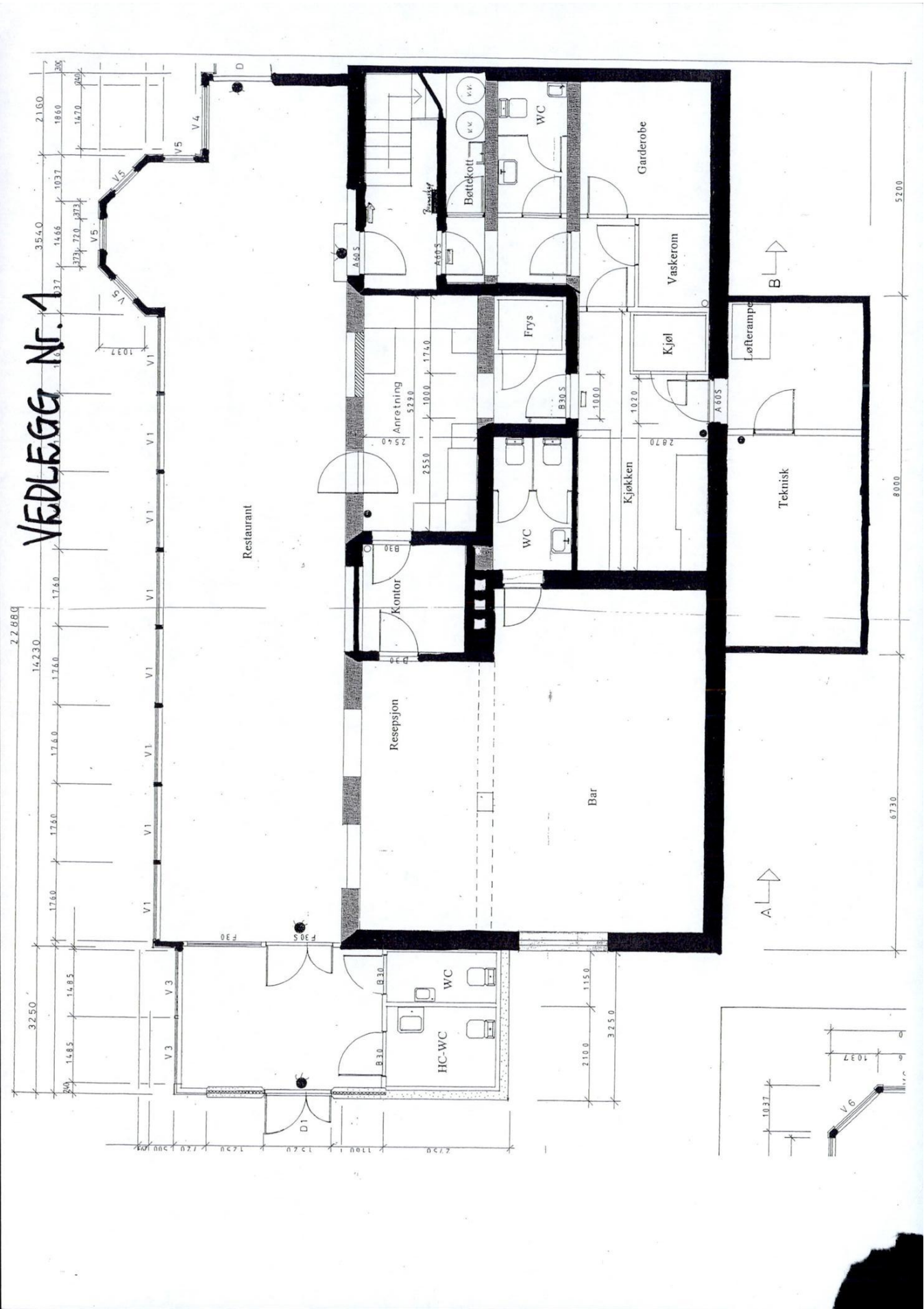
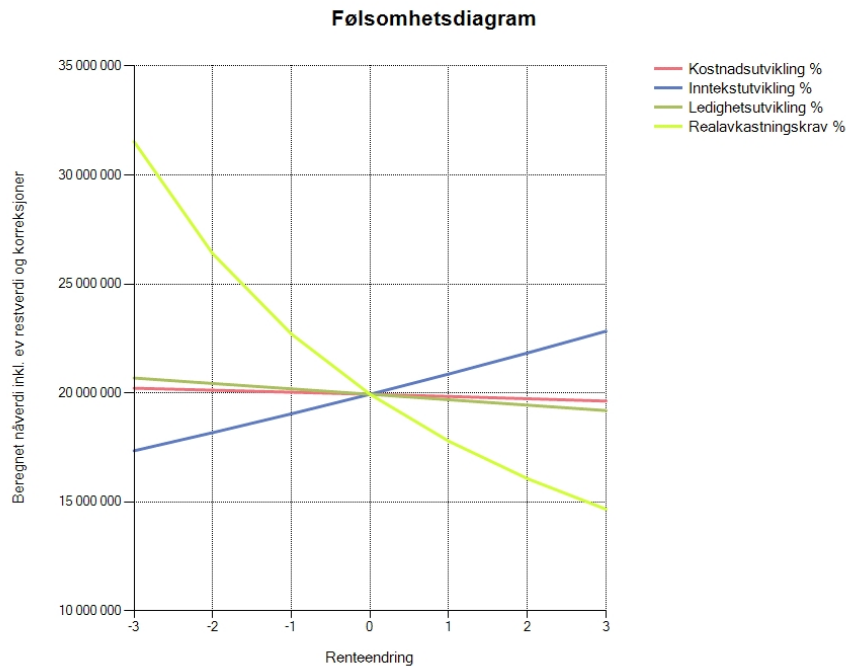


Inntekter, kostnader og kontantstrøm





5.6 Følsomhetsanalyse







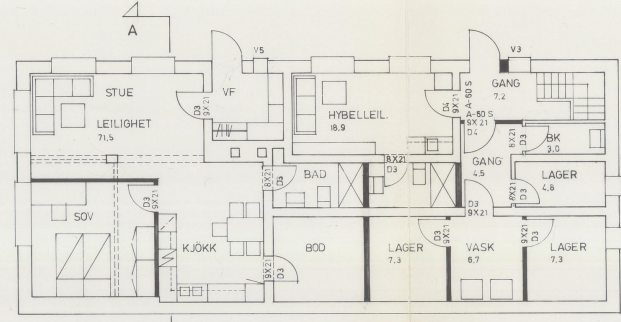
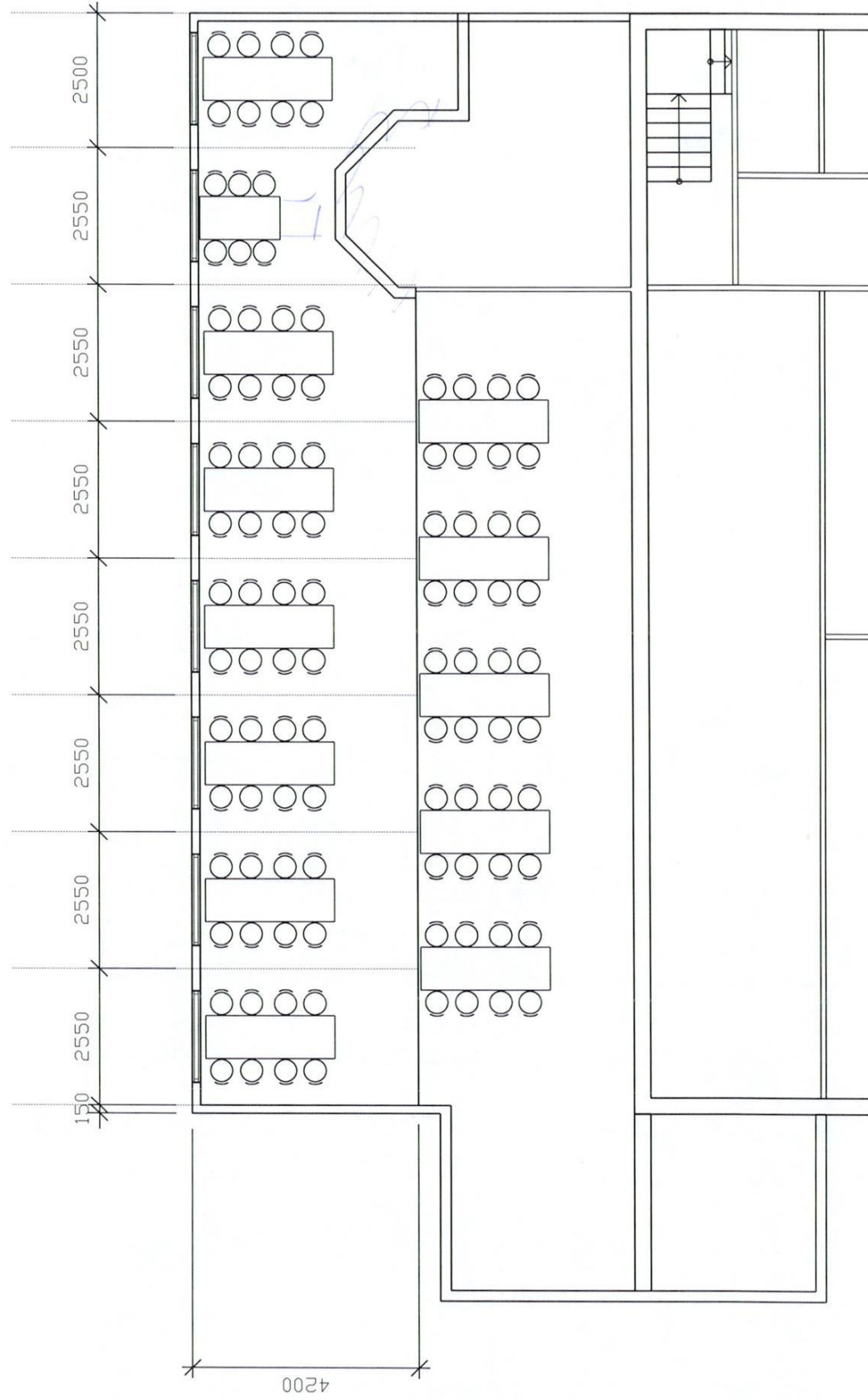




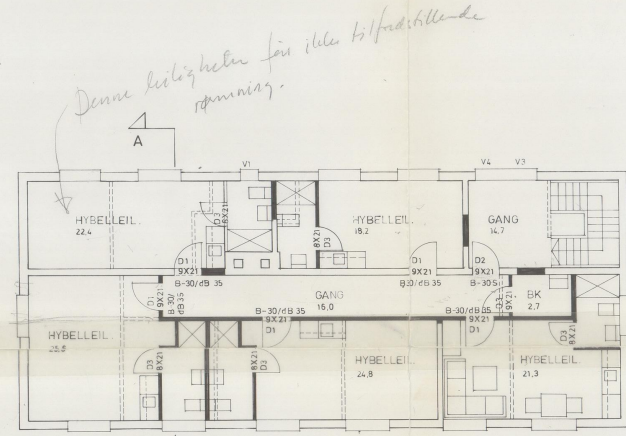
Skisseprosjekt - Planløsning

Area: 75 m<sup>2</sup>

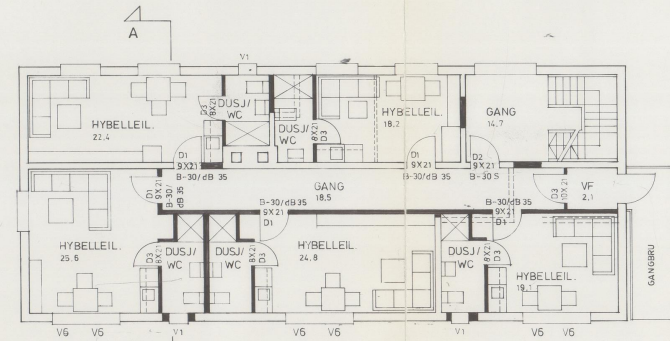
Målestokk 1:100



PLAN SOKKEL



PLAN 2. ETG



PLAN 1. ETG

ALTA BYGNINGSRÅD  
GODKJENT

AUNEGÅRDEN

OTTO SJURSEN

ark. mnaI KIRSTI KNUDSEN

Alta: l kkeveien 9500 alta 084 34655  
Bardu: fogd holmbosgt. 38 9250 bardu 089 82283



