

PROAKTIV



ALDERSHJEMVEIEN 2



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Aldershjemveien 2, 1634 Gamle Fredrikstad

Gnr./Bnr.: Gnr. 679, bnr. 2, fnr 21 + Gnr. 679, bnr. 7 + Gnr. 679, bnr. 158 i Fredrikstad kommune

Prisantydning: 11.400.000,-

Boligtype: Næringsbygg

Eierform: Selveier

Byggeår: 1963

BTA: 2.690 m²

Garasje/Parkering: Det er etablert parkering nordøst for bygget. Eksakt antall plasser er ikke opplyst, men basert på totalt areal anses parkeringsdekningen å være relativt god.

Tomt: 10998 m²

INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Kjerneinformasjon

26

Vedlegg

50

Kontorets side



KJERNEINFORMASJON

BELIGGENHET

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Torsnes i Gamle Fredrikstad, ca. 8-9 km øst for Fredrikstad sentrum. Her kombineres rolige, landlige omgivelser med kort avstand til byens servicetilbud og infrastruktur.

Området preges av småhusbebyggelse, landbruksarealer og skog, og eiendommen har god adkomst via lokal vei. Kollektivtilbudet er tilgjengelig med buss i umiddelbar nærhet. Barneskole, barnehage og dagligvare finnes i nærområdet, mens Fredrikstad sentrum tilbyr et bredt utvalg av handel, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Den romslige tomten og beliggenheten gjør eiendommen godt egnet for ulike formål.

Her får du en sjelden mulighet til å etablere deg/dere i naturskjønne omgivelser, med god logistikkforbindelse til Fredrikstad og omkringliggende områder.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen ble opprinnelig oppført i 1963, før den i 2002 ble rehabilitert og tilbygget.

Bygget er oppført i betongkonstruksjoner med takkonstruksjoner i tre.

Fasaden består av teglforblending og malte pussete betongvegger, mens taket er et saltak tekket med takstein.

Tomten skråner nedover fra nord mot syd.

Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum kjører du østover via Rv 110 mot Borge / Torsnes. Følg skilting mot Torsnes, og ta deretter av inn på Torsnesveien (Fv 354). Fortsett på Torsnesveien i ca. 7-8 kilometer.

Når du nærmer deg Torsnes, tar du til høyre inn på Aldershjemveien. Eiendommen ligger deretter et kort stykke inn på høyre side - Aldershjemveien 2.

Kjøretiden fra Fredrikstad sentrum er om lag 10-12 minutter, avhengig av trafikk.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**Tomten**

Tomten består av 3 gnr/bnr og det gjøres oppmerksom på at den største tomten er festet. Dette gjelder Gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21. Denne er festet på 99 år med utløp i februar 2060. Tomten er på ca 6.147 kvm og det betales pt kr 7.200,- i årlig festeavgift. De 2 andre tomtene er eiet, og det gjøres oppmerksom på at Gnr 679, bnr 7 er på ca 574 kvm. Denne tomten er egentlig en del av et større området, men det er altså bare denne "teigen" (se kart) som følger salget. Den vil få eget gnr/bnr og grunnboken vil bli ryddet. Gnr. 679, bnr. 158 er også eiet og er på ca 4.276 kvm.

Foruten bebyggelsen er området mot syd opparbeidet med grøntarealer samt turvei og adkomst fra Torsnesveien, mens områdene øst og vest består av fritt voksende grøntarealer. Området nordøst er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer. Tomten skråner nedover fra nord mot syd.

Byggemåte

Bygget er oppført i betongkonstruksjoner med takkonstruksjoner i tre. Fasaden består av teglforblending og malte pussete betongvegger, mens taket er et saltak tekket med takstein.

Innhold

Eiendommen er oppført i to etasjer i tillegg til loft. Eiendommens underetasje er dels beliggende under terreng som følge av at tomten skråner nedover fra nord mot syd. Eiendommens hovedinngang er beliggende i 1. etasje, midt i bygget med to sidefløyer. Sidefløyene har pasientrom på den sydlige siden av korridoren og arbeidsrom, kontor, toaletter m.m. på den nordlige delen av korridoren. Videre er det etablert oppholds- og fellesrom i hver ende av fløyene. Tilsvarende utforming gjelder også underetasjen. Loftet består av arbeidsrom, kontor, teknisk rom m.m. samt en større andel uinnredet areal. Pasientrommene har hovedsakelig malte vegger og tak samt linoleumsbelegg på gulv. Toalettene har stedvis flislagte vegger, og utstyrt med hvit servant og toalett samt dusjforheng. Fellesrommene har systemhimling med himlingsplater, malte vegger og linoleumsbelegg på gulv

Areal

Bruttoareal: 2 690 kvm

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt takst/boligsalgsrapport utført. Megler har ikke kontrollmålt eiendommen.

Standard

Bygget fremstår som velholdt, men bærer preg av å være brukt som aldershjem og fremstår noe utidsmessig, men antas likevel å være i funksjonsmessig god stand. Det er ikke opplyst om vesentlige vedlikeholdsmangler eller planlagte oppgraderings-/vedlikeholdsarbeider.

Utstyr

Bygget har to heiser.

Oppvarming/kjøling/ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon med et aggregat for den gamle delen, et for tilbygget og et for kjøkken. Anlegget har fungert iht. opplysninger tilfredsstillende til bruk som sykehjem inntill dette nylig ble fraflyttet. Byggets tekniske anlegg er i stor grad modernisert i forbindelse med renovering av de ulike etasjene, men enkelte komponenter antas likevel å være fra byggeår.

Parkering

Det er etablert parkering nordøst for bygget. Eksakt antall plasser er ikke opplyst, men basert på totalt areal anses parkeringsdekningen å være relativt god.

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 269 296 pr. år (2025).

Eiendomsskatt utgjør kr. 0,- av dette beløpet. NB: eiendommer som eies av kommunen er fritatt for eiendomsskatt. Eiendomsskatt vil derfor bli beregnet ved overdragelse

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.

Kjerneinformasjon

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.01.2002.

Leieforhold

Eiendommen selges ledig for kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Gnr 679, bnr 158:

2014/1137759-1/200 Erklæring/avtale 24.12.2014

Rettighetshaver:NORGESNETT AS

Org.nr: 980234088

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.

Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr 679, bnr 7:

1935/800315-1/86 ERKLÆRING/AVTALE

TINGLYST 26.04.1935

Bestemmelse om senking av GRIMSTADBEKK.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

1955/400859-1/86 ERKLÆRING/AVTALE

TINGLYST 16.05.1955

Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

1971/403007-3/86 BESTEMMELSE OM VEG

TINGLYST 09.11.1971

:Knr:0106 Gnr:679 Bnr:7 Fnr:44

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/400827-2/86 BESTEMMELSE OM VEG

TINGLYST 24.03.1972

:Knr:3107 Gnr:679 Bnr:7 Fnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/400827-3/86 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

TINGLYST 24.03.1972

FESTETID: 125 år

GJELDER MATRIKKELENHET: Knr:3107 Gnr:679

Bnr:7 Fnr:46

ÅRLIG AVGIFT NOK 189

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/375878-2/200 ERKLÆRING/AVTALE

TINGLYST 09.05.2008

RETTIGHETSHAVER:NORGESNETT AS

Org.nr: 980234088

Bestemmelse om fiberkabelanlegg

Korrigert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. §18. 21.08.2015 CBR.

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/375878-3/200 BEST. OM ADKOMSTRETT

TINGLYST 09.05.2008

RETTIGHETSHAVER:NORGESNETT AS

Org.nr: 980234088

Bestemmelse om bebyggelse

Korrigert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. §18. 21.08.2015 CBR.

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/1137759-1/200 ERKLÆRING/AVTALE

TINGLYST 24.12.2014

RETTIGHETSHAVER:NORGESNETT AS

Org.nr: 980234088

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.

Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr 679, bnr 2, fnr 21:

1961/400360-3/86 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
TINGLYST 23.02.1961

FESTETID: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 575

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

2002/703-1/86 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
16.01.2002

Stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et
18 kV

kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver

Fredrikstad Energinett AS

Gjelder feste

2002/704-1/86 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
16.01.2002

Rett til bygging av nettstasjon

Rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til
nettstasjonen

Bestemmelse om adkomstrett

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver

Fredrikstad Energinett AS

Gjelder feste

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert i henhold til eldre reguleringsplan for del av Glosli ved Torsnes aldershem, vedtatt 19.03.1974. Den delen av planområdet som skal vurderes (rødt omriss) er dels avsatt til offentlig formål, dels boligformål, dels friområde/vei samt dels uregulert.

I området avsatt til boligbebyggelse kan det oppføres bolighus i 1 etasje. Utnyttelsesgraden for hver tomt må ikke overstige 0,30 inklusiv garasje. Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 meter for 1 etasjes hus og 6,5 meter for 2 etasjes hus. I skrånende terreng, for 1 etasjes hus med full underetasje, bør gesimshøyden på nedre side ikke overstige 5,5 meter. Høydene regnes fra ferdig planert terreng.

Eiendommen er i henhold til kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21, gnr. 679, bnr. 158 og del av gnr. 679, bnr. 7 i Fredrikstad kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

11 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

285 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 400 000,-))

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

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

286 350,- (Omkostninger totalt)

11 686 350,- (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.

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

Annen vitig info - overtagelse

Overtagelse forventes å bli maksimum 1-2 mnd etter inngått avtale. Eiendommen vil ikke ryddes og rengjøres. Selger vil fjerne det som er ønskelig for selgers del. Dette kan også gjelde diverse dekorasjoner/bilder oppsatt på vegger mm. Gjenværende utstyr/inventar vil tilfalle kjøper.

Angående kunst:

I 2002 ble sykehjemmet utsmykket med kunst fra Steinar Rosenberg. Dette er en serie på opprinnelig syv verk, der nå seks gjenstår. Kunsten følger med salget og kjøper overtar eierskapet, og det vises til åndsverksloven. Kunstneren er informert om salget og har fått anledning til å hente verkene, noe han har takket nei til. Selger tar inget ansvar for tilstanden til kunstverket, verdi eller evt. forringelse/tap/ødeleggelser frem til overtagelsestidspunkt.

Det gjøres oppmerksom på at tilliggende nødaggregat (eget "containerbygg" rett ved kortenden av bygget) vil fjernes av selger og vil ikke følge salget.

Budgivning

Eiendommen skal ligge ute i markedet til minimum 18. februar 2026. Om det inngis bud må det minimum stå til kl 12 nevnte dag og være inngitt minimum ett døgn før dette. Bud formidles skriftlig til megler.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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.

Salgsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden 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) bokstava, 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Videre er det vesentlig at interessenter selv avklarer sin planlagte bruk av lokalene, enten man tenker næringsformål eller boligformål. Dette må evt. avklares med kommunen.

