

PROAKTIV

Unik eiendom med stort
utviklingspotensial

OREDALSVEIEN 128





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FREDRIKSTAD

Unik eiendom med stort utviklingspotensial - bolig eller institusjon

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Oredalsveien 128, 1613
Fredrikstad

Gnr./Bnr.: Gnr. 202, bnr. 152, i Fredrikstad
kommune

Prisantydning: 16.800.000,-

Omkostninger: 421.350,-

Totalpris: 17.221.350,-

Kommunale avgifter: 21.069,-

Boligtype: Næringsbygg

Eierform: Selveier

Byggeår: 1956

Garasje/Parkering: Det er etablert
parkering både nord og nordøst for bygget.

Tomt: 11560 m²

INNHold

2	4	10	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Plantegninger
16	25	63	64
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Leder/megler	Kontorets side
65			
Budskjema			



FREDRIKSTAD

Kommune: Fredrikstad / Område: Fredrikstad – Oredalen

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet i enden av Oredalen, ca. 3 km nord for Fredrikstad sentrum.

Området består primært av småhusbebyggelse i form av eneboliger og flermannsboliger, samt Fredrikstadmarka i umiddelbar nærhet.

Kollektivtilbudet i området er begrenset til buss ca. 700 meter sør for eiendommen.

Videre er skole, barnehage og dagligvare tilgjengelige i nærområdet, mens øvrige servicetjenester er tilgjengelig i Fredrikstad sentrum.



LOKAL TRANSPORT

🚶	Oredalen Sandbækveien Linje 116	7 min 0,6 km
🚶	Paul Holmsens vei 81 Linje 116	8 min 0,7 km

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

🚶	Fredrikstad bussterminal Linje FB11, FB12	7 min 2,8 km
🚶	Leie gravlund Linje FB12	8 min 3,6 km

DAGLIGVARE

	Coop Extra Christianslund PostNord	19 min 1,8 km
	Kiwi Frydenberg PostNord	5 min 2 km

PARKERING

🅑	Steffenjordet	6 min
🅑	Trosvikstranda	7 min



Beliggenheten gir en kombinasjon av rolig atmosfære og nærhet til byens fasiliteter - en kvalitet som gjør eiendommen svært attraktiv enten til boligformål eller som institusjonslokasjon.

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nærområde og hva det har å by på.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget over tre byggetrinn. Bygget ble opprinnelig oppført i tre etasjer i 1956, for deretter utvidet i 1966. I 1976 ble det bygget svømmehall og ungdomshjem i forlengelse av eksisterende bebyggelse.

Eiendommen har som nevnt vært brukt som habiliteringshjem for funksjonshemmede, noe eiendommens utformingen bærer preg av med flere mindre rom som antakeligvis har vært benyttet som soverom, kontor, behandlingsrom o.l. hovedsakelig over et plan. Eiendommens utforming medfører at omtrent alle rom i førsteetasje er å anse som lyse rom.

Den sydlige fløyen består av kontorer, møterom, lager, vaskerom m.m. Bygningen har to etasjer pluss underetasje. Kontorene i underetasjen er delvis i bruk av Norsk folkehjelp til lager og kontor. Arealene har meget lav standard og et betydelig etterslep på vedlikeholdet.

Den midtre delen består av en én-etasjes bygning med soverom/hybler samt kontorer og fellesareal. Også her er det enkel standard og etterslep på vedlikeholdet. Bygningen har



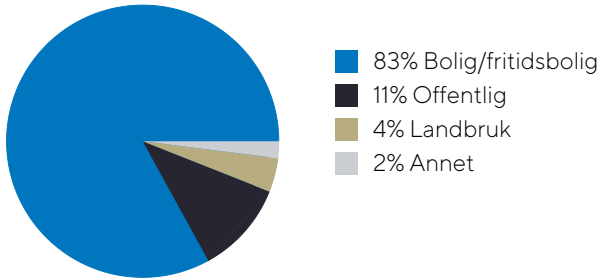
en kjeller med lav takhøyde.

Den nordlige fløyen består av et ikke funksjonelt svømmebasseng. Arealene bærer preg av å ha stått tomme over lang tid, med fuktskader, avflassing av maling med mer.

Adkomst

Følg Oredalsveien helt til enden og eiendommen er beliggende på venstre hånd.

