

Saksfremlegg til hovedstyremøte i Alta IF – 09.10.2025

Sak: Godkjenning av videreføring av prosjektet Altaparken Arena

1. Bakgrunn

Altaparken AS har over tid arbeidet med utviklingen av Altaparken Arena. Prosjektet har tidligere vært presentert for Alta IFs medlemmer og styre, og forberedende anleggsarbeider er allerede igangsatt med styrets aksept. Det bes nå om årsmøtets godkjenning for å gå videre med prosjektet innenfor de rammer som er beskrevet i dette saksfremlegget.

2. Prosjektstatus

Prosjektet omfatter bygging av Altaparken Arena, inkludert turnhall, garderobe/kontorbygg med tribune, og forberedelse for fremtidig el-/undervarme til kunstgressbane. Det bemerkes at tribune og ny kunstgressbane ikke er inkludert i første fase, grunnet manglende realisering av inntekter fra salg av utbyggingsrett til boligformål, hovedsakelig som følge av FeFo's takseringsmetodikk og krav til fortjeneste. Dialogen med Fefo vil fortsette.

Per i dag er det inngått entreprisekontrakter for forberedende arbeider knyttet til ny vei og vann og avløp. Det er gjort omfattende arbeider knyttet til fundamentering og bæresystemer opp mot Jaro AS og vi har mottatt bindende tilbud fra Jaro AS. For resterende byggearbeider er disse samlet i en totalentreprise som har vært ute på konkurranse. Denne konkurransen er nå avsluttet og styret i Altaparken AS har innstilt på entreprenør. Det vil si at vi også har bindende tilbud på resterende byggearbeider.

Arbeidet med vei, vann og avløp er startet opp og forventes ferdigstilt høsten 2025. Øvrige byggearbeider vil starte opp i april 2026 og ferdigstilles i løpet av august 2027.

3. Finansiell status

Prosjektets økonomiske forutsetninger er oppsummert i underliggende tabell

Finansiering	Beløp (NOK)	
Egenkapital	kr	65 000 000,00
Alta kommune	kr	40 000 000,00
Lån	kr	5 000 000,00
Sum	kr	110 000 000,00
Spillemidler	kr	46 250 000,00
Sum finansiering totalt	kr	156 250 000,00

Kostnader investering	Beløp (NOK)	
Konsulenter og administrasjon	kr	4 849 507,00
Grunn	kr	307 133,00
Saksbehandlergebyr	kr	340 000,00
Bygg	kr	127 410 117,00
Infrastruktur	kr	14 619 766,00
Finanskostnad	kr	3 000 000,00
Resrerve/usikkerhetsavsetning	kr	5 723 477,00
Sum kostnader	kr	156 250 000,00

Basert på oppsettet over er det pr i dag en underdekning på 5 millioner kroner for fullfinansiering. Altaparken AS vurderer det som forsvarlig å dekke dette gjennom lån eller ytterligere bidrag. Det er i tabellen oppført en post i kursiv for å vise dette behovet.

Altaparken AS jobber for å ta ned investeringskostnaden ytterligere for å redusere behovet for å ta opp lån. Det er i kostnadsoppsettet medtatt ca. 5,7 mill. kroner i reserve/usikkerhetsavsetning. Denne posten regnes som tilstrekkelig da store deler av konstnadspostene er knyttet til bindende tilbud.

Det regnes med at all merverdiavgift knyttet til investeringene blir refundert fullt ut gjennom ulike ordninger som eksisterer.

Det er ikke tatt med mulig tilskudd fra Alta kommunes tilskuddsordning for idrettsanlegg. Vurderingen har så langt vært at størrelsen på eventuelle tilskudd til Altaparken vil redusere muligheten for andre mindre idrettslag.

4. Ordinære driftskostnader og inntektsgrunnlag

Driftskostnader for hele bygget inklusive turnhall er estimert til ca. 2,5 millioner kroner per år, basert på erfaringstall fra TUILs anlegg i Tromsø (400 kr/m²/år for 6200 m²).

I tillegg til dette vil komme lånekostnader for eventuelt opptatt lån. Dette vil utgjøre ca kr. 400.000 pr. år i 20 år.

Driftsinntekter er vist i tabell på neste side.