Dato salgsoppgave
21.11.2025















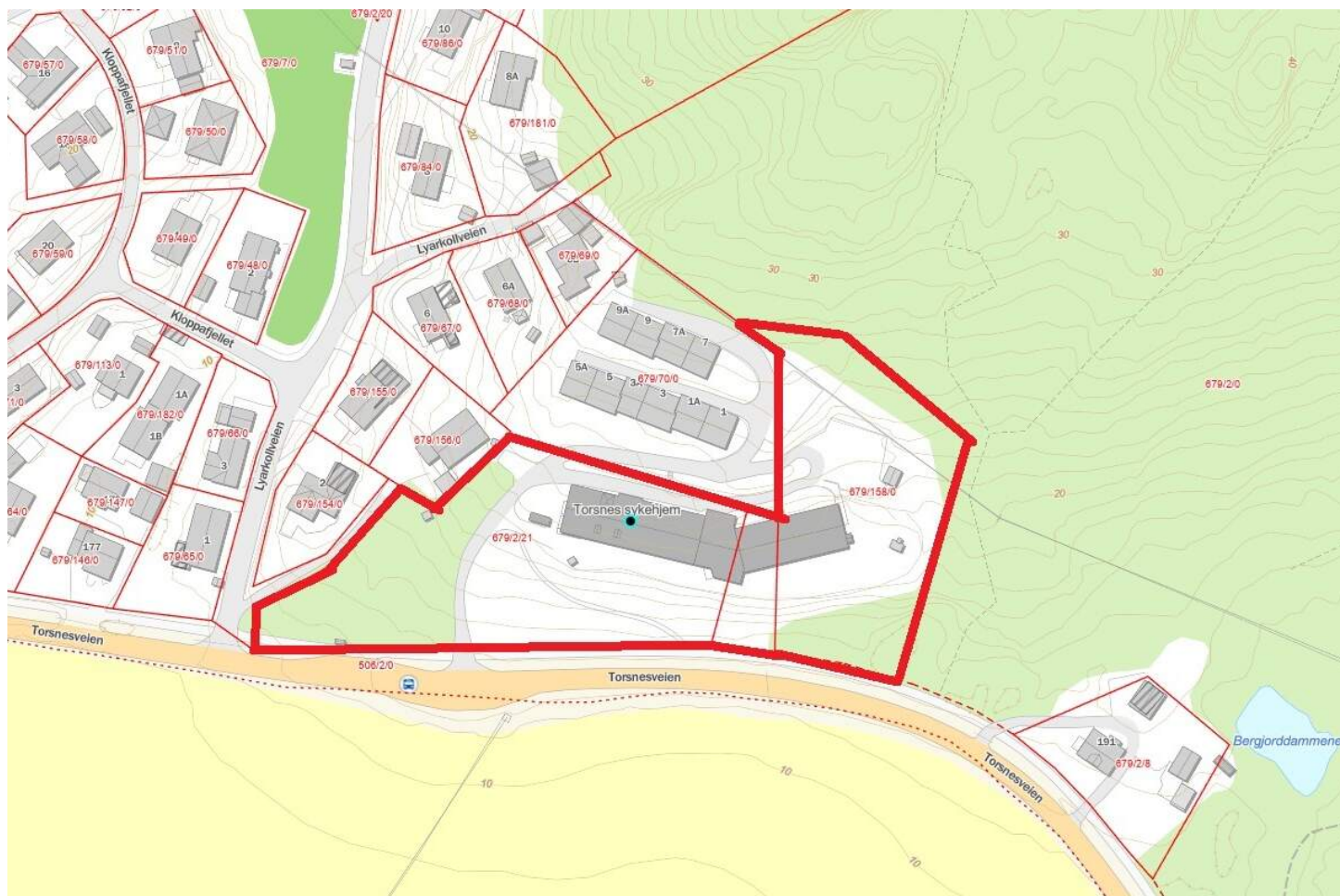


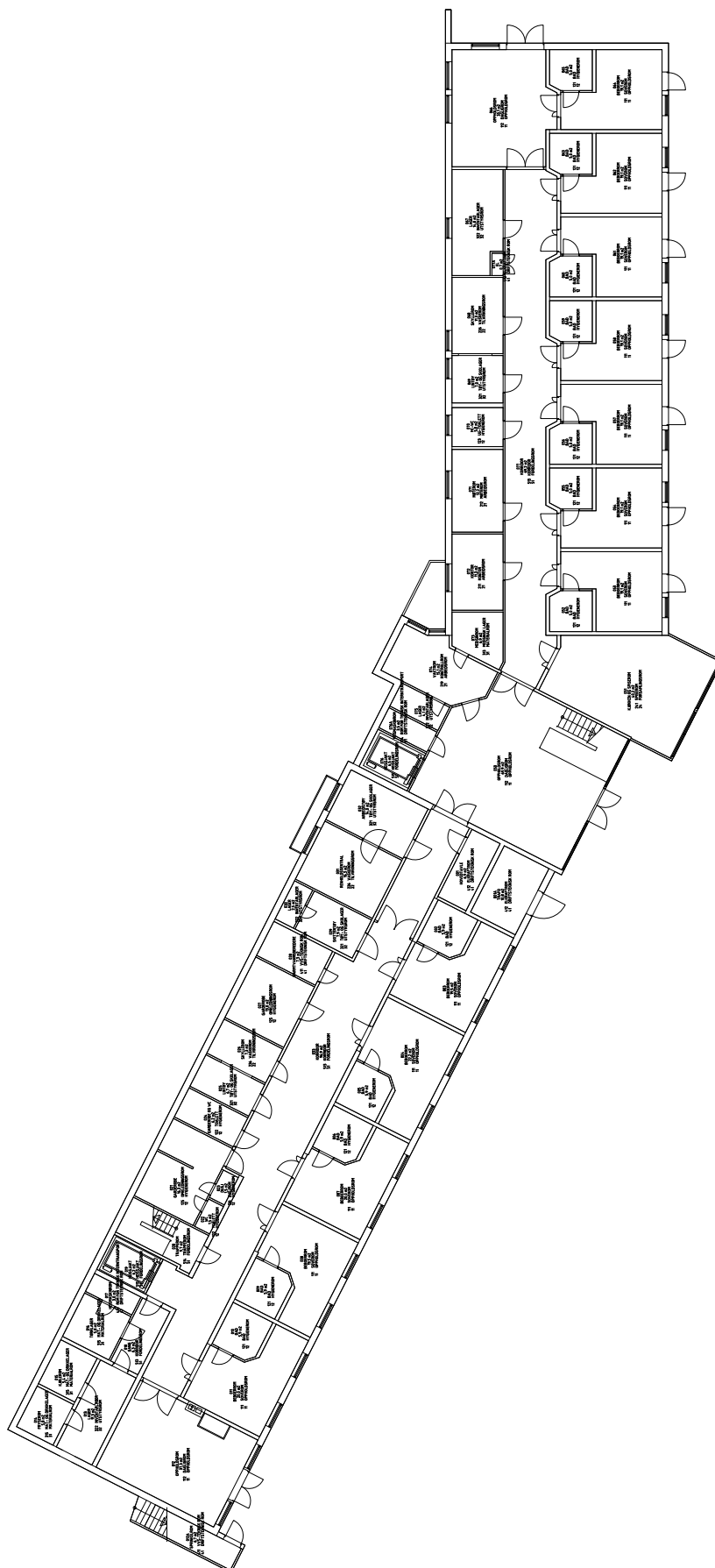


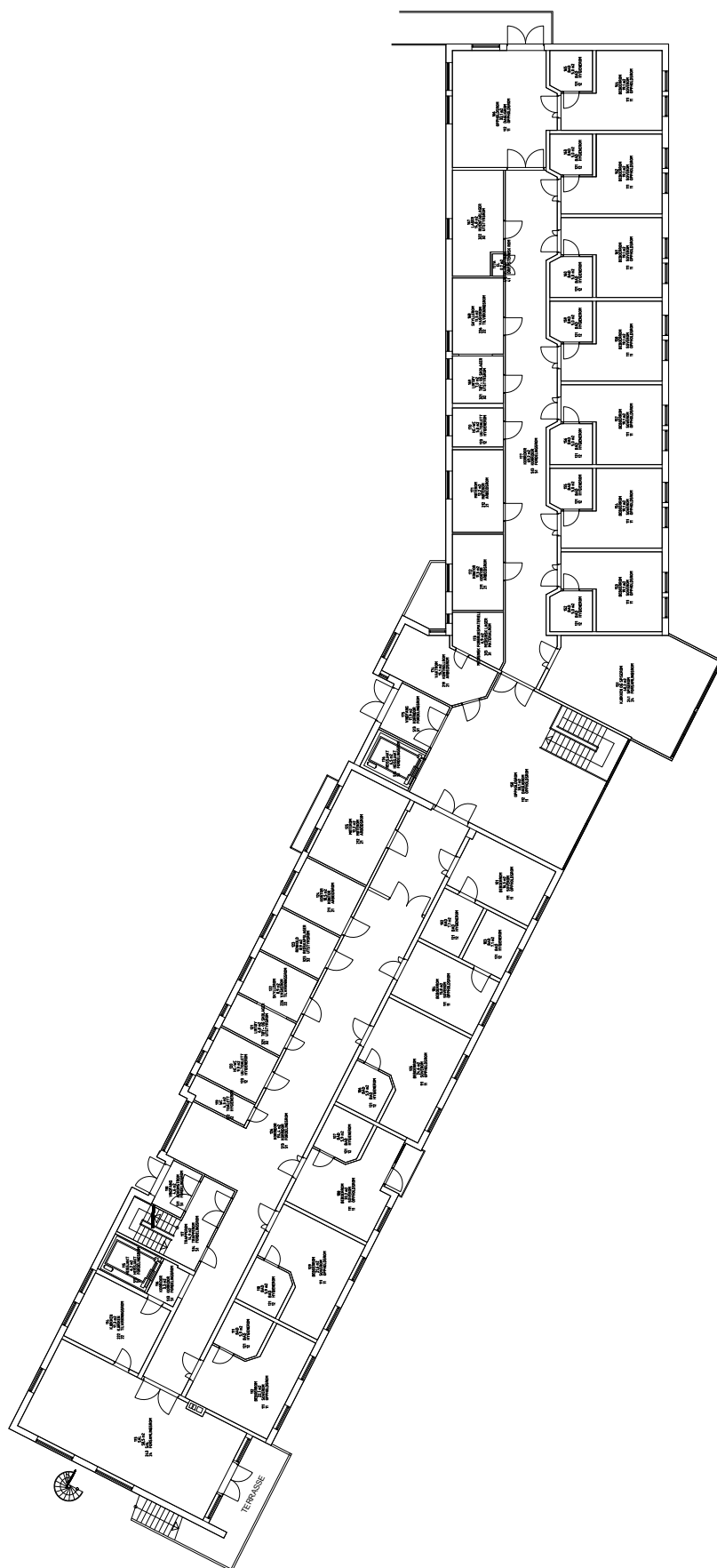


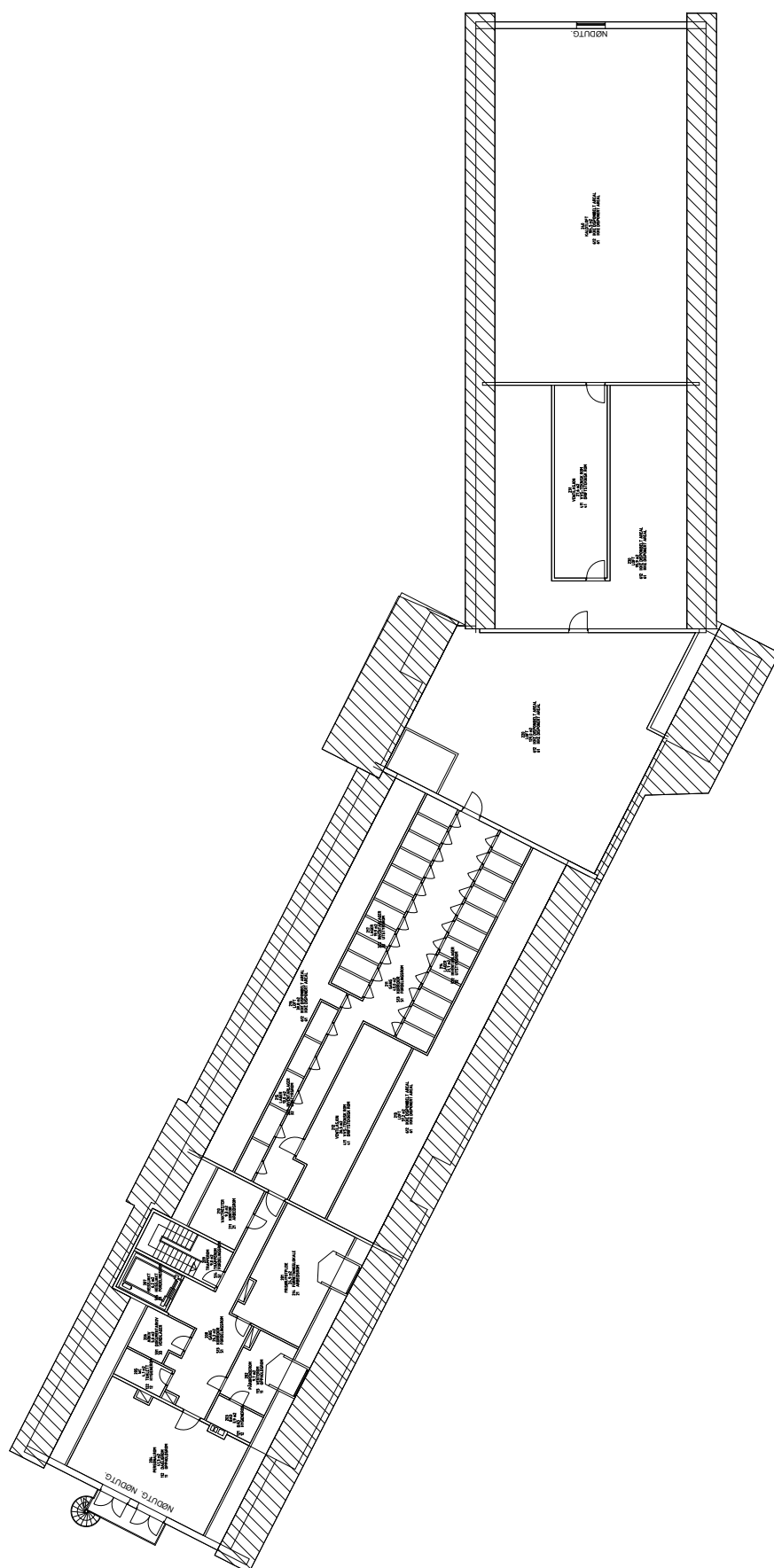












VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

VERIDIAN ANALYSE

VERDIVURDERING

TOMT

Aldershjemveien 2, 1634 Gamle Fredrikstad

Gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21, gnr. 679, bnr. 158 og del av gnr.
679, bnr. 7 i Fredrikstad kommune

26.09.2025



INNHOLDSFORTEGNELSE

1 – INNLEDNING/MANDAT	3
2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER	3
3 – VERDIGRUNNLAG	6
3.1 – Premisser	6
3.2 – Metode for verdiberegningen	6
3.3 – Markedsvurdering	6
3.3.1 – Makroøkonomiske forhold	6
3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet	7
3.3.3 – Boligmarkedet	7
4 – ALTERNATIV 1 - INSTITUSJONSFORMÅL	8
4.1 – Utvikling av eksisterende bebyggelse	8
4.1.1 – Utleibare arealer	8
4.1.2 – Verdi eiendom ferdig renovert	8
4.1.3 – Bygge-/rehabiliteringskostnader	9
4.1.4 – Risiko/gevinst	9
4.1.5 – Verdiberegning	9
5 – ALTERNATIV 2 - BOLIGUTVIKLING	11
5.1 – Utvikling eksisterende bebyggelse	11
5.1.1 – Påregnelig utnyttelse	11
5.1.2 – Salgspriser boliger	12
5.1.3 – Byggekostnader	12
5.1.4 – Risiko/gevinstfordeling	12
5.1.5 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden	13
5.1.6 – Nåverdiberegning	13
5.2 – Salg av enkelttomter	14
5.2.1 – Påregnelig utnyttelse	14
5.2.2 – Salgspriser boliger	14
5.2.3 – Kostader og gevinstavsetning	15
5.2.4 – Verdiberegning før tid	15
5.2.5 – Nåverdiberegning	15
6 – KONKLUSJON	16

1 – INNLEDNING/MANDAT

Oppdraget: Fredrikstad kommune ved rådgiver Wiggo Krogstad har anmodet Veridian Analyse AS om å verdsette eiendommen Aldershjemveien 2 i Gamle Fredrikstad med matrikkelbetegnelse gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21, gnr. 679, bnr. 158 og del av gnr. 679, bnr. 7 i Fredrikstad kommune, heretter kalt "eiendommen".

Eiendommen har inntil nylig vært brukt som sykehjem, men står i dag tomt. Oppdraget er å ansette en normal markedspris i to alternativer, herunder (1) forutsatt at festetomten gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21 ikke innløses og (2) forutsatt at den innløses.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verdivurderingsstandarder (IVS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet 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.

Andre forutsetninger/ opplysninger: Det er forutsatt i denne rapport 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

- det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
- eiendommen er fri for forurensede masser
- eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri
- mottatte muntlige og skriftlige opplysninger er korrekte