BYGGMASSE I OMRÅDET



STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

	Ansatte
Fredrikstad Kommune Brønner...	81
TDK Media AS	80
Sykehuset Østfold HF Åsebråten Barne-...	74
Kvernhuset Ungdomsskole	72
Åsebråten Barnehage	14
Fredrikstad Kommune Bolig Oredalsåsen	12
Sverre Hjørnerød	10
Nordlit AS	10
Østfold Fylkeskommunale Skole	9
HB Byggservice AS	8
Tak Og Fasade Harry Johansen	7
Nilsen & Sandvik AS	7
Helgesen Engros AS	6
Bygg 1-2 Tre AS	6
Tg-Vedeler AS	6

TRENINGSSENTER

 Family Sports Club Fredrikstad	7 min 
 EVO Fredrikstad	7 min 





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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN TIL OREDALSVEIEN 128

BYGGEMÅTE

Bygget er oppført på plasstøpt betong med konstruksjoner i tre. Fasaden består av teglforblending og malt pusset betongvegger, mens taket er flatt teknet med papp og folie. Bygningsmassen ble sist oppgradert i 2010. Bygget bærer preg av et akkumulert vedlikeholdsbehov og må anses som et totalrehabiliteringsprosjekt.

En eiendom med solid beliggenhet og fleksible utviklingsmuligheter - perfekt for utbyggere og aktører innen helse, omsorg eller undervisning.

Parkering

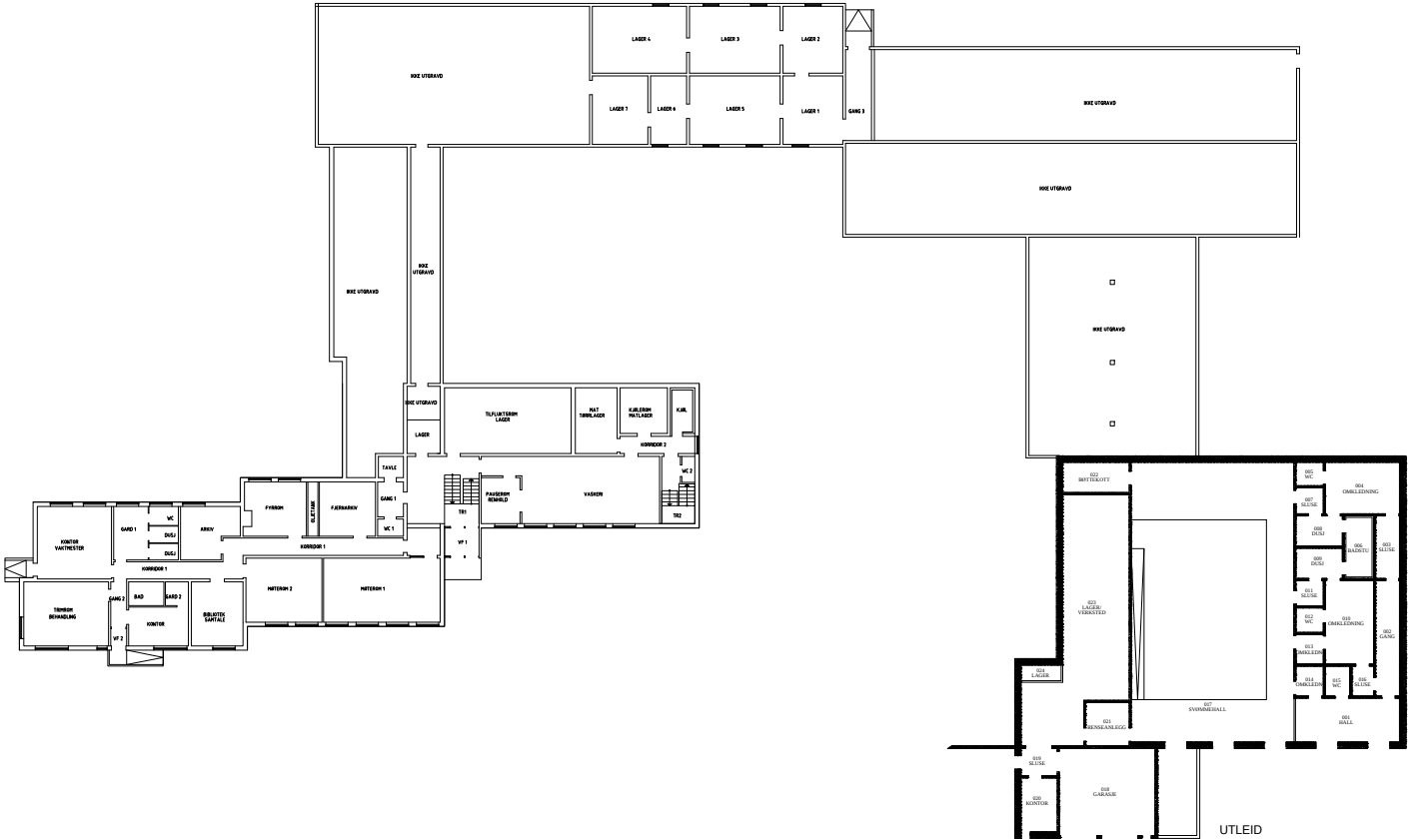
Det er etablert parkering både nord og nordøst for bygget.

