

PROAKTIV

An aerial photograph of a suburban residential area. In the foreground, a river flows from the bottom left towards the right. A railway bridge with multiple tracks crosses the river on the left side. A large, modern, light-colored building with a flat roof sits on the riverbank. To the right of the building, a road curves through a green lawn. The middle ground is filled with numerous houses of various colors and styles, interspersed with trees. In the background, there are large, golden-yellow fields and a line of trees under a clear blue sky.

SOLIVEIEN 11



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Soliveien 11, 1666 Rolvsøy

Gnr./Bnr.: Gnr. 727, bnr. 199, i Fredrikstad kommune

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 1.350,-

Totalpris: 5.501.350,-

Kommunale avgifter: 22.734,-

Boligtype: Industri / produksjon

Eierform: Selveier

Byggeår: 1925

Garasje/Parkering:

Biloppstillingsmuligheter for flere enheter på tomten.

INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Kontorets side

6

Kjerneinformasjon

19

Vedlegg

Gjennom sitt arbeid har han bygget et rykte som en pålitelig og positiv samarbeidspartner, som med smittende entusiasme bidrar til å skape verdifulle resultater for alle parter.

Næringsmegler: **Svein Gunnar Hansen**



Svein Gunnar Hansen

Næringsmegler

Mobil: 973 27 432

E-post:

Svein.gunnar.hansen@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Sarpsborg

Telefon: 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Svein Gunnar har over 25 års erfaring med megling og salg, og en stor del av dette har vært oppsøkende virksomhet mot bedrifter. Med en genuin interesse for mennesker og en nysgjerrighet på deres behov, trives han aller best når han er ute av kontoret og i direkte kontakt med kundene. For Svein Gunnar handler jobben om å bygge relasjoner, forstå utfordringene til hver enkelt kunde, og finne løsninger som skaper verdi både på kort og lang sikt.

De siste 5 årene har han jobbet som næringsmegler med et særlig fokus på Sarpsborg, Fredrikstad og Halden.

I løpet av denne tiden har han opparbeidet seg inngående kunnskap om markedet og har bidratt til en rekke vellykkede transaksjoner.

Hans brede erfaring, kombinert med et omfattende kontaktnett og dyp lokalmarkedsforståelse, gjør ham til en solid ressurs for både utleiere og leietakere.

Svein Gunnar er kjent for sitt konkurranseinstinkt og sin dedikasjon til å levere resultater som står til kundenes forventninger. Han er en løsningsorientert og engasjert megler som alltid har kunden i fokus.

Næringsmegler **Svein Gunnar Hansen**



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg

Tlf.: 69 12 60 60

E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



KJERNEINFORMASJON

BELIGGENHET

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Rolvsøy rett på sydsiden av Rolvsøysund bru. Den gamle brua, som nå benyttes som gang- og sykkelvei, grenser til eiendommen. Enkel adkomst til Fv 109 som raskt tar deg både Fredrikstad og Sarpsborg. Du kommer til E6 på under 10 minutter enten via Rolvsøyveien (Fv 109) til Sarpsborg, eller via Soliveien (Fv 112). Eiendommen grenser mot elv. Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse, men også noe spredt næring.

Finn.no: visningstekst

Visning avtales med megler.

Adkomst

Fra Fredrikstad: Følg Fv 109 ca. 7 km retning Sarpsborg. Rett før Rolvsøysund bru, ta avkjøring til høyre skiltet mot Solli/Haugetun. Eiendommen er så beliggende på høyre side idet veien svinger skarpt til venstre.

Fra Alvimkrysset i Sarpsborg: Følg Fv 109 ca. 4 km. Rett etter Rolvsøysund bru, ta avkjøring til høyre skiltet mot Solli/Haugetun. Ta til høyre i krysset ved Soliveien og eiendommen er beliggende på venstre side idet veien svinger skarpt til høyre

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Tomten er ikke oppmålt og er dermed oppført med 0 kvm.

Tomten er noe kupert og har noe fast og noe gruset dekke. Langs tomtegrensen til elven er det brygge.

Byggemåte

Ringmur i kombinasjon betong, teglsten og lettklinkerblokker. Støpte dekker. I hovedplan er bygget oppført i betongblokker og lett bindingsverk og skal ifølge eier være etterisolert, påsatt ny kledning, nye vinduer, nye renner og nedløp, samt lagt Decra stålplater på taket i 2010.

Innhold

Hovedplan består av cellekontorer, trapperom, wc, spiserom og møterom.

Underetasjen består av lager med god takhøyde, lavt lager, kontorer, gangareal, trapperom og møterom. Fra underetasjen er det også utgang til brygge.

Eiendommen ligger i et eiendomsselskap(AS) og det er dette selskapet som selges.

Areal

Bruttoareal: 532 kvm

Hovedplan: 166 kvm.

Underetasje: 366 kvm.

Standard

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og med begrenset brukslitasje.

Innvendige er det tradisjonelle brukervennlige overflater på vegg og gulv. Utstrakt bruk av trepanel, vegg til vegg tepper og fiberplater som er overflatebehandlet.

Oppvarming/kjøling/ventilasjon

I hovedplan er det oppvarming med panelovner. I underetasjen er det vannbåren gulvvarme.

Luft-til-luft-varmepumpen som er installert, fungerer ikke..

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Parkering

Biloppstillingsmuligheter for flere enheter på tomten.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann. Avløp går til elven. Kjøper må belage seg på og få dette i orden. Det foreligger pålegg om tilkobling til kommunalt avløp fra 2021 og må gjennomføres straks. Tilbud på å gjøre denne jobben er innhentet. Se salgsoppgave for mer info.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 22 734 pr. år

Eiendomsskatt utgjør kr. 15 801,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygget datert 04.07.1985.

Leieinntekter

Er pr i dag leieinntekter på kr 540 000. Hele eiendommen blir ledig ved salg.

OFFENTLIGE FORHOLD**Servitutter/rettigheter/forpliktelser**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Bestemmelser om veg datert 04.11.1953 - dok nr 304357.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler eller heftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Ny Rolvsøysund Bru. Plan vedtatt 15.06.2006. Formål: Byggeområder, offentlige trafikkområder, offentlige friområder.

Kommuneplan Fredrikstad 2020-2032. Plan vedtatt 18.06.2020. Formål/hensynssone: Flomfare Kyst, Flomfarer NVE, Båndlegging, Bebyggelse og anlegg.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 727 Bnr. 199 og Gnr. 727 Bnr. 200 i Fredrikstad kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

1 350,- (Omkostninger totalt)

5 501 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Omkostninger

Ved kjøp av aksjer påløper ikke dokumentavgift. Kjøper bærer alle sine kostnader ved overtakelse av selskapet herunder kostnader forbundet med registrering av endringer i Brønnøysundregisteret. Selger bærer kostnader for regnskap og revisjon frem til overtakelse.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Bud formidles skriftlig til megler.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

SELSKAPSOPPLYSNINGER

Merverdiavgift og justeringsforpliktelser

Byggetiltak de siste 10 år hvor inngående mva på aktiveringspliktige kostnader på fullføringstidspunktet utgjør minst kr 100 000 ("justeringshendelser") vil følge eiendomsselskapet.

Skattemessig saldo verdi og avskrivings sats

Kjøper må selv sette seg inn i avskrivningsregler mm.

Det vil ikke bli gitt skatterabatt på differansen mellom eiendomsverdien og bokført verdi eller skattemessig saldo verdi dersom det evt. ikke fremkommer i avgitt bud

Salgsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

"As is -klausul"

Eiendommen overtas som den/det er, jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 500 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen. Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Salgsoppgaven:

Forutsettes at interessenter gjennomgår alle opplysninger i salgsoppgaven grundig, foretar egne undersøkelser herunder besiktigelse av eiendommen, og dersom interessenten ikke anser seg selv som tilstrekkelig bygningskyndig, undersøker eiendommen nøye sammen med egen bygningskyndig representant.

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor selger tilknyttet forhold kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av eiendommen.

Videre gjøres det oppmerksom på at selger står fritt til å bestemme kjøper og har videre rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Ved salg av selskapsandeler/aksjer gjelder:

Ved salg vil vår standard kjøpekontrakt bli benyttet.

Lov om avhending av fast eiendom vil bare i begrenset utstrekning kunne påberopes av Kjøper.

Oppkjøpsfinansiering:

Det er regler i forbindelse med

oppkjøpsfinansiering i h.t. aksjeloven § 8-10.

Budgiver bes ta kontakt med sin bank for avklaring av dokumentasjonskravet for evt. sikkerhet som skal stilles.

Kjerneinformasjon

Meglerforetaket har ikke sjekket skatt-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Interessenter forutsettes å avklare dette med sine egne rådgivere og eventuelt Selskapets revisor.

