

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring iht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Forretningsområde
	Område for industri
	Fritidsbebyggelse
	Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)

	Landbruksområder
--	------------------

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg

Frrområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

	Park/Turvei
	Frrområde
	Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)

	Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare
--	---------------------------------------

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)

	Privat veg
	Parkbelte
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Kommunalteknisk anlegg
	Frisiktsone
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernrområde (på land)
	Klimavernsone
	Bevaringsområde
	Steinbrudd
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)

	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

	Bolig/Forretning
	Bolig/Offentlig/institusjon
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT

	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende Framtidig

		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Lufthavn
		Havn
		Hovednett for sykkel
		Kollektivnett
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Trase for teknisk infrastruktur
		Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

	Bebyggelse og anlegg
	Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritid- og turistformål
	Råstoffutvinning
	Næringsbebyggelse / Annen næring
	Kontor / Hotell / Bevertning
	Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
	Idrett / Nærmiljøanlegg
	Idrettsstadion
	Golfbane
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund / Krematorium
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Kontor/lager
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
	Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
	Annen banegrund - grøntareal
	Lufthavn
	Havn / Kai
	Kollektivnett
	Parkering
	Trase for teknisk infrastruktur
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende Framtidig

		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Frrområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

		LNFR-areal
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids- og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Ferdsl,Farleider,småbåthavn
		Fiske
		Akvakultur
		Drikkevann
		Naturområde vann / Friluftsområde
		Kombinerte formål sjø og vassdrag

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)

	Forsvaret
	Kombinerte militærformål
	Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)

	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål / Skogbruk
	Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
	Natur-/Friluft-/Reindrift
	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
	Spredt næringsbebyggelse
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

	Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsl,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
	Fiske
	Fiskebruk
	Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
	Akvakultur
	Drikkevann
	Naturområde, Friluftsområde
	Idrett/vannsport
	Badeområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone
	Sikringsone
	Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
	Infrastruktursone
	Gjennomføringsone
	Angitthensynsone
	Båndlegging
	Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
--	---

Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Tunnelåpning

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende Framtidig

		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert
		Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
	Hensynsone,-infrastrukt,-gjennomføringsgrense
	Båndlegging,-detaljeringsgrense

TAKSTDOKUMENT

Næringseiendom Industrihøyden 16, 9513 ALTA

Gnr 27: Bnr 1375
5403 ALTA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Odd Magne Alexandersen
Telefon: 922 27 635
E-post: odd.magne@alexanderseneiendom.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Alexandersen Eiendom AS
Postboks 268, 9502 ALTA
Telefon: 922 27 635
Organisasjonsnr: 988 915 890

Dato befaring: 11.10.2023
Utskriftsdato: 16.10.2023
Dato verdisetting: 16.10.2023
Oppdrag nr: 905



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	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 Kontorbygg/verksted	6
3.5 Utvendige forhold	8
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	11
5.1 Tomteverdi	11
5.2 Teknisk verdi	11
5.3 Nettokapitalisering	11

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Det antas at eiendommen er attraktiv både i leiemarked og for salg.
Beliggenheten er attraktiv med nærhet til annen industrivirksomhet.

Flexibiliteten i anlegget er god, når det gjelder ombygging til nye leietakere.
Bygningsmassen er normalt godt vedlikeholdt.

Det er tidligere gitt byggetillatelse på lagerbygg på ca 400 kvm.
Dette er påbegynt med støpt plate på mark.

Markedsverdien er satt ut fra kapitalisert verdi, samt hensyntatt potensiale i uutnyttet arealer på tomta.

Kunde:

OM Eiendom as
Industrihøyden 18, 9513 ALTA

Formål med taksten:

Oppdraget gjelder fastsettelse av markedsverdi på anført eiendom, samt innhenting av nødvendige opplysninger til komplettering etter behov. Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. 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.

Verdi:

Kr. 12 000 000

Dato verdisetting:

16.10.2023

Takstingeniør:

Odd Magne Alexandersen Tlf.: 922 27 635

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 www.norsktakst.no.

ALTA, 16.10.2023



Odd Magne Alexandersen
Telefon: 922 27 635

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Kvitt. off. avgifter		Fremvist		
Forsikringsavtale		Fremvist		
Reguleringsplaner				
Eier				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger på industriområde på Thomasbakken. Beliggende ca 3 km fra Alta sentrum.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Normal markedsverdi er hva flere potensielle kjøpere er villig å betale for eiendommen. Det er sett vekk fra hva enkle aktører i markedet er villig til å betale for eiendommen.
Kunde:	OM Eiendom as Industrihøyden 18, 9513 ALTA
Formålet med oppdraget	Fastsette eiendommens normale salgsverdi.
Retningslinjer	NTF sine retningslinjer for taksering er lagt til grunn.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.10.2023 Odd Magne Alexandersen. Tlf. 922 27 635 Tormod Kristensen.
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten 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.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Adkomst	Til offentlig vei.
Vann	Offentlig.
Avløp	Offentlig.
Regulering	Bebyggelsesplan for Altahøyden Industriområde.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5403 ALTA Gnr: 27 Bnr: 1375
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 040,3 m ²
Hjemmelshaver:	OM Eiendom as
Adresse:	Industrihøyden 16

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Den delen av tomten som ikke er bebygd brukes til parkering og lagring.
Miljø og forurensning	Det er forutsatt at det ikke er forurensninger i grunn.
Utbyggingspotensiale	Det vil være mulig å videreutvikle eiendommen, med bakgrunn i tomtas størrelse. Reguleringsbestemmelsene sir at 40 % av netto tomteareal kan bebygges.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Omliggende bebyggelse er næringsbygg.
Transport og kommunikasjon	Nærhet til offentlig kommunikasjon.
Infrastruktur	God adkomstmuligheter fra offentlig vei.
Parkering	Gode parkeringsmuligheter for kunder og ansatte.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Type: Fullverdi.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontorbygg/verksted

Bygningsdata:

Byggeår: 2013 Kilde: Iflg EDR

Ombygging: År: 2019 Verksteddel er del i to separate deler med delevegg og ny port.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	301	290	2 stk verkstedlokaler, ganger, trapperom, kontor, Hcp wc, bk, spiserom, garderobe, dusjrom, teknisk rom.
2. etasje	128	118	4 stk kontorer, spiserom, gang, arkivrom, Hcp wc, bk.
Sum bygning:	429	408	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningsmessig standard som fra byggeåret.
Bygningen fremstår som noe normalt vedlikeholdt.

Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv og beskrives ikke.

Grunn og fundamenter

Fundamentert med betongsåle og golv på grunn.
Markisolert iht til byggetidens forskrifter.

Ytterveggskonstruksjon

Bindingsverk i tre, isolert med 15 cm mineralull.
Utvendig kledd med stålplater og panel.
Innvendig kledd med malte plater og stålplater.

Fasader

Utvendige kledd med stålplater og panel.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med 2 lag glass i trekarmen.
Aluminiumsdører som inngangsdører.
Isolerte porter i verkstedhaller.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjoner i trekonstruksjoner, tekket med stålplater.

Taktekking

Tekket med stålplater.
Takrenner og nedløp i stål.

Innvendige overflater gulv

Belegg på gulvene.
Betonggulv i verksteddelene.

Innvendige overflater vegg

Innervegger med malte strie i kontordel.
Stålplater på vegger i verkstedene.

Innvendige overflater himling

Malte plater i himling og T-profil i kontordel.

Sanitær primæranlegg

Offentlig vann og avløp.

Elektrisk primæranlegg

El anlegg tilpasset byggets drift.

Varme generelt

Oppvarming med strøm tilpasset byggets drift, med varmekabler og panelovner.

Annen fast innredning

Normalt utstyrt kjøkken på spiserommene, utstyrt med hvitevarer som stekeovn, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin.
Toalett og servant på wc.

Ventilasjon primæranlegg

Det er montert 2 stk ventilasjonsaggregater som er tilpasset byggets drift.
Et anlegg betjener verkstedene og et anlegg de øvrige lokalene.

Annet

Det er montert heis i bygget.
Utvendig er det montert oljeskiller som er nedgravd ved vegg mot nord.
Fiberkabel lagt til bygningen.