For øvrig er vurderingen basert på egne observasjoner, erfaringer med markedet 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 verdivurdering ikke å ha verdipåvirkende effekt. I beregningene er eventuelle byggekostnader for boliger alltid oppgitt inklusiv mva., mens byggekostnader for næringsareal er oppgitt ekskl. mva.

2 – FAKTISKE OPPLYSNINGER

Besiktigelse: Eiendommen ble besiktiget den 25. juni 2025. Representanter for eier viste eiendommen og ga faktiske opplysninger.

Dokumenter: Vi har mottatt følgende dokumenter som grunnlagsmateriale:

- Festeavtale
- Brannteknisk tilstandsrapport 2007
- Arealtegninger
- Flerfaglig tilstandsanalyse 2016
- Ortofoto

I tillegg er det innhentet informasjon fra grunnboken samt Fredrikstad kommunes hjemmeside på internett.

Hjemmelsforhold: I henhold til grunnboken har de angjeldende eiendommene følgende hjemmelsforhold:

Gnr./bnr./fnr.	Hjemmelshaver	Fester
679/2/21	Odd Amundsen	Fredrikstad kommune
679/158	Fredrikstad kommune	n/a
Del av 679/7	Fredrikstad kommune	n/a

Tomteareal: I henhold til Statens Kartverk har de angjeldende eiendommene et samlet tomteareal på 10 998,0 m², fordelt som følger:

Gnr./bnr.	Tomteareal
679/2/21	6 147,1 m ²
679/158	4 276,4 m ²
Del av 679/7	574,5 m ²
Sum	10 998,0 m²

Beliggenhet: Eiendommen er beliggende på Torsnes i Gamle Fredrikstad. Nærmere bestemt er eiendommen beliggende ca. 8-9 km øst for Fredrikstad sentrum i landlige omgivelser. Området består av boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse samt landbruk- og skogsarealer.

Kollektivtilbudet i området er begrenset til buss like best for eiendommen. Videre er barneskole, barnehage og dagligvare tilgjengelige i nærområdet, mens øvrige servicetjenester er tilgjengelig i Fredrikstad sentrum.



Bebyggelsen: Eiendommen ble opprinnelig oppført i 1963, før den i 2002 ble rehabilitert og tilbygget. Bygget er oppført i betongkonstruksjoner med takkonstruksjoner i tre. Fasaden består av teglforblending og malte pussete betongvegger, mens taket er et saltak tekket med takstein. Tomten skråner nedover fra nord mot syd.



Tomten: Foruten bebyggelsen er området mot syd opparbeidet med grøntarealer samt turvei og adkomst fra Torsnesveien, mens områdene øst og vest består av fritt voksende grøntarealer. Området nordøst er opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer. Tomten skråner nedover fra nord mot syd.



Arealer: I henhold til mottatt informasjon har bebyggelsen følgende bruttoareal:

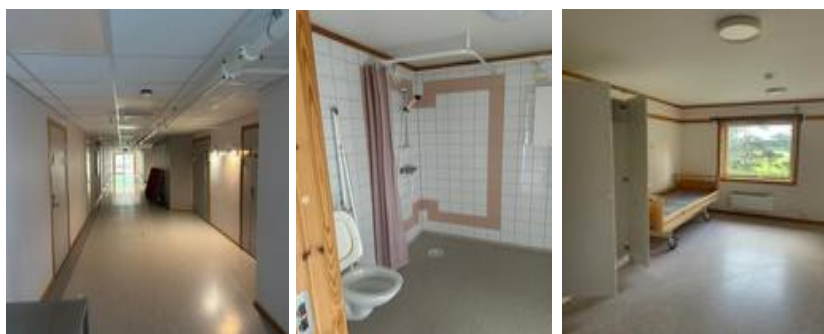
Etasje	Formål	BTA
Underetasje	Pasientrom, fellesstue, kjøkken m.m.	1 170 m ²
1. etasje	Pasientrom, fellesstue, kjøkken m.m.	1 170 m ²
Loft	Personalrom, teknisk rom m.m.	350 m ²
Sum		2 690 m²

Arealene er som nevnt basert på mottatt informasjon. Deler av loftet er også å anse som et råloft. Det er ikke foretatt komplett fysisk oppmåling på stedet, da dette krever eget mandat. Eventuelle avvik kan dermed forekomme.