Ved kjøp av eiendommen må kjøper i tillegg betale tinglysingsgebyr og dokumentavgift. Dette utgjør et tillegg på ca 2,5% av kjøpesummen.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at oppdragsansvarlig har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

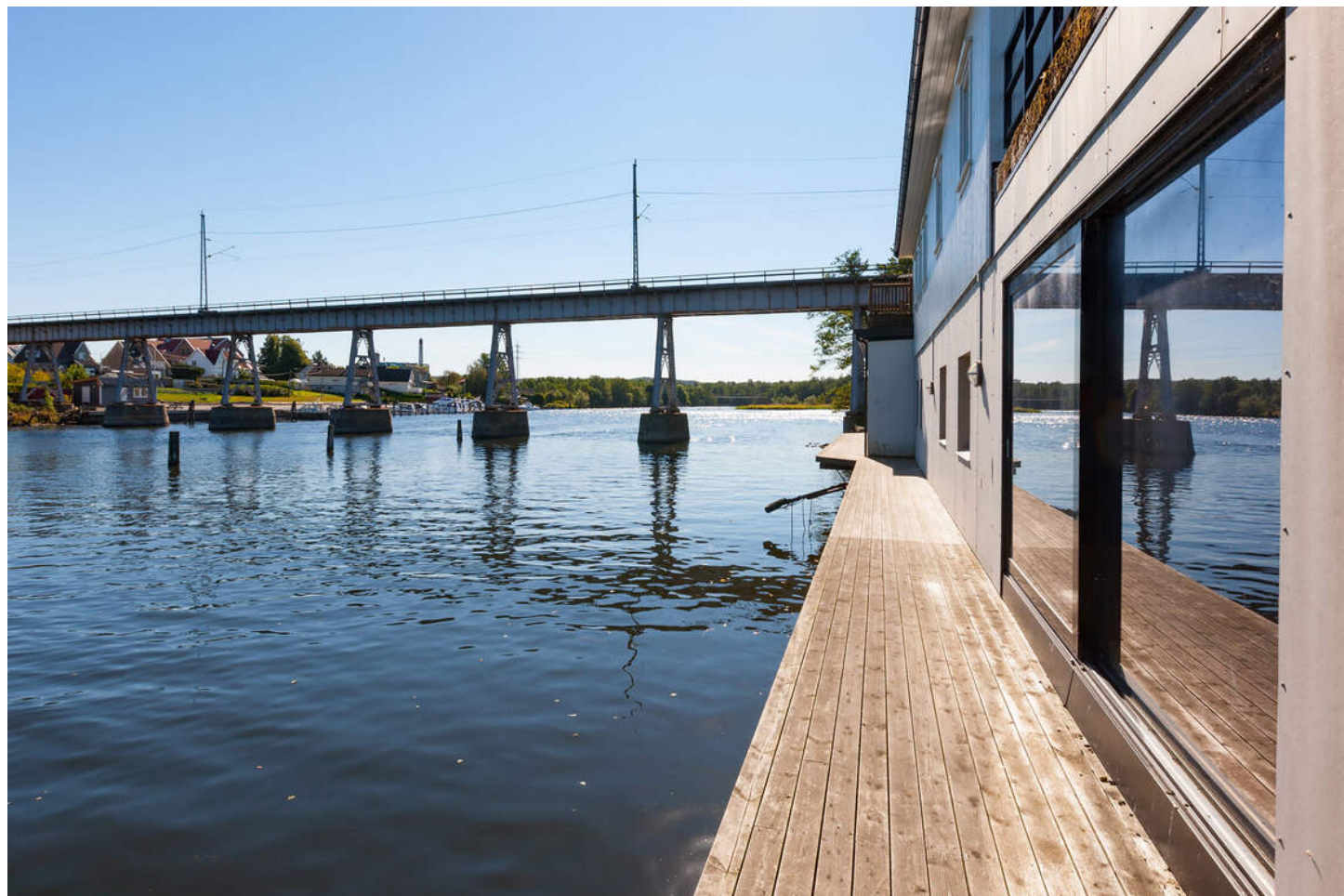
Det er ingen ansatte eller lønns- og pensjonsforpliktelser i selskapet.

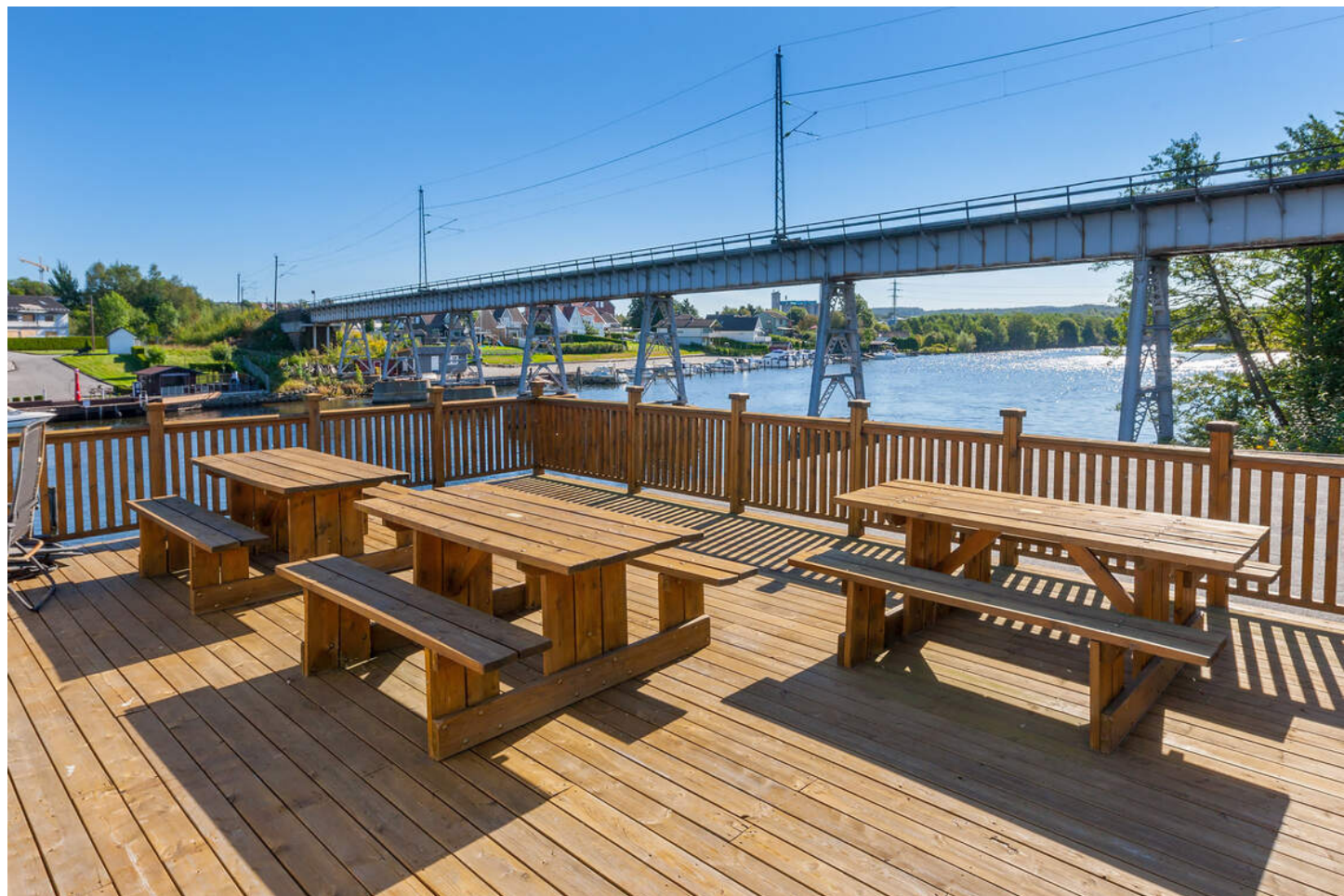
Kjøper må selv vurdere om ervervet er meldepliktig etter konkurranselovens § 18 og i tilfelle inngi melding.

Kjøper må selv vurdere om det er behov for å gjennomføre en due diligence for å verifisere den informasjon som er mottatt i salgsprosessen, og evt ta forbehold om dette i et evt. bud. Kjøper kan ikke senere gjøre gjeldende som feil/mangel noe som ble eller burde blitt oppdaget gjennom due diligence.

Det forutsettes at kjøper gjennomgår det fremlagte salgsmateriale og foretar befaringsbesøk av eiendommen før bud inngis. Selskapet og Eiendommen selges "as-is". Eventuelle finansieringsforbehold forutsettes å fremgå av budet.