Energimerking

Eiendommen er av eldre dato og det forventes en total ombygging evt. riving når ny eier er på plass. Det er derfor ikke utarbeidet en energiattest for eiendommen.



PLANTEGNINGER



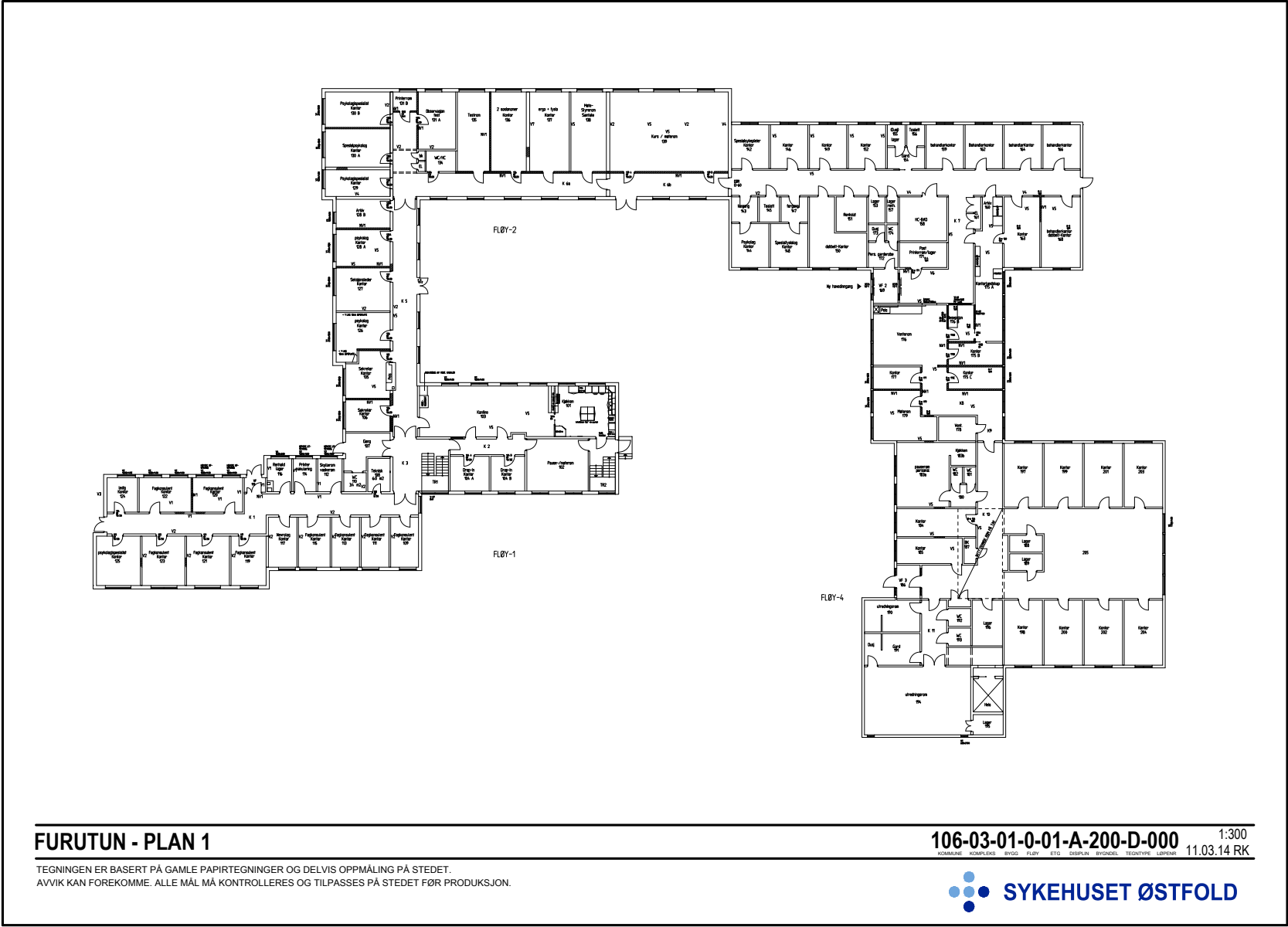
FURUTUN - PLAN 0

TEGNINGEN ER BASERT PÅ GAMLE PAPIRTEGNINGER OG DELVIS OPPMÅLING PÅ STEDET.
AVVIK KAN FOREKOMME. ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OG TILPASSES PÅ STEDET FØR PRODUKSJON.