TEGNINGSNR. 4

PROSJEKTNR. 8710

FORPROSJEKT

OMBYGGING, PLANER

MÅL 1:100

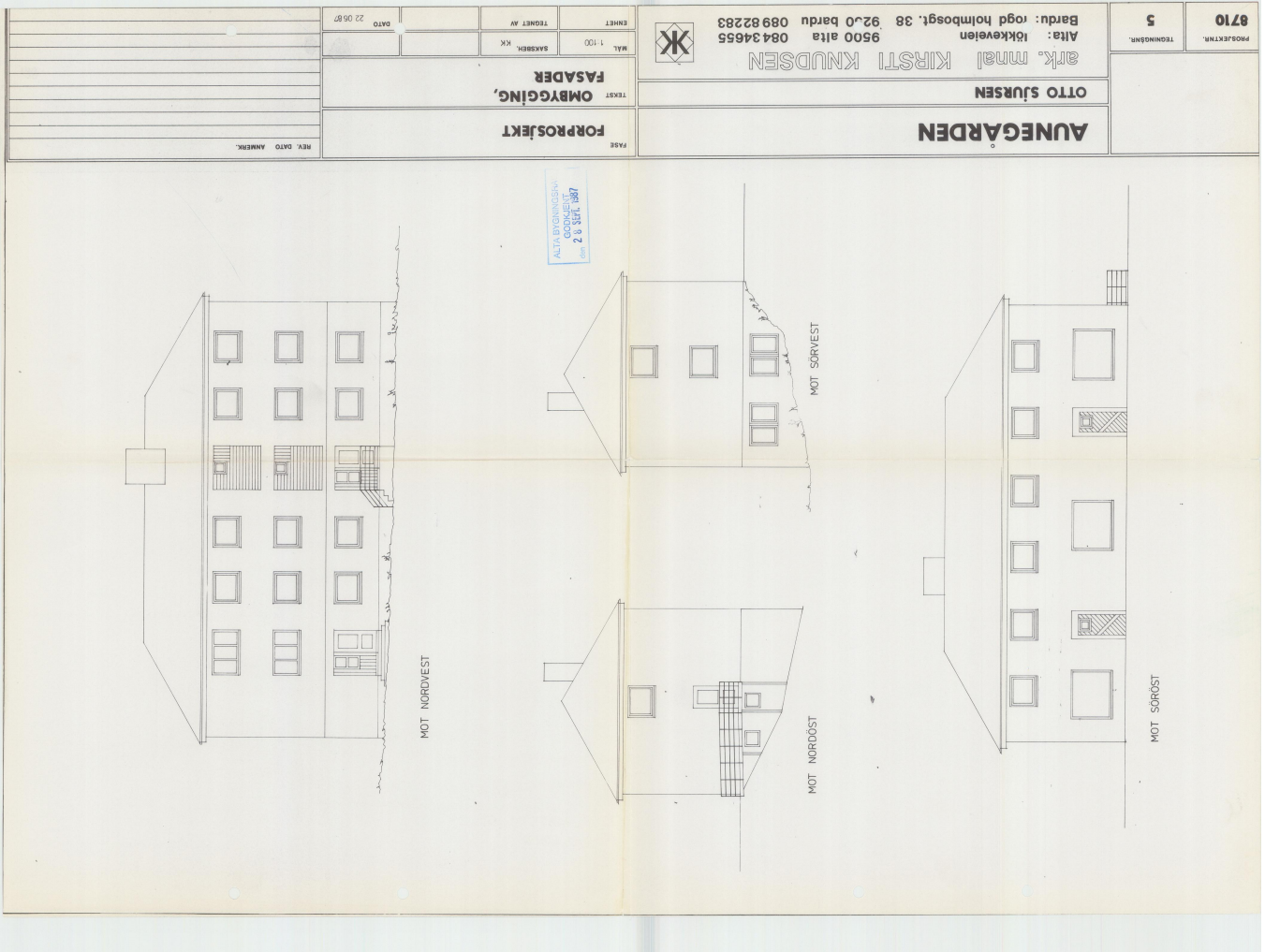
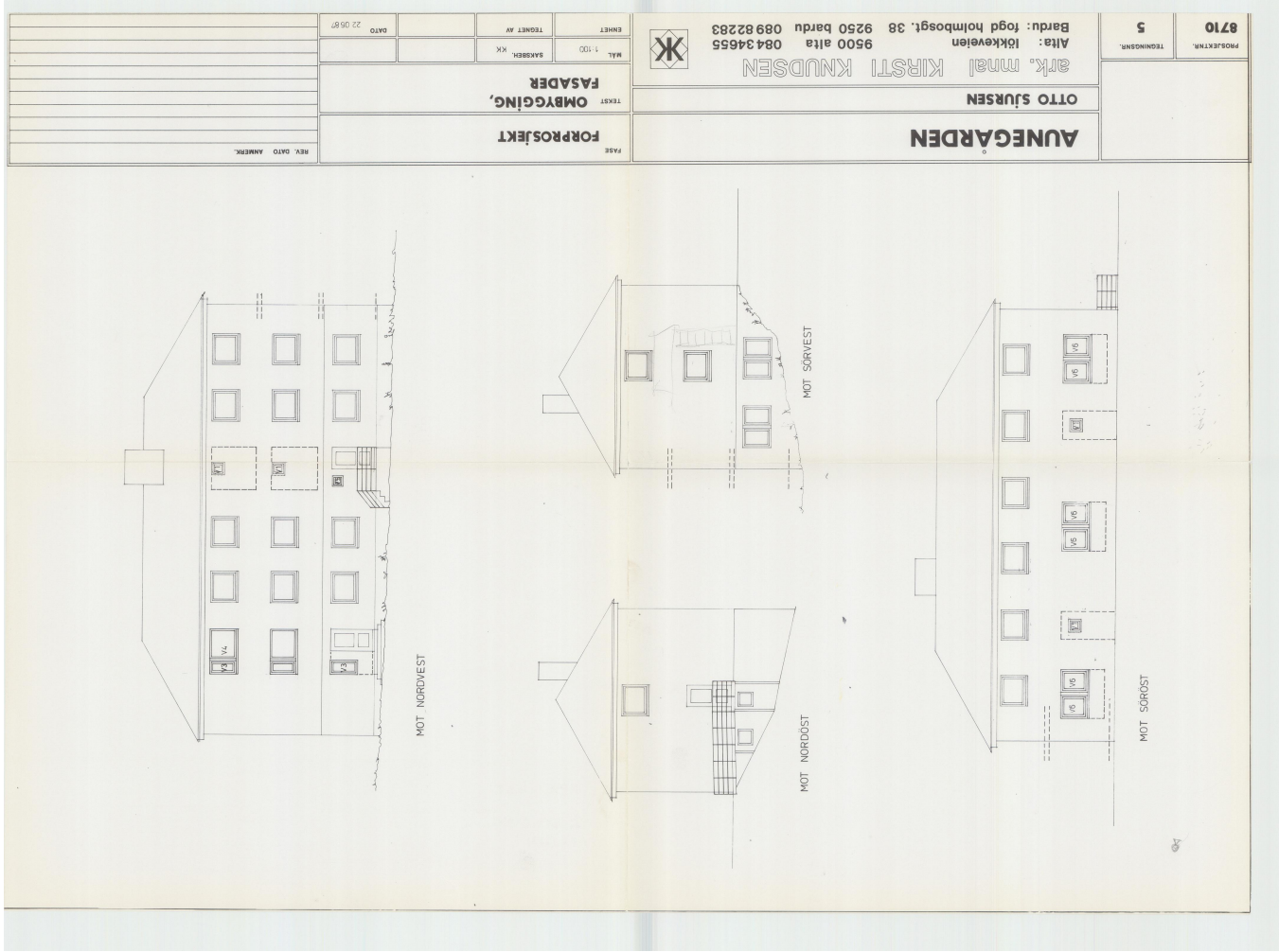
SÅKSBEH. K.K.

TEGNET AV

DATE 22.05.87

REV. DATO ANMERK.

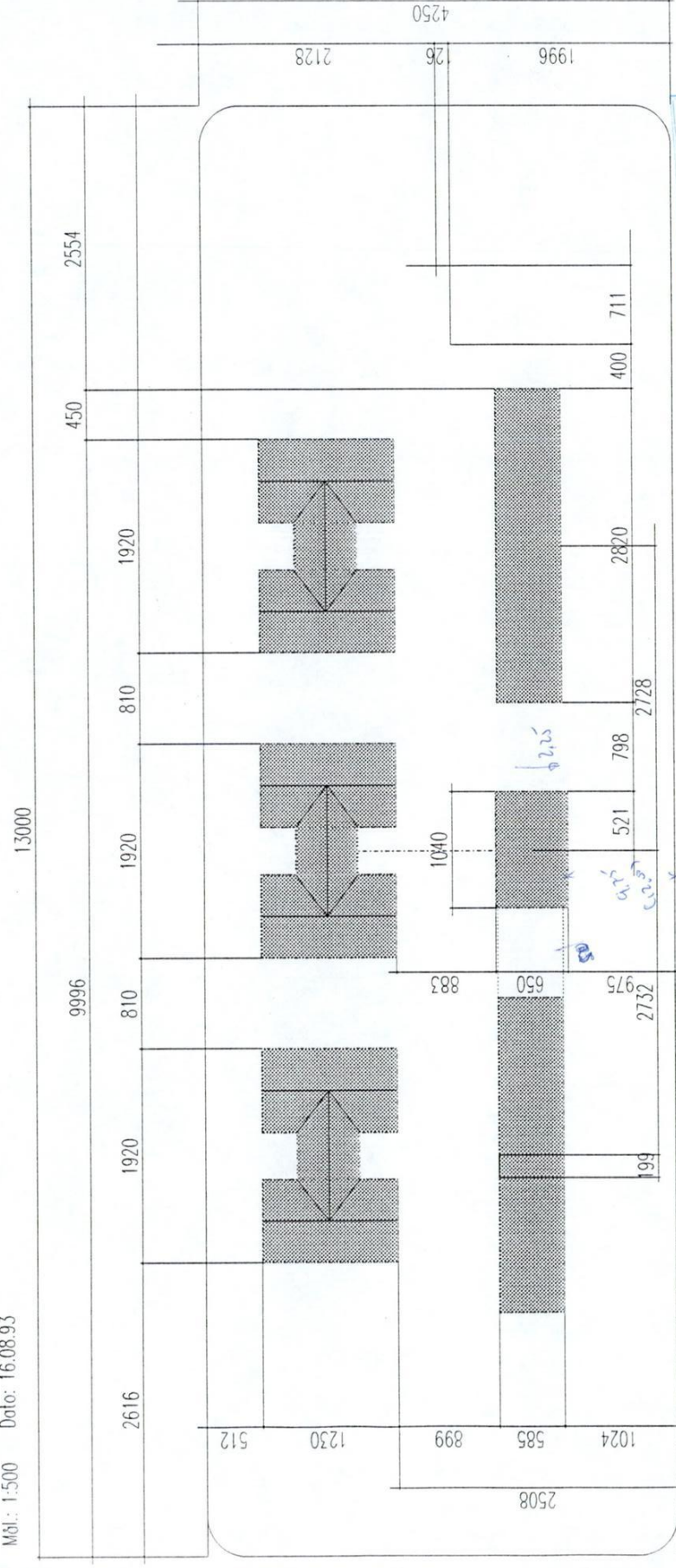






SITUASJONSPLAN MED HUSPLASSERING  
Mål: 1:500    Dato: 16.08.93

27-4

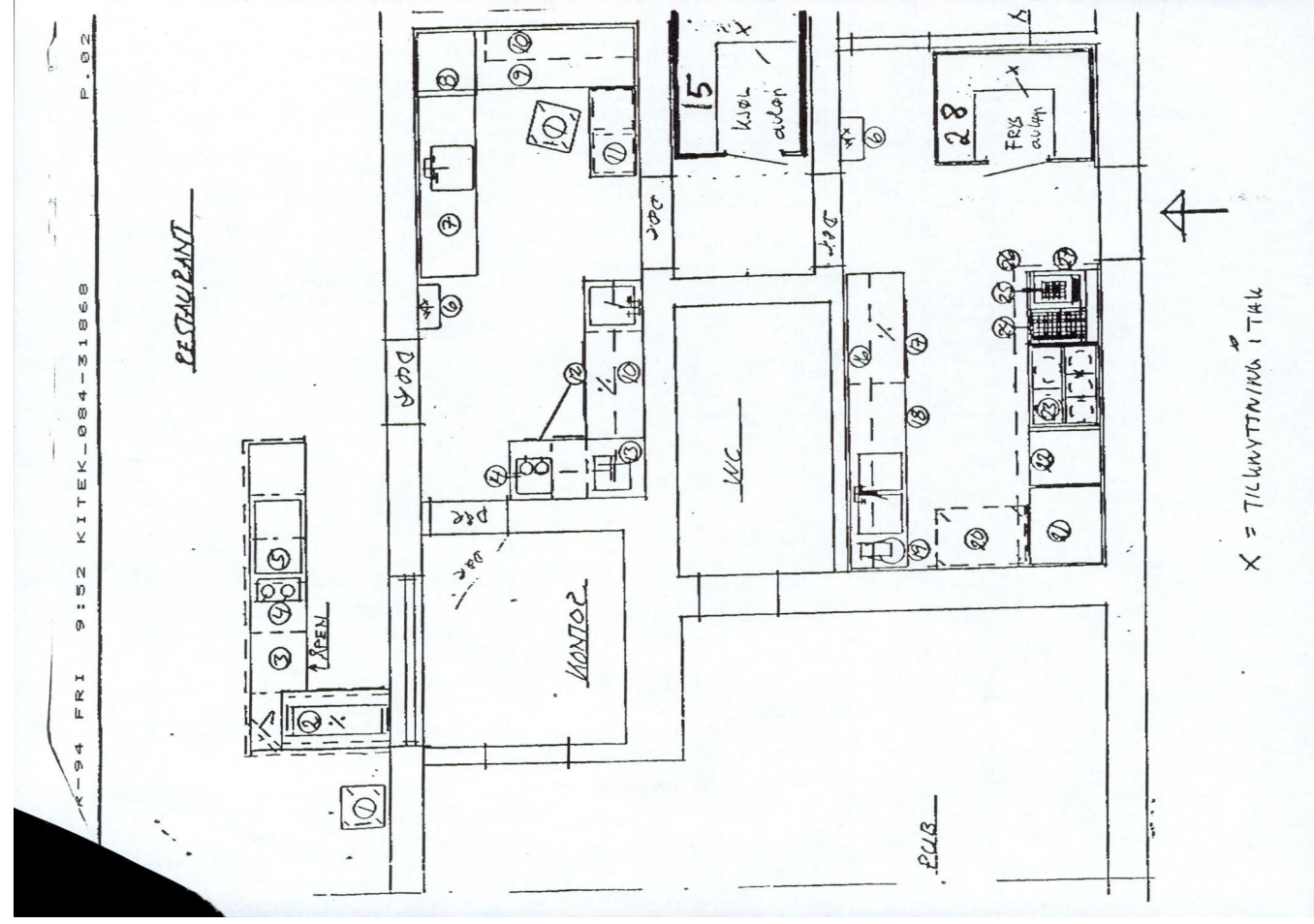


Strandveien

AVA 29/9-93

Endingsplan litten og duper i orden  
Annel Hømmen

Alta Fjorshotell & Gamnesetter 1/5





UNITHERM AQUA 38320

DIMENSIONERENDE MALINGTYKKELSER 4-SIDIG EKSPONERT ERLIS

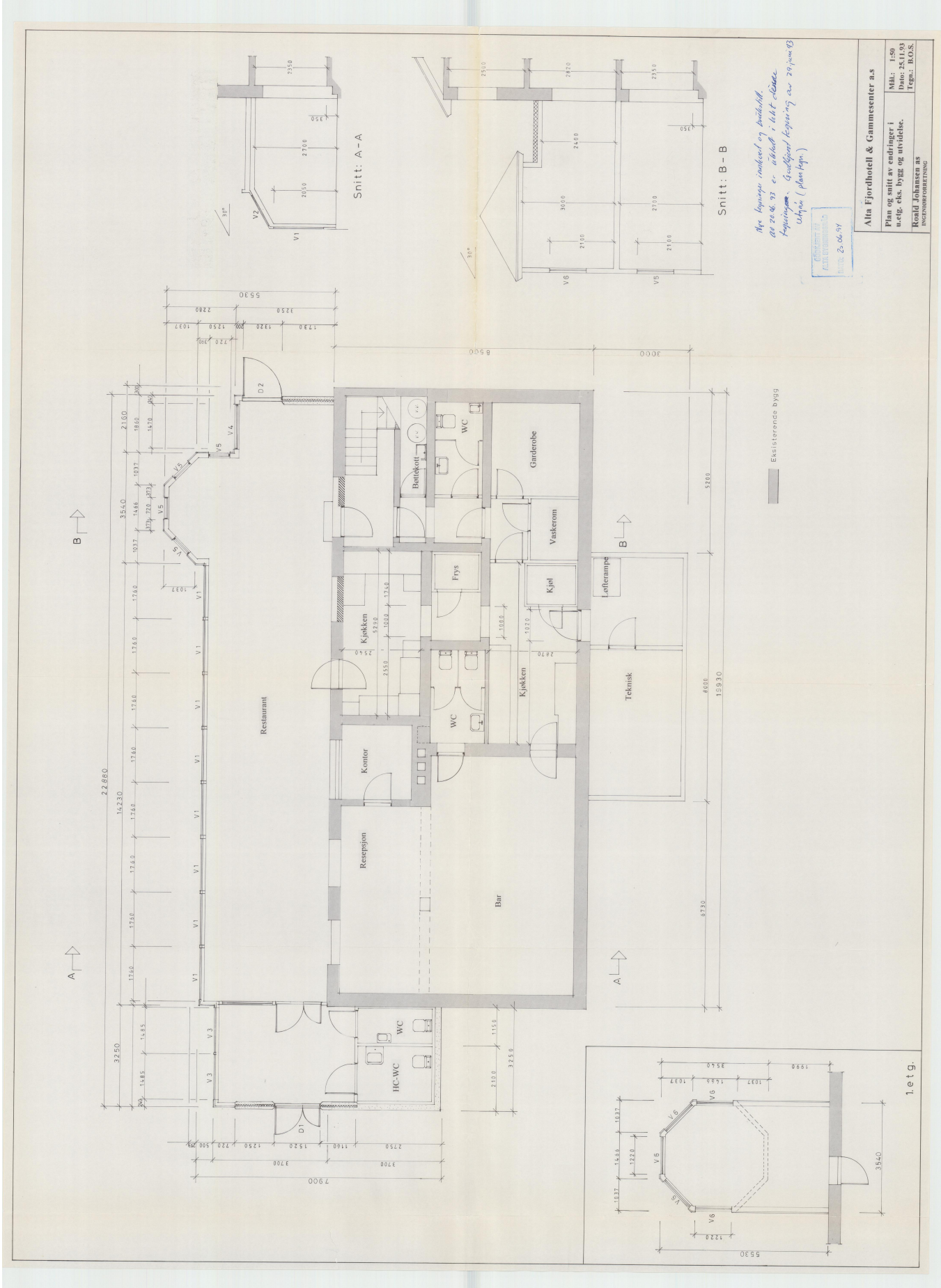
B-anaklasse	A30		A60		A90	
	F/A	Tørftim m <sup>-1</sup> my	F/A	Tørftim m <sup>-1</sup> my	F/A	Tørftim m <sup>-1</sup> my
Maksimal utnyttelsesgrad α <sub>u</sub>	100 %	70 %	50 - 130 130 - 165 165 - 195 195 - 230	1000 1250 1500 1750	50 - 75 75 - 90 90 - 105 105 - 115 115 - 120 120 - 140 140 - 155 155 - 170	1500 1750 2000 2250 2500 2750 3000
	90 %	63 %	50 - 145 145 - 195 185 - 220 220 - 250	1000 1250 1500 1750	50 - 85 85 - 100 100 - 115 115 - 125 125 - 140 140 - 155 155 - 170	1500 1750 2000 2250 2500 2750 3000
	70 %	50 %	50 - 160 160 - 200 200 - 240	1000 1250 1500	50 - 90 90 - 105 105 - 120 120 - 135 135 - 150 150 - 160 160 - 175	1500 1750 2000 2250 2500 2750 3000
	60 %	42 %	50 - 180 180 - 230	1000 1250	50 - 80 80 - 100 100 - 120 120 - 135 135 - 150 150 - 170 170 - 185 185 - 200	1250 1500 1750 2000 2250 2500 2750 3000