Dato salgsoppgave
3.7.2025

















VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

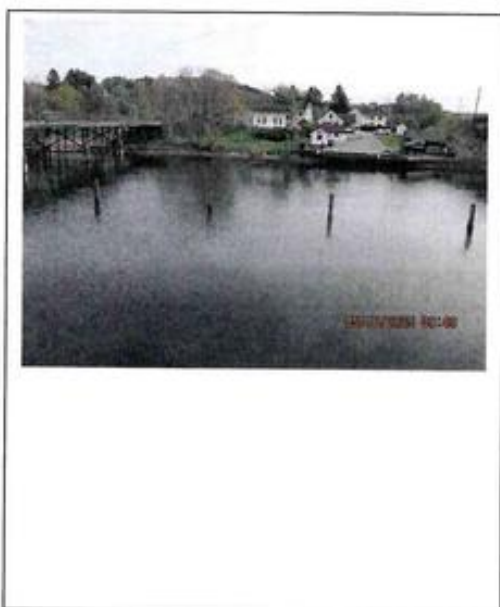
EIENDOM

ANALYSE

VERDIVURDERING/NÆRINGSEIENDOM

SOLLIVEIEN 11, 1666 ROLVSØY.

Gnr. 727 bnr. 199 i Fredrikstad kommune.



EA

Takstingeniør Terje Westby AS – www.terjewestby.no/takst@terjewestby.no

Kikkutveien 4, 1710 Sarpsborg Telefon 90 15 17 18. NT/NITO

2/7

Takstingenør Terje Westby AS

Terje Westby har arbeidet med taksering av fast eiendom siden 1990 da han var med på å etablere NITO- Takst og var styremedlem. Sertifisert takstingenør i NITO. Har inntil utgangen av 2024 innehatt mange sertifikat med årlige etterutdanninger. Fra 2025 arbeider Terje Westby som uavhengig, men fortsatt medlem i NT og i Nito.

Westby har utført mer enn 13 000 oppdrag og har både offentlig og private kundegrupper.

INNLEDNING/MANDAT

Trond Andersen i Solliveien 11 AS har anmodet Takstingenør Terje Westby AS om å beregne verdien av eiendommen gnr. 727 bnr. 199 i Fredrikstad kommune. Heretter kalt «eiendommen».

Vurderingen skal foretas med bakgrunn i påregnelig utnyttelse basert på gjeldende regulerings- og kommuneplaner.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderingsstandarder (IVSC; RICS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdiansettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert, forsvarlig og uten tvang.

Det er forutsatt i denne rapporten at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Markedsverdien er henført til dagens dato og med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget forutsettes det at:

- a. det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen eller andre forhold som kan påvirke eiendommens verdi
- b. eiendommen er fri for forurensede masser
- c. eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri
- d. mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

Ellers er vurderingen basert på våre observasjoner, erfaringer med marked og eiendomsbransjen generelt samt konkrete referansetall. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med oppdraget med mindre annet er eksplisitt beskrevet i verdigrunnlaget, og forutsettes i denne verdivurderingen ikke å ha påvirkende effekt. I beregningene er eventuelle bygge kostnader for boliger alltid oppgitt inklusive merverdiavgift, mens bygge kostnader for næringsareal er oppgitt eksklusiv merverdiavgift.

FAKTISKE OPPLYSNINGER

Besiktigelse: 08.05.2025 sammen med Trond Andersen.

3/7

Dokumenter: Leiekontrakt datert 01.01.2018 mellom Solliveien 11 AS og Blakkestad Andersen Røs AS, 5 år med rett til fornyelse. Leiekontrakt mellom Solliveien 11 AS og Blakkestad Andersen Anlegg AS etablert 01.01.2018 for 5 år med rett til fornyelse.

Hjemmelsforhold: Solliveien 11, 1666 Rolvsøy.

Tomteareal: Det er ikke oppgitt areal.

Beliggenhet: Greåker

Bebyggelsen: Kombinasjonsbygg: kontor og lager.

Regulering: Uregulert.

Kommuneplan: Anlegg og bygg.

Forsikringsselskap: Gjensidige ifølge Andersen.

Formål med taksten: Verdi på generelt grunnlag basert på et salg.

Grunnforutsetninger: Det er ikke mottatt informasjon som gjelder forurensninger i grunnen på denne eiendom. Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Kostnader henført til sanering av forurenset masse er ikke vurdert da dette krever eget mandat.

Vi anbefaler derfor alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse samt eventuelt en såkalt Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil dermed kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger ved vestre inngang til den gamle Rolvsøysund bro (nå del av Glommastien) sentralt på Solli-/Greåker. FV 109 er sammen med Solliveien nærmeste kommunikasjonslinjer. Begrenset parkering på eiendommen.

Sollielven passerer langs bygningen før den treffer Glomma.

INFRASTRUKTUR

Eiendommen ligger med adkomst til offentlig vei og er tilkoplek kommunalt vann. Avløp rett i elven. Det foreligger pålegg om tilkopling kommunalt avløp fra 2021 og må gjennomføres straks

TOMTEN

Tomten er både flat og noe skrånende. Svært begrenset med parkeringsplasser.

4/7

Bygg A



5/7

KORT BYGGEBSRIVELSE.

Trolig en blanding av noe fjellgrunn, men også svak elvegrunn. Kan ikke utelukke noe grunnbaserte setninger. Ringmur i kombinasjon betong, teglstein, og lettklinkerblokker (siste tilbygget) En utvendig betongplate på marknivå danner tak i en liten del av bygningen og har noe vanninnsig. Støpte dekker. I hovedplan betongblokker og lett bindingsverk. I 2010 sier Andersen at det ble etterisolert, påsatt ny kledning, nye vinduer med isolerglass, renner og nedløp samt Decra profilerte stålplater på yttertaket.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe i hovedplan. Vannbåret golv varme i u.etg.

Innvendig er det tradisjonelle brukervennlige overflater på vegg og på gulv. Utstrakt bruk av trepanel, vegg til vegg tepper og fiberplater som er overflatebehandlet.

God oppfølging fra utleier og leietaker har sørget for svært begrenset bruksslitasje.

LEIETAKERE-UTLEIARAL

Hovedbygget

U.etg. : BTA 366 kvm Lager med god høyde, lager med lav høyde, kontor, ganger, trapperom, møterom.

H 01 : BTA 166 kvm Cellekontorer, trapperom, wc, spiserom og møterom

Sum alle plan: **BTA 532 kvm**

Årlig leie denne eiendommen blir ikke vurdert da eier og bruker avpasser etter driften i driftsselskapene. Jeg legger utelukkende normalt markedsleie til grunn. METRA rapporten 2024 gir en god referanse. Basert på den bør kr 1 000 pr kvm være en realistisk leie.

6/7

NETTOKAPITALISERINGSMETODEN

Bygningen-/eiendommen er utleid på det vi kaller et kortsiktig leieforhold. Leien som er lagt til grunn for den enkelte synes å være godt i samsvar med hva markedet ønsker å betale. Korte avtaler kan slå begge veier.

Normal markedsleie, BTA 532 kvm x kr 1 000	= kr 532 000
Estimert årlige eiers kostnader 15%	= <u>kr 79 800</u>
Netto inntektsgrunnlag	= <u>kr 452 200</u>

YELDBEREGNING

Effektiv renterisiko nullkupongrente 10 år 4,20%

Inflasjon	<u>2,00%</u>
Realrente etter fradrag	2,20%
Renterisiko	1,00%
Markedsrisiko	1,40%
Objektrisiko	1,40%
Kurants	<u>1,80%</u>
Yield	<u>7,80%</u>

Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon. Avkastningskrav er:

Renterisiko er vurdert med bakgrunn i hva en kan forvente av rentenedganger i 2025. Synes ikke like optimistisk som før jul.

Markedet for å investere i næringseiendommer er for tiden på det normale.

Objektrisiko henføres til den risiko som ligger i investering i denne eiendommen med tanke på attraktivitet (p-plasser), eksponering, beliggenhet etc. Vi vurderer beliggenheten som god.

7/7

Kurantsrisiko hensyntar bebyggelsens alder, tilstand, utforming og fleksibilitet, og er satt basert på en helhetlig vurdering.

Eiendommens markedsverdi blir etter dette: $\text{kr } 452\,200 / 0,078 =$ kr 5 797 435

Fradrag for nødvendig oppgradering utover vanlig vedlikehold/KA kr 300 000

Netto markedsverdi etter fratrekk for pålagt oppgradering kr 5 497 435

Leietaker betaler i dag langt under normalt markedsleie.

Ved å legge til grunn METRA sine erfaringstall som kommer frem i Metrarapporten av 2024 riktignok for område Sarpsborg

Samlet areal utleid: BTA 532 kvm.