Beskrivelse: Eiendommen er oppført i to etasjer i tillegg til loft. Eiendommens underetasje er dels beliggende under terreng som følge av at tomten skråner nedover fra nord mot syd. Eiendommens hovedinngang er beliggende i 1. etasje, midt i bygget med to sidefløyer. Sidefløyene har pasientrom på den sydlige siden av korridoren og arbeidsrom, kontor, toaletter m.m. på den nordlige delen av korridoren. Videre er det etablert oppholds- og fellesrom i hver ende av fløyene. Tilsvarende utforming gjelder

også underetasjen. Loftet består av arbeidsrom, kontor, teknisk rom m.m. samt en større andel uinnredet areal.

Pasientrommene har hovedsakelig malte vegger og tak samt linoleumsbelegg på gulv. Toalettene har stedvis flislagte vegger, og utstyrt med hvit servant og toalett samt dusjforheng. Fellesrommene har systemhimling med himlingsplater, malte vegger og linoleumsbelegg på gulv.



- Tekniske anlegg:** Bygget har to heiser. Videre er det montert balansert ventilasjon med et aggregat for den gamle delen, et for tilbygget og et for kjøkken. Anlegget har fungert iht. opplysninger tilfredsstillende til bruk som sykehjem inntill dette nylig ble fraflyttet. Byggets tekniske anlegg er i stor grad modernisert i forbindelse med renovering av de ulike etasjene, men enkelte komponenter antas likevel å være fra byggeår.
- Vedlikehold:** Bygget fremstår som velholdt, men bærer preg av å være brukt som omsorgshjem og fremstår noe tidsmessig, men antas likevel å være i funksjonsmessig god stand. Det er ikke opplyst om vesentlige vedlikeholdsmangler eller planlagte oppgraderings-/vedlikeholdsarbeider.
- Parkering:** Det er etablert parkering nordøst for bygget. Eksakt antall plasser er ikke opplyst, men basert på totalt areal anses parkeringsdekningen å være relativt god.
- Regulering:** Eiendommen er regulert i henhold til eldre reguleringsplan for del av Glosli ved Torsnes aldershjem, vedtatt 19.03.1974. Den delen av planområdet som skal vurderes (rødt omriss) er dels avsatt til offentlig formål, dels boligformål, dels friområde/vei samt dels uregulert.
- 
- I området avsatt til boligbebyggelse kan det oppføres bolighus i 1 etasje. Utnyttelsesgraden for hver tomt må ikke overstige 0,30 inklusiv garasje. Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 meter for 1 etasjes hus og 6,5 meter for 2 etasjes hus. I skrånende terreng, for 1 etasjes hus med full underetasje, bør gesimshøyden på nedre side ikke overstige 5,5 meter. Høydene regnes fra ferdig planert terreng.
- Kommuneplan:** Eiendommen er i henhold til kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.
- Grunnforurensninger:** Det er ikke mottatt informasjon vedrørende forurensninger i grunnen på den angjeldende 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 således kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

3 – VERDIGRUNNLAG

3.1 – Premisser

Oppdraget er som tidligere nevnt å beregne verdien av eiendommen Aldershjemveien 2 i Gamle Fredrikstad med matrikkelbetegnelse gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21, gnr. 679, bnr. 158 og del av gnr. 679, bnr. 7. Eiendommen har inntil nylig vært brukt som sykehjem, men står i dag tomt. Oppdraget er å ansette en normal markedspris i to alternativer, herunder (1) forutsatt at festetomten gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21 ikke innløses og (2) forutsatt at festetomten innløses.

Det er etter vårt skjønn stor usikkerhet henført til hva eiendommen kan utvikles til. Eiendommens utforming og tidligere bruk tilsier at en hensiktsmessig utvikling er til institusjonsformål, da eksempelvis avlastningshjem, omsorgsboliger eller lignende. Imidlertid er det stor usikkerhet om behovet for denne type eiendom samt om kostnadene ved drift av slike tjenester er regningsssvarende henført til at sykehjemmet inntil relativt nylig har vært operativt. Det er i dag relativt store krav til denne type eiendommer, og erfaringsmessig søkes det å etablere store enheter for å skape økonomi i prosjektene. Eksisterende bebyggelse med 25 rom kan således anses som noe lite for dette formålet. Videre er eiendommen etter vårt skjønn attraktiv henført til utvikling til boligformål. Eiendommen er beliggende i landlige omgivelser, men i et etablert boligfelt på Glosli.

Del av eiendommen (gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21) er som tidligere nevnt en festetomt, noe som gir begrensninger henført til omregulering til boligformål da de fleste reglene og begrensningene i tomtefesteloven henføres til boligfeste. Basert på dette samt at det i alternativ 1 skal forutsettes at festetomten ikke innløses har vi derfor i dette alternativet lagt til grunn at eiendommens historiske bruk til institusjonsformål (avlastningshjem o.l.) videreføres. I alternativ 2 hvor det skal forutsettes at festetomten innløses har vi lagt til grunn at eiendommen utvikles til boligformål.

Verdigrunnlaget i alternativ 1 legger til grunn en vurdering av utviklings-/ombyggingskostnader basert på tilgjengelig statistikk og våre erfaringspriser samt en vurdering av normale leiepriser henført til dette konseptet i dette området. Verdigrunnlaget i alternativ 2 legger til grunn en vurdering av utviklingskostnader basert på tilgjengelig statistikk og våre erfaringspriser samt en vurdering av oppnåelig salgspris.

3.2 – Metode for verdiberegningen

Etter vårt skjønn er både alternativ 1 og 2 å anse som et utviklingsprosjekt. En investor vil i begge tilfellene foreta en oppgradering/utvikling av eiendommen, med tilhørende investeringer og krav til avkastning. Verdien av eiendommen er således i begge alternativer vurdert som et utviklingsprosjekt. Et utviklingsprosjekts verdi bestemmes i stor grad av reguleringsforholdene (utnyttelse, formål, rekkefølgekrav etc.). Viktige forhold i verdigrunnlaget er størrelsen på utbyggingspotensialet, beliggenhet og gjennomførbarhet. Verdien av utviklingseiendom beregnes normalt etter den såkalte tomteprisbelastningsmetoden, eventuelt med tomtearealmetoden (sammenlignbare priser) og tomtens verdi som andel av totale anleggskostnader som kontrollmetoder.

Tomteprisbelastningen er den sum som fremkommer etter fradrag av totale byggeomkostninger og prosjektgevinst fra den nominelle salgssum. Salgsverdien for næringslokaler beregnes som nevnt normalt med nettokapitaliseringsmetoden basert på påregnelige leieinntekter og krav til avkastning. I beregningene anslås byggeomkostninger normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, kompleksitet med mer. Prosjektgevinst/risiko anslås skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet. Bebyggbart areal beregnes i henhold til gjeldende regulering og/eller kommune(del)plan.

Vi har i dette tilfellet primært benyttet tomteprisbelastningsmetoden, da dette gir det mest riktige bildet av en investor/utviklers tankegang ved utvikling av denne type eiendom.

3.3 – Markedsvurdering

3.3.1 – Makroøkonomiske forhold

Etter en nedgang i BNP for Fastlands-Norge i 2020 på grunn av pandemien tok aktiviteten seg opp igjen i løpet av 2021 og 2022. Aktiviteten fortsatte å øke moderat i 2023 og 2024 med en vekst på henholdsvis

0,7 % og 0,6 %. Veksten har tatt seg noe opp i første halvår 2025 og den årlige veksten forventes å ta seg videre opp fra nivåene i 2024 både i innværende år og i 2026. Arbeidsledigheten har økt fra ca. 3 % til 4,3 % som følge av lavere sysselsettingsvekst, men det forventes en relativt flat eller svak synkende utvikling de neste årene. Våren 2020 ble styringsrentene satt ned til 0 % som følge av pandemien, men ble økt til 4,50 % som følge av aktivitetsnivå og høy inflasjon. Kjerneinflasjonen gikk kraftig ned i løpet av 2024 men holder seg fortsatt noe over inflasjonsmålet. I juni ble imidlertid styringsrenten satt ned til 4,25 % som følge av lavere inflasjon, noe styrket krone og økt arbeidsledighet. Det forventes flere rentenedsettelse frem til slutten av 2027, dog vil tempoet avgjøres av utviklingen i prisveksten, kronekursen, veksten i den norske økonomien, samt internasjonale rentenivå, vekst, inflasjon, handelskrig og konflikter.

3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet

I etterkant av pandemien økte inflasjonen kraftig og pengepolitikken ble strammet til med renteøkninger. Sammen med økt usikkerhet medførte dette betydelig dyrere og vanskeligere finansiering, som gav en økning i yieldene og et polarisert marked med større avstand mellom prisforventninger og lavere salgsaktivitet. Transaksjonsaktiviteten tok seg imidlertid noe opp i 2024, dog delvis fremtvunget av besittere som måtte selge og noe bedring i finansierings-markedet. Selv om aktørene nå er relativt enige om prisnivåene er aktiviteten fortsatt relativt lav i transaksjonsmarkedet som følge av de samme forholdene. Transaksjonsvolumet i første halvår 2025 var det laveste på ti år og det er i hovedsak egenkapitalkjøpere og utenlandske aktører som er kjøpere av eiendommer med de lavest yieldnivåene.

Leiemarkedet viser fortsatt relativt god aktivitet selv om aktiviteten er noe lavere enn de foregående årene. Leieprisene er rekordhøye og det forventes en flat eller svak positiv utvikling, men en ytterligere svekkelse i arbeidsmarkedet og nedgang i konsum vil kunne medføre nedgang. En relativt høy tilførsel av nye arealer kan også bidra til noe økt ledighetsrate i år. Det er således fortsatt noe usikkerhet knyttet til hvordan både transaksjons- og leiemarkedet vil utvikle seg fremover, selv om usikkerheten gradvis har blitt redusert og aktiviteten forventes å ta seg opp.

Næringseiendom		Nivå	Trend
Kontor	Prime yield	4,50 %	→
	Toppleie	6 700	→
Lager	Prime yield	5,50 %	→
	Toppleie	2 200	→
Handel	Prime yield	4,75 %	↘
	Toppleie	34 000	→

3.3.3 – Boligmarkedet

Markedet for boligeiendom i Oslo-regionen har de senere år vært relativt attraktivt på grunn av stor befolkningsvekst og høy etterspørsel kombinert med begrenset tilførsel. En kraftig nedgang i rentenivået under pandemien medførte at boligprisene økte veksttaket til over 12 % i 2020, dog ble prisveksten mer moderat i perioden 2021 til 2023 på grunn av økt rentenivå. Utsikter til lavere rente medførte økt aktivitet og en vekst i salgsprisene på 10 % i 2024. I første kvartal 2025 fortsatte den gode utviklingen med en vekst på 5,5 %, men veksten avtok i andre kvartal og endte på 3,7 % per første halvår 2025. Nyboligmarkedet er imidlertid fortsatt preget av lite byggeaktivitet og lav salgstakt, dog har aktiviteten tatt seg noe opp. Det forventes nå den forventede nedgangen i rentene sammen med begrenset tilbudsside og lavere krav til egenkapital vil medføre økte boligpriser, med leiligheter og storbyene som det mest attraktive segmentet og områdene. Leiemarkedet viser god aktivitet og begrenset tilbudsside med en årlig leieprisvekst på i underkant av 7 %.