Forventet driftskostnad	Type	Beløp (NOK)	
Generell drift	Haller	kr 2 480 000,00	
Lån 30mill	Mellomfinansiering spillemidler	kr 1 000 000,00	Totalt på 3 år ca 3 mill
Lån 5mill	Langsiktig på bygget	kr 400 000,00	20 år
Årlig utgift		kr 3 880 000,00	

Driftsinntekt		Beløp (NOK)	
Utleie arealer *		kr 2 300 000,00	10 år
Driftstilskudd turnhall	AK	kr 600 000,00	10 år
Lekeplasstilskudd Skogmo	10 boenheter pr år	kr 85 000,00	10 år
Ref mva vei		kr 110 000,00	10 år
Tilskudd drift fra byggetr		kr 100 000,00	5 år
Årlig inntekt		kr 3 195 000,00	

* Utleie av lokaler til Alta IF, halltimer til BU Alta Kommune, festlokale og kommersiell aktør

Det må inngås avtaler mellom Altaparken AS og øvrige leietakere om hvem som har ansvar for hva med hensyn til drift av bygget. Det mest naturlige vil være at Altaparken AS som byggeier har ansvar for eksterne serviceavtaler/-driftsavtaler og utvendig vedlikehold, mens leietakerne har ansvar for kostnader ved drift/vedlikehold av egne lokaler, og Alta IF ansvar for drift av felleslokaler mot forholdsmessig refusjon av kostnader og kommunens arealer dersom dette ønskes. Alternativt kan det også tenkes at Altaparken AS inngår avtale om drift med Finnmarkshallen.

Beregningene ovenfor er ment å illustrere muligheter. Det vil naturlig nok kunne være ulike syn på flere poster. Klubbens husleie vil henge nøye sammen med hva man ellers får inn. Sammenligne med utleiefrekvens og pris på det som i dag betales for i Alta, mener vi at dette er lavt vurdert. Det er videre ikke tatt med inntekter for salg av reklame på og i bygget. Dette vil bli en viktig oppgave for Alta IF jfr. nedenfor.

5. Mellomfinansiering av spillemidler

Mellomfinansiering av spillemidler vil være en utfordring i en overgangsperiode. Det planlegges å benytte inntekter fra reklamesalg i de nye hallene. Dette salget forestås av gruppene, men overføres Altaparken i den grad Altaparken må betale renter.

Det er i dag intet etterslep på utbetaling av spillemidler i Finnmark. Normalt vil tilskudd til kommunale anlegg ha fortrinnsrett.

Litt forsiktig antas det at spillemidler utbetales over ca. 3 år, med en snittkostnad på ca. 0,9 millioner kroner pr år, forutsatt kommunal garanti. Etter denne perioden faller alle reklameinntekter inn til gruppene til Alta IF.

6. Risiko og usikkerhet

Det er og har vært en rekke risikoer og usikkerheter knyttet til prosjektet. Den senere tid har de største risikoene vært finansielle. Disse er det lagt ned det betydelig arbeid med å redusere. Hovedaktiviteten i de risikoreduserende tiltakene har vært knyttet til sikring av finansielle bidrag samt å få verifiserbare kostnader knyttet til byggingen. Som man ser av investeringsbudsjettet, mangler det nå 5 MNOK for å ha fullfinansiert prosjektet med dagens kostnadsbilde. Dette kostnadsbildet er Altaparken AS trygg på da vi har bindende

tilbud på de aller fleste postene. Det er enda knyttet noe usikkerhet rundt størrelsen på finanskostnadene, men vi mener å ha tatt tilstrekkelig i i budsjettet til at disse postene også er realistiske.

Usikkerhet rundt grunnforhold og andre forhold ved tomten er ryddet unna i prosessen og ivaretatt i tilbud fra entreprenørene.

Vi ser at det enda ligger en del muligheter i prosjektet til å redusere kostnader. Dette vil være et viktig arbeid som iverksettes så fort kontrakt er signert med totalentreprenør. Det ligger også muligheter til å redusere kostnader betydelig knyttet til anleggsbidrag til Alta Kraftlag. Her har kraftlaget uttrykt vilje til å se på løsninger og samarbeidsavtaler som kan redusere budsjettert anleggsbidrag.

Skulle prosjektet overskride rammer satt i saksfremlegget og et "worst case" scenarie inntreffer, noe Altaparken AS mener det er liten sannsynlighet for, vil det være nødvendig å ta ytterligere lån eller realisere verdien av arealet som er regulert ferdig til boligformål.

7. Forslag til vedtak

Årsmøtet i Alta IF gir sin godkjenning til at Altaparken AS kan videreføre prosjektet Altaparken Arena innenfor de rammer som er beskrevet i dette saksfremlegget, inkludert finansieringsplan, driftsmodell og mellomfinansiering av spillemidler.