TEKNISK VERDI INKLUSIVE TOMT

Bygning A: BTA 532 kvm a $\text{kr } 13\,000 = \text{kr } 6\,900\,000$ -/ x 16% (elde slitasje etc.) = $\text{kr } 5\,809\,000$

KONKLUSJON

En spennende og relativt sentralt beliggende næringseiendom hvor eier leier gjennom egne driftsselskap. Viktig at pålegg om tilkopling kommunalt avløp gjennomføres omgående. Bygningen har brygge i hele lengderetningen.

Basert på og avkastning settes eiendommens

Markedsverdi til kr 5 500 000

Sarpsborg, 12.05.2025.

Takstingeniør Terje Westby AS



Terje Westby

Vedlegg: Underliggende dokumenter



FREDRIKSTAD KOMMUNE

SOLLIVEIEN 11 AS

Postboks 94
1720 GREÅKER

Deres referanse

Vår referanse
2021/25920-2-59123/2022-AIAN

Klassering
727/199

Dato
21.02.2022

Eiendom 727/199 - Solliveien 11 - avløp - purring

Vi viser til brev av 17.11.2021, hvor vi ba om en redegjørelse om hvorvidt Solliveien 11 var tilknyttet offentlig avløpsnett eller ikke. Svarfrist var satt til 1.12.2021. Vi kan ikke se å ha fått en tilbakemelding på dette.

Vi trenger en tilbakemelding på følgende spørsmål:

- Er Solliveien 11 tilknyttet offentlig avløpsnett?
- Hvis ja, når skjedde tilknytningen og hvilket firma utførte dette?

En skriftlig redegjørelse skal være oss i hende snarest og senest innen **1.3.2021**.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Aina Andersen
konsulent

Stab for plan og utvikling
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 13 04 Bankkonto: 5122 05 77000

EIENDOM MATRIKKELEGENDEFINERT RAPPORT - 08.09.2021
3004 - FREDRIKSTAD

Var.ref CIB14300 WESTBY TERJ

Basisinformasjon

Adresse: SOLIVEIEN 11 Gårdsnummer: 727 Festennummer:
 Kommune: 3004 FREDRIKSTAD Bruksnummer: 199 Seksjonsnummer:
 Dataleverandør: ambita

Hjemmelsinformasjon

Hjemmel

Du har søkt på: Knr.: 3004 Gnr.: 727 Bnr.: 199 For.: Sør.:

Hjemmelsinformasjon:

Registreringsenhet:
 Statens Kartverk Oppdatert per: 07.09.2021

Matrikkelenheten er utskilt fra:
 1953/303871-2 07.10.1953 REGISTRERING AV GRUNN
 KNR: 3004 GNR: 727 BNR: 6

Rettighetshavere til eiendomsrett:
 2014/47422-1 17.01.2014 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
 VEDERLAG: 0
 Omsetningstype: Annet
 SOLIVEIEN 11 AS
 ORG.NR: 999 207 987

Pengeheftelser

Pengeheftelser

Du har søkt på: Knr.: 3004 Gnr.: 727 Bnr.: 199 For.: Sør.:

Pengeheftelser:

Registreringsenhet:
 Statens Kartverk Oppdatert per: 07.09.2021

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

2018/468335-1 22.02.2018 PANTEDOKUMENT
 Belop: NOK 8 000 000
 Pantlaver: DNB BANK ASA
 ORG.NR: 984 851 006
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Eiendom & Bygning

Eiendom

Du har søkt på: Knr.: 3004 Gnr.: 727 Bnr.: 199 For.: Sør.:

Matrikkelenhet:

Matrikkelenhetsopplysninger:

Matrikkelenhetstype: BEST. GRUNNEIENDOM
 Matrikkelenhet etablert dato: 07.10.1953
 Status matrikkelenhet EG:
 Bruksnavn: FLOA
 Næringsgruppe: Industri

Statens kartverk er ikke ansvarlig for feil i data eller for skade som oppstår ved bruk av dataene.

EIENDOM MATRIKKELEGENDEFINERT RAPPORT - 08.09.2021 **3004 - FREDRIKSTAD**

Vår ref CIB14300 WESTBY TERJ

Registrert i Matrikkelen: JA
 Matrikkelenhet tinglyst: Matrikkelenhet er tinglyst
 Matrikkelenhet oppdatert dato: 27.09.2019
 Mikrofilm: 1326

Bygning

Du har søkt på: Knr.: 3004 Gnr.: 727 Bnr.: 199 Fnr.: Ser.:

Bygning:

Bygningsinformasjon:

Bygningsnr.: 6474268
 Bygnings-leper: 0
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Bygningstype: Fabrikbyggning
 Kode for på- / tilby:
 Oppdateringsdato: 28.09.2019
 Bygningskonstruksjon:
 Antall etasjer: 2
 Har heis: Nei
 Vann/kloakk/oppvarming:
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Bygningsareal:

Bruksareal totalt: 520,0
 Bruksareal annet: 520,0

Etasjelinformasjon:

Hovedetasje: 1
 Bruksareal totalt: 226,0
 Antall boliger: 0
 Bruksareal annet: 226,0

Etasjelinformasjon:

Underetasje: 1
 Bruksareal totalt: 294,0
 Antall boliger: 0
 Bruksareal annet: 294,0

Bygningsinformasjon:

Bygningsnr.: 6474268
 Bygnings-leper: 1
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Bygningstype: Fabrikbyggning
 Igangsett dato: 04.09.1984
 Tatt i bruk dato: 04.07.1985
 Kode for på- / tilby: Tilbygg
 Oppdateringsdato: 28.09.2019
 Bygningskonstruksjon:
 Antall etasjer: 2
 Har heis: Nei
 Vann/kloakk/oppvarming:
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Bygningsareal:

Bruksareal totalt: 184,0
 Bruksareal annet: 184,0

Etasjelinformasjon:

Hovedetasje: 1
 Bruksareal totalt: 88,0
 Antall boliger: 0
 Bruksareal annet: 88,0

Etasjelinformasjon:

Underetasje: 1
 Bruksareal totalt: 96,0
 Antall boliger: 0
 Bruksareal annet: 96,0

Grunnkart

Adresse: Soliveien 11, 1666 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/199/0/0