I henhold til tilgjengelig statistikk fra EiendomNorge for prisregionen Fredrikstad/Sarpsborg har boligprisene sunket med ca. 0,4 % det siste året, mens prisveksten siste 5 år har vært på ca. 15,3 % (per august 2025). Den kvartalsvise statistikken fra EiendomNorge indikerer imidlertid at prisene i prissonen Fredrikstad har steget med ca. 2,0 % det siste året, og prisene er i dag ca. 21,9 % høyere enn for 5 år siden (per 2. kvartal 2025).

4 – ALTERNATIV 1 - INSTITUSJONSFORMÅL

4.1 – Utvikling av eksisterende bebyggelse

Som tidligere nevnt skal vi i alternativ 1 forutsette at festeforholdet for gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21 ikke innløses. Som nevnt gir dette begrensninger henført til omregulering til boligformål da dette krever samtykke fra bortfester og at det innebærer store juridiske endringer henført til innløsning, regulering med mer. Vi har derfor i dette alternativet derfor lagt til grunn at eiendommens historiske bruk til institusjonsformål (avlastningshjem o.l.) videreføres. I utgangspunktet anser vi denne bruken som hensiktsmessig hensyntatt eiendommens beliggenhet og utforming. Det er imidlertid etter vårt skjønn stor usikkerhet henført til behovet for denne type eiendom i og med at sykehjemmet nylig ble nedlagt. Det er også usikkerhet om kostnadene ved drift av slike tjenester er regningssvarende da det i dag er relativt store krav til denne type eiendommer, og erfaringsmessig søkes det å etablere store enheter for å skape økonomi i prosjektene.

Leien som kan oppnås i institusjoner vil ikke nødvendigvis reflektere den leien som normalt kan oppnås for tilsvarende boliger uten tilknytning til et omsorgssenter. Dette henføres til at det er en betalingsvillighet for de tjenestene som tilbys for beboerne som pleie, mat og andre tjenester og aktiviteter. For at en aktør skal kunne drive omsorgstjenester vil det også være behov for arealer henført til drift av disse tjenestene og vi anser således at fellesarealene henført til dette vil være utleibare til dette formålet. Verdiberegningen legger således til grunn eiendommens inntektsoverskudd basert på påregnelige leieinntekter ved utleie av boligene, eksklusive kostnader henført til omsorgstjenester, dog hensyntatt beliggenhet på en eiendom hvor denne type tjenester tilbys.

Verdien er således beregnet med utgangspunkt i en utvikling/ombygging av bygget henført til dette formålet. Verdigrunnlaget legger til grunn en vurdering av utviklings-/ombyggingskostnader basert på tilgjengelig statistikk og våre erfaringspriser samt en vurdering av normale leiepriser henført til formålet i dette området.

Videre kan det være ytterligere utviklingspotensial til dette formålet på eiendommen. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til dette, både når det gjelder arealer, kostnader, økt salgsverdi, byggetekniske forhold samt reguleringsmessige forhold som krav til uteoppholdsareal og krav til at fellesarealene skal ha en viss størrelse. Vi har derfor ikke beregnet dette potensialet konkret, men hensyntatt dette som et positivt element i vår vurdering av avkastningskravet.

4.1.1 – Utleibare arealer

Som følge av at sykehjemmet inntil nylig var i operativ drift og at eiendommen er i funksjonell stand har vi således lagt til grunn at bebyggelsen romfordeling videreføres, dvs. at antall rom opprettholdes med tilhørende fellesareal, kontorer m.m. Dette tilsier at bebyggelsen vil ha 25 rom. Basert på arealtegninger er gjennomsnittlig størrelse på hvert rom på ca. 25 m², mens resterende henføres til fellesområder, kontorer, lager m.m. Som tidligere nevnt vil det for en aktør som skal kunne drive omsorgstjenester også være behov for arealer henført til drift av disse tjenestene og vi anser således at fellesarealene henført til dette vil være utleibare til dette formålet.

4.1.2 – Verdi eiendom ferdig renoveret

Det er ikke noen offentlige statistikk på leie av sykehjem eller tilsvarende institusjoner i Norge og leieprisene varierer kraftig. Imidlertid har vi erfaring fra tilsvarende institusjoner hvor leienivå enten blir ansatt som en funksjon av totale prosjektkostnader inklusive tomt eller en funksjon av potensielle inntekter henført til institusjonen. Ved sistnevnte beregnes leienivået som en prosentuell faktor institusjonens inntektsgrunnlag gjennom offentlige stønadsordninger. Som regel mottar sykehjemmet en årlig sum per pasient/beboer som skal dekke daglig drift, vedlikehold og leie.

Videre kan denne type avlastningshjem/omsorgsboliger leies ut til samme vilkår som vanlige leiligheter. Imidlertid har vi også erfaring fra tilsvarende sykehjem/institusjoner der leieprisene varierer fra kr. 2 000,- til kr. 3 500,- per m² BTA avhengig av konsept, standard, størrelse med mer. Et sammenlignbart konsept er et sykehjem i Tønsberg med 36 rom og tilhørende fellesarealer. Leieprisen her er beliggende i nivå kr. 3 400,- per m² BTA for hele anlegget. Sykehjemmet er imidlertid meget pent opparbeidet, har høy standard og er idyllisk beliggende ned mot sjøen.

Videre er det i Bærum utenfor Oslo beliggende et større sykehjem med et areal i overkant av 5 200 m² BTA, dog med flere funksjoner som seniorsenter, legekontor med mer. Leienivået her er beliggende på kr. 1 700,- per m² BTA.

Vi har derfor, basert på en skjønnsmessig vurdering av den angjeldende eiendommen benyttet et gjennomsnittlig leienivå på kr. 1 800,- per m² BTA, forutsatt eiendommen rehabilitert og tilpasset som institusjon.

Til fradrag kommer normale eierkostnader, som basert på vår erfaring med denne type eiendom er stipulert til kr. 300,- per m² BTA/år.

Hensyntatt eiendommens arealsammensetning, lokalenes størrelse, eksponering/beliggenhet m.m. har vi skjønnsmessig lagt til grunn et avkastningskrav på 9,0 %. Dette gir følgende beregning av næringslokalene når disse er oppført:

	Per m ² BTA
Estimert gjennomsnittlig leie	1 800
Eierkostnader	300
Netto leieinntekt	1 500
Avkastningskrav	9,0 %
Verdi iht. avkastningskrav	16 667

4.1.3 – Bygge-/rehabiliteringskostnader

Som følge av at eksisterende bebyggelse inntill nylig har vært i bruk og således fremstår i funksjonell stand vurderes ikke eiendommen som et totalrehabiliteringsprosjekt, men at det likevel vil måtte påberegnes noen kostnader for at eiendommen skal tilfrestille dagens standard. Basert på våre erfaringspriser har vi har ansatt følgende byggekostnader for det angjeldende prosjektet:

Institusjon (ekskl. mva.)	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum kostnad	Per m ² BTA over terreng
Entrepise - over terreng	2 690 m ²	BTA	8 000	21 520 000	8 000
Sum entrepise				21 520 000	8 000
Byggadm., prosjektering m.m.			10,0 %	2 152 000	800
Sum ekskl. finans				23 672 000	8 800
Finans			7,00 %	1 657 040	616
Sum kostnader (avr.)				25 330 000	9 400

4.1.4 – Risiko/gevinst

En utbygger/investor vil gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta ev. økte byggekostnader, reduserte salgspriiser, samt reguleringsrisiko. Utviklere/investorer beregner ofte denne risikoen basert på sitt krav til direkteavkastning i det enkelte prosjektet. Denne direkteavkastningen basert på investert kapital i utviklingsprosjekter ligger normalt i nivå 10-18 % i sentrale områder, men kan ligge vesentlig høyere for prosjekter med stor grad av usikkerhet knyttet til blant annet reguleringsmessige forhold (utnyttelsesgrad/formål) og markedsmessige forhold (salgspriiser/byggekostnader).

Vi anser at risikoen i dette prosjektet er relativt høy. Det er stor usikkerhet henført til tilgangen til mulige leietagere i tillegg til usikkerheten rundt kostnaden for rehabilitering o.l. Den reguleringsmessige risikoen er imidlertid lav, da dette alternativet legger til grunn en videreføring av tidligere hovedformål/bruk av eiendommen (institusjon).

For det angjeldende prosjektet har vi derfor lagt til grunn en direkteavkastning relatert til investert kapital på 22 % basert på ovennevnte risikofaktorer.

4.1.5 – Verdiberegning

Basert på de ulike parameterne beskrevet over får vi følgende beregning av utviklingspotensialets verdi i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

	(per m ² BTA)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	16 667
Normale byggekostnader	9 400
Brutto tomteprisbelastning	7 267
Risiko/gevinst utbygger	3 005
Netto tomteprisbelastning (avr.)	4 250
Direkteavkastning utvikler/investor	22,0 %
Bruttoareal	2 690 m ²
Sum verdi utviklingsprosjekt (avr.)	11 400 000

Verdien beregnet over gir en verdi på eksisterende bebyggelse på ca. kr. 4 250,- per m² BTA og ca. kr. 1 050,- per m² tomtegrunn. Dette anses å være meget lavt. Imidlertid anser vi at kostnaden med å sette eiendommen i stand, samt usikkerheten henvørt til markedet for denne type eiendom tilsier at dette nivå er riktig.

5 – ALTERNATIV 2 - BOLIGUTVIKLING

Som tidligere nevnt skal vi i alternativ 2 forutsette at festetomten gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21 innløses. Basert på at eksisterende bebyggelses bruk som sykehjem nylig ble nedlagt samt eiendommens attraktive beliggenhet i landlige omgivelser i et etablert boligfelt på Glosli, har vi i den alternativet lagt til grunn at eiendommen utvikles til boligformål. Som følge av at eksisterende bebyggelse inntil nylig har vært i bruk og således fremstår i funksjonell stand har vi således lagt til grunn at denne bebyggelsen konverteres til leilighet-/rekkehusbebyggelse i tillegg til at deler av tomten fradeles til separate boligtomter.