Andre forhold:

Standard	Bygningsmessig standard fra byggeårene.
Tilstand	Mulig å leie ut i dagens tilstand.
Vedlikehold	Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Tomta er opparbeidet med asfalterte og grusede parkeringsplasser/lagringsplasser.

Det er støp et dekke inkl markisolering på ca 400 kvm på tomta (ref tidligere byggemeldt lagerbygg).

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Overvannssystem

Naturlig avrenning fra tomta.

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 %
Kontorbygg/verksted											
-Kontor											
Veidekke	2	128 m ²	256 000	2 000	1/2023	12/2024	100	2 000	256 000	1/2025	100
Veidekke	1	23 m ²	46 000	2 000	1/2023	12/2024	100	2 000	46 000	1/2025	100
-Kontore, spiserom, etc											
Bilberger	1	95 m ²	190 000	2 000	1/2023	12/2024	100	2 000	190 000	1/2025	100
-Leie tomt											
Bilberger	1	1500 m ²	150 000	100	1/2023	12/2024	100	100	150 000	1/2025	100
-Verksted											
Bilberger	1	94 m ²	112 800	1 200	1/2023	12/2024	100	1 200	112 800	1/2025	100
Veidekke	1	76 m ²	91 200	1 200	1/2023	12/2024	100	1 200	91 200	1/2025	100
Sum:			846 000						846 000		
Total:			846 000						846 000		

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 %
Kontorbygg/verksted											
-											
Bilberger	1	95 m ²	190 000	2 000	1/2023	12/2024	100	2 000	190 000	1/2025	100
Bilberger	1	1500 m ²	150 000	100	1/2023	12/2024	100	100	150 000	1/2025	100
Bilberger	1	94 m ²	112 800	1 200	1/2023	12/2024	100	1 200	112 800	1/2025	100
Veidekke	1	76 m ²	91 200	1 200	1/2023	12/2024	100	1 200	91 200	1/2025	100
Veidekke	2	128 m ²	256 000	2 000	1/2023	12/2024	100	2 000	256 000	1/2025	100
Veidekke	1	23 m ²	46 000	2 000	1/2023	12/2024	100	2 000	46 000	1/2025	100
Sum:			846 000						846 000		
Total:			846 000						846 000		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Det er god etterspørsel etter næringseiendommer og utviklingen i området er positiv.
Leiepriser utleieobjekter	Leieprisene er basert på kjennskap til markedet og standarden på lokalene.
Markedsutsikter	Markedsutsiktene er vurdert til å være stabile i kommende år.
Markedstilpasninger	Bygningsmassen er ganske fleksibel, slik at tilpasninger for andre leietakere vil være minimalt kostnadskreven.
Kontrakter	Kontraktene gjenspeiler dagens markedspriser.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontor	128	2 000	256 000	128	2 000	256 000
Kontor	23	2 000	46 000	23	2 000	46 000
Kontore, spiserom, etc	95	2 000	190 000	95	2 000	190 000
Leie tomt	1 500	100	150 000	1 500	100	150 000
Verksted	94	1 200	112 800	94	1 200	112 800
Verksted	76	1 200	91 200	76	1 200	91 200
Sum	1 916		846 000	1 916		846 000

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			846 000
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring		25 237	
Kommunale utgifter, inkl eiendomsskatt		33 197	
Vedlikehold		50 000	
Forvaltning, adm		15 000	123 434
Eiendommens inntektsoverskudd			722 566
Kommentar eierkostnader: Vedlikeholdskostnader er stipulert ut fra normalt vedlikehold, basert på areal.			

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteprisen er verdisatt med bakgrunn i sammenlignbare priser.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 040,3 m²

Sum areal: 3 040,3 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 5 300 000

Verdi tomt: 5 300 000

5.2 Teknisk verdi

Kontorbygg/verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 10 200 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 770 000

Sum teknisk verdi – Kontorbygg/verksted 9 430 000

Sum teknisk verdi bygninger 9 430 000

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: 3,00 %

- Inflasjon: 2,00 %

Realrente, avrundet: 1,00 %

Avkastningskrav/forretningsmessig risiko. 6,50 %

Realavkastningskrav: 7,50 %

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 1375
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE
Adresse: Industrihøyden 16, 9513 ALTA

Alexandersen Eiendom AS
Postboks 268, 9502 ALTA
Telefon: 922 27 635



Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	722 566
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 722 566) når realrenten er 7,50%	9 634 213
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	9 634 213
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	9 630 000



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	1375	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Industrihøyden 16, 9513 ALTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid☐ Kommunedelplaner under arbeid☐ Reguleringsplaner over bakken☐ Reguleringsplaner bunn☐ Bebyggelsesplaner☐ Bebyggelsesplaner under bakken☐ Kommunedelplaner☐ Reguleringsplaner under bakken☐ Reguleringsplaner under arbeid☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten☐ Bebyggelsesplaner over bakken☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2021-2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.02.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	3 040 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20200009
Navn	Detaljregulering for Altahøyden Industriområde - endring

Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	23.02.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1457/Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	2 490 m ²	
	RPHensynsonenavn	H210	
	Delareal	3 040 m ²	
	Formål	Industri	
	Feltnavn	BI7	
	Delareal	2 490 m ²	
	RPHensynsonenavn	H220	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	3040.3
Etablert dato	16.02.2001	Historisk oppgitt areal	3041,4
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	27/1375
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	27/1375
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.02.2001	M 6622/01		27/1352 (-3041,4), 27/1375 (3041,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7764757.28	356276.61	0	Ja	3040.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
O M EIENDOM AS S995928396	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1320 9513 9513 ALTA	

Adresse

Vegadresse: **Industrihøyden 16**

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9513 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	606 Bossekop	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	1 Bossekop		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300371196		Lagerhall (231)	Igangsettingstillatelse (IG)	22.05.2013
2	25043731		Annen lagerbygning (239)	Ferdigattest (FA)	22.01.2013

1: Bygning 300371196: Lagerhall (231), Igangsettingstillatelse 22.05.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	436
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	436
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	450
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.05.2013	22.05.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	27/1375	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	436	436	0	0	0

2: Bygning 25043731: Annen lagerbygning (239), Ferdigattest 22.01.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bygge- og anleggsvirksomhet (F)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	580
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	580
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	301
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.06.2008	06.06.2008
Tatt i bruk	10.01.2013	10.01.2013
Ferdigattest	22.01.2013	22.01.2013