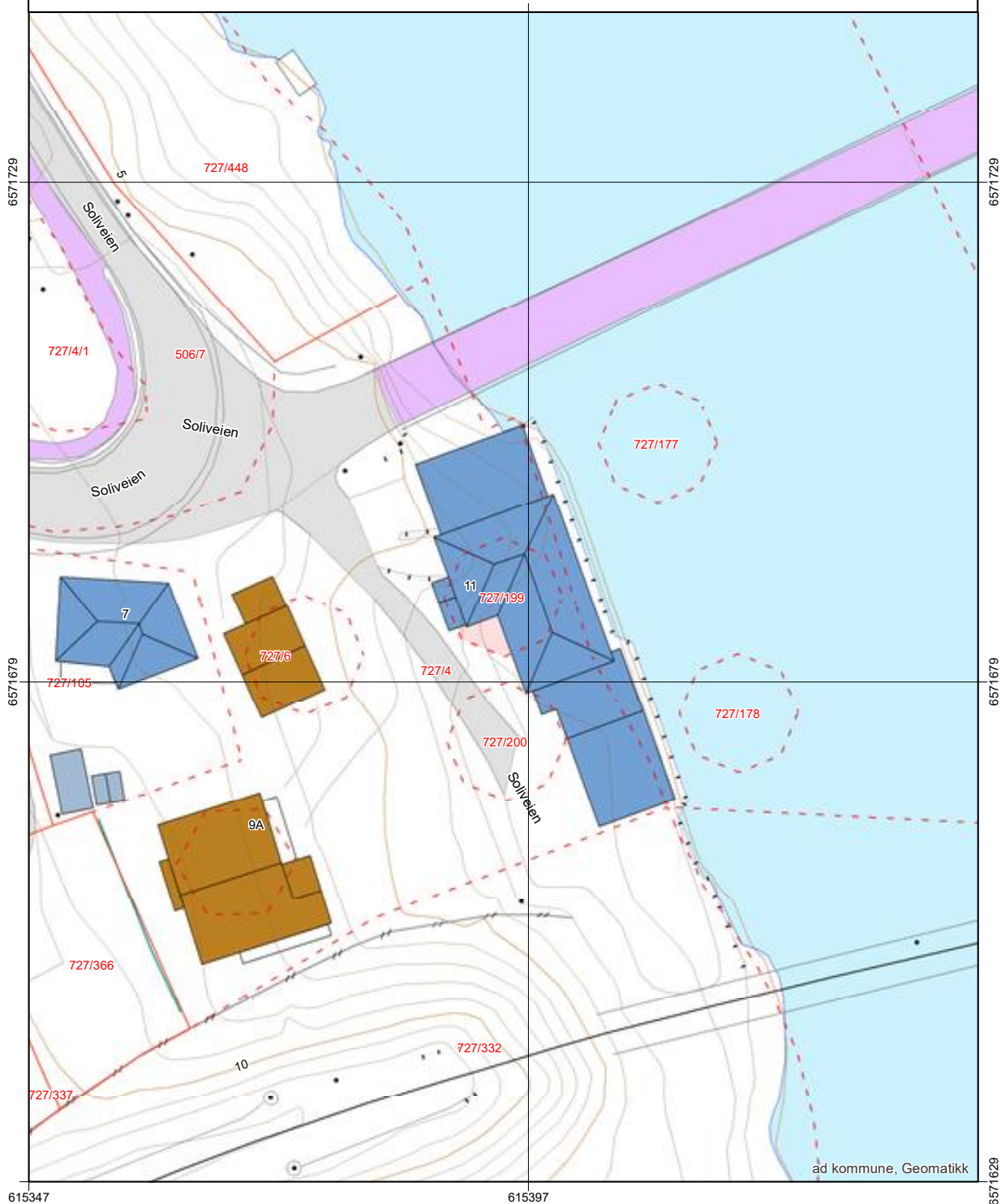


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-02



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/lestenr) ev. parsellnr		
STORVEIEN 193		127/199-200		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
PÅBYGG/TILBYGG	INDUSTRI	18.6.84	18.6.84	TS65/84
Byggherre		Adresse		Tit.
AMUND BRÅTHEN		SENTRUMSVEIEN 7		
Anmelder		Adresse		Tit.
TERJE STRAND		A/S HAUGE SVEISE & REP.VERKSTED		
Ansvarshavende		Adresse		Tit.
" "		" "		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Tilbygget - ny fløy.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Dører monteres og skiltes forskriftsmessig.
Minst et skilt med varsel om gass under trykk skal monteres som anvist.
2. Noe mindre arbeider gjenstår inn- og utvendig.
3. Eventuelle bemerkninger fra Arbeidstilsynet tas til følge.
4. Bygningsvesenet skal varsles når påbygg mot nord igangsettes.

Arbeidet må være utført innen: 1 - 3 innen 5. oktober 1985.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
ROLVSØY	Rolvøy Bygningsråd Bygningskontrollen <i>Rolf G. Olsen</i> Rolf G. Olsen Underskrift
4. juli 1985	

Sendes til

☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggelevmyndighet	☐
---	--	--	--	--------------------------

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79



127/199 og 200 Jnr. 64 og 65
1953

398.
45

N.-nr. 35-36
III.

Oppmålingssjefen i Rolvsøy Bygningsdistrikt

Gjør kjent: at år 19⁵³ den 30/9 ble en lovlig oppmålingsforretning
og skylddelingsforretning

holdt over N e s , gnr. 127, bnr. 6 og 9

skyldm. henholdsvis 3. og 11 øre

og administrertes av undertegnede i overvær av vitnet

Alle vedkommende var varslet etter kunngjøring, som ordlydende inntas her.

Etter rekvisisjon av: Johan Björnstad,

Nes

ifølge § 57 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 blir en kart- og oppmålingsforretning

å holde ons dag den 30/9 dette år kl. 17

over forannevnte eiendommer

hvorfor såvel denne grunnns eier Johan Björnstad

kjøper Th. Sørensen

som de tilgrensende tomters og grunners eiere, herved varsles der og da gi møte for å påse
at grunnens grenser blir riktig påvist, og iakttatte deres tarv.

Rolvsoy, den 30/9 1953

Til kartvitne oppnevnes Tore Løvdal og Nic. Omberg

Undertegnede vitner at denne kunngjøring er lovlig forkynt år 1953, den 28/9

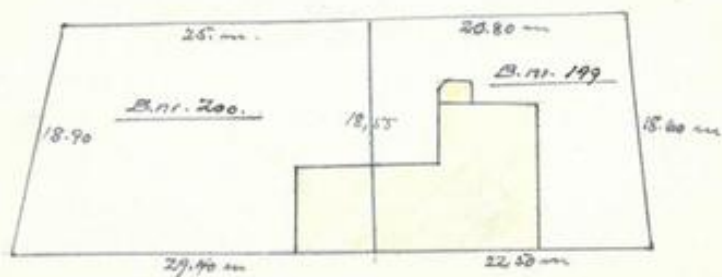
Grensebeskrivelse:

- I. B.nr.6. Delet begynner ved Visterflo i parsellens nordvestre hjørne med utgangspunkt i bryggens hjørnestein. Går herfra i vestlig retning 18,60 m. til nedsatt merkestein, går så i sydlig retning 20,80 m. til jernbolt, herfra går delet i østlig retning 18,55 m. til Visterflo (bryggekannten) og herfra i nordlig retning 22,50 m. til utgangspunktet. Skylden for parsellen ble bestemt til 1.8re. bruksnamn: F l o a, gnr. 127, bnr. 199.
- II. B.nr.9. Delet begynner i parsellens nordvestre hjørne, går herfra i sydlig retning 25. m. derpå i østlig retning 18,90 m. til Visterflo, følger så denne i nordlig retning 29,40 m. og herfra i vestlig retning 18,55 m. til utgangspunktet. Skylden for parsellen ble bestemt til 5.8re. bruksnamn: F l o a I, gn. 127, bnr. 200.

Forretningen slutt.

Tone Lødø *Mid-Ormsby*

KART.



Mål 1:500.



Areal:	
B.nr. 199	401.6 m ²
--- 200	514.6 ---
Bedygdiale	196.5 ---

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 727/199/0/0

Eierrepresentant: Solliveien 11 As

Regningsmottaker: Solliveien 11 As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FLOA	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	727	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	199	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	100 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Solveien 11 1666 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Rolvøy
		Grunnkrets	Valgkrets	Rolvøy

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SOLLIVEIEN 11 AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
275 VANN FASTGEB. NÆRING	1,00 Fastdel	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
66 Eskatt Næring	2 469 000,00 0/00	kr 6,40	01.07.2025	1/1	0	kr 15 801,00
255 AKONTO VANN - NÆRING	254,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 5 334,00
						kr 22 734,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
43127669	100	0	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	255	255

Eiendomsrapport

Rapportdato : 3.6.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 727 / 199 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHEITEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkræis
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**
Fredrikstad brannvesen**Megleropplysninger***Fredrikstad, 03.06.2025***Til informasjon!**

Eiendom: 727/199 Soliveien 11

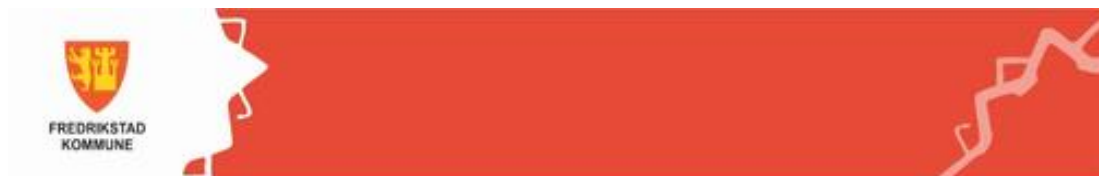
På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Crix gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. juni 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 435 Bruksnr.: 13 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
 Adresse: Soliveien 11, 1666 ROLVSØY

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:	(X)	
Utkobling av septiktank:		X

1. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Det vil komme pålegg om dette.
2. Vannmåleren må leses av og meldes til kommunen før salg.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartmaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
 Vann- og avløp
 Postboks 1405
 1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
 e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
 www.fredrikstad.kommune.no


Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-727/199/0

Bruksnavn	FLOA	Beregnet areal	100.0
Etablert dato	07.10.1953	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festgrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SOLLIVEIEN 11 AS	999207987	H - Hjemmelshaver		Postboks 94	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	25.11.2016	25.11.2016		
FE - Feilretting	27.10.2010	27.10.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	07.10.1953			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

--

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

--

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		100.0	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6474268	0	211 - Fabrikkbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 6474268: 211 - Fabrikkbygning

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	520.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	520.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	05.10.2022	05.10.2022



Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	294.0	294.0	0.0
H01	0	0.0	226.0	226.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6474268-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	0.0	96.0	96.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	0.0	88.0	88.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	04.09.1984	04.09.1984
TB - Tatt i bruk	04.07.1985	04.07.1985

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Solveien	11		1666 ROLVSØY

Oversiktskart

Adresse: Soliveien 11, 1666 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/199/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-02



Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Matrikkelkart

Adresse: Soliveien 11, 1666 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/199/0/0