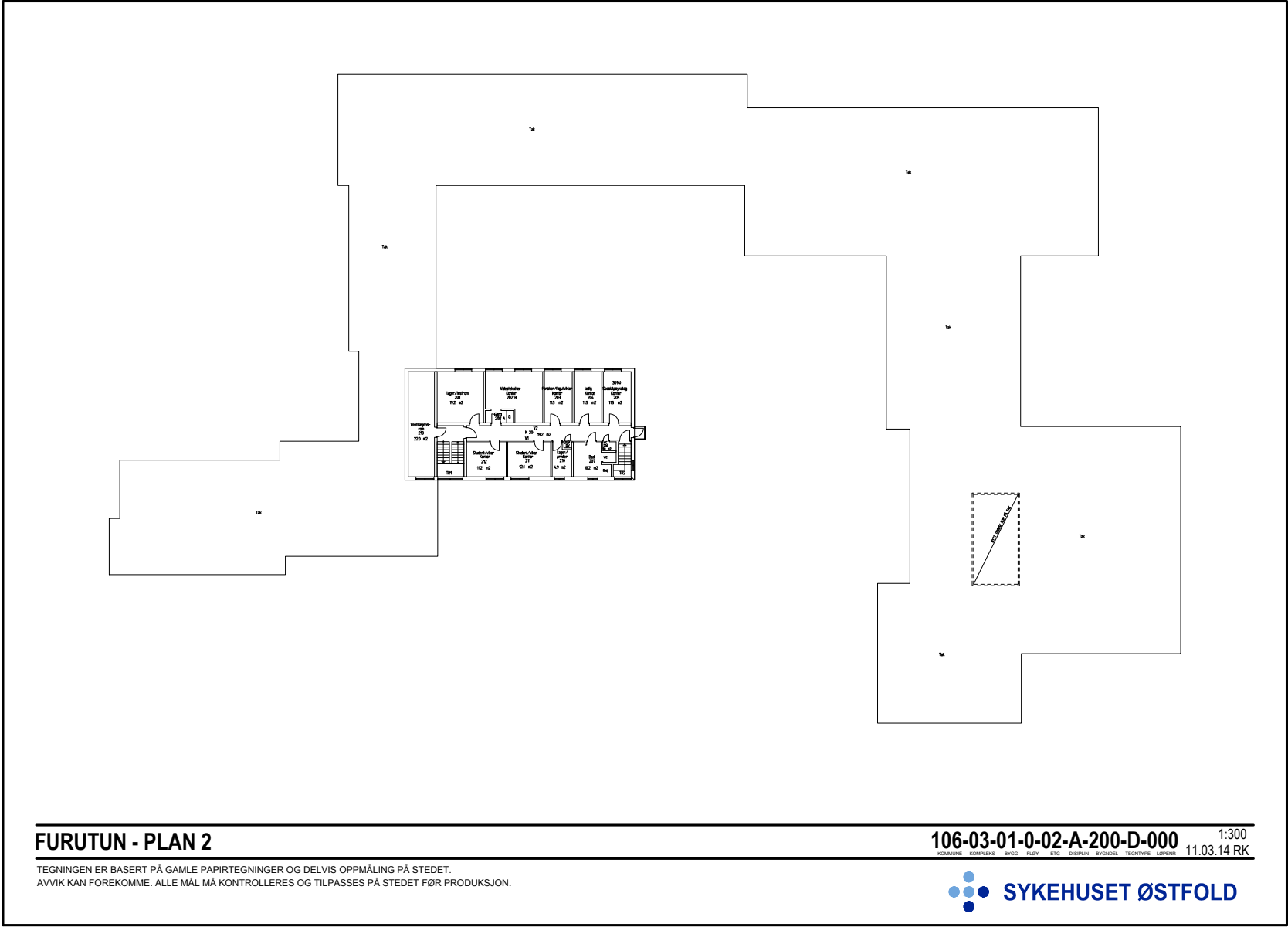
106-03-01-0-00-A-200-D-000

1:300
11.03.14 RK

 **SYKEHUSET ØSTFOLD**



A3



A3

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 11 560 kvm, Eierform: Fellestomt. Foruten bebyggelsen er området nord og nordøst opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, mens omkringliggende arealer i vest, syd og sydøst består av delvis opparbeidet og delvis fritt voksende grøntarealer.