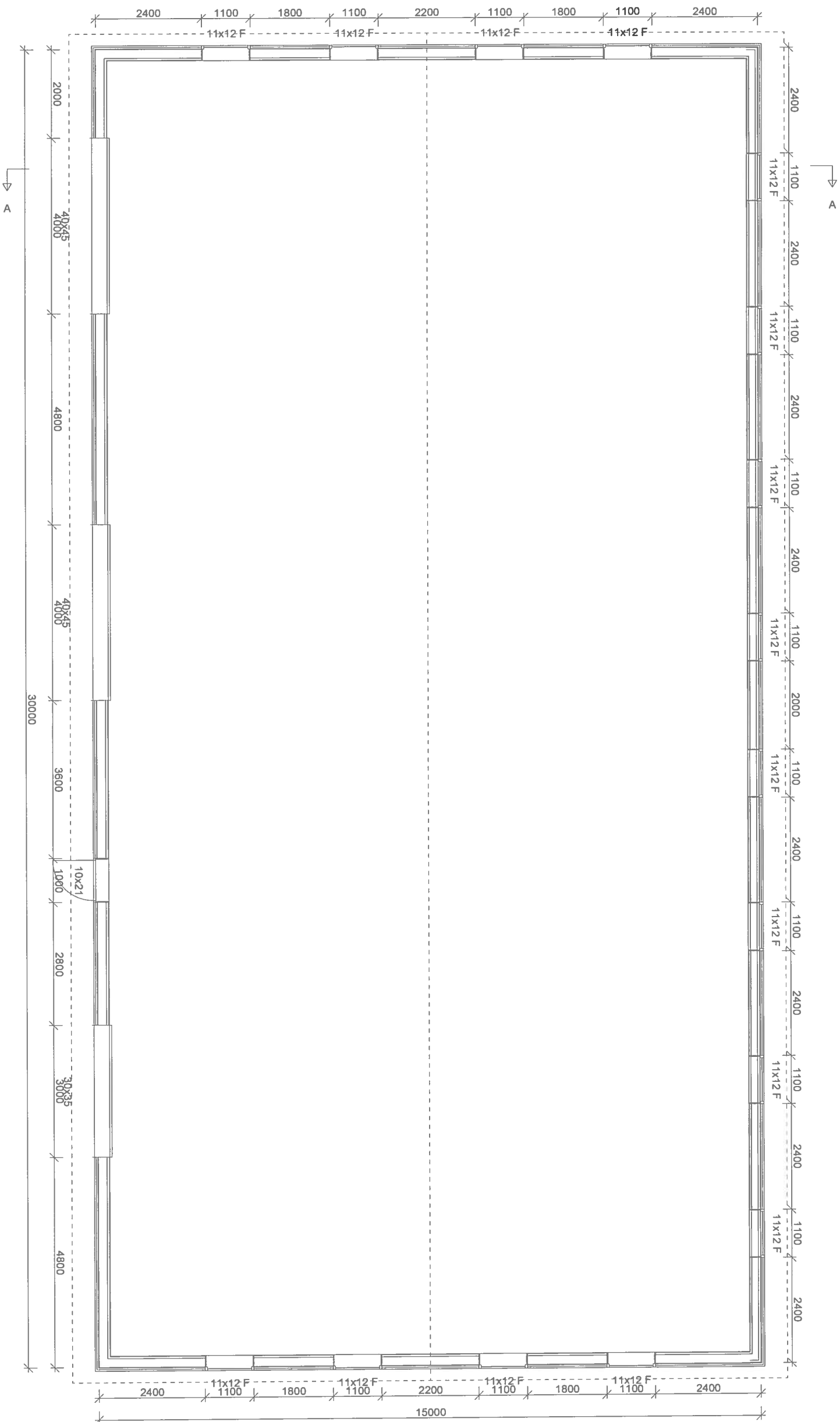
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	27/1375	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H02	0	0	290	290	0	0	0
H01	0	0	290	290	0	0	0



PLAN

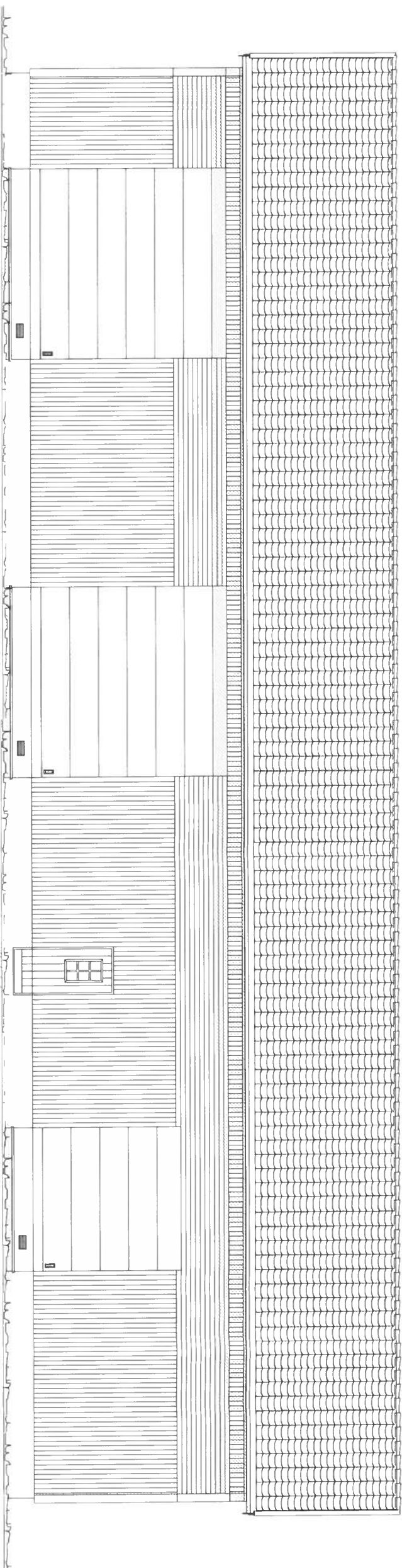
Arealberegninger i hht. NS 3940		Bruksareal BRA i m²	
1. etg. plan	Pr. etasje	Sum BRA	
SUM:	436.5	436.5	
BYA:	450.0	450.0	

Lagerbygg Thomasbakken 6.10.20120 Flyttet på porter

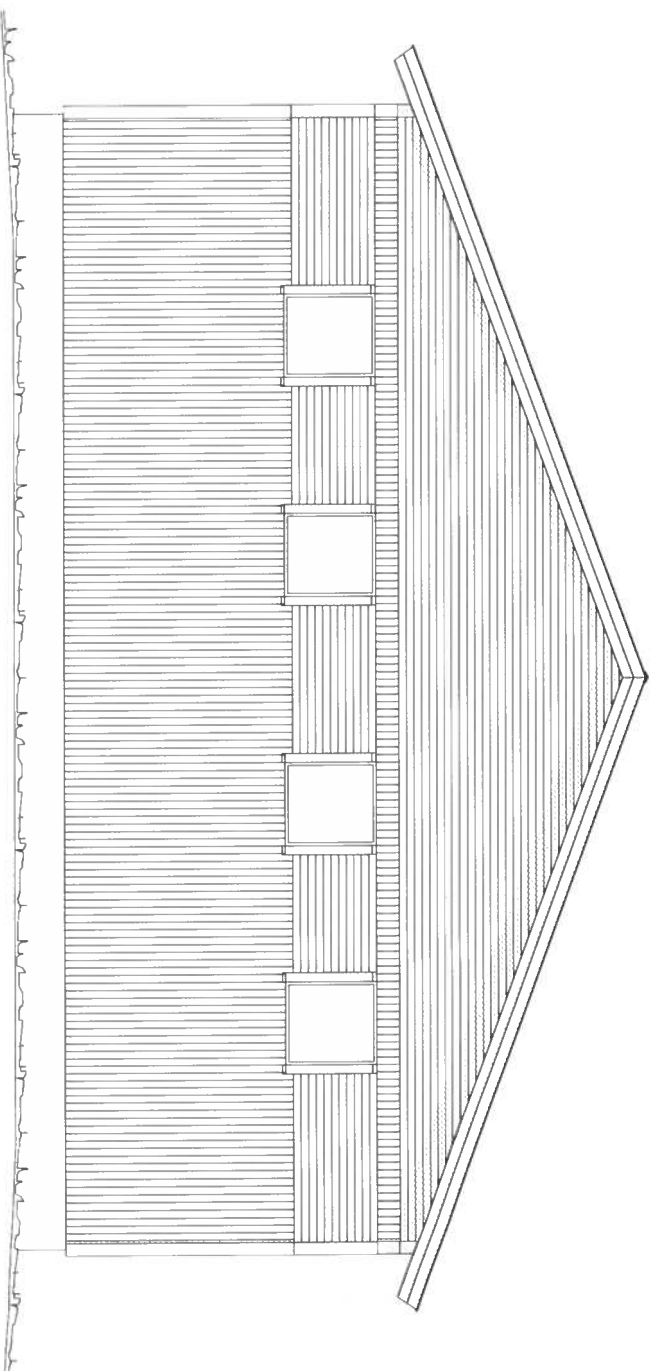


Tilraskover:	OM Eiendom AS	Dato:	31.08.2012
Byggeplass:	Industrihøyden 16	Tegn:	CO
Kommune:	Alta	Prosjekt:	Lagerbygg
Gnr: 27	Bnr: 1375	Mål: 1 : 100	Tegn.nr: 501
Plan			

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



FASADE VEST



FASADE SØR

Lagerbygg Thomasbakken 6.10.20120 Flytte på porter



Tiltskriver:

OM Eiendom AS

Byggeplass:

Industrihøyden 16

Kommune:

Alta

Gnr: 27

Bnr: 1375

Mål: 1 : 100

Fasader

Dato: 31.08.2012

Tegn: Camill

Prosjekt: Lagerbygg

Tegn nr: 502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



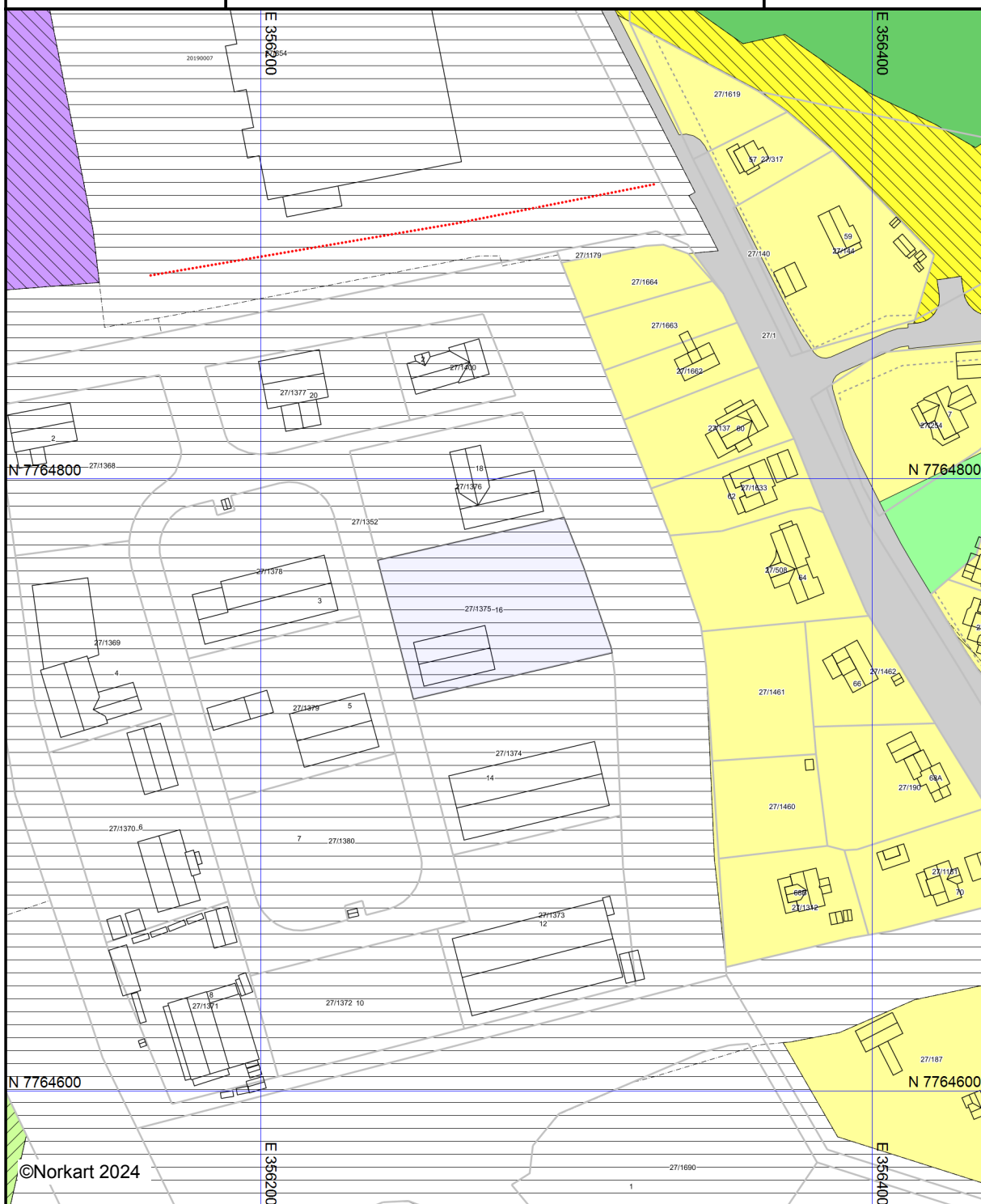
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/1375
Adresse: Industrihøyden 16
Dato: 24.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-35



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Alta kommune

Grunnkart

Eiendom: 27/1375
Adresse: Industrihøyden 16
Dato: 24.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-35

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



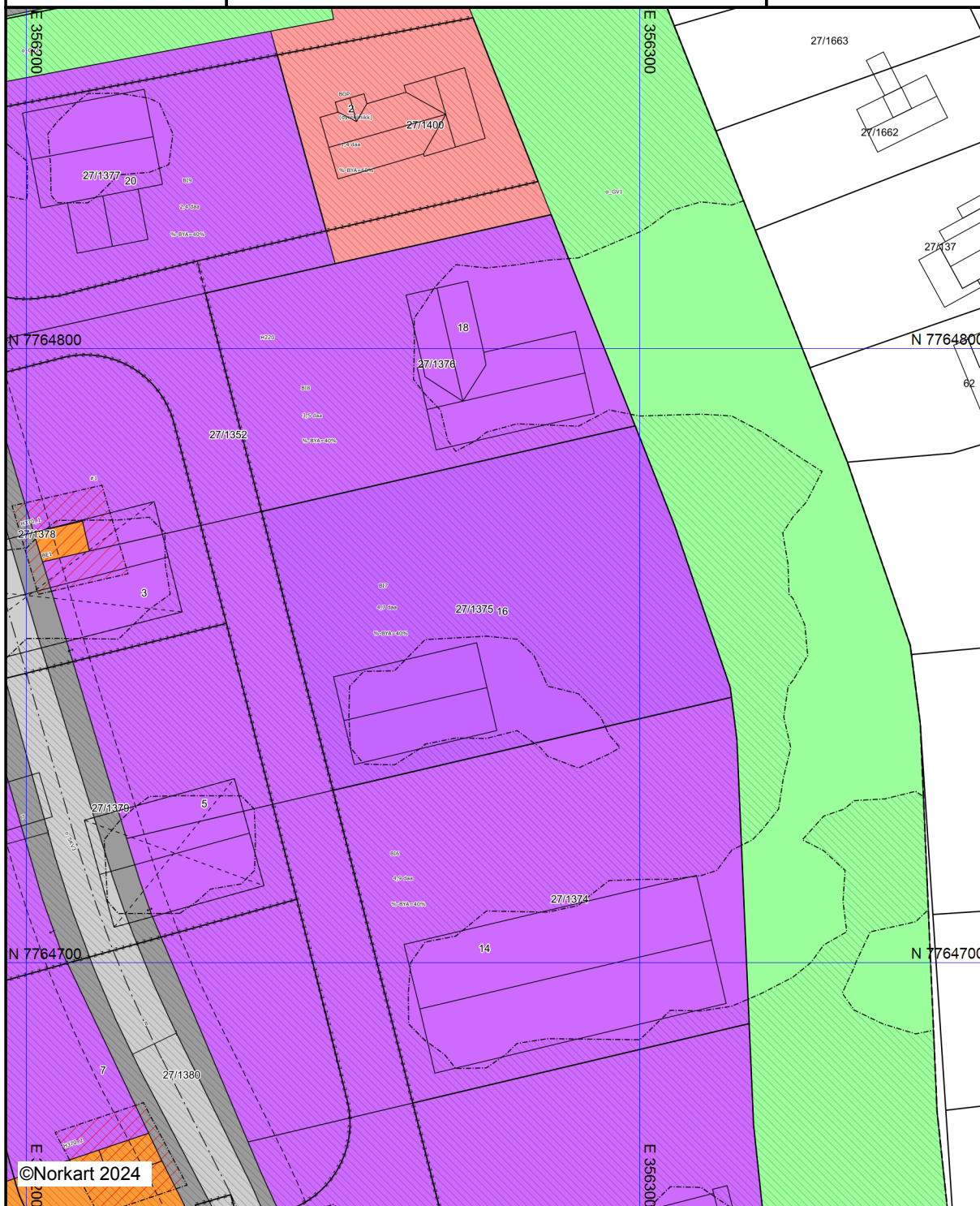
Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/1375
Adresse: Industrihøyden 16
Dato: 24.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-35



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Alta kommune

Drift- og utbyggingssektoren
Oppmåling og byggesak

Barlindhaug Consult AS
Postboks 1011

9503 ALTA

Vår ref
1282/13

Arkivkode
GNR/B 27/1375

Sak/Saksb
07/2120-13/MIEI

Dato
ALTA, 22.01.2013

FERDIGATTEST - NYBYGG LAGERBYGG INDUSTRIHØYDEN 16

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10:

Byggested:	Gnr/bnr/festenr./Seksjonsnr.: 27/1375
Adresse:	Industrihøyden 16
Tiltakets art:	Nybygg. Annen industri-/lagerbygning
Ansvarlig søker:	Barlindhaug Consult AS

Saksopplysninger:

Anmodning om ferdigattest mottatt her: 11.12.2012

Merknader:

Det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra ansvarlig søker.