Herbert

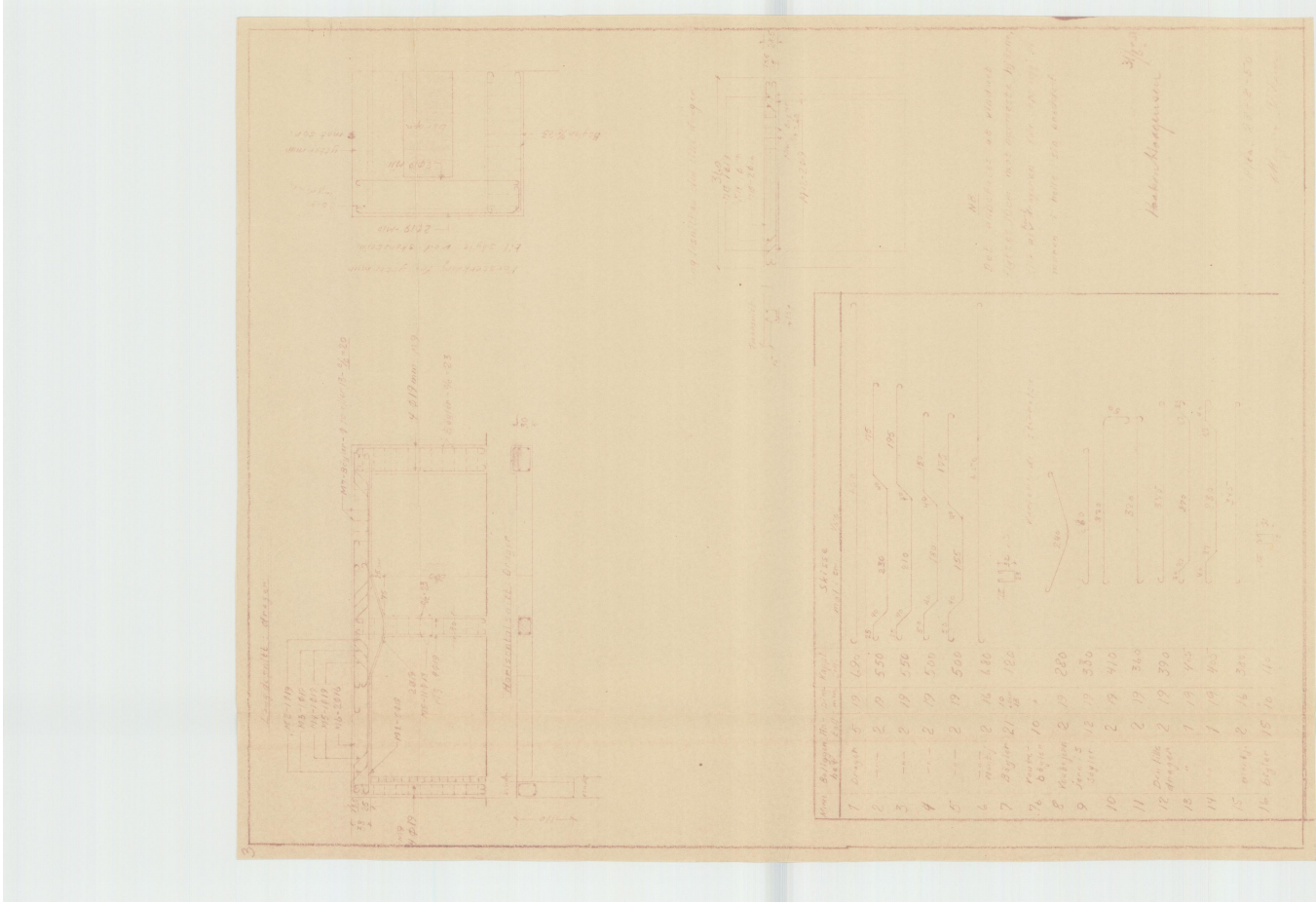
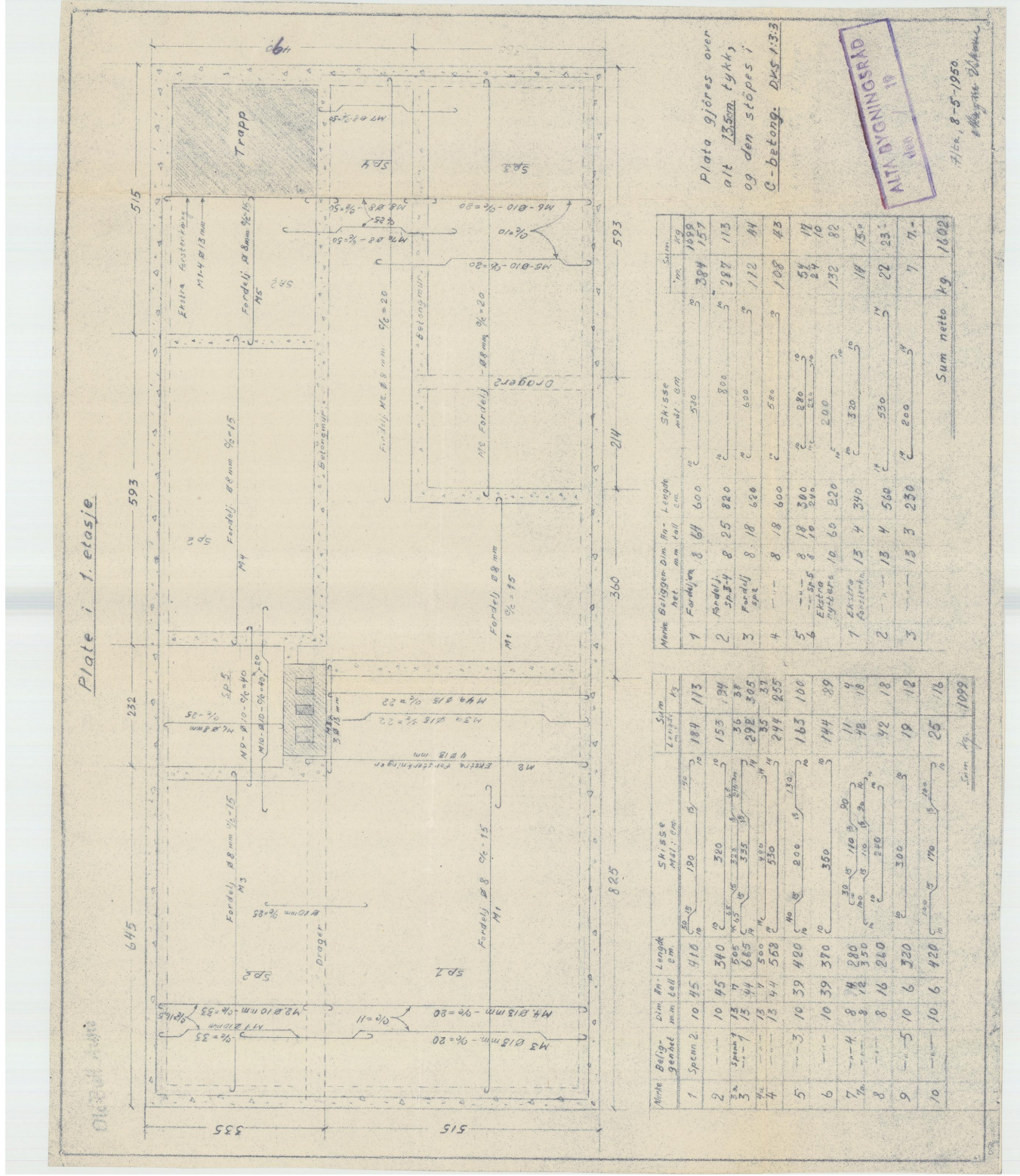
FORBRUKSTABELL

Tørftim my eks. primer	Forbruk kg/m2	Vektfilm my	Antall sføringar sprøyting	Antall påføringar rulle / kost
300	0,60	450	1	2
400	0,75	600	1	2
500	0,95	750	1	2
600	1,15	850	1	3
700	1,30	1000	1	3
750	1,40	1100	1	3
800	1,50	1150	1	4
900	1,70	1300	1	4
1000	1,90	1450	2	4
1250	2,40	1800	2	5
1500	2,85	2200	2	6
1750	3,30	2550	2	7
2000	3,80	2900	3	8
2250	4,30	3250	3	9
2500	4,70	3600	3	10
2750	5,20	4000	3	
3000	5,70	4350	4	
3250	6,20	4700	4	
3500	6,60	5100	4	
3750	7,10	5450	4	
4000	7,60	5800	5	

09/12 '93











Böyöliste:

Det forutsettes at:

Old Bull Run.

6	24	Mal:	Tegnet:
---	----	------	---------

ALTA BYGNINGSRAD

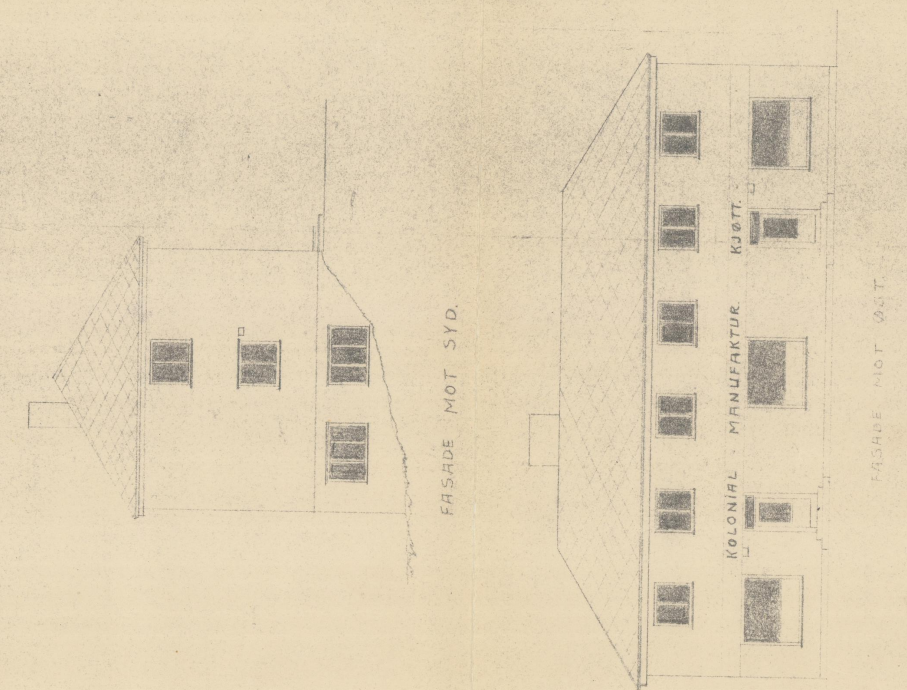
don / 19



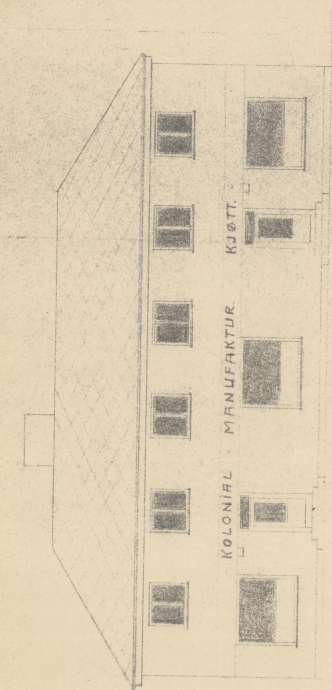
OLE BULL AUNE BOSSEKOP

OMTEGNET ETTER  
ODDVAR LINER SAKER





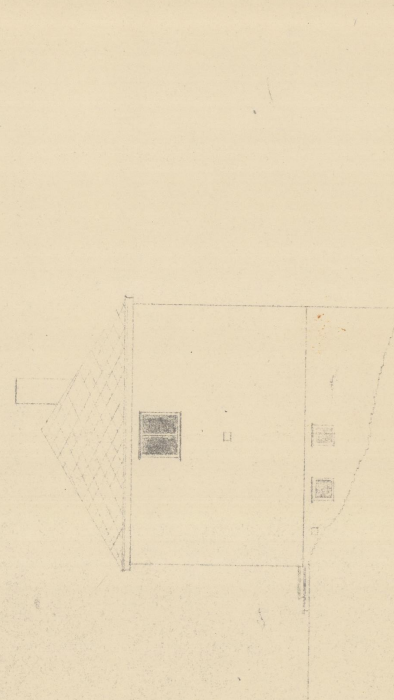
FASADE MOT SYD.



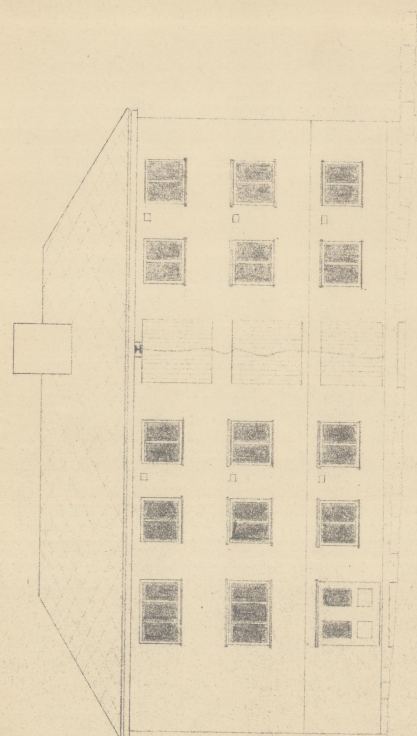
FASADE MOT ØST.

OMTEGNET ETTER  
ODDVAR LUNHERRSÅKER  
FOLLEBU DEN 14-11-53  
ARNE MIDTLIEN

OLE BULL RUNE, BOSSERØR  
FORRETNINGSGÅRD



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.