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 21 069 pr. år

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.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke uvanlig for boliger oppført på denne tiden, da slike dokumenter ofte ikke ble utstedt eller arkivert på samme måte som i dag. Kjøper gjøres oppmerksom på forholdet og oppfordres til selv å undersøke muligheten for å innhente ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hos kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for kostnader eller konsekvenser som kan følge av manglende ferdigattest eller brukstillatelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende er tinglyst på eiendommen:
- Dok. 920959, datert 01.09.1864 - Bestemmelse om veg.
- Dok. 219042, datert 27.01.1914 - Elektriske kraftlinjer.
- Dok. 920194, datert 09.10.1931 - Elektriske kraftlinjer.
- Dok. 302153, datert 19.06.1952 - Elektriske kraftlinjer.
- Dok. 301249, datert 08.04.1953 - Bestemmelse om kloakkledning.
- Dok. 300806, datert 18.02.1965 - Erklæring/avtale.
- Dok. 1126, datert 18.05.1967 - Erklæring/avtale.
- Dok. 606, datert 29.02.1968 - Erklæring/avtale.
- Dok. 1255, datert 20.05.1968 - Erklæring/avtale.
- Dok. 2557, datert 24.10.1968 - Erklæring/avtale.
- Dok. 930, datert 15.04.1970 - Bestemmelse om bebyggelse.
- Dok. 426, datert 10.02.1971 - Erklæring/avtale.
- Dok. 48, datert 08.01.1972 - Erklæring/avtale.
- Dok. 3613, datert 22.09.1978 - Erklæring/avtale.
- Dok. 891, datert 27.02.1979 - Erklæring/avtale.
- Dok. 12229, datert 31.10.1986 - Erklæring/avtale.
- Dok. 11473, datert 16.12.1992 - Erklæring/avtale.
- Dok. 3253, datert 25.03.1994 - Elektriske kraftlinjer.
- Dok. 20550, datert 08.01.2016 - Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Selger vil gjøre en opprydningsjobb i forhold til de ovennevnte tinglyste avtalene og prøve å få de fleste slettet. De absolutt fleste av disse avtalene henger med fra langt tilbake og er ikke av betydning for dagens eiendom.

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

Selger har til hensikt å tinglyse følgende for eiendommen (se under). Dette gjelder et areal som ligger under høyspentledningene som går over tomten på nordsiden av eiendommen:

Allmennheten har en permanent og ubegrenset bruksrett til parkering på hele den eksisterende opparbeidede parkeringsplassen på eiendommens nordside. Formålet med rettigheten er å legge til rette for utfartsparkering i forbindelse med friluftaktiviteter i Fredrikstadmarka og nærliggende områder. Rettigheten gjelder hele det fysiske opparbeidede parkeringsarealet på eiendommens nordside, og skal være tilgjengelig for allmenn bruk uten krav om betaling eller særskilt tillatelse.

Kjerneinformasjon

Rettigheten skal være evigvarende, og skal følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier. Den skal være bindende for nåværende og fremtidige eiere, og kan ikke oppheves eller begrenses uten samtykke fra rettighetshaver."

Konferer med megler vedr. dette om ønskelig.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er uregulert, men i henhold til kommuneplanens arealdel 2023-2035 er eiendommen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 202 Bnr. 152 i Fredrikstad kommune

Vei/vann/avløp
Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
16 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
420 000,- (Dokumentavgift)

421 350,- (Omkostninger totalt)

17 221 350,- (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

Budgivning

Eiendommen skal ligge ute i markedet til minimum 15 januar 2026. Om det inngis bud må det minimum stå til kl 12 nevnte dag og være inngitt minimum ett døgn før dette.

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 kunst oppsatt på vegger mm. Gjenværende utstyr/inventar vil tilfalle kjøper.

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.

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. Rekvisisjon 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.

Boligkjøperforsikring

Ikke mulig å tegne grunnet eiendommens karakter.

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) 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 eiendommens 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.

Kjøpekontrakt utarbeidet av megler skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt.

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

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.

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.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Svein Eng

Dato salgsoppgave
30.10.2025







VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



VERDIVURDERING
NÆRINGSEIENDOM

Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad
Gnr. 202, bnr. 152 og gnr. 210, bnr. 1560 i Fredrikstad
kommune

30.05.2024, revidert 23.06.2025



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 – Utleibare arealer	8
4.2 – Verdi eiendom ferdig renover	8
4.3 – Bygge-/rehabiliteringskostnader	9
4.4 – Risiko/gevinst	9
4.5 – Verdiberegning	10
5 – ALTERNATIV 2 - BOLIGUTVIKLING	11
5.1 – Alternativ 2A - Salg av enkelttomter	11
5.1.1 – Påregnelig utnyttelse/antall tomter	11
5.1.2 – Salgspriser byggeklare småhustomter	11
5.1.3 – Kostnader og gevinstavsetning	12
5.1.4 – Verdiberegning før tid	12
5.1.5 – Nåverdiberegning	13
5.2 – Alternativ 2B - Konsentrert småhusbebyggelse/flermannsboliger	13
5.2.1 – Påregnelig utnyttelse	13
5.2.2 – Salgspriser nye boliger	14
5.2.3 – Normale byggekostnader	14
5.2.4 – Risiko/gevinstfordeling	15
5.2.5 – Verdiberegning før tid	15
5.2.6 – Nåverdiberegning	15
5.3 – Oppsummering boligutvikling	17
6 – KONKLUSJON	18

1 – INNLEDNING/MANDAT

Oppdraget: Fredrikstad kommune ved eiendomsforvalter Tor Drillestad har anmodet Veridian Analyse AS om å verdsette eiendommen Oredalsveien 128 i Fredrikstad med matrikkelbetegnelse gnr. 202, bnr. 152 og gnr. 210, bnr. 1560 i Fredrikstad kommune, heretter kalt "eiendommen".