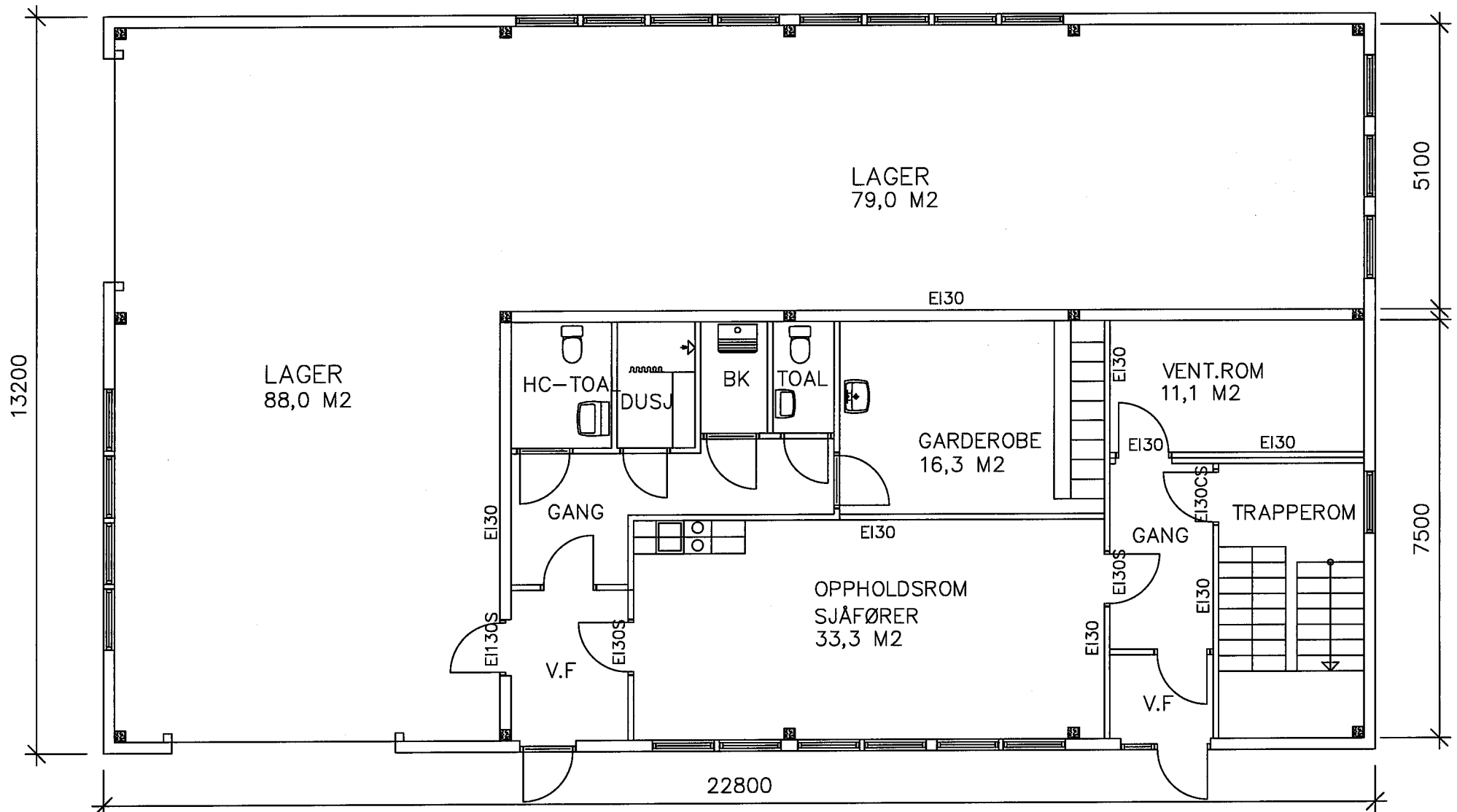
Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særlig tillatelse (jf. § 20-1 bokstav d)