OLE BULL RUNE, BOSSERØR  
FORRETNINGSGÅRD

ALTA GJESTELEILIGHET



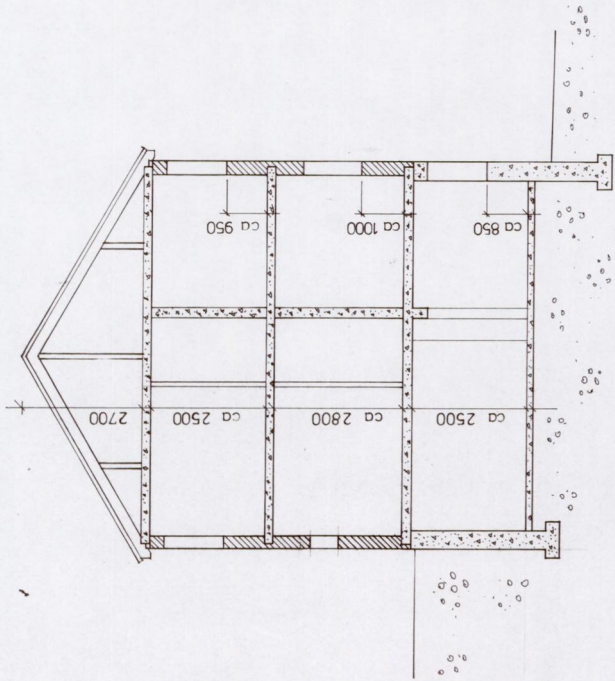
Oversiktsbilde, sett mot nordøst



ALTA GJESTELEILIGHET



Oversiktsbilde, sett mot sørvest

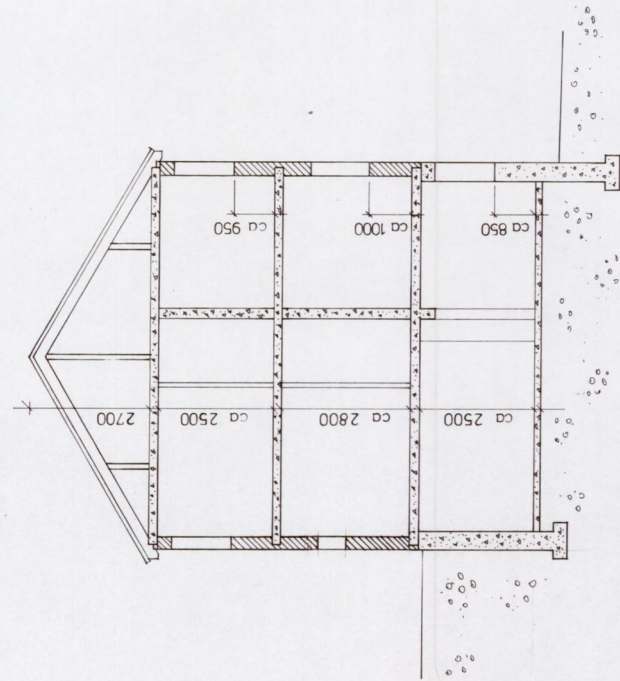


SNITT A-A  
(gjennom leilighet i kjeller)


ALTA BYGNINGSRÅD  
GODKJENT  
den 28. sept. 1987

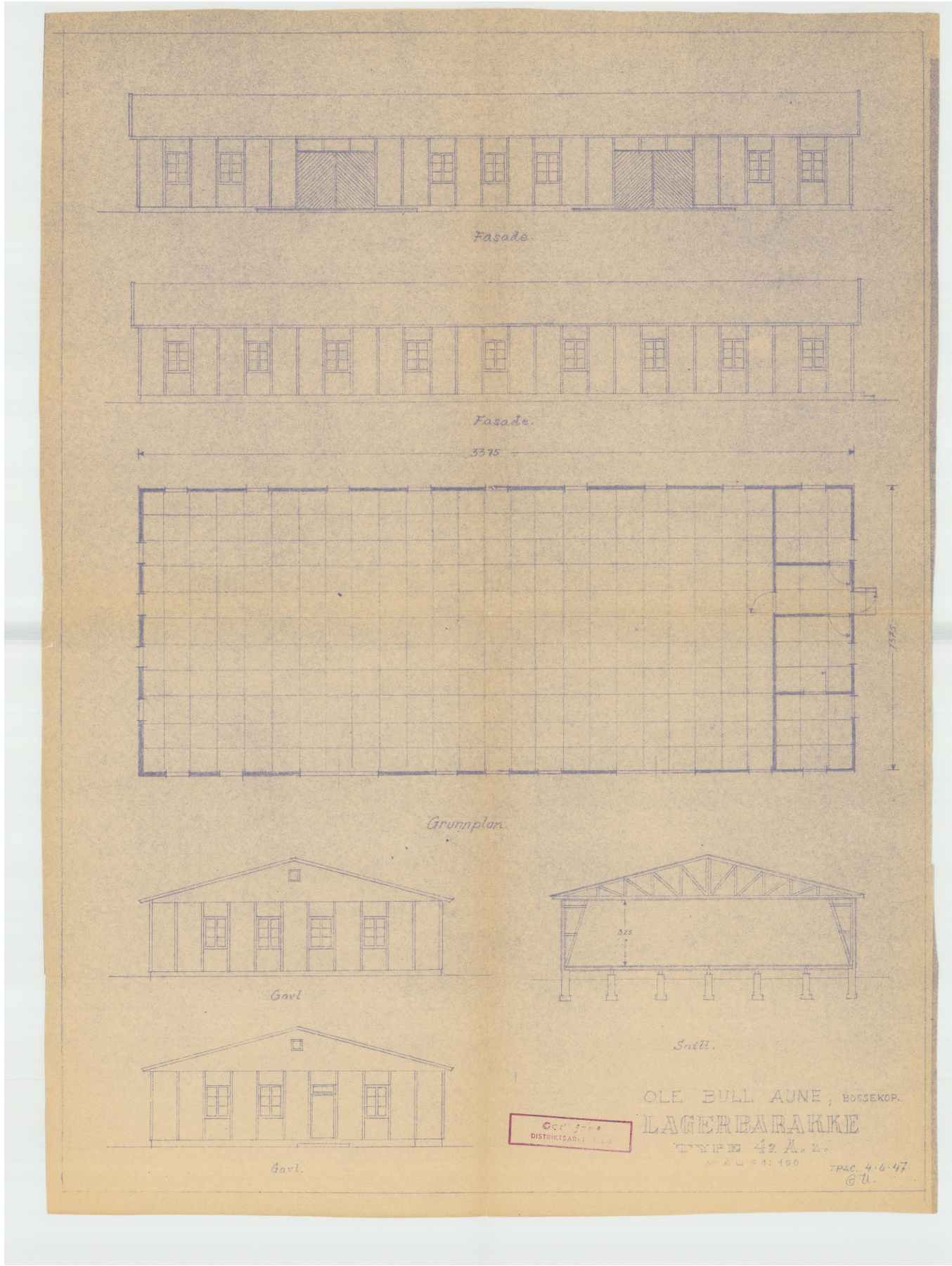
AUNEGÅRDEN				REV. DATE ANM.		FASE		FORPROSJEKT		TEKST		SNITT		
<div><div><div>XX</div></div><div>OTTO SJURSEN</div><div>ark.mnal KIRSTI KNUDSEN lökkevn. 9500 alta tlf. 084 34655</div></div>				A			MÅL	1:100	SAKSBEH. KK					
				B										
				C				ENHET	mm	TEGNET AV				
				D										
				E										
				F										
				G										
				H										
						PROSJEKTNR.		8710		TEGNINGSNR.		7		



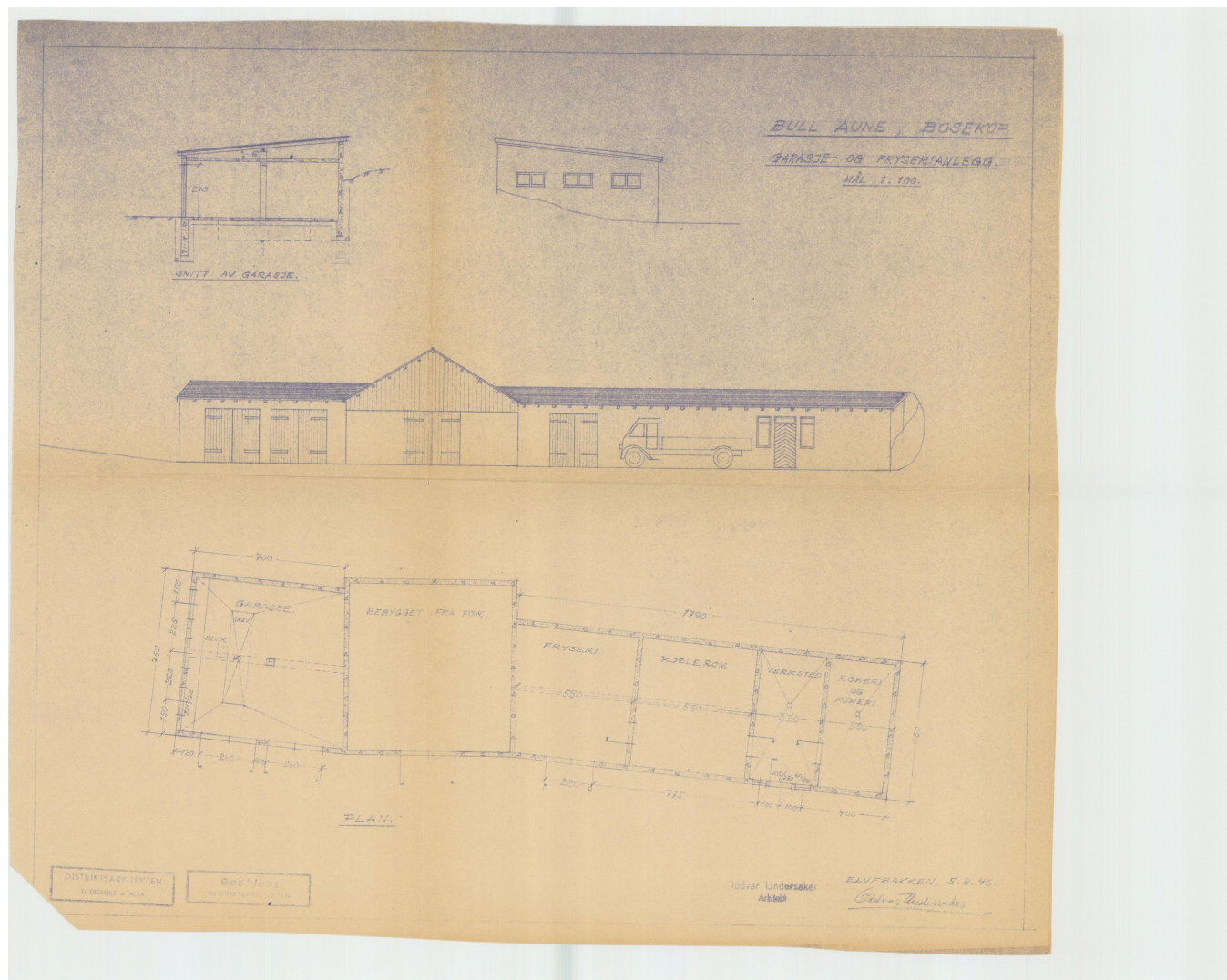


SNITT A-A  
(gjennom leilighet i kjeller)

<b>AUNEGÅRDEN</b>		<div> <div>  <b>OTTO SJURSEN</b> </div> <div> ark.mnal KIRSTI KNUDSEN  lökkevn. 9500 alta  tlf. 084 34655 </div> </div>		REV.	DATE	ANM.	FASE	<b>FORPROSJEKT</b>		TEKST	<b>SNITT</b>	
				A	B	C	D	E	F	G	H	MÅL 1:100
						ENHET m/m	TEGNET AV	PROSJEKTNR. <b>8710</b>		TEGNINGSNR. <b>7</b>		







Alta kommune

BYGNINGSSJEFEN

## MIDLERTIDIG-BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av  
14 . juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder  
Roald Johansen  
Postboks 2248  
9501 Alta

Byggherre  
Alta Fjordhotell A/ S  
Postboks 1179  
9501 Alta

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Seksjonsnr.
Bossekop	27	4		

DERES SØKNAD	Dato	Arbeidets art	Byggets art
	26.03.1993	OMBYGGING	HOTELL

Vedtak av bygningssjefen	Dato	Jnr.
	20.06.1993	82/93

#### VILKÅR

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført

Utvendige restarbeider:  
Fullføring kledning av bygget, bygging av tårnet er ikke påbegynt og må slutføres, Handicapparkering må opparbeides og skiltes samt uteareal i hht situasjonsplan av 15.11.93 må ferdigstilles, inngangspartiet må legges til rette for orienterings- og bevegelsehemmede.

Innvendige restarbeider:  
Selvlukkende brann- / branncellebegrensende dører må påmonteres pumper og tilkoples brannalarmanlegget spesielt de som må stå i åpen stilling under daglig bruk, markeringslys monteres over utganger, montering brannslukkingsapparater på kjøkken og utenfor døra til teknisk rom, brannteknisk tetting rundt rør og kabelgjennomganger.

NB! Det må innleveres dokumentasjon på at bærende konstruksjoner tilfredsstiller brannmotstand A 60.

Dette arbeidet må være fullført innen : 30.09.1994

**KLAGE** - Dette vedtaket kan påklages i hht. pbl. § 15 og fvl. § 27. Se vedlegg.

**ALTA** Dato 21.06.1994 Sign.  **BYGNINGSSJEF**  
Karl R. Oisen

KOPI SENDT	Ansvars- havende	Navn Roald Johansen	Adresse Postboks 2248	9501 Alta
	Andre	Navn		
		Navn		
		Navn		

**SAKSBEHANDLER** **Arnold Hammari**

Rådhuset  
Sentraladm., teknisk etat og kultureat  
Sandfallvn. 1, 9500 ALTA  
Tlf. 78 44 00 00. Fax. 78 44 01 75 / 78 44 00 09

Skolekontoret  
Kinovn. 13, 9500 ALTA  
Tlf. 78 44 00 00  
Fax. 78 43 62 93

Helse- og sosialetaten  
Markvn. 29-33, 9500 ALTA  
Tlf. 78 43 77 88  
Fax. 78 43 57 03

Postgiro:  
0801 5988100  
Bankgiro:  
4901.07.00190





Alta kommune

Vår dato  
06.06.88  
Deres dato

Vår ref.  
2092/TR/RH/alh/511  
Deres ref.