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-02



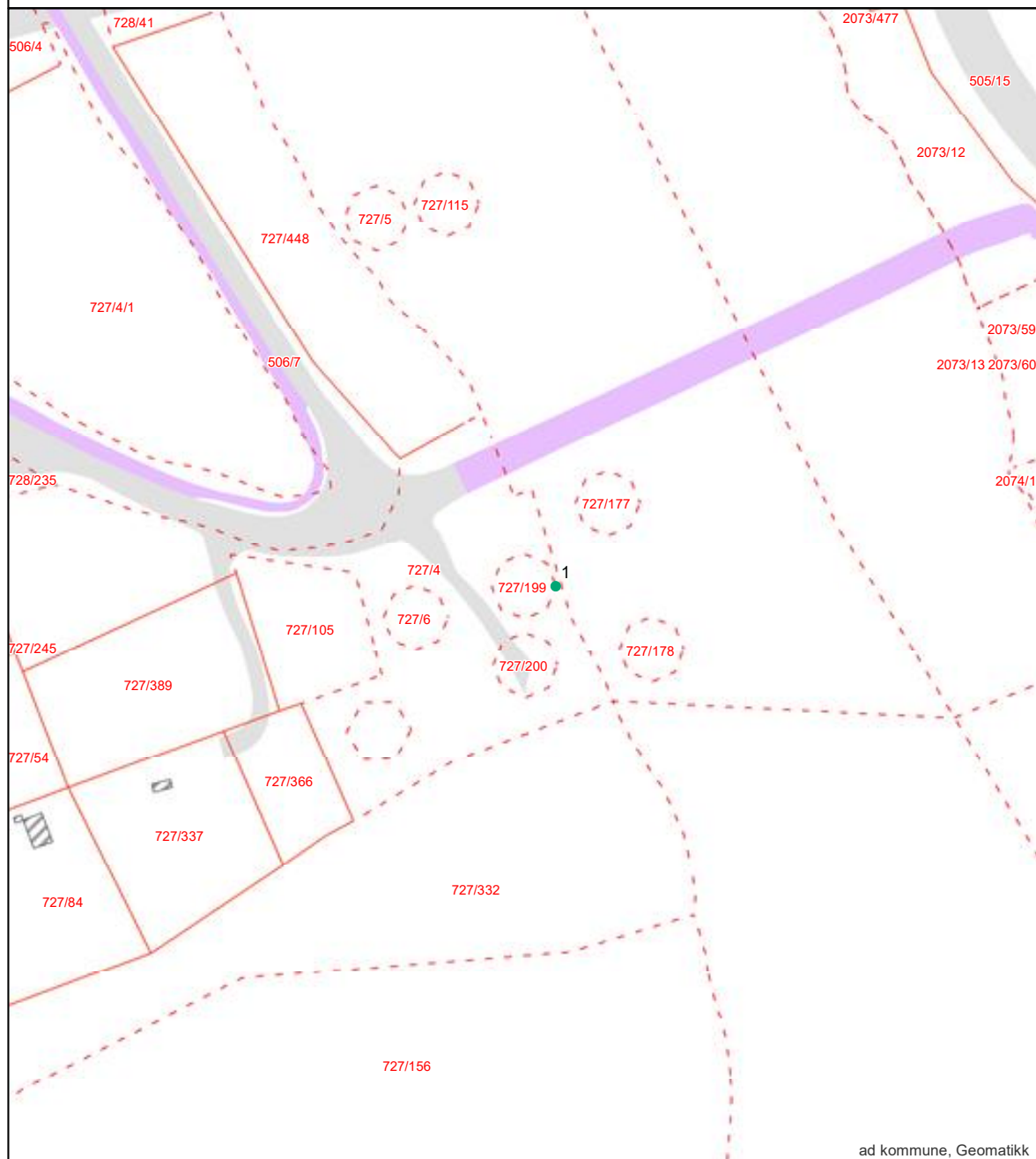
Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.6.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
100.0		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6571687.77633	615400.452775	Ikke spesifisert	36.42	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 727	Bnr: 199	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Soliveien 11 ▼		
Areal:	m² *	Areal: Se vedlagt målebrev.	
Antall boenheter:	0		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Fare 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 557 Ny Rolvsøysund bru	Formål/Hensynssone: 992 - Midlertidig trafikkområde 400 - Offentlig friområde	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2006
Reguleringsbestemmelser: Regbest557_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 04.06.2025



Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg, avkjørsel

Avkjørsel

Bruker

Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke

Bolt

Kors

Grensestein/røys

Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti

Regulert tomtgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.

Grense for bevaring

Bygg som skal bevares

Byggingsgrense

Grenser bygg./jernes

Byggelinje-/grense

Tre

Støyskjerm

Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje

Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser

Målte grenser

Ikke-målte grenser

Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fanoområde

Restriksjonsområde

Bevaringsområde

Fornyelsesområde

Rokkefelgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER

Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Område for forretning

Område for kontor

Fort...

Område for industri/lager

Område for fritidsbebyggelse

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater mv.)

Offentlig administrasjon

BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage

Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)

Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke

Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSGNSTASJONER

Garasjeanlegg

Bensinstasjon

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for jordbruk (")

Område reindrift

Område for gartneri

Område for parsellhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang-/sykkelvei

Sykkelvei

Gangvei

Kjørbar gang-/sykkelvei (")

Fortau (")

Gate/tun

Torg

Fort...

Rasteplass

Parkeringsplass

Kollektivanlegg

Busstreminal

Bussholddeplass

Drosjeholdeplass

Jernbane

Sporveg-/forstadsbane

Havneområde

Kai

Småbåtanlegg (landdelen)

Trafikkområde i sje og væsdrag

Skipsteid

Havneområde i sje

Offentlig småbåthavn (")

Annet trafikkområde i sje/væsdrag

Annet trafikkområde (på land)

FRIMOMRÅDER

Park

Turveg

Skipelype

Anlegg for lek

Anlegg for idrett og sport

Leirplass

Annet friområde

Friområde i sje og væsdrag

Badeområde

Småbåthavn

Regattabane

Annet friområde i sje og væsdrag

SPELLOMRÅDER

Privat vei

Privat parkering (")

Park (")

Parkbette i industristrøk

Campingplass

Friluftsområde (på land)

Friluftkområde i sje og væsdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane

Grav- og urnelund

Privat småbåtanlegg (land)

Privat småbåtanlegg (sje)

Område for anlegg i grunnen

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin

Vann- og avløpsanlegg

Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

avlingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvar

Område for anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Kulturminne (")

Fiskebruk

Andre områder for anlegg i væsdrag eller i sjeen

Naturvernomsråde (på land)

Naturvernomsråde i sje og væsdrag

Klimavernezone

Område for steinbrudd og masselutskutt

Andre områder for vassentlige feringsinngrep

Område for reindrift

Polstyanlegg

Handelsogartneri

Område for særskilte anlegg

Taubane

Fornyelespark

Område for vindkraft

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles adkomst (")

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekareal for barn

Felles gårdsplass

Fellesareal for garasjer

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig/Forretning

Bolig/Forretning/Kontor

Bolig/Kontor

Bolig/Offentlig

Forretning/Kontor

Forretning/Kontor/Industri

Forretning/Industri

Forretning/Kontor/Offentlig

Forretning/Offentlig

Kontor/Industri

Kontor/Offentlig

Kontor/Bensinstasjon

Offentlig/Almennyttig

Vegservicestasjon (Bevertingstasjon)

Annet kombinert formål

Uryanset formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplan


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Soliveien 11, 1666 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/199/0/0