Med hilsen

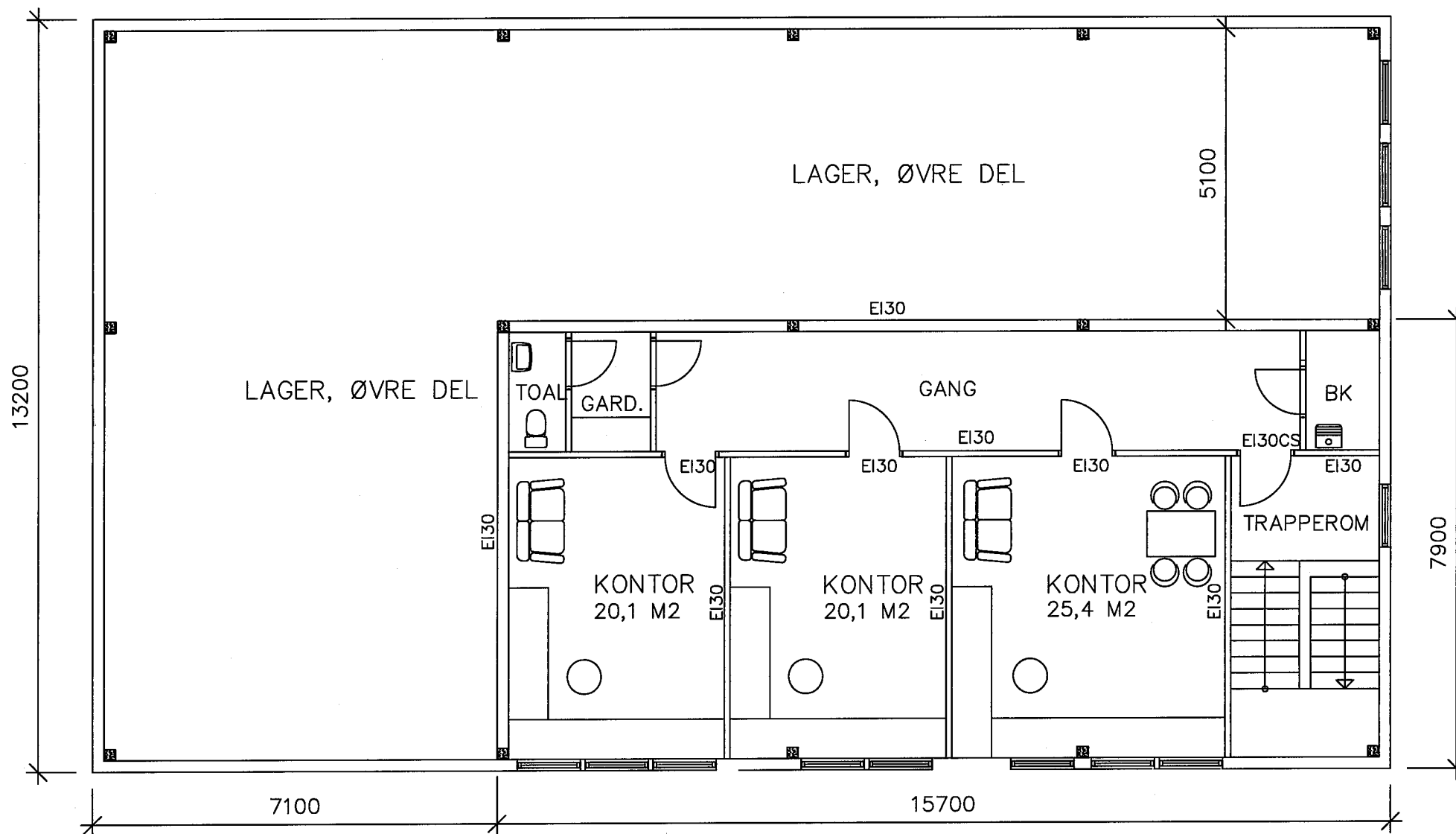
Arnold Hammari
Fagansvarlig byggesak

Mikkel Nils Eira
avdelingsingeniør



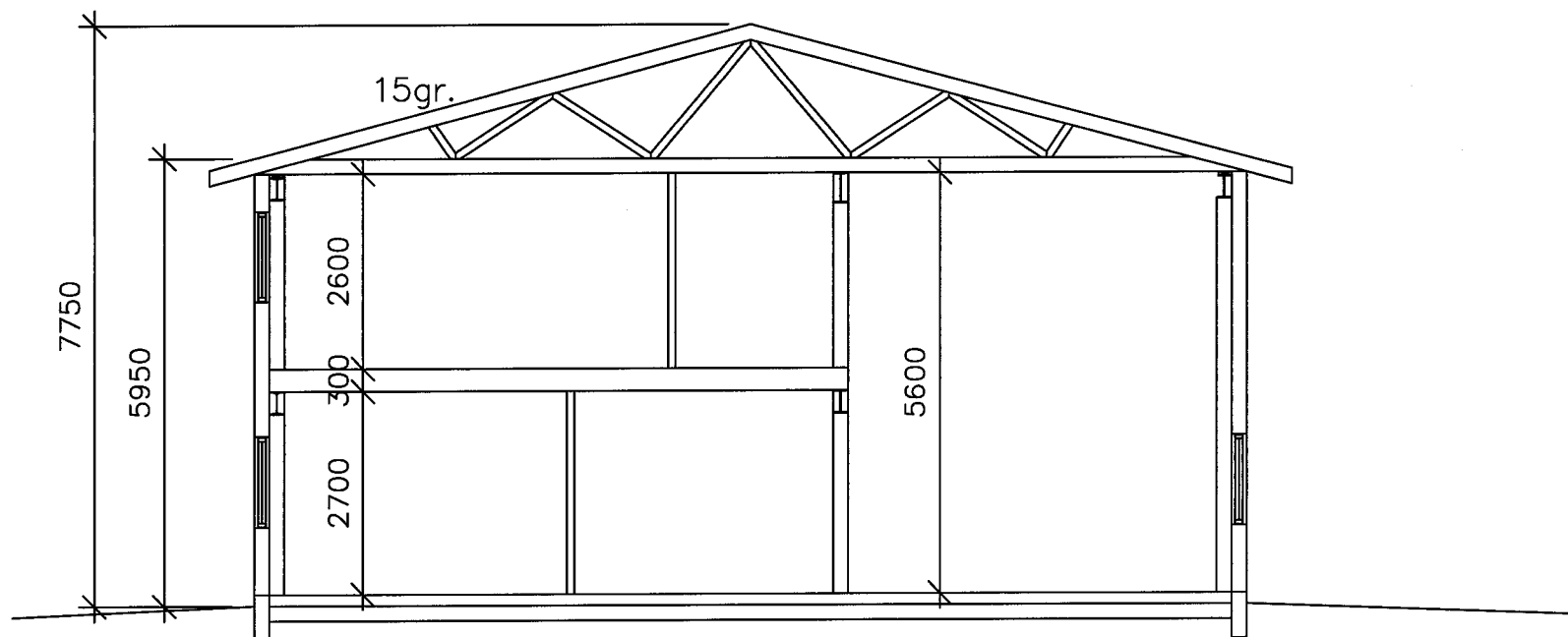
PLAN 1. ETASJE

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGER GJELDER		SKR	DATE
ODD MATHISEN AS					
Date	Konstr./Tegnet		Målestokk	KT BYGGTJENESTE	
8.2.08	Knut O. Th		1:100	SELJEVEIEN 2C	
Flom		Gedjant		9515 ALTA	
KONTOR / LAGERBYGG				Erstatning for:	Erstatning av:
ALTAHØYDEN INDUSTRIOMRÅDE				100 - 1	
PLAN 1. ETASJE					
Rev. Index	Ant.	Endring			



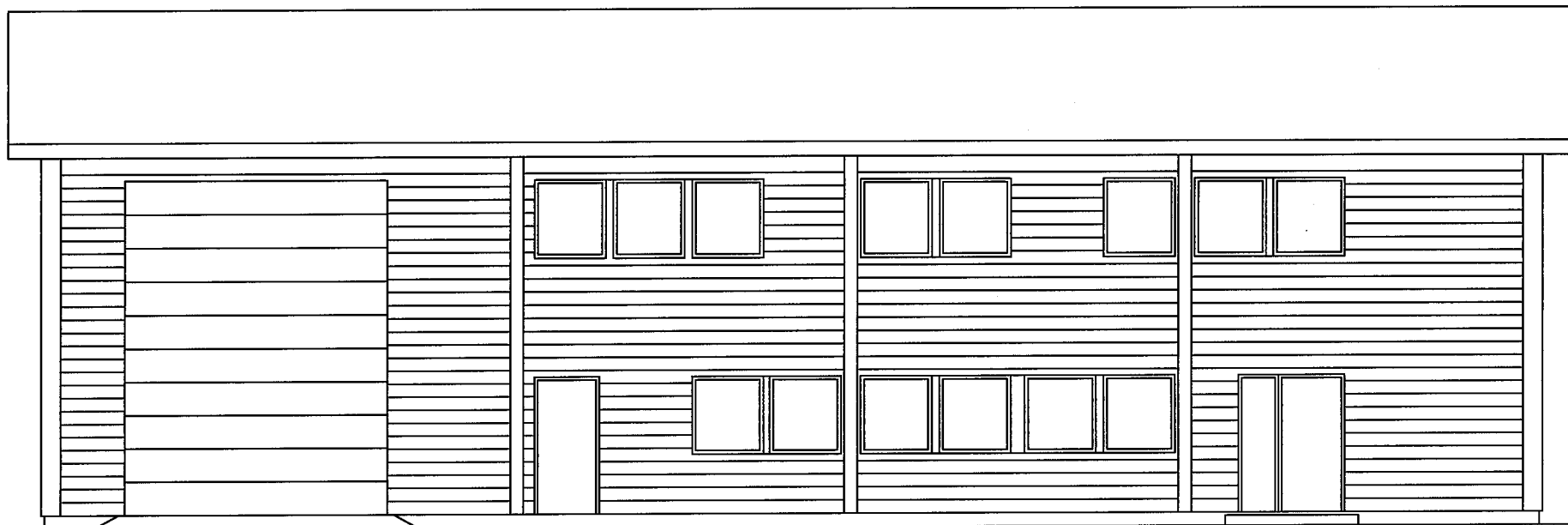
PLAN 2. ETASJE

REV.	INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	IGN	DATO
ODD MATHISEN AS					
Dato	8.2.08	Konstr./Tegnet	Knud O. Th	Skala	1:100
Prosjekt		Godkjent		KT BYGGTJENESTE SELJEVEIEN 2C 9515 ALTA	
KONTOR / LAGERBYGG ALTAHØYDEN INDUSTRIOMRÅDE PLAN 2. ETASJE				Erstatning for:	Erstatning av:
				100 - 2	
Hverdag:		Indst:	Beregning:		



SNITT

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATE
ODD MATHISEN AS					
Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk		KT BYGGTJENESTE SELJEVEIEN 2C 9515 ALTA	
8.2.08	Knut O. Th	1:100			
Finn		Godkjent			
KONTOR / LAGERBYGG ALTAHØYDEN INDUSTRIOMRÅDE SNITT			Erstatning for:		Erstatning for:
			100 - 3		
Hendelse:		Indic	Beskrivelse:		