Otto Sjursen  
Furubakken 6

9500 ALTA

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ HYBELBYGG/GJESTELEILIGHETER I BOSSEKOP G.NR. 27, B.NR. 4

Brukstillatelse utstedes på følgende vilkår:

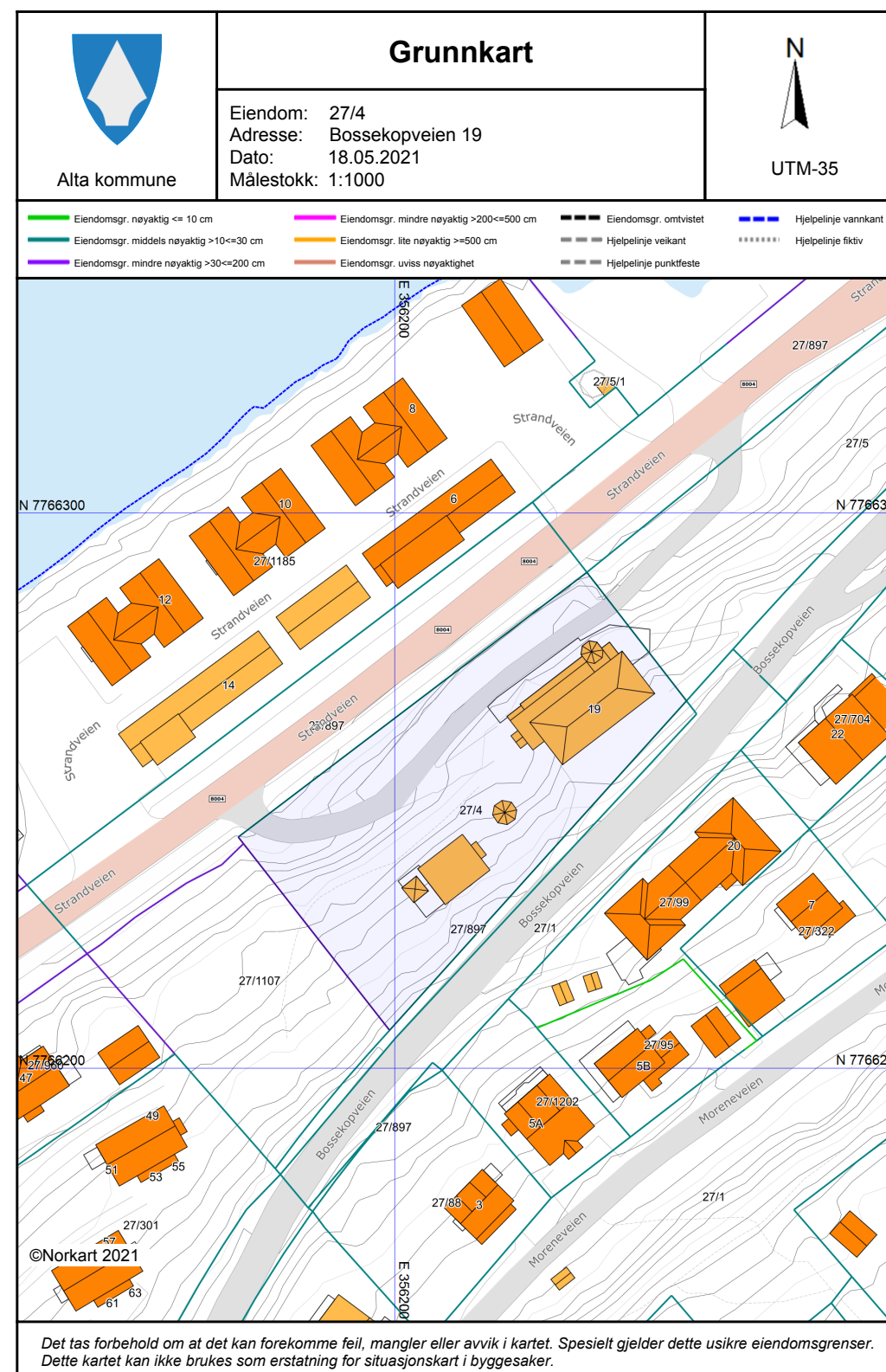
- Lås i takluke
- Mont. pumper på branndører
- Tekniske rom merkes med skilt
- Glass påsettes brannskap
- Henvisnings- og markeringsskilt for brannposter
- Skilt/sneppert monteres i dør til rømmingsveg i 2. etg.  
Plastdeksel monteres over lås  
Dør skal kunne åpnes innenfra uten bruk av nøkkel
- Hvert gjesterom skal ha oppslag med veiledning til gjestene  
til bruk i branntilfelle
- 6 kg's brannslukningsapparat monteres på felleskjøkken
- Utv. leder forlenges til o.k. vindu i sokkel
- Mont. takstige
- Trapp m/rekkverk foran inngangen i kjeller
- Rekkverk forlenges på mur helt ned mot vei/parkering
- Fullføring fundament under trapp på røstvegg

Alt ovenstående arbeid må utføres umiddelbart og senest innen 3 uker  
fra d.d.

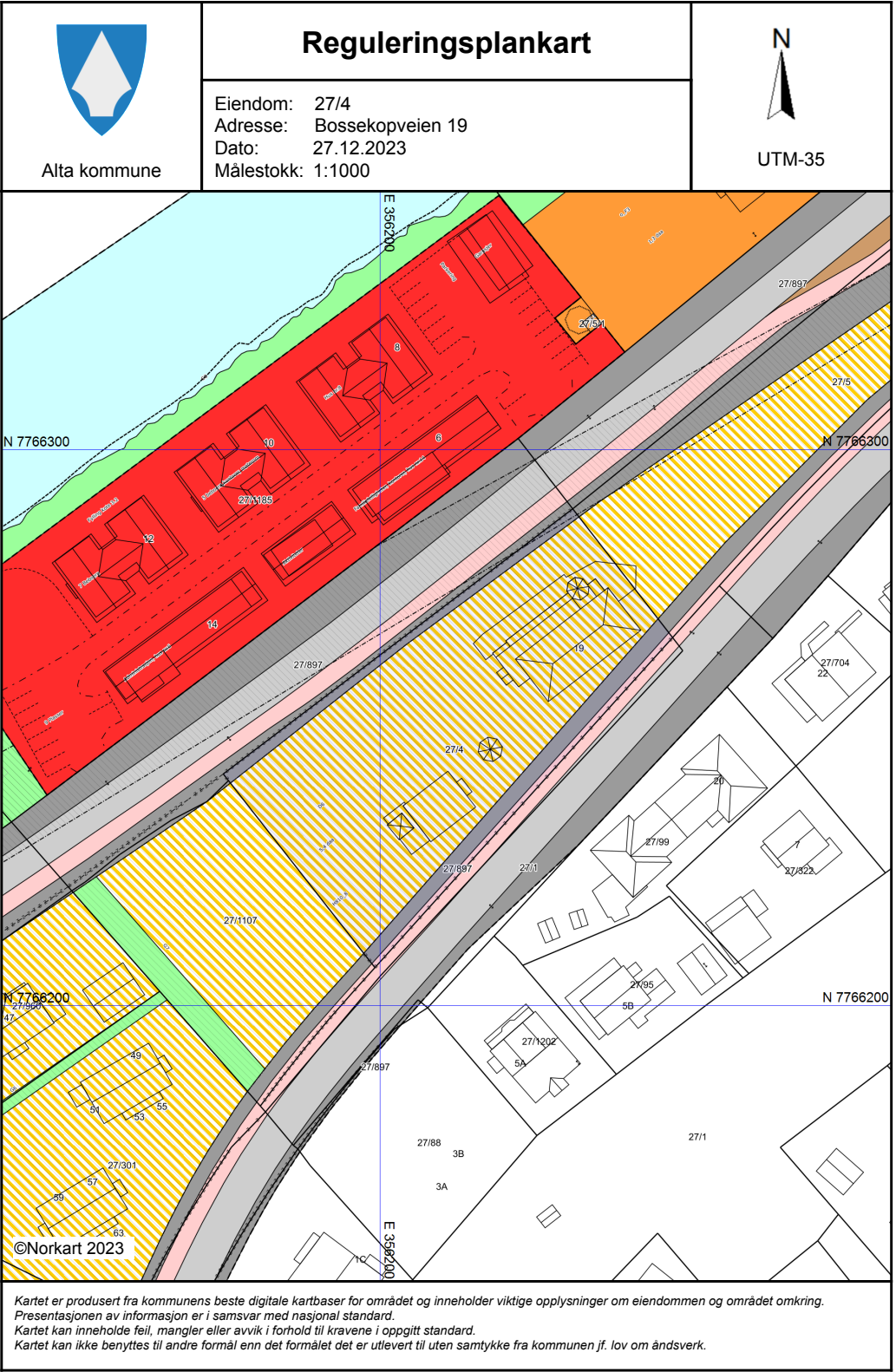
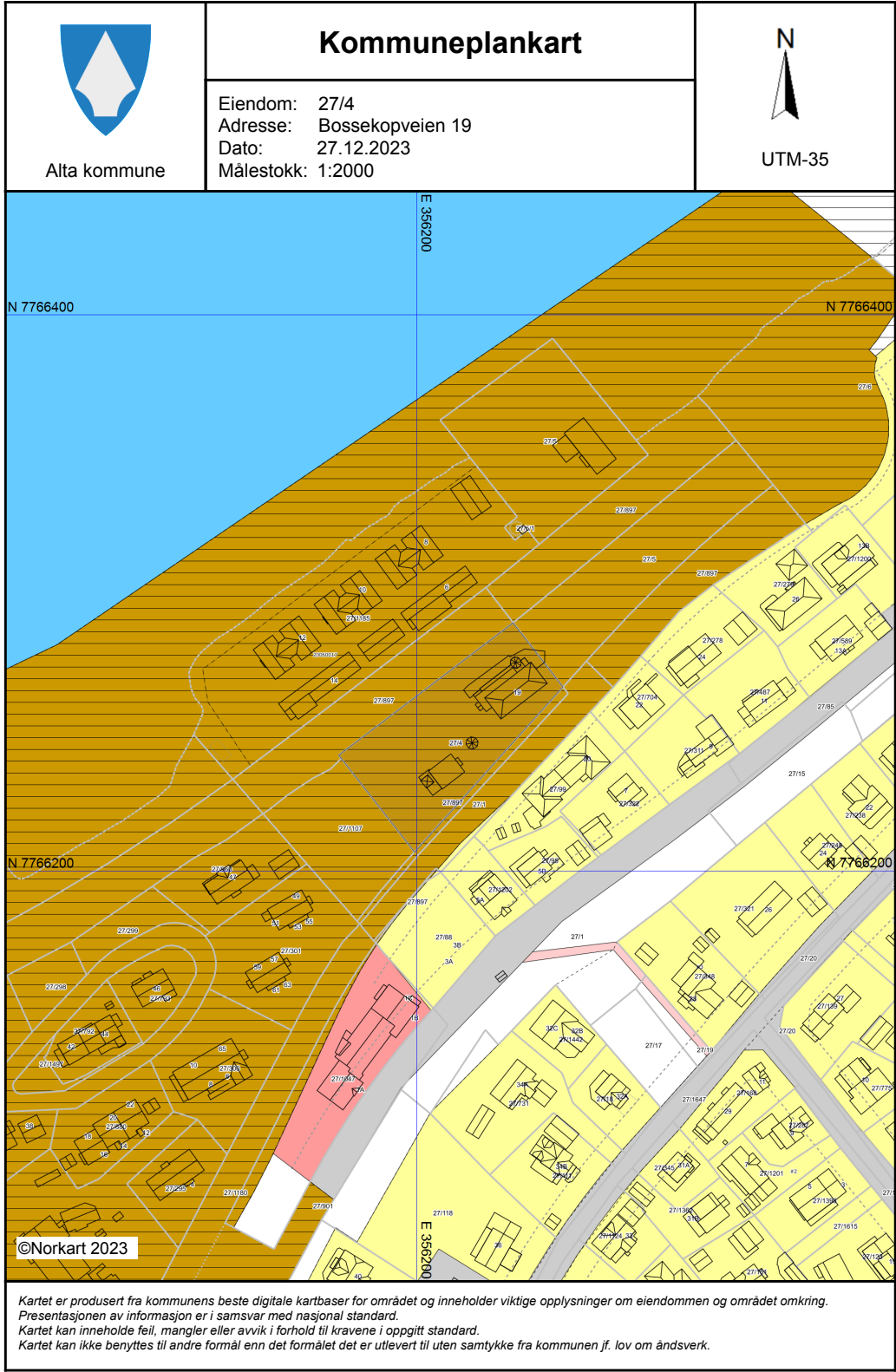
*Tryggve Rubach*  
Tryggve Rubach  
Bygn. sjef

Roar Haugen

Postadresse 9500 Alta    Kontoradresse Sandfallveien 1    Telefon 084-34 311    Telefax 084-36 775    Postgiro 5 98 81 00    Bankgiro 4901.07.00190













Navn	Områderegulering for Bossekop sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/5403/dokumenter/2029/Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5403/dokumenter/2029/Planbestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 78 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Fortau
	<b>Feltnavn</b> o_SF7
	<b>Delareal</b> 349 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg
	<b>Feltnavn</b> o_
	<b>Delareal</b> 2 469 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b> H810_8
	<b>Delareal</b> 8 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b> H140_4
	<b>RPSikring</b> Frisikt
	<b>Delareal</b> 2 469 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<b>Feltnavn</b> D6

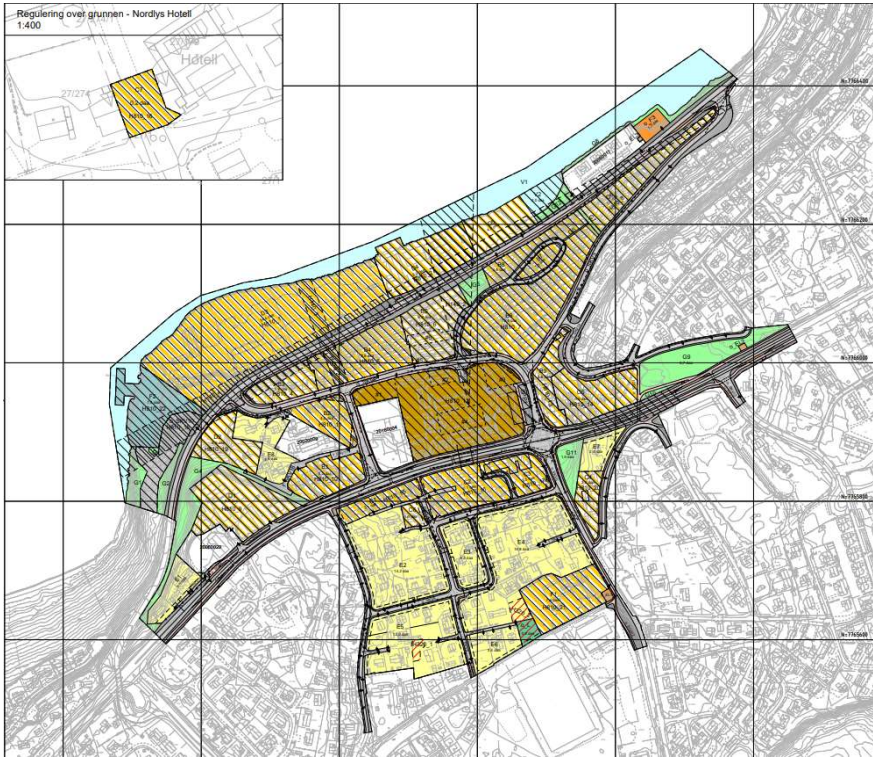


**Alta kommune**  
Samfunnsutvikling  
Kommune og arealplanlegging

**Områderegulering for Bossekop bydelssentrum**

<b>Planid:</b>	2012-20130007	<b>Vedtaksdato:</b>	21.02.2023
		<b>Dato revisjon:</b>	19.01.2023
<b>Arkivsak:</b>	2019/4872	<b>Dato off. ettersyn:</b>	25.03.2020
		<b>Dato 2.gangs off. ettersyn:</b>	01.06.2022

**PLANBESTEMMELSER**





Innholdsfortegnelse

1 Planens intensjon .....4

2 Generelle bestemmelser .....5

2.1 Reguleringsplaner som helt/delvis oppheves.....5

2.2 Bymessig og arkitektonisk kvalitet, samt byggeskikk .....6

2.3 Trær og stedlig vegetasjon.....6

2.4 Parkering og adkomst.....6

2.5 Havnivåstigning og stormflo .....6

2.6 Overvannshåndtering, bekker og flomveier.....7

2.7 Snøopplag .....7

2.8 Kulturminner og aktsomhetsplikt:.....7

2.9 Forurensning .....7

2.10 Gjenbruk av bygninger .....8

2.11 Klimagassregnskap.....8

2.12 Eksisterende bygninger og anlegg som inngår i planen .....8

2.13 Dokumentasjonskrav .....10

3 Tillatte formål i de ulike feltene .....11

4 Bebyggelse og anlegg .....12

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....12

4.2 Boligbebyggelse.....14

4.3 Sentrumsformål (A).....15

4.4 Forretninger .....16

4.5 Næringsbebyggelse .....16

4.6 Offentlig eller privat tjenesteyting .....17

4.7 Energianlegg (EL) .....17

4.8 Lekeplass (L) .....17

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....18

5.1 Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....18

5.2 Kjørevei (SKV) og adkomst .....18

5.3 Fortau (SF).....19

5.4 Gang- og sykkelvei (SGS) .....19

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) .....19

5.6 Kollektivholdeplass (SKH) og Leskur (SL) .....19

5.7 Havn (F2).....19

5.8 Parkeringsplass (SPP).....19

6 Grønnstruktur.....20

6.1 Fellesbestemmelser til grønnstruktur .....20

6.2 Offentlig passasje, G5 og G7.....20

6.3 Park, G9 og G11.....20

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone .20

8 Hensynssoner.....21

8.1 Frisikt (H140).....21

8.2 Flomfare (H320).....21

8.3 Infrastruktursone (H410) .....21

8.4 Gjennomføringssone H810 .....22

9 Bestemmelsesområder.....25

9.1 Bestemmelsesområde #1–3 Høyhusområder.....25

9.2 Bestemmelsesområde #4 Bossekoptorget .....25

9.3 Bestemmelsesområde #5 Fellesavkjørsel Torgsenteret sør .....25

9.4 Bestemmelsesområde #6 Fellesavkjørsel Torgsenteret nord.....25

10 Rekkefølgebestemmelser.....26

10.1 Lekeplass .....26

10.2 Etablering/stenging av adkomst og vegger.....26

10.3 Midlertidig bruk av eksisterende avkjørsler .....26

10.4 Omlegging av VAO-ledninger.....26

10.5 Plankrav (for områder uten hensynssone) .....27

11 Dokumenter som gis rettsvirkning .....27



# 1 Planens intensjon

## Bærekraftig og urbant bydelssenter

Områdereguleringens formål er å legge forholdene til rette for videre vekst og utvikling av Bossekop sentrum som bydelssenter i vestre deler av Alta by. Med øye for historien, og stedstilpassede kvaliteter i bygningsmiljø og uteområder, skal Bossekop bydelssentrum utvikles i bærekraftig og urban retning, med økt konsentrering av boliger, handel, tjenesteyting og arbeidsplasser.