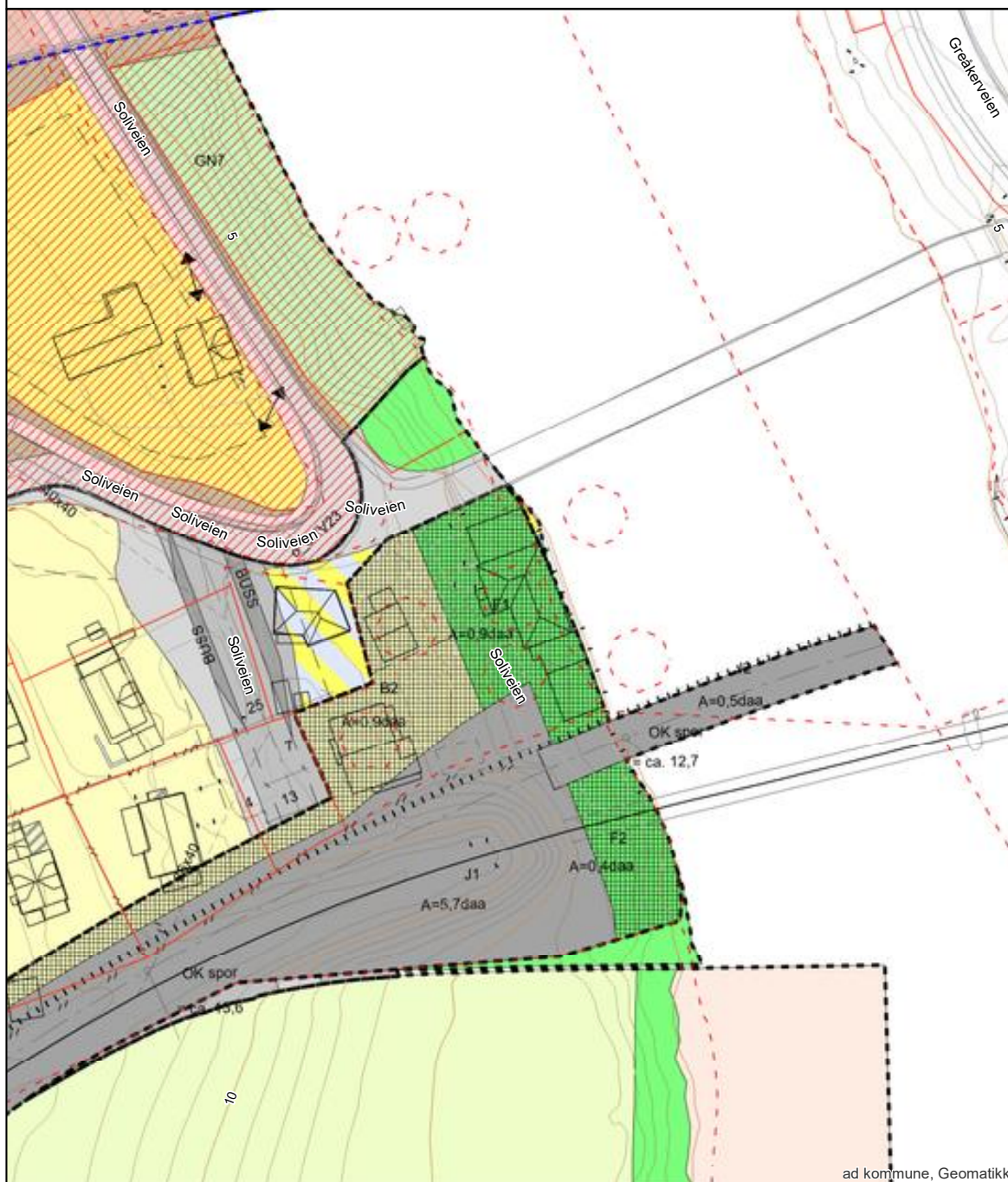
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03



Planident: 557
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2006
Plannavn: Ny Rolvsøysund bru

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

NY ROLVSØYSUND BRU

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 15.06.2006

Bestemmelsene er sist revidert: 19.04.2006

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for områdene som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

PBL § 25, 1. ledd nr. 1; Byggeområder:

- Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B2)

PBL § 25, 1. ledd nr. 3; Offentlige trafikkområder:

- Jernbane (J1-J2)

PBL § 25, 1. ledd nr. 4; Offentlige friområder:

- Friområde generelt (F1-F2)

PBL § 25, 2. ledd; Kombinerte formål:

- Midlertidig trafikkområde

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Støy

a) Støynivået for luftstøy skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442).

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B2)

a) Område B1-2 tillates benyttet til frittliggende småhusbebyggelse, dog innenfor de rammer som er gitt i henhold til jernbaneloven. For øvrig skal reguleringsbestemmelsene fra reguleringsplanen "Rolvsøysund - Kirkestien", datert 14.06.1989 fortsatt gjelde.

b) Område B2 skal ikke skilles ut som egen byggetomt, men tillates kun benyttet som tilleggstomt til tiliggende eiendommer.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Jernbane (J1-J2)

a) I område J2 skal jernbanen føres i bru over Rolvsøysundet. Brua skal gis en god estetisk utforming. Under J2 skal terrenget formes på en måte som gir en naturlig forbindelse mellom friområdene F1 og F2 på hver side av brua.

b) I forbindelse med byggesøknad skal det forelegges tilstrekkelig dokumentasjon og vurdering av konsekvensene for vassdragstiltakene. Det skal gjøres analyser av hvordan de fysiske hindringene påvirker strømningsforholdene og hvordan disse strømforholdene eventuelt kan utvikle uønskede erosjonsprosesser som kan påvirke sikkerheten på langs sikt. Forholdet til flom og oppstuingseffekter og avbøtende tiltak i form av plastringer og utforming av piler skal utredes. Byggesøknad med nevnte utredninger skal forelegges Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) for uttalelse før igangsettingstillatelse kan gis.

5. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1 Friområder generelt (F1-F2)

a) Område F1-2 skal benyttes til offentlige friområder. Arealene tillates tilrettelagt for opphold og aktiviteter. For øvrig skal de ha en parkmessig opparbeiding.

6. KOMBINERTE FORMÅL

6.1 Midlertidig trafikkområde

a) Arealet tillates benyttet som anleggssone i forbindelse med opparbeidelse av ny jernbanebru. Arealene tilbakeføres til underliggende planstatus når opparbeidelse av jernbaneanlegget er fullført. Arealene skal istandsettes og tilbakeføres til de respektive eiendommene så snart det nye anlegget er ferdigstilt.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Grunnforhold

a) Det må utføres utvidede grunnundersøkelser og evt. geotekniske undersøkelser før byggetillatelse kan gis.

7.2 Støyskjerm

a) Nødvendig støyskjerming for å tilfredsstille ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442) skal være etablert før ny jernbanelinje tas i bruk.

7.3 Ledningsanlegg

a) Det må utføres kabelanvisning før tiltaket kan igangsettes.

7.4 Eksisterende anlegg

a) Eksisterende jernbaneanlegg som ikke er nødvendige for videre drift etter at ny bru er etablert skal ryddes/fjernes. Dette gjelder også eksisterende jernbanebru med tilhørende landkar og fundamentering.

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01
e-post: post@lark.no

Kommuneplan

Adresse: Soliveien 11, 1666 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/199/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

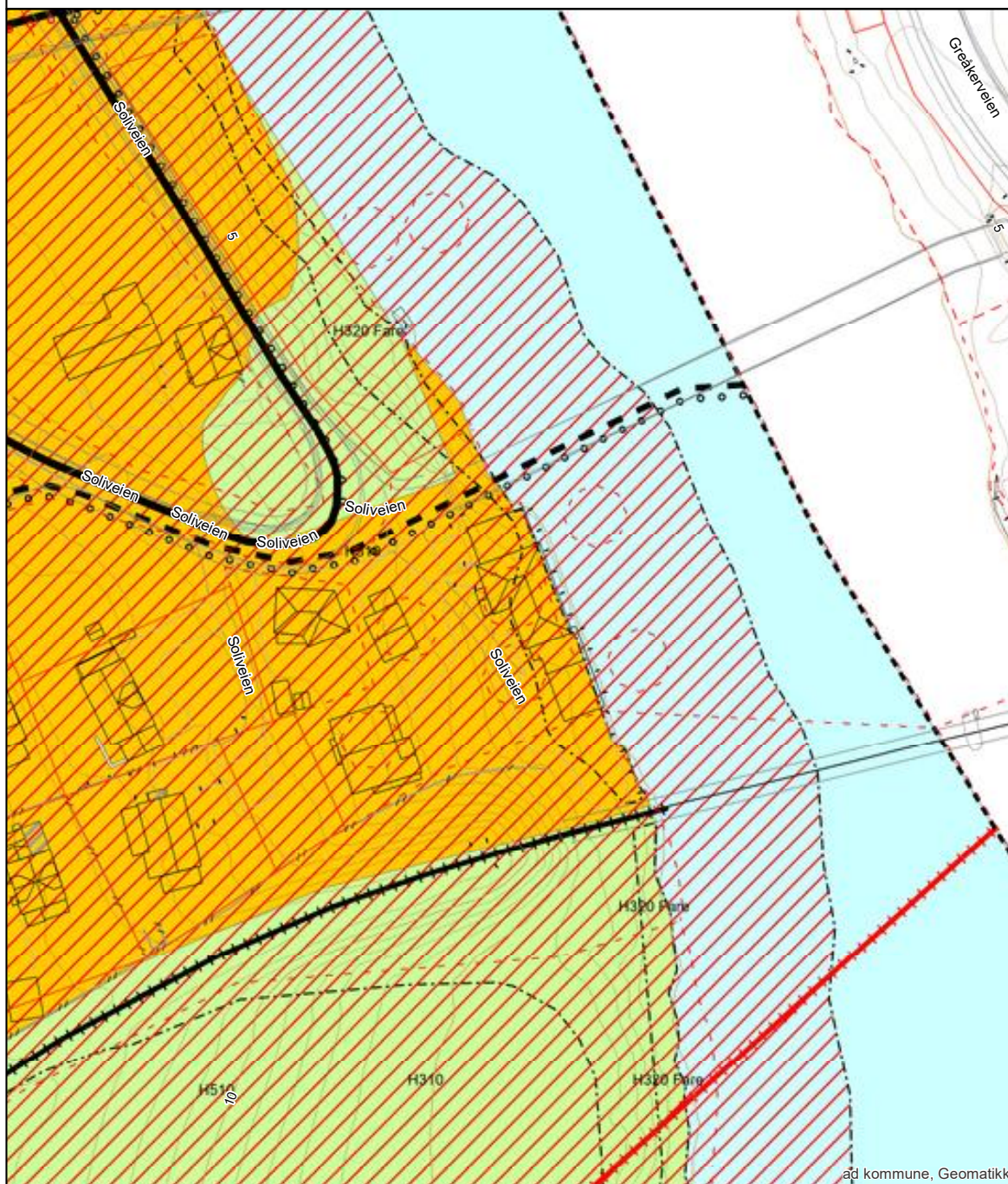
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



ad kommune, Geomatikk



Arealplaner under arbeid

Adresse: Soliveien 11, 1666 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 727/199/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