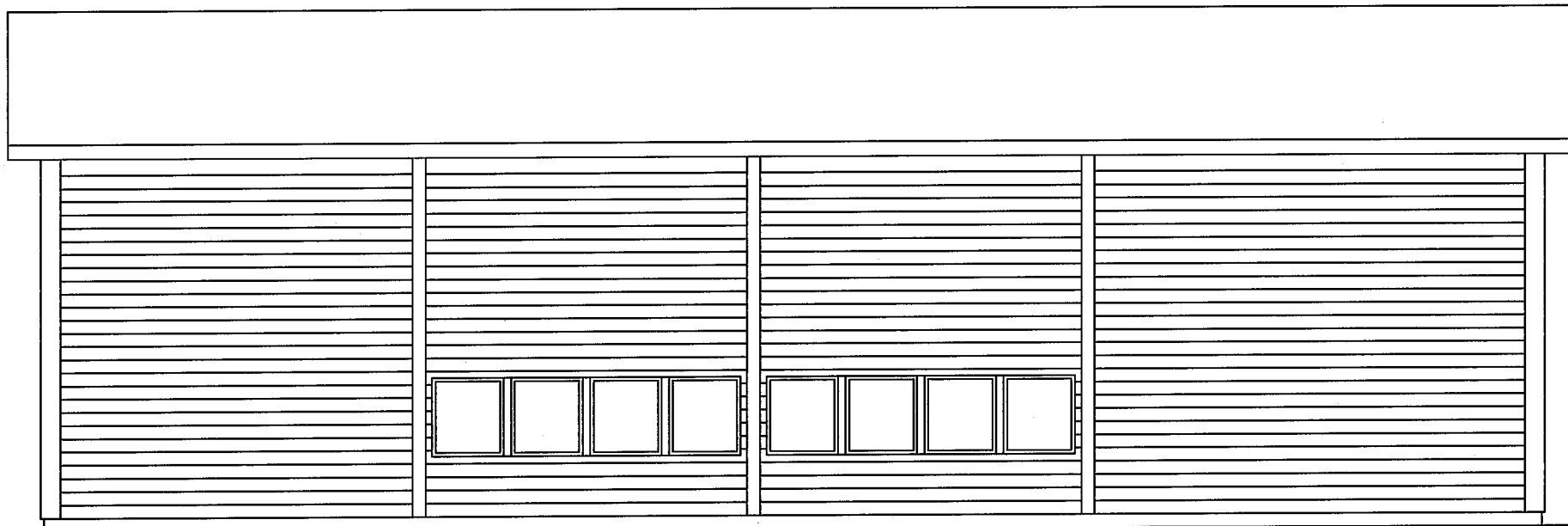
FASADE MOT NORD

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGER GJELDER		SKJ	DATO
ODD MATHISEN AS					
Dato 8.2.08	Konstr./Tegnet Knut O. Th	Målestokk 1:100		KT BYGGTJENESTE SELJEVEIEN 2C 9515 ALTA	
Flisene		Geddyt			
KONTOR / LAGERBYGG ALTAHØYDEN INDUSTRIOMRÅDE FASADE MOT NORD				Erstatning for:	Erstatning av:
				100 - 4	
Henvisning:	Indec:	Beregning:			



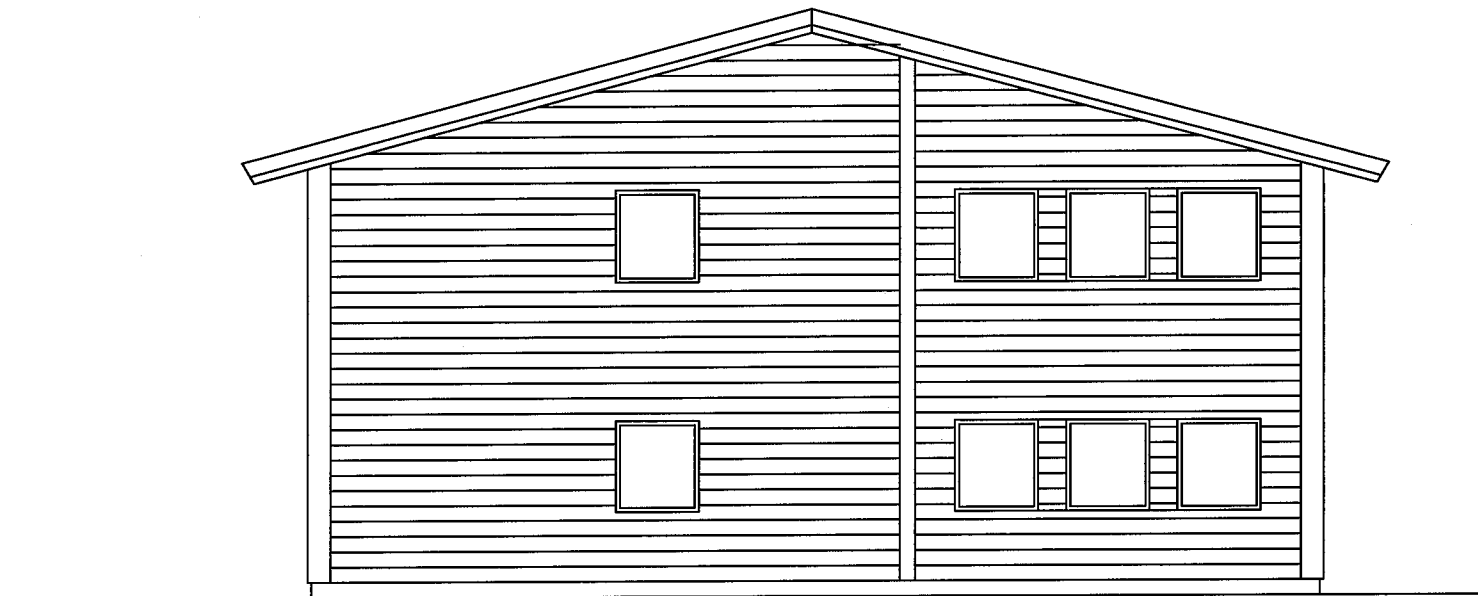
FASADE MOT ØST

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATE
ODD MATHISEN AS					
Dato 8.2.08	Konstr./Tegnet Knut O. Th		Målestokk 1:100	KT BYGGTJENESTE SELJEVEIEN 2C 9515 ALTA	
Placet		Objekt			
KONTOR / LAGERBYGG ALTAHØYDEN INDUSTRIOMRÅDE FASADE MOT ØST				Erstatning for:	Erstatet av:
				100 — 5	
Handtegn:	Indek:	Beregning:			



FASADE MOT SYD

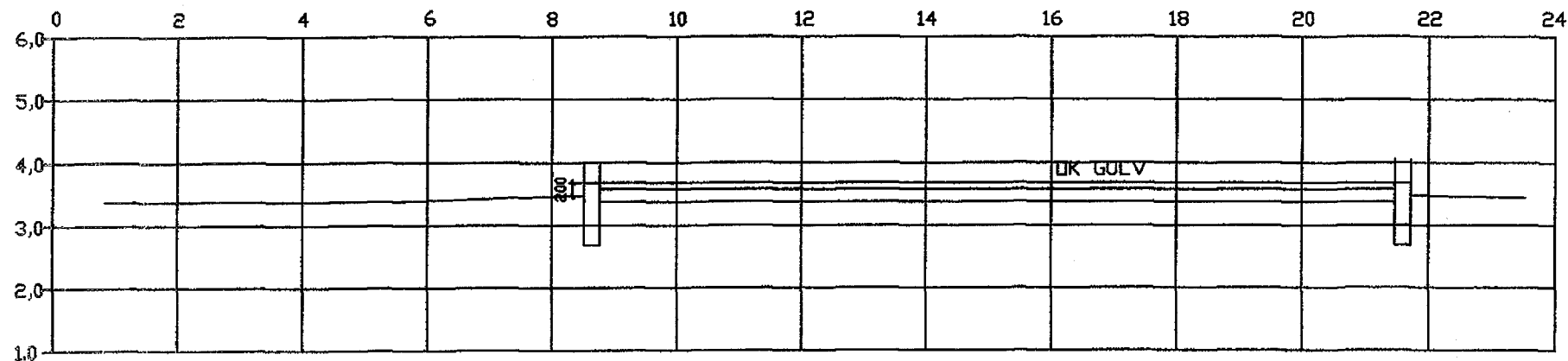
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATE
ODD MATHISEN AS					
Dato 8.2.08	Konstr./Tegnet Knut O. Th		Målestokk 1:100	KT BYGGTJENESTE SELJEVEIEN 2C 9515 ALTA	
Filmon		Ged/jest			
KONTOR / LAGERBYGG ALTAHØYDEN INDUSTRIOMRÅDE FASADE MOT SYD				Ersatning for:	Ersattet av:
				100 — 6	
Handtegn	Indec	Beregning			