## Kontakt med fjorden og landskapet

Nærheten til, og kontakten med fjorden skal være en særlig prioritert kvalitet i planlegging av bebyggelse og uterom, herunder utsiktsforhold og allmennhetens tilgang og ferdsel til fots og på sykkel. Framtredende landskapselementer i Bossekop skal bevares.

## Utvikling med respekt for historien

Tidstypisk og godt bevart arkitektur fra gjenreisningen av Bossekop skal så langt som mulig bevares eller tas hensyn til i planlegging av bebyggelse og anlegg. Spesielt gjelder dette Postgården, deler av Coop-bygget og FeFo's lokaler. Bossekoptorget skal planlegges som møtested for bydelens befolkning til forlystelse og rekreasjon. Historiske linjer skal trekkes og ivareta Bossekopmarkedet i utformingen av torget. Fra torget skal en ny akse for myke trafikanter strekkes mot fjorden og Skiferkaia. Her ønskes etablert en blanding av publikumsrettede funksjoner som vil gi Bossekop sentrum en mer urban kontakt med sjøen. Til bestemmelsene følger også en «Designmanual», og denne forutsettes lagt til grunn ved utforming av uterom.

## Trygg, attraktiv og miljøvennlig infrastruktur

E6 Altaveien skal planlegges for tryggere trafikkavvikling med blant annet rundkjøring i Bossekopkrysset. Strandveien med tomter mot fjorden skal planlegges med tanke på framtidig strandpromenade. Bossekop skal sikres gode ferdselsårer nord-sør gjennom området for å sammenkoble sentrumskjerne med fjorden i nord og idretts-/friluftsområder på Breverud i sør. Gate-/veistruktur, teknisk infrastruktur og overvannshåndtering skal ha miljøvennlige, trafikk sikre og klimatilpassede løsninger. Bossekops transportprofil skal ivareta god trafikkflyt, og prioritere kollektivtransport, gange og sykling.

## Boligbyggeprogrammet

Det forutsettes at boliger bygges ut i tråd med vedtatt boligbyggeprogram.

# 2 Generelle bestemmelser

## 2.1 Reguleringsplaner som helt/delvis oppheves

Vedtatt områderegulering for Bossekop bydelssentrum medfører følgende endringer i statusen til gjeldende detaljreguleringsplaner innenfor planområdet:

### Planid 2012-20060029 «27/249 Alta autosenter» (vedtatt 2008-05-26)

Deler av B2 (gnr. 27/1054), samt FA2 og areal til offentlig veiformål langs Altaveien oppheves og erstattes av områdereguleringen.

### Planid 2012-20160004 «Skiferveien 2–4» (vedtatt 2017-09-25)

Areal til offentlig veiformål langs Skiferveien og Altaveien, samt f\_FA og ca. 150 m<sup>2</sup> av areal regulert til forretning i sør oppheves og erstattes av områdereguleringen.

### Planid 2012-20030009 «Torgsenteret, Alma Halses vei 1» (vedtatt 2003-12-01)

Hele planen oppheves og erstattes av områdereguleringen.

### Planid 2012-20060017 «Strandveien 27/1185» (vedtatt 2007-02-02)

Areal til offentlig veiformål langs Strandveien oppheves og erstattes av områdereguleringen. Det samme gjelder areal mot vest, som innlemmes i områdereguleringens felt G12.

### Planid 2012-20040003 «Gang- og sykkelvei langs Strandveien» (vedtatt 2015-03-30)

Areal til fortau med grøft og skjæring langs Strandveien til øst for kryss mot Bossekopveien oppheves og erstattes av områdereguleringen.

### Plan 20020009 «Skiferveien 11–13» (2003-05-26)

Areal til felles grøntareal i sørøst oppheves og erstattes av områdereguleringen. I tillegg tas en del av regulert fellesavkjørsel mot Sorenskriverveien inn i ny fellesavkjørsel f\_SKV25.



## 2.2 Bymessig og arkitektonisk kvalitet, samt byggeskikk

- A. Bebyggelse og uterom skal ha bymessig utforming og kvalitet, variert ut fra rolle og betydning. Bebyggelsen skal utformes slik at områdets gate- og byromsstruktur framheves og defineres romlig. Publikumsrettede og stedstjenlige virksomheter skal lokaliseres i første etasje, og ha vinduer og innganger henvendt mot gater eller torg.
- B. Tiltak skal utføres i tråd med designmanual og retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder, jf. bestemmelsenes kapittel 11.

## 2.3 Trær og stedlig vegetasjon

- A. Eksisterende, større trær skal som del av detaljreguleringsplaner kartlegges og vurderes om de skal bevares. I detaljregulering skal ny bebyggelse og teknisk infrastruktur plasseres slik at det sikres plass og gode vekstforhold for nye trær.
- B. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.

## 2.4 Parkering og adkomst

- A. Det skal sikres en parkeringsplass pr. boenhet. For øvrig gjelder samme parkeringskrav (både mht. bil og sykkel) og frikjøpsbestemmelser som i Kommuneplanens arealdel.
- B. I områdene A, B1–9, C1–7 og D1–7 tillates inntil 10 % av parkeringsplassene for gjester og kunder på terreng, mens inntil 100 % av parkeringsbehovet for feltene E1-8 og F1–3 tillates plassert på bakkeplan. Øvrig parkering skal løses i egne parkeringsanlegg i kjeller.
- C. Adkomstpiler i plankartet viser til hvilken veg tiltak/felt skal ha adkomst. Konkret plassering avklares i plan- eller byggesak. Det samme gjelder der felt har angitt adkomstpil til flere veier. Jf. også rekkefølgebestemmelse 10.2 om midlertidig bruk av eksisterende avkjørsel.

## 2.5 Havnivåstigning og stormflo

Bebyggelse for bolig og opphold skal ha minste gulvhøyde på k +3,0. Bebyggelse og anlegg lavere enn dette, skal være sikret med avbøtende tiltak som forhindrer skade ved oversvømmelse.

## 2.6 Overvannshåndtering, bekker og flomveier

- A. Overvann skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.
- B. Ekstreme nedbørmengder skal ledes vekk fra bebyggelsen i trygge flomveier som åpne bekker eller tilrettelagte vannveier. Vannveiene skal dimensjoneres for å tåle stor vannføring, tilsvarende 200-års nedbørintensitet.

## 2.7 Snøopplag

- A. Gjeldende krav til snøopplag er definert i kommunal vegnorm, jf. kapittel 11 om dokumenter som gir rettsvirkning gjennom henvisninger i disse bestemmelsene. Ved detaljregulering og søknad om tillatelse til tiltak skal det vises til hvordan brøyting og snøopplag skal løses.
- B. Offentlige veier skal bruke sideareal til snøopplag, så langt det er satt av areal til det. Utover dette, forutsettes bortkjøring av snø.

## 2.8 Kulturminner og aktsomhetsplikt:

Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Troms og Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet. Vi har ingen ytterligere planfaglige merknader til områdereguleringen»

## 2.9 Forurensning

- A. **Generelt om forurensning**  
Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen vurderes både i anleggs- og driftsfase.
- B. **Støy**
  1. Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (~~T-1442/2016~~ T-1442/2021) skal legges til grunn for vurderingene. Jf. også TEK.
  2. For sentrumsformål og områder med kombinerte formål kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår:
    - a. Minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+stuer), men minst ett soverom, legges på stille side ( $L_{den} < 55$  dB).
    - b. Privat (inkl. felles-privat) uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha støynivå som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442/2016. Innglasset balkong kan tillates, men den skal kunne åpnes.



- c. Vinduer mot solekspontert side skal ha utvendig solavskjerming.
- d. Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.
- e. Leiligheter skal være gjennomgående og ha en stille side
- f. Skoler og barnehager kan ikke etableres i rød støysone
- g. Lekeplasser skal ikke ha høyere støynivå enn Lden 55 db
- h. Høyeste tillatte støynivå på fasade til støyfølsom bebyggelse er Lden 73 dB.

**C. Luftkvalitet**

Ved

- 1. etablering eller utvidelse av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning eller
- 2. etablering av ny virksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen eller
- 3. utvidelse eller oppgradering av eksisterende virksomhet, hvor utvidelsen i seg selv vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen, eller ved
- 4. bygg- og anleggsvirksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen

skal *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*, T-1520, legges til grunn. Behov for utredning av luftkvalitet er spesielt aktuelt å vurdere ved nye tiltak i nærheten av luftforurensningskilder som vegtrafikk og industri.

**2.10 Gjenbruk av bygninger**

- A. Ved detaljregulering skal det tas nærmere stilling til om eksisterende bebyggelse (utover de tre bygningene som inngår i områdereguleringen) skal bevares.
- B. Gjenbruk og bevaring av taktekke av skifer skal prioriteres.
- C. For nye bygg skal det legges til rette for at disse med enkle grep kan tilpasses ny bruk, og på den måten unngå behov for riving/sanering (bærekrafts- og miljøhensyn).

**2.11 Klimagassregnskap**

- A. Klimagassregnskap skal utarbeides i forbindelse med alle større tiltak som gjelder
  - 1. Vesentlige naturinngrep
  - 2. Nybygg større enn 1000 m² BRA
  - 3. Ved valg mellom riving eller renovering av eksisterende bygg.

**2.12 Eksisterende bygninger og anlegg som inngår i planen**

Bygninger og anlegg som er vist på plankartet med linje for «Bebyggelse som inngår i planen», skal beholdes, men tillates ombygget innvendig til ny bruk i tråd med arealformålet.

Vinduer og dører som vender ut, skal beholdes. For Skogforvalterveien 8 (FeFo’s kontorer) gjelder dette kun opprinnelig gjenreisningsbebyggelse.



2.13 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjonskrav skal inngå i detaljregulering:

- A. På plankartet skal maks gesims- og eller mønehøyde angis med kotehøyde.
- B. Detaljert utomhusplan, ~~M 1:100~~ M1:500
- C. Sol-/skyggediagram for vurdering av tiltakets virkninger
- D. Rigg- og gjennomføringsplan for anleggsfasen i M 1:500
- E. VAO-plan
- F. Særskilte fagutredninger som skal følge ROS-analysen;
  - a. Geoteknisk vurdering. Dokumentasjon på tilfredsstillende stabilitet i grunnen skal alltid utarbeides.
  - b. Miljøteknisk vurdering, der det er mistanke om forurensning i grunnen
  - c. Støyfaglig utredning, der dette kreves/utløses av disse bestemmelser, jf. 2.8.
  - d. Utredning av luftkvalitet, der dette kreves/utløses av disse bestemmelser, jf. 2.8.
- G. Digital 3D-modell av tiltaket
- H. Kostnadsoverslag (gjelder regulering)

3 Tillatte formål i de ulike feltene

I tabellen under er det angitt hvilke underformål som er tillatt i de ulike utbyggingsområdene, enkeltvis eller i kombinasjon med hverandre.

Når det gjelder forretninger, er følgende forretningstyper tillatt *kun* der disse er eksplisitt nevnt; Dagligvarer og Plasskrevende varer.

Nærmere beskrivelser av hva som inngår i de ulike formålskategoriene er spesifisert i kapittel 4.2 – 4.7.

Felt	Tillatte underformål
A	Sentrumsformål, herunder Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk-forretning (inkl. dagligvarer)-torghandel-hotell/bevertning, lek og uteopphold.
B1-B6	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk-forretning (inkl. dagligvarer)-hotell-bevertning
B7-B8	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
B9	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk/lager-forretning (inkl. dagligvarer)-hotell-bevertning
C1-C3, C6, C7	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-industri/håndverk/lager-forretning-hotell-bevertning
C4	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
C5	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
D1	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-forretning (inkl. plasskrevende varer)-industri/håndverk/lager-bensinstasjon
D2	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell
D3	Kontor/industri/håndverk/lager
D4-D5	Tjenesteyting-Kontor/forretning (inkl. plasskrevende varer) /industri/verksted/håndverk/lager
D6	Bolig (blokk)-tjenesteyting-kontor-hotell-bevertning
E1-8	Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)
EL1-3	Energianlegg
F1	Industri/håndverk/lager-tjenesteyting
F2	Industri/håndverk/lager, samt kai/havn
F3	Avløpsanlegg
G	Grønnstruktur, herunder vegetasjonsbelte, snarveger, park, uteoppholdsareal mm.
SKV	Kjøreveg
SPP	Parkeringsplass
SGS	Gang- og sykkelveg
SF	Fortau
SVT	Annen veggrunn – grøfter, sidearealer mm.(ikke navnsatt i plankartet)
SKH	Kollektivholdeplass (ikke navnsatt i plankartet)
SL	Busskur (ikke navnsatt i plankartet)
L	Lekeplass



4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Utnyttelsesgrad

Følgende utnyttelsesgrad/fordeling mellom formål skal legges til grunn ved tiltak eller detaljregulering. For områder med kombinerte formål, skal fordelingen mellom formålene fastsettes i m² BRA ved detaljregulering.

Felt	Maks. %-BYA	Min. andel bolig (målt i % av BRA)	Maks. andel bolig (målt i % av BRA)
A	100 %	40 %	50 %
B1–10	85 %	50 %	60 %
C1–4, C6, C7	75 %	60 %	70 %
C5	75 %	60 %	100 %
D1	75 %	30 %	70 %
D2	70 %	25 %	100 %
D3–5	75 %	0 %	0 %
D6*	75 %	30 %	100 %
E1–8	35 %	**	**
F1–3	75 %	0 %	0 %
EL	100 %	0 %	0 %

\* Byggegrenser mot veg vil påvirke reell utnyttelsesgrad  
\*\* Maks BRA pr. bolig = 300 m², men %-BYA skal ikke overskrides. Nye boenheter er imidlertid ikke tillatt i E1.

4.1.2 Høyder

- A. Bygningshøyder skal varieres innenfor de enkelte felt og avtrappes mot grønnstruktur.
- B. I følgende tabell angis maksimum høyde for bebyggelsen per felt. Høyde måles i forhold til gjennomsnittlig, eksisterende terreng der bygg plasseres. I tillegg til maksimum gesimshøyde, tillates heissjakt og ventilasjonsrom mm. på flate tak.