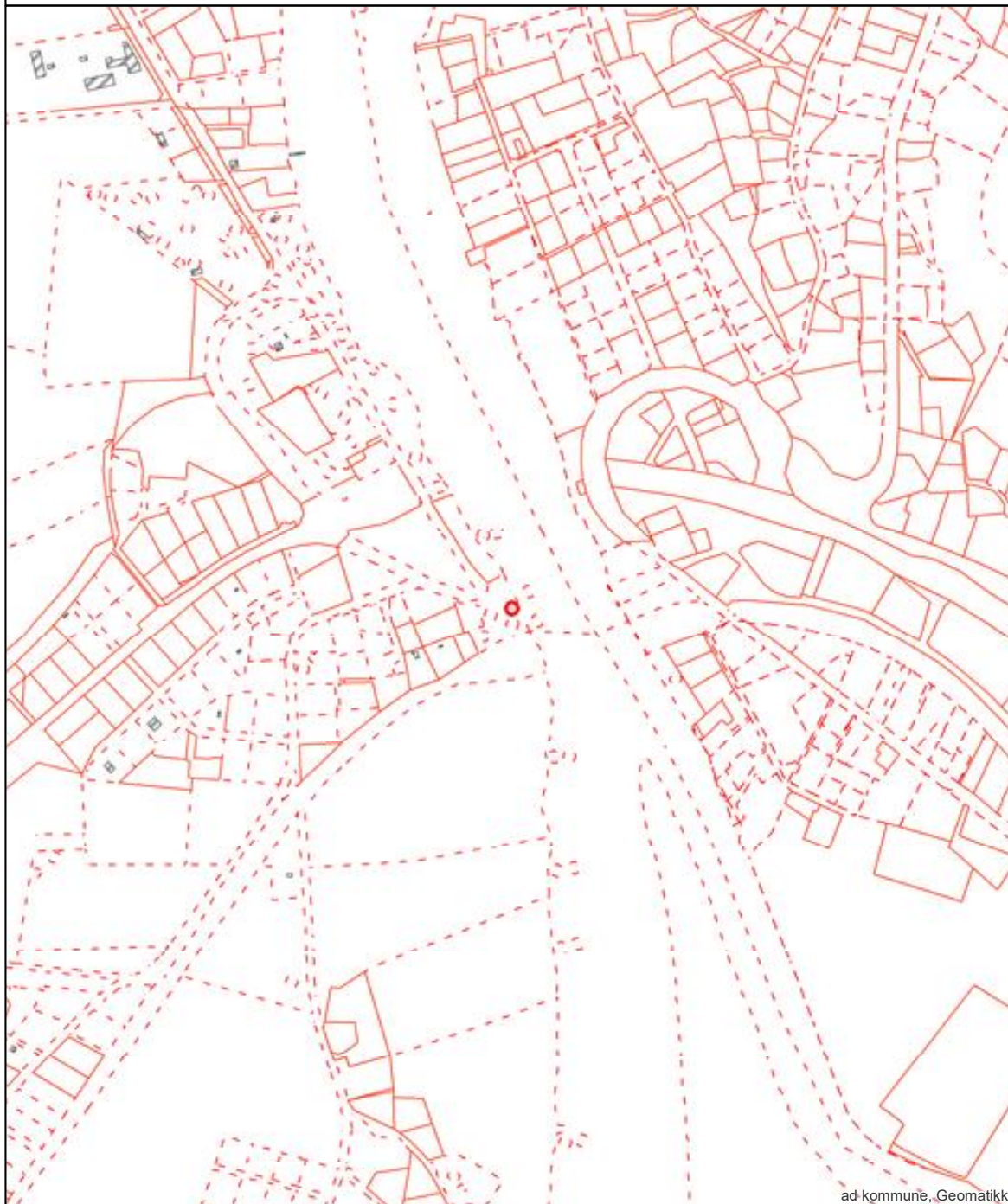
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-03



Planident:
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomatikk



Deres ref

Vår ref

Dato

Trond Andersen

Jan Olsen

12.05.2025

PUMPESTASJON SOLLIVEIEN 11

Vi takker for forespørselen og tilbyr som følger:

Tilbud i hht befaring og info på tlf.

Sum tilbud	274 700,00
25 % mva	68 675,00
Sum tilbud inkl. mva.	343 375,00

Presiseringer til tilbudet:

- Priset innenfor angitt tomtegrense.
- Ikke medtatt bygge gjerder.
- Forutsatt 2 stk kabelkrysning.
- Evt arbeid som krever sikkerhetsvakt ikke medtatt.
- Forbehold mot skjulte installasjoner i grunn.
- Forutsatt tilkobling ved innkjøring til nabo som vist på befaring.



Deres ref

Vår ref

Dato

Trond Andersen

Jan Olsen

12.05.2025

PUMPESTASJON SOLLIVEIEN 11

Vi takker for forespørselen og tilbyr som følger:

Tilbud i hht befaring og info på tlf.

Sum tilbud	274 700,00
25 % mva	68 675,00
Sum tilbud inkl. mva.	343 375,00

Presiseringer til tilbudet:

- Priset innenfor angitt tomtegrense.
- Ikke medtatt bygge gjerder.
- Forutsatt 2 stk kabelkrysning.
- Evt arbeid som krever sikkerhetsvakt ikke medtatt.
- Forbehold mot skjulte installasjoner i grunn.
- Forutsatt tilkobling ved innkjøring til nabo som vist på befaring.



Vedlegg



Pumpekum

Material: Prefabr. PEH/PEM Kumform: Sirkulær Kumbredde: 1000mm Beregnet kapasitet: 20l/s Løftehøyde: 3.5m Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]



Kum

Material: Prefabr. PVC Kumform: Sirkulær Kumbredde: 315mm Kjegle: Rett kjegle Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]



Spillvann pumpeledning

Materiale: Polyet. høy dens [PE100] Dimensjon: 40mm Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]



Vedlegg



Pumpekum

Material: Prefabr. PEH/PEM Kumform: Sirkulær Kumbredde: 1000mm Beregnet kapasitet: 20l/s Løftehøyde: 3.5m Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]



Kum

Material: Prefabr. PVC Kumform: Sirkulær Kumbredde: 315mm Kjegle: Rett kjegle Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]



Spillvann pumpeledning

Materiale: Polyet. høy dens [PE100] Dimensjon: 40mm Eier: Privat (bygningseier) Målemetode XY: Direkte innlagt på skjerm [82]

Rett kopi bekrefte
Synnøve Brenno SB



Dagb. nr. 4357/1953.

Oslo Byrettskammer

Ap. R. 5/45

S k j ø t e

St. nr. 115.

Underskrevne Johan Bjørnstad f. 5/9. 1913, selger og kjøper
herved til Th. Sørensen f. 24/9. 1899 mineeiendomme Floa & Floa I
gnr. 127 bnr. 199 av sk. m. 0,01, og
gnr. 127 bnr. 200 av sk. m. 0,05 i Rolvsøy herred, for en
kjøpesum stor

kr. 21.250,- -enogtyvetusentohundredeogfemti-hvørav for verkstedet

kr. 20.000,- tyvetusen-
som er avgjort på omforenet måte. Kjøperen har vegrett over gnr.
127 bnr. 6. og 8. Uten vederlag ell. verdi.
Eiendommen er overtatt idag.

T u n e, den 28. september 1953.

Johan Bjørnstad

Th. Sørensen

Jeg bekrefter herved at Johan Bjørnstad og Th. Sørensen
har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at underskrifterne er
over 21 år.

Knut Strømesther
lenemann

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Rokustad, den 12. oktober 1953.

Vitne:

K. Strømesther
Henry Eriksen

Ruth Bjørnstad

Protokoll lgt til byråds k.



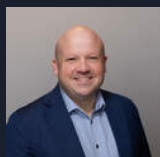
«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





proaktiv.no



Svein Gunnar Hansen

Næringskonsulent

97 32 74 32

svein.gunnar.hansen@proaktiv
.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no