FASADE MOT VEST

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGER OG GJELDER		SIGN	DATO
ODD MATHISEN AS					
Dato 8.2.08	Konstr./Tegnet Knut O. Th		Målestokk 1:100	KT BYGGTJENESTE SELJEVEIEN 2C 9515 ALTA	
Fra		Godkjent			
KONTOR / LAGERBYGG ALTAHØYDEN INDUSTRIOMRÅDE FASADE MOT VEST				Erstatning for:	Erstatning av:
				100 - 7	
Handtegning:	Indic:	Beregning:			

PROFIL A



Tonten er stort sett helt flatt

Ok gulv settes til ca. 0,4 m over ok vei ved innkjøringen til tomta

Murkronehøyde settes til cote ca. m

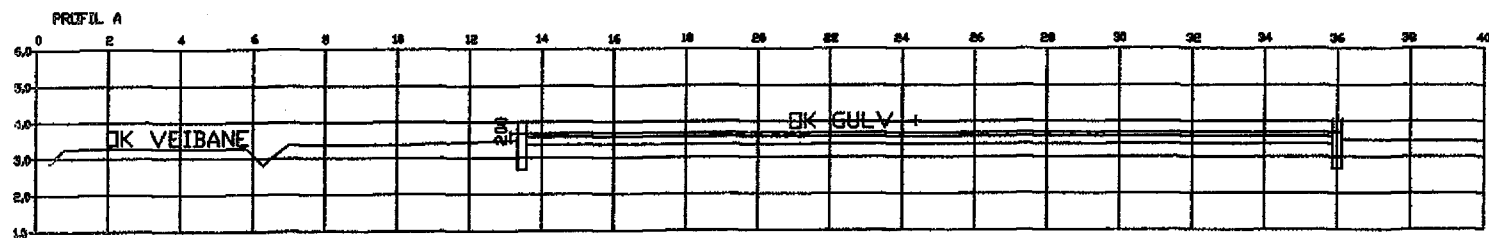
ADRESSE : ALTAHØYDEN INDUSTRIOMRADET

Gnr. : 27

Bnr. : 1375

Vedlegg D2

REV. RICK	AVT.	BESKRIVELSE		SEN	DAYO
ODD MATHISEN AS					
Dato 11.2.88	Skrevet/Redigert Knut O. Th	Skala 1:100	KT BYGGTJENESTE		
Plan	Objekt	SELJEVEIEN 2C		9515 ALTA	
KONTOR - LAGEBYGG			Bygging nr. Betalt nr.		
TERRENGPROFILER A-A			100 - 8		
Bygghøyde	Indre	Bygghøyde			



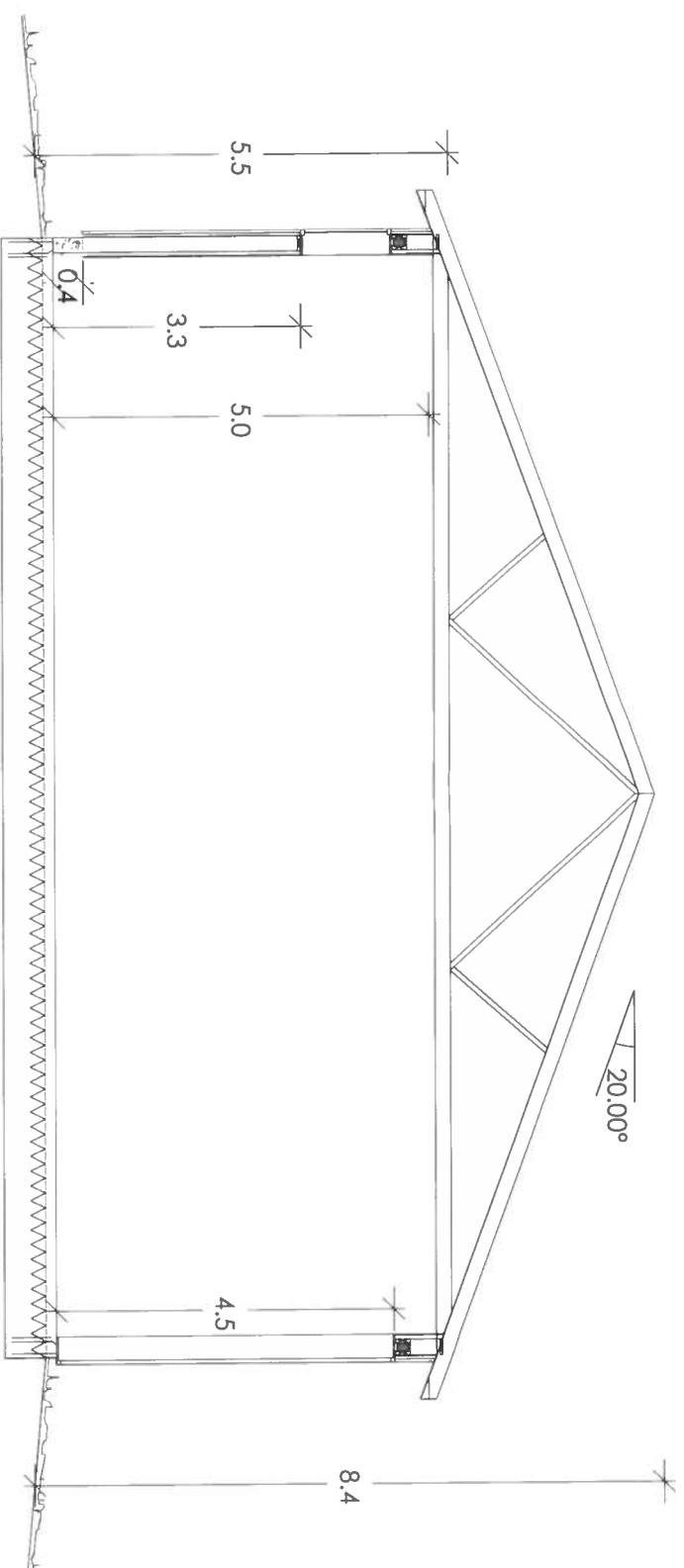
Tomten er stort sett helt flatt.

OK gulv settes til ca. 0,40 m over ok vei ved innkjøringen til tomta.
Murkronehøyde settes til cote ca. m

ADRESSE : ALTAHØYDEN INDUSTRIOMRADET
Gnr. : 27
Bnr. : 1375

Vedlegg D3

REV. NOX	ANT.	SISSEHVER GJELDER		SEN	DATE
ODD MATHISEN AS					
Prosjekt	Rev./Knut	Th	Skala	KT BYGGTJENESTE	
11.2.88	Knut	O. Th	1:100	SELJEVEIEN 2C	
Plan		Bygget		9515 ALTA	
KONTOR - LAGEBYGG				Bygget for:	
TERRENGPROFILER 8-B				Bygget av:	
				100 - 9	
Bygget for:		Bygget av:			



SNITT A-A

Lagerbygg Thomasbakken

 DATA DESIGN SYSTEM™

Tiltakshaver:

OM Eiendom AS

Byggeplass:

Industrihøydén 16

Kommune:

Alta

Gnr: 27

Bnr: 1375 Mål: 1 : 100

Māli: 1 : 100

Snitt

Date: 12.09.2012

Tegn: CO 3

Projekti: Lagerbygg

Tegn.nr: 504

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.