Felt	Maks. gesimshøyde	Ev. maks. mønehøyde	Merknad
A	+ 17,5 m over terreng		Se bestemmelse 9.1 om høyde for høyhusområder (#1-3)
B1	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
B2	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
B3-B6	+ 12 m over terreng målt langs hhv SKV2 og SKV3		Flatt tak åpner for større gesimshøyde mot nord
B7, B8	+ 12 m over terreng målt langs SKV11		Flatt tak åpner for større gesimshøyde mot nord
B9	+ 17,5 m over terreng, målt langs SKV2		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
C1–4, C6, C7	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
C5	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig

Felt	Maks. gesimshøyde	Ev. maks. mønehøyde	Merknad
D1	+ 14 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
D2	+ 17,5 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig
D3-5	+ 12 m over terreng		
D6	+ 17,5 m over terreng målt langs SKV3		Flatt tak åpner for større gesimshøyde mot nord
E1–8	+ 6,5 m over terreng	+ 9 m over terreng	Avtrappes iht. terreng, der naturlig
F1–3	+ 14 m over terreng		Avtrappes iht. terreng, der naturlig

4.1.3 Plassering av bebyggelse og byggegrenser

- A. Byggegrenser og ev. byggelinjer skal fastsettes ved detaljregulering, herunder byggegrense mot sjø. (For felt uten plankrav, framgår byggegrense mot vei av plankartet)
- B. Ved detaljregulering av det enkelte felt skal bebyggelse og byrom sikres god sammenheng med områdeplanens gatestruktur, og kvartalene skal i størst mulig grad fylles ut. For feltene E1-8 og F1-3, samt feltene som ligger langs SKV3, er det ikke like viktig å bygge helt ut i formålsgrensen mot veg.
- C. Bygninger skal plassers slik at innganger er tilpasset terreng og gatenivå uten behov for trapper.
- D. For felt F2–3 gjelder byggegrense mot sjø 4 m, men dette gjelder ikke kaianlegg, flytebrygger og mindre bygninger som etter sin funksjon må ligge i tilknytning til kai eller sjø.

4.1.4 Miljøvennlig energiforsyning

- A. I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi utredes.
- B. I alle planer og større tiltak skal det, tilpasset tiltakets omfang redegjøres for:
  - 1. Tiltak for å redusere energibruk
  - 2. Tiltak for å redusere klimagassutslipp
  - 3. Valg av energiløsninger og byggematerialer

4.1.5 Varelevering, utomhuslagring og renovasjon

- A. Varelevering skal lokaliseres og utformes slik at den ikke medfører miljømessige ulemper i form av støy eller forurensning for boligbebyggelse.
- B. Lagring av utstyr, varer mv. utendørs er ikke tillatt i felt A, og skal i øvrige deler av planområdet begrenses og ikke være til sjenanse for nærmiljøet.
- C. Felles løsning for renovasjon skal utredes ved detaljregulering.



4.2 Boligbebyggelse

4.2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (E1–8)

- A. **Antall bygg:** På hver tomt tillates ett boligbygg (enebolig eller tomannsbolig) med tilhørende fastbygd eller frittliggende garasje/carport (se egne bestemmelser om garasjer). I tillegg tillates mindreverdige bygg på til sammen maks BRA= 30 m², forutsatt at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt. Jf. krav om detaljregulering i bestemmelse 10.4 ved fradeling av nye boligtomter.
- B. **Sekundærleilighet:** Eneboliger kan ha inntil én sekundærleilighet som ikke skal overstige 50 % av eneboligens BRA eller være større enn 60 m² BRA.
- C. **Universell utforming:** Minst 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet (tilgjengelig boenhet).
- D. **Takform:** Takform skal være saltak med takvinkel fra 27 til 36 grader. Ark og takopplett skal underordne seg bygningens hovedtak.
- E. **Sokkel og kjeller:** Sokkeletasje er ikke tillatt. Kjeller kan tillates dersom det i byggesøknaden kan vises til tilstrekkelig selvfall fra kjeller til kommunal avløpsledning.
- F. **Høyde på boligen:**  
Jf. tabell i punkt 4.1.2. Høyde på støttemurer, fyllinger og skjæringer skal ikke overstige 1 meter.
- G. **Garasje/carport:**
  - 1. Garasjer skal bygges i en etasje.
  - 2. Kjeller (helt under bakkenivå) kan tillates. Kun utvendig adkomst til kjeller er tillatt.
  - 3. Sokkel til garasje kan tillates der naturlig terreng gjør dette mulig.
  - 4. Boliggarasjer skal ikke overstige BYA = 50 m²
  - 5. Tillatt høyde målt fra ferdig gulv:  
Saltak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.  
Maks mønehøyde: 5,5 m.  
Pulttak: Øvre gesims: 4,3 m.  
Flatt tak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.
  - 6. Møneretning kan være vinkelrett på, eller parallell med bolighuset. Avstand til vei skal følge kommunal veinorm. Avstand til nabotomt, grønnsstruktur, snøopplag og lekeplasser skal være min. 1 m.
  - 7. Garasje skal ikke plasseres nærmere offentlig grønnsstruktur (lekeplasser, friområder med mer) enn 1 m.
- H. **Uteopphold på tomte:** For hver tomt skal det være min. 100 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med.
- I. **Snøopplag:** Snøopplag skal løses på egen tomt.
- J. **Lekeplasser:** Tilgang til nær- og grendelekeplass skal sikres iht. kommunens norm, jf. kapittel 11. Lekeplassens utforming skal muliggjøre samvær mellom barn og voksne.
- K. **Gjerde mot grønnsstruktur:** Det skal settes opp gjerde mot offentlig grønnsstruktur.

4.2.2 Blokkbebyggelse

- A. I konsentrerte boligprosjekter skal det være bred variasjon i leilighetstyper-/størrelser. I leilighetsprosjekter som inneholder mer enn 10 boenheter skal det finnes både 1-, 2-, 3- og 4-roms leiligheter, hvor hver type utgjør minst 10 % av det totale antall leiligheter i prosjektet. I leilighetsprosjekter som inneholder 10 eller flere boenheter skal det tilrettelegges for et innendørs fellesareal for boligene.
- B. Leiligheter vendt mot E6 Altaveien skal være gjennomgående. Leiligheter ensidig vendt mot nord eller nordøst, tillates ikke.
- C. Det skal sikres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. leilighet, hvorav minimum 5 m² på privat balkong eller terrasse i tilknytning til leiligheten. Det tillates etablert uteoppholdsarealer på tak i områder med høy utnyttelsesgrad (75 % BYA og over), men minst 60 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng og egne seg til fysisk aktivitet og lek for alle aldersgrupper. Balkonger og private uteoppholdsareal skal sikres sollys på min. ¼ av arealet i min. 3 timer i tidsrommet kl. 9-18 ved vår-/høstjevndøgn.
- D. Behov for, og krav til utforming av småbarnlekeplass og nærlekeplass skal sikres iht. kommunens norm, jf. kapittel 11. Lekeplassens utforming skal muliggjøre variert lek og samvær mellom barn og voksne.
- E. Avfallshåndtering skal være innendørs i søppelrom (frittliggende bygg eller i blokkbebyggelse) eller som nedgravd løsning (molok, søppelsug osv.).

4.3 Sentrumsformål (A)

Med sentrumsformål forstås boligbebyggelse, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell, bevertning, samt tilhørende energi- og kommunaltekniske anlegg, veier, gater, fortau, parkeringsplasser, torg, park samt lekeplasser og annet uteoppholdsareal tilrettelagt for alle aldersgrupper.



4.4 Forretninger

4.4.1 Definisjoner

Som forretninger regnes i denne sammenheng kjøp og salg til privatmarkedet. Det skilles mellom følgende begreper:

Begrep	Definisjon
Dagligvarer	Med dagligvarer menes tradisjonelle matvarebutikker (mat-, vaske- og husholdningsartikler) som dekker forbrukernes daglige forsyningsbehov.
Detaljhandel	Med detaljhandel menes handel i kvanta tilpasset personlig eller husholdningers behov (dagligvarer, klær, sko, interiør, hygiene, elektronikk ol.).
Plasskrevende varer	Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt hagesenter. Den enkelte enhet skal ikke overstige 3000 m² BRA. Bilverksted i tilknytning til bilforretning, inngår ikke i beregningen av forretningsareal.

4.4.2 Kriterier for lokalisering av forretningsvirksomhet

- A. Forretningsbebyggelse skal ha god arkitektonisk utforming med variert materialbruk. Fasader skal utformes med inngangspartier og vinduer mot gate eller torg.
- B. Forretninger skal lokaliseres på gateplanet.
- C. Det tillates mindre handelsetableringer og sentrumsfunksjoner som bygger opp under områdenes funksjon som bydelssentra, uten å være i konkurranse med Alta sentrum.
- D. Forretning for plasskrevende varer tillates ikke omgjort til detaljhandel.

4.5 Næringsbebyggelse

4.5.1 Definisjoner

Som næringsbebyggelse regnes bl.a. bebyggelse for kontorer, industri, håndverk, lager, bensinstasjoner, bevertning og hotell/overnatting.

4.5.2 Kriterier for lokalisering av næringsvirksomhet

- A. Bebyggelse for administrasjon, merkantil service, konsulentbedrifter og liknende skal lokaliseres i bygningens andre etasje/etasjen over gateplan. Kontorvirksomhet kan også lokaliseres i bygningens tredje etasje dersom andre etasje er fylt opp.
- B. Verksteds- og/eller industrivirksomhet kan tillates dersom det kan dokumenteres at virksomheten ikke medfører miljøulempen, støy, luftforurensning eller fare. Virksomheten må ikke være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende områder. Del av virksomheten som ikke er innrammet av bygninger, skal være inngjerdet.

4.6 Offentlig eller privat tjenesteyting

4.6.1 Definisjoner

Som offentlig og privat tjenesteyting regnes bl.a. barnehager, undervisningsbygg, helse- og omsorgsinstitusjoner, kulturvirksomhet, forsamlingslokaler, konsulentvirksomhet, servering (kafe, pub ol.) mm.

4.6.2 Kriterier for lokalisering av offentlig/privat tjenesteyting

- A. Publikumsrettede virksomheter som bevertningssteder, bakeriutsalg, frisørsalong, konsulentvirksomhet, bank- og eiendomsmeglervirksomhet eller liknende skal lokaliseres i bygningens første etasjer med inngang og vinduer henvendt mot gater, torg og byrom.
- B. Helserelatert tjenesteyting som treningssentre, tannlege-, legekantor, fysioterapi osv., kan lokaliseres i bygningenes andre etasjer.
- C. Ved etablering av barnehage skal det særlig legges vekt på trafikkisikkerhet (adkomst og tilgang til utfartsområder) samt kvalitet på uterom, herunder støy, vind- og solforhold mm.

4.7 Energianlegg (EL)

Nettstasjoner mv. skal i felt A plasseres innenfor bygninger. I øvrige felt kan nettstasjoner plasseres frittliggende.

4.8 Lekeplass (L)

Ved opparbeiding av lekeplassen L skal det etableres grønne arealer for infiltrasjon og fordøyning av vann, jf. kap. 6.3.1 i planbeskrivelsens vedlegg 11 – Temanotat Overvannshåndtering. Velges åpen løsning, skal denne prosjekteres av fagkyndig personell og ha tilfredsstillende sikkerhet mot fare og ulykker.



5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- A. Utbygging av offentlige samferdselsanlegg skal samordnes med teknisk infrastruktur for øvrig.
- B. Torgareal og E6 Altaveien (SKV1) skal planlegges for å gi plass til trær. Annet gateareal som rabatter og trafikkøyer, skal opparbeides og tilsås, beplantes eller steinlegges.
- C. Ved detaljregulering skal alle veier, avkjørsler, parkeringsplasser og øvrig manøvreringsareal for kjøretøy være detaljprosjektert og vises i plankartet.
- D. Ved prosjektering av teknisk infrastruktur skal krav i dokumenter angitt i bestemmelsen kapittel 11 legges til grunn, herunder Statens vegvesens håndbok N100, Alta kommunes vegnorm, veglysnorm mm.

5.2 Kjørevei (SKV) og adkomst

5.2.1 SKV4 Strandveien

Ved utbedringer av Strandveien skal mulighetene for støttemur mot nord vurderes, slik at behovet for sideareal reduseres. Dette er viktig for å sikre adkomst rundt eksisterende bebyggelse, spesielt i kvartal D3 og D4.

5.2.2 Fellesavkjørsel/felles adkomstveier

Feltnavn:	Vegene skal være felles for følgende eiendommer (gnr./bnr.):
f SKV16	27/160, 27/275, 27/471 og 27/274
f SKV17 og f SKV18	27/159, 27/208, 27/362, 27/367, 27/419, 27/439, 27/452, 27/1406, 27/1136, og 27/1432
f SKV19	27/955, 27/1158, 27/1159 og 27/1161
f SKV20	27/211, 27/436, 27/800, 27/1078, 27/1079 og 27/1409
f SKV21	27/1, 27/179, 27/201, 27/228, 27/264, 27/274 og 27/420
f SKV22	27/199, 27/830 og ev. framtidig fradelt tomt under 27/259
f SKV23	27/1309, 27/863, 27/1441 og ev. framtidig fradelt tomt under 27/356
f SKV24	27/47, 27/180, 27/205, 27/247 og 27/373
f SKV25	24/418, 27/419 og 27/1141
f SKV26	27/249, 27/571, 27/572 og 27/1429

5.2.3 Føringer for adkomst i områder med plankrav

Feltnavn:	Føringer for adkomst:
A	Hovedatkomst skal være fordelt på to avkjørsler fra Sorenskriverveien.
B3–5	Ny bebyggelse skal ha hovedadkomst fra nord (Strandveien), men skal også ha tydelig henvendelse mot sør (Sorenskriverveien).
D2	Ny bebyggelse skal ha atkomst fra nord (Strandveien ev. Sorenskriverveien). Eksisterende enebolig innenfor eiendom 27/1432 skal inntil område D2 er regulert, midlertidig kunne benytte fellesavkjørsel f SKV18.

5.3 Fortau (SF)

Alle fortau innenfor planavgrensningen skal være offentlige og opparbeides med kantstein i granitt. For øvrig skal opparbeidelsen følge Statens vegvesens håndbøker og kommunens veinorm og gatelysnorm

5.4 Gang- og sykkelvei (SGS)

Alle gang- og sykkelveier innenfor planavgrensningen skal være offentlige. For øvrig skal opparbeidelsen følge Statens vegvesens håndbøker og kommunens veinorm og gatelysnorm

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

All regulert «annen veggrunn» i planområdet skal være offentlig og tjene til sideareal for kjørevei, herunder grøft, overvannshåndtering, snøopplag, skilt mv. Arealene skal være gresskledd, beplantet eller opparbeidet med belegningsstein.

5.6 Kollektivholdeplass (SKH) og Leskur (SL)

Alle kollektivholdeplasser skal være offentlige og opparbeides iht. Statens vegvesens håndbøker. Holdeplass skal være universelt utformet og ha leskur.

5.7 Havn (F2)

I området tillates bebyggelse og anlegg for transport, utskiping og mottak av industrivarer (skifer mm.), samt mellomlagring av slike varer. Virksomheten skal ikke utgjøre fare for sine omgivelser eller være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende områder.

5.8 Parkeringsplass (SPP)

SPP1 skal opparbeides iht. statens vegvesens håndbøker, og benyttes til parkering for tilstøtende forretningsareal i felt A.



## 6 Grønnstruktur

### 6.1 Fellesbestemmelser til grønnstruktur

- A. Innenfor planavgrensningen skal alle områder regulert til grønnstruktur være offentlige.
- B. Grønnstrukturuområder utenom parker, skal i det vesentligste bevares som naturområder, men tillates tilrettelagt for ferdsel til fots, for eksempel gangstier, trapper osv. Anlegg for gående skal være universelt utformet, så langt terrenget tillater.

### 6.2 Offentlig passasje, G5 og G7

- A. G5 skal tilrettelegges for offentlig passasje/snarvei mellom Alma Halses vei og Strandveien.
- B. G7 skal tilrettelegges som snarvei mellom Bossekopveien og Strandveien.