Eiendommen har stått tilnærmet tom i 8-9 år, men har tidligere vært i bruk som habiliteringshjem for funksjonshemmede. Oppdraget er å ansette en normal markedspris på eiendommen slik den fremstår i dag.

Dette er en oppdatering av rapport datert 30.05.2024 baset på en ny vurdering av gjeldende markedsforhold.

Markedsverdi er i henhold til internasjonalt anerkjente verddivurderings-standarder (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 offentlig 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 verddivurdering 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 16. mai 2024. Representanter for eier viste eiendommen og ga faktiske opplysninger. Det er ikke foretatt en ny befaring i forbindelse med denne oppdateringen.

Dokumenter: Vi har mottatt følgende dokumenter som grunnlagsmateriale:

- Plantegninger datert 11.03.2014
- Tilstandsrapport utarbeidet av Multiconsult datert 22.01.2016

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

Matrikkel, hjemmel og tomteareal: I henhold til grunnboken har eiendommen følgende hjemmelshaver og tomteareal:

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Tomteareal
202/152	Fredrikstad kommune	6 529,6 m²
210/1560	Fredrikstad kommune	5 030,3 m²
Sum		11 559,9 m²

Forsikring: Vi har ikke mottatt informasjon om årlige forsikringskostnader for eiendommen.

Energimerke: Vi har ikke mottatt informasjon om energimerkestatus for eiendommen.

Beliggenhet: Eiendommen er beliggende i Fredrikstad kommune. Nærmere bestemt er eiendommen beliggende i Oredalen ca. 3 km nord for Fredrikstad sentrum. Området består primært av småhusbebyggelse i form av eneboliger og flermannsboliger samt Fredrikstadmarka i umiddelbar nærhet.



Kollektivtilbudet i området er begrenset til buss ca. 700 meter sør for eiendommen. Videre er skole, barnehage og dagligvare tilgjengelige i nærområdet, mens øvrige servicetjenester er tilgjengelig i Fredrikstad sentrum.

Bebyggelsen: Eiendommen er bebygget over tre byggetrinn. Bygget ble opprinnelig oppført i tre etasjer i 1956, for deretter utvidet i 1966. I 1976 ble det bygget svømmehall og ungdomshjem i forlengelse av eksisterende bebyggelse. Bygget er oppført på plaststøpt betong med konstruksjoner i tre. Fasaden består av teglforblending og malt pusset betongvegger, mens taket er flatt tekket med papp og folie. Bygningsmassen ble sist oppgradert i 2010.



Utomhusareal: Foruten bebyggelsen er området nord og nordøst opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, mens omkringliggende arealer i vest, syd og sydøst består av delvis opparbeidet og delvis fritt voksende grøntarealer.

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

Formål	BTA
Kontor, lager, hybler, svømmehall m.m.	2 771 m²
Sum	2 771 m²

Arealene er som nevnt basert på mottatt informasjon. Det er ikke foretatt komplett fysisk oppmåling på stedet, da dette krever eget mandat. Eventuelle avvik kan dermed forekomme.

Beskrivelse: Eiendommen har som nevnt vært brukt som habiliteringshjem for funksjonshemmede, noe eiendommens utformingen bærer preg av med flere mindre rom som antakeligvis har vært brukt som brukt som soverom, kontor, behandlingsrom o.l. hovedsakelig over et plan. Eiendommens utforming medfører at omtrent alle rom i førsteetasje er å anse som lyse rom.



Den sydlige fløyen består av kontorer, møterom, lager, vaskerom m.m. Bygningen har to etasjer pluss underetasje. Kontorene i underetasjen er delvis i bruk av Norsk folkehjelp til lager og kontor. Arealene har meget lav standard og et betydelig etterslep på vedlikeholdet.



VERIDIAN  ANALYSE	
Den midtre delen består av en én-etasjes bygning med soverom/hybler samt kontorer og fellesareal. Også her er det enkel standard og etterslep på vedlikeholdet. Bygningen har en kjeller med lav takhøyde. Den nordlige fløyen består av et ikke-funksjonelt svømmebasseng. Arealene bærer preg av å ha stått tomme over lang tid, med fuktskader, avflassing av maling med mer. 	
Tekniske anlegg:	I henhold til tilstandsrapport utarbeidet av Multiconsult i 2016 er VVS-installasjonene fra opprinnelig byggetid, med unntak av ventilasjonsanlegg som er installert i ca. 1993 for byggetrinn 1, 2 og 3 med unntak av svømmehall. Bygget har varmesentral plassert i underetasjen som består av olje- og elkjel. Oppvarming via radiatorer og elektrisk varme. Det tekniske anlegget må påregnes at dette skiftes i sin helhet.
Vedlikehold:	Bygget bærer preg av et akkumulert vedlikeholdsbehov og må anses som et totalrehabiliteringsprosjekt.
Parkering:	Det er etablert parkering både nord og nordøst for bygget. Eksakt antall plasser er ikke opplyst, men basert på totalt areal anses parkeringsdekningen å være relativt god.
Regulering:	Eiendommen er uregulert, men i henhold til kommuneplanens arealdel 2023-2035 er eiendommen 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 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.
Rapporttype: Verdivurdering – Næringseiendom Adresse: Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad Prosjektnr.: 20250273 Side 5 av 18	