Basert på vår erfaring med denne type eiendommen og generell tankegang henført til eiendomsutvikling har vi vurdert at området i det sydvestlige hjørnet og området i det nordøstlige hjørnet, begge markert i gult, egnest som boligtomter henført til frittliggende småhusbebyggelse. Resterende del av eiendommen, markert i rødt, henføres til utvikling av eksisterende bebyggelse med tilhørende parkering- og grøntarealer. Området i det sydvestlige hjørnet består i dag av frittvoksende grøntarealer, mens området i det nordøstlige hjørnet består av parkeringsareal samt noe fjell og frittvoksende grøntareal. Ovennevnte utvikling legger til grunn at eiendommen omreguleres til boligformål.



Verdien av eksisterende bebyggelse er således beregnet med utgangspunkt i en utvikling-/ombyggingskostnad basert på tilgjengelig statistikk og våre erfaringspriser samt en vurdering av normale salg priser henført til dette formålet. Verdien av eneboligtomtene er vurdert basert på anslått tomtepris/salgssum for byggeklare boligtomter. Vi har videre lagt til grunn at teknisk infrastruktur som vann- og avløpsnett ligger klart frem til tomtegrensen.

5.1 – Utvikling eksisterende bebyggelse

5.1.1 – Påregnelig utnyttelse

Som tidligere beskrevet har eksisterende bebyggelse et areal på ca. 2 690 m² BTA og består i dag av 26 pasientrom i tillegg til fellesarealer, kontorer, møterom m.m. Basert på bebyggelsens utforming, hvor blant annet deler av underetasjen er uten lysinnslipp på bebyggelsens nordside, begrenser dette deler av disse arealene sitt bruk. Ved en konvertering av eksisterende bebyggelse vil således nødvendigvis ikke alle arealene kunne gi de mest hensiktsmessige boligarealene. Vi har derfor lagt til grunn at hver leilighet vil ha uteplass/balkong ut mot bebyggelsens sydside.

Videre har vi lagt til grunn at bruksarealet utgjør 90 % av bruttoarealet (normalt 90-95 % i leilighetsbebyggelse), der differansen henføres til areal som opptas av yttervegger som i dette tilfellet er vurdert i øvre sjikt som følge av eksisterende bebyggelsens utforming. Videre er det lagt til grunn at det salgbare bruksarealet utgjør 75 % av bruksarealet (normalt 75-85 %), henført til blant annet fellesareal som trappeoppganger og korridorer, eventuelle tekniske rom, samt areal som opptas av skillevegger mellom boenhetene.

Basert på en overordnet vurdering har vi lagt til grunn at det kan etableres ca. 15 leiligheter, noe som vil gi relativt store leiligheter, men dette henføres som nevnt til at en konvertering ikke nødvendigvis vil gi de mest hensiktsmessige boligarealene. Med utgangspunkt i dette antallet og nevnte konverteringsfaktor får vi følgende påregnelig utnyttelse forutsatt omregulert til boligformål:

Eksisterende bebyggelse (BTA)	2 690 m²
Konverteringsfaktor (BTA/BRA)	92,5 %
Est. eksisterende bebyggelse (BRA)	2 488 m²
Konverteringsfaktor (BRA/BRA-i)	80,0 %
Est. eksisterende bebyggelse (BRA-i)	1 991 m²
Est. antall leiligheter	15
Est. gjennomsnittlig størrelse per leilighet (BRA-i)	133 m ²

5.1.2 – Salgspriser boliger

Det siste året er det solgt 14 boliger i form av rekkehus/vertikaldelt tomannsboliger i Torsnes. Boligene hadde gjennomsnittlig størrelse på 122 m² BRA-i og ble i gjennomsnitt omsatt for ca. 3 millioner, noe som tilsvarer ca. kr. 25 000,- per m² BRA-i. Den nyeste boligen ble oppført i 2005 og ble omsatt for ca. kr. 43 000,- per m² BRA-i. Det er ikke igangsatt nye leilighetsprosjekter de siste årene i dette området. Av nærliggende prosjekter blir Begbyåsen beliggende ca. 7,5 km nordvest det nyeste prosjektet, hvor leilighetsbebyggelsen i snitt har vært omsatt for ca. kr. 70 000,- per m² BRA-i og ca. kr. 52 000,- per m² BRA-i for rekkehusbebyggelsen. Prosjektet er imidlertid ikke direkte sammenlignbart da det anses å ha en mer attraktiv og sentrumsnær beliggenhet.

Basert på ovennevnte samt det faktum at boenhetene vil være nyrehabilitert har vi således lagt til grunn en gjennomsnittlig salgspris på ca. kr. 30 000,- per m² BRA-i, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig salgspris per boenhet på ca. kr. 4 000 000,-.

5.1.3 – Byggekostnader

Som følge av at eksisterende bebyggelse inntill nylig har vært i bruk og således fremstår i funksjonell stand vurderes ikke eiendommen som et totalrehabiliteringsprosjekt, men at det likevel vil måtte påberegnes vesentlige kostnader for at eiendommen skal tilfrestille dagens standard og krav til boligformål. Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider. Finanskostnader, byggeledelse og gebyrer utgjør normalt i nivå rundt 15-25 %.

Besparelsene henføres til blant annet fundamenteringsforhold og primærkonstruksjoner. Imidlertid vil det påløpe kostnader henført til nedstripping av arealene, sanering av eksisterende bebyggelse m.m. Det vil videre påløpe noen kostnader henføres til oppgradering av infrastruktur rundt eiendommen.

Basert på våre erfaringspriser har vi ansatt følgende byggekostnader for det angjeldende prosjektet:

Leilighetsbygg salg (inkl. mva.)	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum kostnad	Per m ² BRA-i
Entrepise - over terreng	2 690 m ²	BTA	11 500	30 935 000	15 541
Sum entrepise				30 935 000	15 541
Byggadm., prosjektering m.m.			15,0 %	4 640 250	2 331
Sum ekskl. finans				35 575 250	17 872
Finans			7,0 %	2 490 268	1 251
Sum boligdel nybygg (avr.)				38 070 000	19 100

5.1.4 – Risiko/gevinstfordeling

En utbygger/investor vil gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta ev. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Utviklere/investorer beregner ofte denne risikoen basert på sitt krav til direkteavkastning i det enkelte prosjektet. Denne direkteavkastningen basert på investert kapital i utviklingsprosjekter ligger normalt i nivå 10-18 % i sentrale områder, men kan ligge vesentlig høyere for prosjekter med stor grad av usikkerhet knyttet til blant annet reguleringsmessige forhold (utnyttelsesgrad/formål) og markedsmessige forhold (salgspriser/byggekostnader).

Eksisterende bebyggelse er dels regulert til offentlig formål og dels uregulert. I henhold til mottatt mandat skal vi forutsette at festeomten er innløst, men det vil likevel være en risiko tilknyttet omregulering av eiendommen til boligformål. Den reguleringsmessige risikoen anses derfor som høy. Øvrig risiko henføres til uforutsette elementer i byggeprosessen og markedsrisiko, herunder risiko for generelt økte kostnader og/eller reduserte og salgspriser. Disse elementene er med på å trekke risikoen for prosjektet opp.

Prosjektets størrelse og status tilsier at en komplett utbygging av eiendommens potensial ligger noe frem i tid. Denne tidsrisikoen er imidlertid hensyntatt og synliggjort i en nåverdberegning senere i dokumentet, og er derfor ikke hensyntatt i denne innledende risikovurderingen.

For det angjeldende prosjektet har vi derfor lagt til grunn en direkteavkastning relatert til investert kapital på 14,0 % basert på ovennevnte risikofaktorer (ekskl. tidsrisiko).

5.1.5 – Verdiberegning iht. tomteprisbelastningsmetoden

Basert på de ulike parameterne beskrevet over får vi følgende beregning av utviklingspotensialets verdi i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

	Boenhet (per m² BRA-i)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	30 000
Normale byggekostnader	19 100
Brutto tomteprisbelastning	10 900
Risiko/gevinst utbygger	3 684
Netto tomteprisbelastning (avr.)	7 200
Direkteavkastning utvikler/investor	14,0 %
Gevinst av salgspris (boligdel)	12,3 %
Areal	1 991 m²
Sum verdi per arealkategori (avr.)	14 300 000

5.1.6 – Nåverdiberegning

For å synliggjøre tidsrisikoen har vi også satt opp nåverdiberegning, hensyntatt tiden det vil ta å regulere og prosjektere området. I henhold til tall fra SSB har gjennomsnittlig saksbehandlingstid i Fredrikstad for detaljreguleringsplaner vært på ca. 4-5 år i perioden 2020-2023 (SSB tabell 12671 A. Samlet tid medgått fra oppstartsmøte for planforslag til endelig vedtak i kommunestyret). Det er derfor lagt til grunn en innledende planleggingsfase på ca. 4 år, med en byggeperiode på 2 år.

I nåverdiberegningen har vi lagt til grunn inflasjon på 2,00 % per år i henhold til Norges Banks inflasjonsmål. Som diskonteringsrente har vi benyttet 7,00 % realavkastning, noe som gir en nominell neddiskonteringsrente på 9,00 % (inkl. inflasjon). Nivået på diskonteringsrenten henføres til en rekke faktorer, som dagens rentenivå, alternative investeringer, prosjektets attraktivitet med mer. Diskonteringsrenten avhenger også av utviklers lånegrad og øvrige lånebetingelser, og baseres således på en vurdering av investeringens kapitalkostnad, ofte kalt Weighted Average Cost of Capital (WACC). Denne varierer mye fra investor til investor og prosjekt til prosjekt, men er ofte beliggende i nivå 4-15 %.

Basert på dette får vi følgende nåverdiberegning:

År	Fase	Inflasjonsjustert verdi utv.potensial	Nåverdi
1	Regulering/prosjektering	-	-
2	Regulering/prosjektering	-	-
3	Regulering/prosjektering	-	-
4	Regulering/prosjektering	-	-
5	Utbygging	6 633 763	4 311 491
6	Utbygging	9 021 917	5 379 475
7	Ferdig	-	-
Sum nåverdi (avr.)			9 700 000

Nåverdi per	Periode	Direkte- avkastning	Nåverdi per m² bygg	Nåverdi per m² tomt	Sum nåverdi (avr.)
Boenhet	Q2-år 5 – Q4-år 6	25,2 %	4 868,- per m² BRA-i	1 414	9 700 000
Sum		25,2 %	4 868,- per m² BTA	1 414	9 700 000

Direkteavkastningen (gevinst av investert kapital) er estimert til 25,2 % etter at utviklingshorisonten er hensyntatt. Dette er således beliggende over normalintervallet på 10-18 %.

5.2 – Salg av enkelttomter

I tillegg til at eksisterende bebyggelse konverteres til leilighetsbebyggelse har vi i dette alternativet lagt til grunn at deler av tomten fradeles til separate tomter som henføres til frittliggende småhusbebyggelse, som resterende del av Glosli hovedsakelig består av. Verdien av eneboligtomtene er vurdert basert på anslått tomtepris/salgssum for byggeklare boligtomter. Vi har videre lagt til grunn at teknisk infrastruktur som vann- og avløpsnett ligger klart frem til tomtegrensen.