### 6.3 Park, G9 og G11

- A. Parker skal opparbeides bymessig til allmenn bruk og rekreasjon. Parker kan inneholde lekeplass.
- B. «Haraldstøtta» i park G9 skal vies særlig oppmerksomhet i utformingen av parken. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- C. Parker skal være universelt utformet, så langt terrenget tillater.

## 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Arealformålet skal tjene til areal for ferdsel og havneområde i sjø i tilknytning til kaianlegg, samt som friluftsområde i sjø for øvrig.

## 8 Hensynssoner

### 8.1 Frisikt (H140)

- A. Innenfor hensynssone H140\_1 (frisiktsoner i kryss/avkjørsler) tillates ikke tiltak som kan bidra til å hindre sikt. Ev hinder skal ikke være høyere enn 0,5 m.
- B. Innenfor hensynssone H140\_2 tillates ingen tiltak som bidrar til å hindre utsikt fra torget mot sjøen.
- C. Innenfor hensynssone H140\_3 tillates ingen tiltak som bidrar til å hindre utsikt fra Skiferveien og Strandveien mot sjøen. Leskur ved bussholdeplass skal plasseres slik at det er til minst mulig hinder for fri utsikt, og oppføres i gjennomsiktig/transparent materiale.
- D. Innenfor hensynssone H140\_4 tillates ingen tiltak som kan bidra til å hindre fri sikt mellom Storsteinen i Bossekop og kulturminnefelt i Apanes og Hjemmeluft/Decca i Hjemmeluft.

### 8.2 Flomfare (H320)

Innenfor hensynssone H320\_1-2 tillates ikke etablert nye tiltak for tilfredsstillende sikkerhet mot flom er dokumentert/ivaretatt.

### 8.3 Infrastruktursone (H410)

#### 8.3.1 Bekkeåpning og frisiktakse (H410\_2)

- A. Innenfor hensynssone H410\_2 skal det ved detaljregulering av B4 tas stilling til om bekk i rør gjennom sonen kan legges åpent i dagen og eventuelt trappes nedover med bruk av skifer eller annen naturstein. Ved åpning av bekk, skal det anlegges gangsti eller tapp for gående langs bekken. Bekk og gangsti/trapp skal gis en utforming som landskapselement med gode kvaliteter i materialbruk og estetikk.
- B. Uavhengig av bekkeåpning eller ikke, skal forlengelsen av Skiferveien ned til Strandveien beholdes som frisiktakse. Her tillates ikke bebyggelse.



8.3.2 Miljøttunnel/gangbru (H410\_3)

- A. Innenfor infrastruktursone H410\_3 tillates det bygget miljøttunnel, gangbru eller annen infrastruktur som sikrer planskilt kryssing av E6 for myke trafikanter med Bossekop skole som målpukt.
- B. Utforming av valgt løsning og rekkefølgekrav til opparbeidelsen skal sikres ved detaljregulering av SKV1.

8.4 Gjennomføringssone H810

8.4.1 Krav om felles planlegging, H810\_1-24

- A. For å sikre samordnet arealbruk skal det utarbeides felles detaljregulering for områder med hensynssone H810 før det gis tillatelse til nye tiltak jfr. PBL § 20-1.  
  
For eksisterende bebyggelse tillates følgende tiltak gjennomført uten at det utløser plankrav: nødvendig periodisk vedlikehold av bygningsmassen, fasadeendringer, oppføring av gjerder, plassering av skilt og reklameinnretninger samt mindre tilbygg under 10 m². Dette forutsetter at tiltakene ellers er i tråd arealformålet i områdeplanen eller gjeldende byggetillatelse og ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø. Bruksendringer, fradelinger, samt etablering nye boenheter tillates ikke.
- B. Særskilte hensyn som gjelder for enkelte områder er angitt i tabellen under:

H810_nr.	Merknad
H810_1	<b>D3</b>  1. I påvente av helhetlig regulering, kan det gjøres unntak fra plankravet ved bruksendring av eksisterende bygg, samt ved mindre tilbygg, dersom tiltakene ellers er i tråd med formålet i områdereguleringen, og de ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø (eksempelvis økt støy, trafikkfare mm.).  2. Dersom området reguleres før H810_2, skal planen inkludere og sikre felles passasje mellom D3 og D4.
H810_2	<b>D4, D5, G12 og V2</b>  1. Det skal utarbeides felles detaljregulering for D4, D5, G12 og V2. Avgrensningen av de ulike formålene er tentativt angitt i områdereguleringen, og tillates justert etter nærmere vurderinger på detaljnivå.  2. Bossekopfjæra skal bevares som naturlig fjære.  3. Dersom området reguleres før H810_1, skal planen inkludere og sikre felles passasje mellom D3 og D4.  Jf. også planbeskrivelsens kapittel 3.4 for område D4, D5, G12 og V2, samt kapittel 3.5 for endringer etter høring og offentlig ettersyn.
H810_5	<b>B4</b> Felt B4 skal utvikles/utbygges i tråd med skisseforslag i planbeskrivelsens kapittel 2.3.4, figur 9.

<b>H810_7a, 7b</b>	<b>B6, B7, B8, SKV11 og G6, eventuelt også G7</b>  1. Feltene tillates regulert i ett eller to trinn. Dersom det reguleres i to trinn, skal trinn 1 (H810_7a) bestå av de vestre delene av B6, og omfatte eiendommene 27/3, 295, 466, 353, 331 og del av 27/2. Eierform til Alma Halses veg avklares i dette trinnet, samt behov for fortau. Trinn 2 (H810_7b) omfatter den østre delen av B6, hele B7, B8, SKV11 og G6. For G7, se pkt. 3.  2. I påvente av helhetlig regulering, kan det gjøres unntak fra plankrav ved bruksendring av eksisterende bygg, samt ved mindre tilbygg, dersom tiltakene ellers er i tråd med formålet i områdereguleringen, og de ikke bidrar til ulemper for sitt nærmiljø (eksempelvis økt støy, trafikkfare mm.).  3. G7 skal være med i reguleringsplanen dersom H810_7b reguleres før H810_8. Hensikten med å innlemme G7 i plankravet, er å sikre at denne forbindelsen får akseptabel funksjonalitet, gitt stigningsforholdene. Det kan derfor være at G7 må endre forløp noe i forhold til det som er vist i plankartet.
<b>H810_8</b>	<b>D6 og eventuelt G7</b> For D6 og G7 skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan dersom D6 reguleres før H810_7b. Hensikten med å innlemme G7 i plankravet, er å sikre at denne forbindelsen får akseptabel funksjonalitet, gitt stigningsforholdene. Det kan derfor være at G7 må endre forløp noe i forhold til det som er vist i plankartet.
<b>H810_12</b>	<b>A og SPP1</b>  1. For felt A skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan, inkludert SPP1 og mellomliggende gang- og sykkelveg. Det vurderes nærmere i plansaken hvorvidt andre tilstøtende formål skal inkluderes i planen. Se også bestemmelser til områdene #1-3. Adkomstpunkt og kjøreretning på SPP1 avklares i planen.  2. Bebyggelse og anlegg skal ha bymessig preg og tilpasses kvartalsstrukturen i overordnet veinett. Arealbruk i etasjer på gateplan skal være publikumsrettet.  3. Ny bebyggelse skal ha parkeringskjeller.  4. Feltet skal minimum ha ett større, offentlig torg jf. bestemmelsesområde #4. Torget, eller annet parkareal i feltet, skal sikre leke- og uteoppholdsareal for boligbebyggelse og publikum i feltet. Grendelekeplass-funksjoner skal inngå. Torg/park kan bygges med p-anlegg under terreng.  5. Detaljregulering skal sikre gode offentlige forbindelser for myke trafikanter mot Bossekop fjæra (felt G12) og Skiferkaia (felt D3), herunder gjennom B4. Se prinsipper i planbeskrivelsens kapittel 2.3.4 og figurer som omhandler B4.  6. Det skal sikres god forbindelse for g/s-trafikk langs nordsiden av eksisterende COOP-bygning, mellom Fogdebakken og Bossekop torg



	<div>7. Bekker i rør i feltet skal vurderes gjenåpnet eller reetablert som bekkeløp på terreng. Eventuelle gjenåpnede bekkeløp skal også fungere som opplevelsesmessig og estetisk element.</div> <div>8. Løsninger, materialvalg, belysning, beplantning mm. skal utformes med tanke på bruk både sommer og vinter.</div>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

H810_nr.	Merknad
H810_13/14	<b>B9 og C5</b> <div>1. B9 og C5 tillates regulert sammen eller hver for seg.</div> <div>2. For C5 skal hovedprinsipper i skisseforslag vist i planbeskrivelsens vedlegg 17 legges til grunn for planlegging og tiltak.</div> <div>3. Dersom B9 og C5 reguleres hver for seg, skal det første planinitiativet drøfte/skissere hvordan det samspiller med/ivaretar utbyggingspotensialet på det andre feltet. Dette skal bidra til å sikre at det ene prosjektet ikke legger hindringer i veien for senere utbygging av nabofeltet.</div> <div>4. Gangforbindelse mellom Fogdebakken og Bossekoptorget skal ivaretas nord for eksisterende bebyggelse.</div> <div>5. Geoteknikk og stabilitet i grunnen er spesielt viktig å avklare i plansaken, spesielt sett i forhold til behov for utbygging/utbedring av SKV1 (Altaveien). Jf. bestemmelse 2.8.</div>
H810_15-17	<b>C1-C3, C6 og C7</b> <div>I område C1-3, C6 og C7 tillates ikke nærings- og forretningsvirksomhet som genererer store trafikkmengder, eksempelvis dagligvarebutikker.</div>
H810_18	<b>SKV10 mot Apanes terrasse</b> <div>Det skal utarbeides felles detaljregulering for SKV10 og boligområdet Apanes terrasse (opprinnelig planid. 2012-20070013).</div>
H810_22	<b>F2 og SKV10</b> <div>Dersom SKV10 ikke allerede er regulert/regulering pågår, skal det utarbeides felles reguleringsplan for F2 og SKV10</div>

## 9 Bestemmelsesområder

### 9.1 Bestemmelsesområde #1–3 Høyhusområder

- A. Innenfor bestemmelsesområdene #1–3 tillates det bebyggelse med gesimshøyde inntil 24,5 m, jf. bestemmelse 4.1.2 (tilsvarer 6-7 etasjer). Dette avklares nærmere gjennom detaljregulering.
- B. Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det også etablert parkeringshus.

### 9.2 Bestemmelsesområde #4 Bossekoptorget

- A. Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det ved detaljregulering planlegges for et større, offentlig torg som møteplass for bydelens befolkning og som torg-/festivalplass for arrangementer som Bossekopmarkedet mm.
- B. Detaljreguleringen skal utrede bruk av vannspeil som parkelement og del av overvannshåndteringen, - for feltet og øvrig naturlig tilstrømmende overvann.
- C. Det skal tilrettelegges for lek og uteopphold, gjerne med et urbant tilsnitt, og tilrettelagt for alle aldersgrupper.

### 9.3 Bestemmelsesområde #5 Fellesavkjørsel Torgsenteret sør

Inntil detaljregulering er vedtatt, skal bestemmelsesområde #5 være felles avkjørsel til gnr. 27/894 og 27/773.

### 9.4 Bestemmelsesområde #6 Fellesavkjørsel Torgsenteret nord

Inntil detaljregulering er vedtatt, skal bestemmelsesområde #6 være felles avkjørsel og parkering for gnr. 27/894, 27/10 og 27/972.



## 10 Rekkefølgebestemmelser

### 10.1 Lekeplass

Det gis ikke brukstillatelse til nye boliger før de er sikret tilfredsstillende tilgang til småbarns- nær- og grendelekeplasser iht. krav i kommuneplanens arealdel, jf. disse bestemmelsers kapittel 11, pkt. E.

### 10.2 Etablering/stenging av adkomst og veger

- A. Før det gis brukstillatelse til nye boliger på nordsiden av E6, skal trafikksikker adkomst til skole og bussholdeplass være etablert langs fortau eller gang- og sykkelveg.
- B. Det gis ikke tillatelse til tiltak etter pbl. 20-1 a, b og d i C1, C2 eller C3 før adkomst iht. reguleringsplanen er etablert (fellesavkjørsel eller offentlig veg).
- C. Vesterhaugveien (SKV7) stenges mot Altaveien/E6 når fortauene o\_SF3, 13 og 14 er etablert.
- D. Når SKV17 og SKV18 er etablert, skal eksisterende direkteadkomster til E6 stenges.
- E. Adkomst mot E6 skal stenges når SKV21 og SKV24 er etablert.
- F. Gnr. 27 bnr. 164 (E2) tillates ikke bebygd før adkomst er avklart.
- G. Det tillates ikke nye tiltak på o\_SKV4 (Strandveien), herunder sideareal, fortau og busslommer, med mindre adkomst til D3 er sikret. B8 og D6 tillates gitt adkomst til Strandvegen gjennom plankrav som er stilt for områdene.
- H. *Før E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:* Rundkjøring på E6 i Bossekop og planfri kryssing ved Bossekop skole skal etableres før det tillates utbygging ut over 400 boenheter vest for Alta sentrum, eller 25 000 m<sup>2</sup> næringsarealer som ikke var omfattet av vedtatt reguleringsplan 01.01.2021.
- I. *Etter at E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:* Når det er etablert 6000 m<sup>2</sup>-BRA næring eller 200 boenheter innenfor områdereguleringen av Bossekop, skal rundkjøringen på E6 og en planfri kryssing av E6 ved Bossekop skole etableres før det tillates ytterligere utbygging innenfor avgrensningen av Bossekop områderegulering.

### 10.3 Midlertidig bruk av eksisterende avkjørsler

Eksisterende avkjørsler tillates benyttet til de eventuelt blir endret av kommende detaljregulering.

### 10.4 Omlegging av VAO-ledninger

Ved opparbeidelse eller ombygging av SKV2 (Sorenskriverveien) inkl. fortau, skal VAO-ledninger i nordlig del av felt A legges om og sammenfalle med veiformålet.

### 10.5 Plankrav (for områder uten hensynssone)

- A. **SKV1 - Altaveien**
  - 1. Det skal utarbeides detaljregulering for SKV1 (E6) før tiltak tillates satt i verk.
  - 2. Detaljreguleringen skal inkludere areal for ev. planfri kryssing av E6 ved Bossekop skole, samt parallelle gang- og sykkelveier inkludert nødvendige sidearealer. Detaljreguleringen skal også inkludere snuplass/vendehammer i nordlige ende av Vestehaugveien som skal stenges mot E6.
  - 3. Deler av SKV1 tillates regulert separat, herunder i forbindelse med regulering av tilstøtende arealer, der dette er naturlig og hensiktsmessig.
- B. **Plankrav i E-områder**

Ved fradeling av flere eneboligtomter i E-områdene, skal det utarbeides detaljregulering.

## 11 Dokumenter som gis rettsvirkning

Følgende dokumenter gis rettsvirkning gjennom henvisninger i disse bestemmelsene;

- A. **Designmanual for Bossekop sentrum, datert 02.07.2019**
- B. **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)**
- C. **Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)**
- D. **Alta kommunes byggeskikkveileder**
- E. **Kommuneplanens arealdel 2019-2040, herunder bl.a. følgende bestemmelser:**
  - 1. Parkeringskrav i pkt. 2.2 og vedlegg 3
  - 2. Lekeplassnorm 2018, vedlegg 6
  - 3. Frikjøp lekeplasser, vedlegg 7
  - 4. Frikjøp parkering, vedlegg 8
  - 5. Skilt og reklame, vedlegg 9
  - 6. Innhold i utbyggingsavtaler, vedlegg 11
- F. **Kommunal veinorm**
- G. **Kommunal veilysnorm**
- H. **Statens vegvesens håndbok N100**
- I. **Statens vegvesens Kollektivhåndbok**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 89210143

Adresse: Bossekopveien 19, 9513 Alta

Betegnelse: GNR 27, BNR 4 i Alta kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--



[illegible]





PARTNERS.NO