VERIDIAN  ANALYSE	
3 – VERDIGRUNNLAG	
3.1 – Premisser	
Oppdraget er som nevnt å beregne verdien av eiendommen Oredalsveien 128 med matrikelbetegnelse gnr. 202, bnr. 152 og gnr. 210, bnr. 1560 slik den fremstår i dag. På bakgrunn av eiendommens standard og tilstand anses eiendommen å være et totalrehabiliterings-/utviklingsprosjekt. Videre er eiendommen uregulert og i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. 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, sykehjem eller lignende. Imidlertid er det stor usikkerhet om behovet for denne type eiendom samt om kostnaden for istandsettelse til dette overgår verdipotensialet en slik utvikling vil gi. 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. Videre er eiendommen etter vårt skjønn meget attraktiv henført til utvikling til boligformål. Eiendommen er beliggende i et attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til marka og de tilbud denne gir. Basert på dette har vi vurdert eiendommens verdi i to alternativer, herunder (1) at eiendommen rehabiliteres henført til institusjonsformål (avlastningshjem, omsorgsboliger o.l.), og (2) at eiendommen utvikles til boligformål. I sistnevnte alternativ er det tatt utgangspunkt i at den eksisterende bebyggelsen rives, og at eiendommen dermed kan utvikles med mer hensiktsmessig og stedstypisk boligbebyggelse. 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 tok seg opp i første kvartal 2025 med 1 % og den årlige veksten forventes å ta seg opp	
Rapporttype: Verdivurdering – Næringseiendom Adresse: Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad Prosjektnr.: 20250273 Side 6 av 18	

fra nivåene i 2024 både i inneværende år og neste år. 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 er fortsatt noe over inflasjonsmålet. I juni ble imidlertid styringsrenten satt ned til 4,25 % som følge av lavere inflasjon, noe styrket krone og redusert aktivitetsnivå. Det forventes flere rentenedsettelse frem til slutten av 2027 dog vil tempoet avgjøres av utviklingen i prisveksten, kronekursen, veksten i den norske økonomien og internasjonale forhold som rentenivå, vekst, inflasjon, handelskrig og konflikter.

3.3.2 – Næringseiendomsmarkedet
I etterkant av pandemien, som medførte betydelig lavere renter og yielder, økte inflasjonen kraftig og pengepolitikken ble strammet til med rentøkninger. Sammen med økt usikkerhet medførte dette betydelig dyrere og vanskeligere finansiering, som gav en økning i yieldene og et polarisert markedet med større avstand mellom prisforventninger og lavere salgsaktivitet. Dette har karakterisert markedet en stund, men transaksjonsaktiviteten i 2024 tok seg kraftig opp, dog delvis fremtvunget av besittere som måtte selge og noe bedring i finansieringsmarkedet. Selv om aktørene nå er relativt enige om prisnivåene er aktiviteten fortsatt relativt lav i transaksjonsmarkedet som følge av høy finansieringskostnad og at det således i hovedsak er 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 svekkelse i arbeidsmarkedet og 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 har tatt seg opp.

Næringseiendom		Nivå	Trend
Kontor	Prime yield	4,75 %	↗
	Toppleie	6 500	↗
Lager	Prime yield	5,50 %	↗
	Toppleie	1 800	→
Handel	Prime yield	5,25 %	↗
	Toppleie	20 000	→

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 veksttakten 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 fortsatte den gode utviklingen med en vekst på 5,5 %. Nyboligmarkedet er imidlertid fortsatt preget av lite byggeaktivitet og lav salgstakt, dog har aktiviteten tatt seg noe opp i forhold til 2023. Det forventes nå at rentetoppen er nådd og at en nedgang 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 området. Leiemarkedet viser god aktivitet med en leieprisvekst på 8,7% på grunn av økt kostnadsnivå, skattenivå, rentenivå samt færre utleieboliger.

Boligmarkedet i Fredrikstad har de siste tre årene vært noe mer varierende med en gjennomsnittlig vekst på ca. 1,8 %, men tatt seg noe opp siste året med en gjennomsnittlig vekst på ca. 4 %.

4 – ALTERNATIV 1 - INSTITUSJONSFORMÅL

Som tidligere nevnt har vi i alternativ 1 tatt utgangspunkt i at eiendommen rehabiliteres henført til institusjonsformål (avlastningshjem, sykehjem, omsorgsboliger o.l.). Vi er av den oppfatning at denne bruken anses som hensiktsmessig hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og historiske bruk. 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.