5.2.1 – Påregnelig utnyttelse

Reguleringsbestemmelsene for Glosli gir ingen konkrete føringer henført til tomtestørrelse, men fra historisk saksfremlegg fremkommer det at eksisterende tomter er relativt små, hvor de minste er på 600-700 m² tomtegrunn, mens gjennomsnittlig tomtestørrelse er på ca. 700-800 m². Det påpekes imidlertid at det er innlagt interne fellesarealer.

Gjeldende kommunedelplan gir heller ingen konkrete føringer til tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse. Det påpekes imidlertid at det kan gis unntak fra plankravet for tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, som for eksempel opprettelse av eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m².

Av nyere reguleringsplaner for småhusbebyggelse i Fredrikstad ble detaljregulering for Brønnerød vedtatt i 2017. I henhold til planbeskrivelsen er tomtestørrelsene opplyst til å ville være i nivå fra 800 til 1 200 m² tomtegrunn.

Basert på en overordnet vurdering har vi vurdert at området i det sydvestlige hjørnet og i det nordøstlige hjørnet, begge markert i gult, kan egnes som tomter henført til frittliggende småhusbebyggelse, mens resterende området markert i rødt henføres hovedsakelig til eksisterende bebyggelse. Området i det sydvestlige hjørnet består i dag av frittvoksende grøntarealer, mens området i det nordøstlige hjørnet består av parkeringsareal samt noe fjell og frittvoksende grøntareal. Nevnte parkeringsareal er vurdert at kan flyttes på den sydlige siden av eksisterende bebyggelse eller lignende.



Samlet tomteareal for disse områdene er basert på en overordnet oppmåling estimert til ca. 4 140 m² tomtegrunn. Det vil for disse områdene medgå noe areal til eksisterende og ny infrastruktur o.l. Basert på vår erfaring fra liknende eneboligområder har vi lagt til grunn at 20 % av samlet tomteareal går bort til dette. Videre har vi lagt til grunn at det vil etableres 4 eneboligtomter med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på ca. 828 m², som er i tråd med resterende boligtomter på Glosli. Oppsummert får vi følgende utnyttelse:

Tomt (gnr./bnr./fnr.)	679/2/21
Estimert tomteareal	4 140 m ²
Infrastruktur o.l. (20 %)	828 m ²
Netto tomteareal	3 312 m²
Antall boliger	4,0
Tomteareal per boligtomt	828 m²

5.2.2 – Salgspriser boliger

De siste årene er det registrert relativt få sammenliknbare tomtetransaksjoner i denne delen av Fredrikstad. De mest sammenliknbare transaksjonene er oppsummert i følgende tabell:

Dato	Gnr./bnr.	Merknad	Tomteareal	Pris	Per m ² tomt
10.11.2020	685/121	Reg. til småhus på Toremyr ca. 2,9 km øst. Nå utbygget.	786 m ²	1 390 000	1 768
22.12.2021	685/133	Reg. til småhus på Toremyr ca. 3,3 km øst. Nå utbygget.	1 175 m ²	950 000	809
03.10.2022	683/141	Reg. til småhus på Veel ca. 1,4 km sydøst. Nå utbygget.	808 m ²	1 700 000	2 104
10.06.2025	685/128	Reg. til småhus på Toremyr ca. 3,3 km øst.	1 090 m ²	1 900 000	1 743
Sum/snitt			3 859 m²	5 940 000	1 539

De konkrete tomtesalgene over har alle relativt lik regulering og i tråd med hva vi har lagt til grunn for angjeldende eiendom, med frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen 683/141 anses som den mest

sammenlignbare henført til beliggenhet og størrelse. Denne omsetningen er imidlertid noen år tilbake sammenlignet med 865/128, men også noe mindre, noe som normalt trekker priser per m² tomt grunn noe opp. Videre er angjeldende eiendom beliggende relativt nært Torsnesveien, noe som trekker prisen noe ned.

Basert på ovennevnte transaksjoner har vi derfor lagt til grunn en salgspris på kr. 1 600 000,- per tomt på den angjeldende eiendommen, tilsvarende en pris på ca. kr. 1 932,- per m² for boligtomtene.

5.2.3 – Kostnader og gevinstavsetning

Til fradrag kommer kostnader knyttet til regulering, opparbeidelse av infrastruktur, lekeplass m.m. Denne kostnaden vil erfaringsmessig kunne variere fra kr. 50 000,- til kr. 300 000,- per tomt, avhengig av bl.a. områdets størrelse, reguleringsstatus, infrastruktur i området i dag m.m. Da en utvikling som beskrevet krever omregulering, har vi i dette tilfellet lagt til grunn en kostnad i øvre sjikt, der også det lave antallet boligtomter/enheter bidrar til å trekke kostnaden per tomt opp, det vil si kr. 250 000,- per tomt.

En utvikler/investor vil også kreve en viss gevinst ved en utvikling av denne type områder. Vi har i dette tilfellet medregnet en gevinstavsetning på 10 % av netto salgsverdi, før tidselementet er hensyntatt.

5.2.4 – Verdiberegning før tid

Basert på vurderingene i de foregående avsnittene får vi følgende beregning av eiendommens verdi før tidselementet er hensyntatt:

Salgspris per boligtomt		1 600 000
Kostnader regulering, infrastruktur, lekeplass m.m. per tomt		250 000
Netto salgsverdi per boligtomt		1 350 000
Sum netto salgsverdi boligtomter		5 400 000
Gevinst utvikler	10 %	540 000
Sum verdi før tid		4 860 000

5.2.5 – Nåverdiberegning

For å synliggjøre tidsrisikoen har vi også satt opp nåverdiberegning, hensyntatt tiden det vil ta å regulere området, bygge ut infrastruktur og selge tomtene. I henhold til tall fra SSB har gjennomsnittlig saksbehandlingstid i Fredrikstad for detaljreguleringsplaner vært på ca. 4-5 år i perioden 2020-2023 (SSB tabell 12671 A. Samlet tid medgått fra oppstartsmøte for planforslag til endelig vedtak i kommunestyret). Det er derfor lagt til grunn en innledende planleggingsfase på ca. 4 år, og at tomtene kan selges i år 5 og 6, det vil si 2 tomt per år gjennom denne salgsfasen på 2 år.

I nåverdiberegningen har vi lagt til grunn inflasjon på 2,00 % per år i henhold til Norges Banks inflasjonsmål. Som diskonteringsrente har vi benyttet 7,00 % realavkastning, noe som gir en nominell neddiskonteringsrente på 9,00 % (inkl. inflasjon). Nivået på diskonteringsrenten henføres til en rekke faktorer, som dagens rentenivå, alternative investeringer, prosjektets attraktivitet med mer. Diskonteringsrenten avhenger også av utviklers lånegrad og øvrige lånebetingelser, og baseres således på en vurdering av investeringens kapitalkostnad, ofte kalt Weighted Average Cost of Capital (WACC). Denne varierer mye fra investor til investor og prosjekt til prosjekt, men er ofte beliggende i nivå 4-15 %.

Basert på dette får vi følgende nåverdiberegning:

År	Fase	Inflasjonsjustert verdi utv.potensial	Nåverdi
1	Regulering/utbygging infrastruktur	-	-
2	Regulering/utbygging infrastruktur	-	-
3	Regulering/utbygging infrastruktur	-	-
4	Regulering/utbygging infrastruktur	-	-
5	Salg av eneboligtomter	2 254 552	1 465 304
6	Salg av eneboligtomter	3 066 190	1 828 269
7	Ferdig	-	-
Sum nåverdi (avr.)			3 300 000

Verdien beregnet over tilsvarer en tomtepris på ca. kr. 797,- per m² tomt grunn.

6 – KONKLUSJON

Eiendommens verdi er beregnet i to alternativer, herunder (1) forutsatt at festetomten gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21 ikke innløses og (2) forutsatt at festetomten innløses. Basert på dette har vi i alternativ 1 lagt til grunn at eiendommens historiske bruk videreføres, mens vi i alternativ 2 har lagt til grunn at eiendommen utvikles til boligformål.

Basert på våre beregninger har vi derfor i alternativ 1 konkludert med følgende verdi av eiendommen gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21, gnr. 679, bnr. 158 og del av gnr. 679, bnr. 7 i Fredrikstad kommune :

Institusjonsformål:	kr	11 400 000	Kronerellevemillionerfirehundretusen 00/100
----------------------------	-----------	-------------------	--

Som det fremgår av beregningene tilsvarer den konkluderte verdien ca. kr. 4 250,- per m² BTA for næringsdelen, og ca. kr. 1 050,- per m² tomtegrunn, noe som anses å være lavt, men som henføres til kostnaden med å sette eiendommen i stand samt usikkerheten henført til markedet for denne type eiendom i dette området.

Basert på våre beregninger har vi derfor i alternativ 2 konkludert med følgende verdi av eiendommen gnr. 679, bnr. 2, fnr. 21, gnr. 679, bnr. 158 og del av gnr. 679, bnr. 7 i Fredrikstad kommune :

Eksisterende bebyggelse:	kr	9 700 000	Kronernimillionersyvhundretusen 00/100
Fraskilte boligtomter:	kr	3 300 000	Kronertremillionertrehundretusen 00/100
Sum	kr	13 000 000	Kronertrettenmillioner 00/100

Som det fremgår av beregningene tilsvarer den konkluderte verdien ca. kr. 1 200,- per m² tomtegrunn, noe som anses å være relativt lavt for denne type boligutviklingsområdet, men som henføres til eiendommens beliggenhet og således oppnåelige salgspriser samt økte byggekostnader de senere årene.

Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Stadige endringer i markedsforholdene medfører dermed at det vil være vanskelig å ansette en eksakt verdi på denne type eiendom.

Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Utførende konsulent(er) er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som de ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

26.09.2025

Veridian Analyse AS

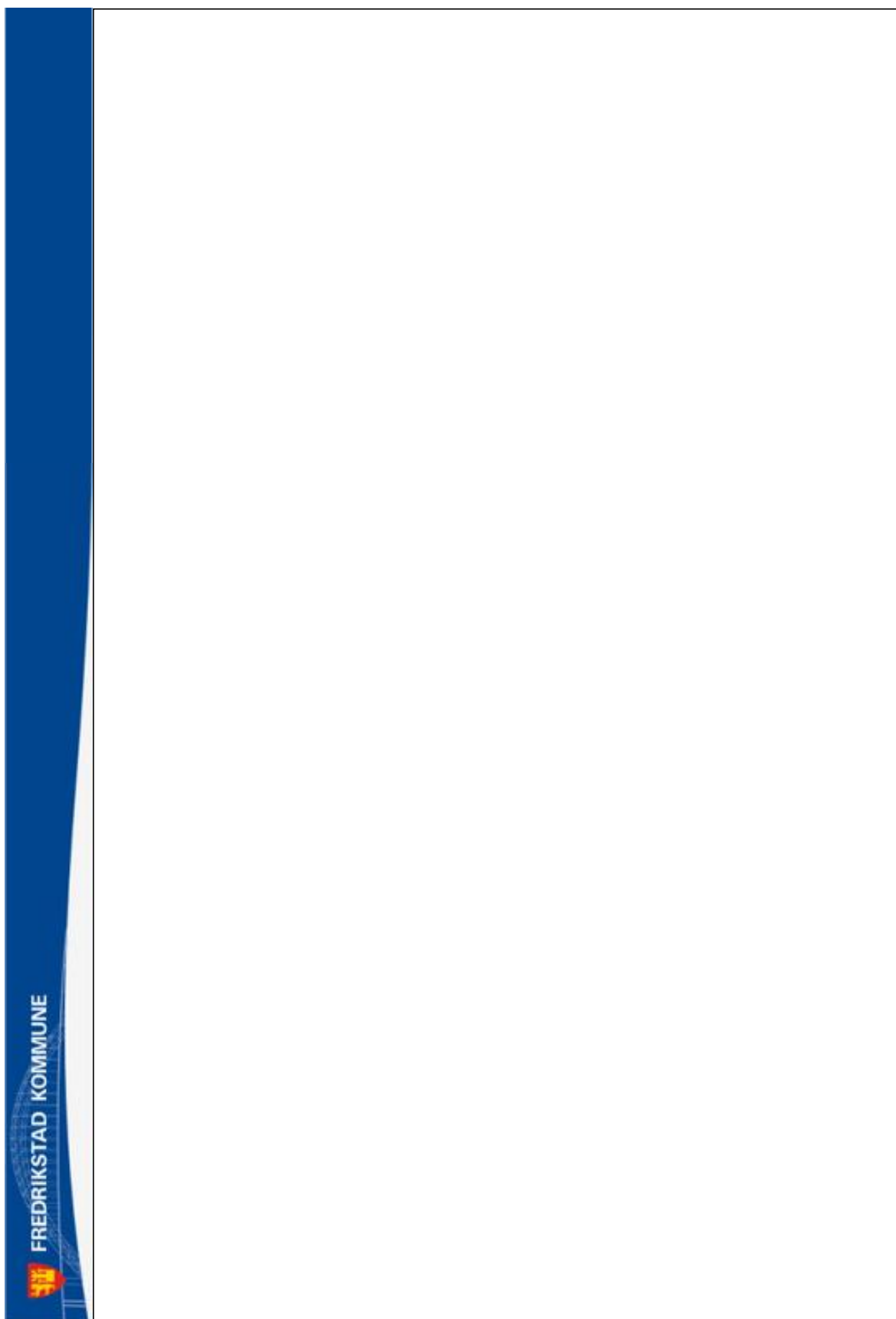
Cort Adelers gate 16, 0254 Oslo

Tlf.: 22 12 00 43

www.veridian.no

Johan Berg-Svendsen
Siviløkonom REV/RICS

Magnus Øren
Siviløkonom M.Sc.



Målestokk 1 : 1 000 Dato 02.07.2013



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 679	Bnr: 2	Fnr: 21	Snr: 0 ▼
Adresse:	Aldershjemveien 2 ▼		
Areal:	ca. 6147.1 m² *	Eiendommen består av flere teiger. 679/7 og 679/158	
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 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 70 Glosli v/Torsnes Aldershjem	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 164 - Offentlig bygg - institusjon 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 320 - Gang-/sykkelvei 322 - Gangvei 400 - Offentlig friområde	Godkjent/vedtatt: mars 19, 1974
Reguleringsbestemmelser: Regbest70_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.

Reguleringsplan

Adresse: Glosli v/Torsnes Aldershjem
 Gnr/Bnr: 679/2/21/0
 Planident: 70
 Ikrafttreddelsesdato: 19.3.1974
 Plannavn: Geovekst, FKB
 Datakilde: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
 Referansesystem:

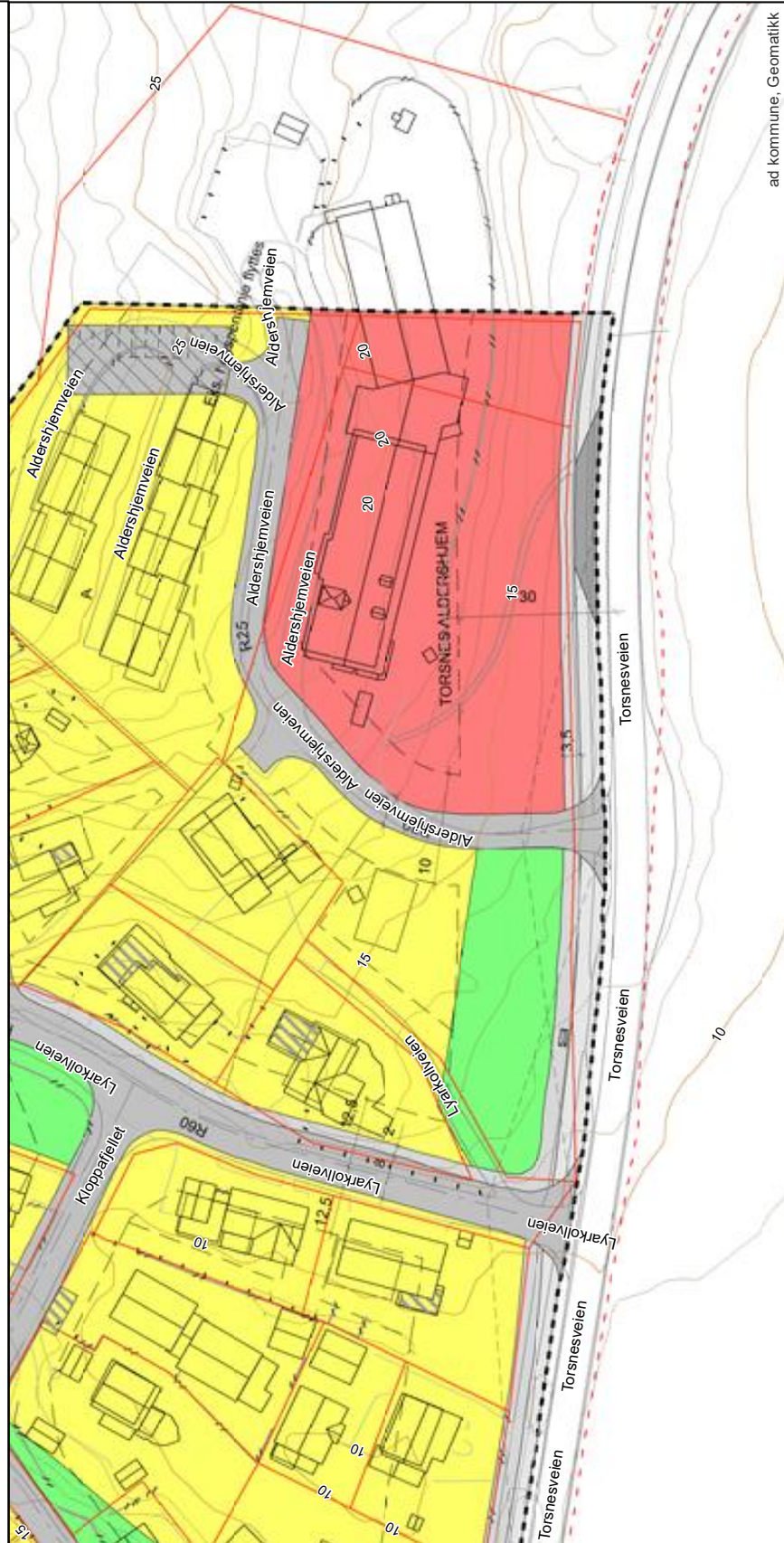


FREDRIKSTAD KOMMUNE



Målestokk: 1:1000
 Leveransedato: 2025-10-28

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

Plan nr.: 70

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GLOSLI
VED TORSNES ALDERSHJEM, BORGE KOMMUNE

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Bygninger skal plasseres innenfor det areal av tomten som er begrenset av ytre byggegrense mot veg eller høyspentlinje og av indre byggegrense mot de øvrige tomter.
- Indre byggegrenser er på planen angitt i avstand 4,0, 1,5 eller 6,5 meter fra tomtegrensen. Bygnings yttervegg (gavl) som kommer nærmere nabogrense enn 4,0 meter, bør være uten vindu. Den viste husplassering er veiledende, men husets lengderetning (møneretning) bør ikke fravikes vesentlig.
- § 3. I området merket A kan oppføres 5 stk. sammenkjedede bolighus med inntil 10 leiligheter, i 1. etasje. I området merket B kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. I de øvrige områder for boligbebyggelse kan oppføres bolighus i 1 etasje. Der terrenget og avløpsforholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 4. Utnyttelsesgraden for hver tomt må ikke overstige 0,30 inklusiv garasje.
- § 5. Bygningene skal, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, plasseres så lavt i terrenget som praktisk mulig.
- Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 meter for 1 etasjes hus og 6,5 meter for 2 etasjes hus. I skrånende terreng, for 1 etasjes hus med full underetasje, bør gesimshøyden på nedre side ikke overstige 5,5 meter. Høydene regnes fra ferdig planert terreng.
- § 6. Garasjer og parkeringsplasser skal anlegges som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- Forøvrig skal garasjer/carport fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset eller i eventuell underetasje.
- Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m², eventuelt som dobbeltgarasje mellom 2 tomter.
- Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjenes plassering fastsettes av bygningsrådet.

Vedlegg

Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Hvor det ikke er felles garasje- og parkeringsplass, skal det i tillegg til garasje/carport være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

- § 7. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet for felt A forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for hele feltet med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, bod, tørkestativ, søppelspann, oljefat m.v.
- § 8. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form, materialbruk og materialbehandling. Takform og farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg må gjerdehøyden ikke overstige 0,80 meter fra terreng eller vegens plan.
- § 10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- Eksisterende trær og annen vegetasjon skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.
- I friområder skal alle naturinngrep planlegges, og planene godkjennes av bygningsrådet.
- § 11. Det på planen angitte fareområde (steinbruddet) skal sikres med gjerde eller igjenfylles.
- § 12. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Stadfestet 19. mars 1974

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



Svein Eng

*Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF
- Næring*

Mobil: 90 82 02 35

E-post: svein.eng@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Sarpsborg

Telefon: 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig

sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF
- Næring **Svein Eng**

”

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 eiendom.

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.

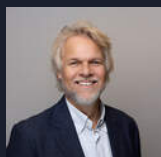
Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå de tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

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.



proaktiv.no



Svein Andre Eng

Daglig leder

90 82 02 35

svein.eng@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring

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