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.

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 – Utleibare arealer

I henhold til byggets utforming er omtrent samtlige arealer i førsteetasje godt eksponert mot dagslys og således egnet til tenkt formål med flere hybler/soverom. Basert på en overordnet vurdering av plantegningene har vi lagt til grunn at det etableres soverom på den ene siden av gangen i den sydlige korridoren, langs med gangen i den midtre korridoren samt utstikkeren i den nordlige korridoren. Øvrige arealer benyttes til fellesområder, kontorer, behandlingsrom m.m. Henført til mindre hensiktsmessige arealer i under- og andreetasje har vi lagt til grunn at det i disse etableres kontorer, lager m.m.

Basert på dette har vi lagt til grunn at det kan etableres 40 boenheter med en gjennomsnittlig størrelse på 25 m² BTA per leilighet. Dette medfører at ca. 1 000 m² BTA blir boareal, 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.

4.2 – Verdi eiendom ferdig renover

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. 2 550,- per m² BTA, forutsatt eiendommen rehabilitert og tilpasset som sykehjem/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 6,50%. Dette gir følgende beregning av næringslokalene når disse er oppført:

	Per m² BTA
Estimert gjennomsnittlig leie	2 550
Eierkostnader	300
Netto leieinntekt	2 250
Avkastningskrav	6,50 %
Verdi iht. avkastningskrav	34 615

4.3 – Bygge-/rehabiliteringskostnader

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider. Finanskostnader, byggeledelse og gebyrer utgjør normalt i nivå rundt 15-25 %. Basert på vår erfaring med denne type prosjekter anser vi at det er naturlig å etablere arealer av middels standard på den angjeldende eiendommen. Basert på våre erfaringspriser har vi har ansatt følgende byggekostnader for det angjeldende prosjektet:

Institusjon (ekskl. mva.)	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum kostnad	Per m² BTA over terreng
Entreprise - over terreng	2 771 m²	BTA	20 500	56 805 500	20 500
Sum entreprise				56 805 500	20 500
Byggadm., prosjektering m.m.			15,0 %	8 520 825	3 075
Sum ekskl. finans				65 326 325	23 575
Finans			7,00 %	4 572 843	1 650
Sum kostnader (avr.)				69 900 000	25 200

4.4 – 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 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).

Vi anser at risikoen i dette prosjektet er relativt høy. Det er stor usikkerhet henført til spesielt kostnadene for rehabilitering, oppnåelig kapasitet (antall beboere) og ikke minst tilgangen til mulige leietagere. 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 18 % basert på ovennevnte risikofaktorer.

4.5 – Verdiberegning

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

	Institusjon (per m² BTA)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	34 615
Normale byggekostnader	25 200
Brutto tomteprisbelastning	9 415
Risiko/gevinst utbygger	5 280
Netto tomteprisbelastning (avr.)	4 150
Direkteavkastning utvikler/investor	18,0 %
Bruttoareal	2 771 m²
Sum verdi utviklingsprosjekt (avr.)	11 500 000

Verdien beregnet over gir en verdi per m² BTA eksisterende bebyggelse på kr. 4 100,-. Dette anses å være meget lavt, spesielt for en eiendom med denne beliggenhet og utforming. Imidlertid anser vi at kostnaden med å sette eiendommen i stand, samt usikkerheten henført til markedet for denne type eiendom tilsier at dette nivå er riktig.

5 – ALTERNATIV 2 - BOLIGUTVIKLING

Som tidligere nevnt har vi i alternativ 2 tatt utgangspunkt i at eiendommen utvikles til boligformål. Ett alternativ vil normalt være å bygge om den eksisterende bebyggelsen, men i dette tilfellet anser vi at utformingen og tidligere bruk setter betydelige begrensninger, og medfører at det vil være vanskelig å konvertere arealene til hensiktsmessige og attraktive boligarealer. Vi har derfor forutsatt at bygningsmassen rives, og at tomten deretter kan utvikles med nye boliger. Basert på områdets karakter anser vi det som mest hensiktsmessig at eiendommen utvikles med småhusbebyggelse, enten i form av eneboliger eller som mer konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus/flermannsboliger. Ved utvikling av eneboliger vil det ofte være mest hensiktsmessig å utvikle infrastruktur og fellesområder, og deretter fradele og selge byggeklare tomter enkeltvis, mens man ved utvikling av rekkehus/flermannsboliger normalt utvikler hele prosjektet/bebyggelsen og selger ferdig oppførte boliger. I dette tilfellet er det imidlertid ikke åpenbart hvilket alternativ som er mest realistisk, og vi har derfor beregnet begge alternativene i vårt verdigrunnlag, som henholdsvis alternativ 2A og 2B.

5.1 – Alternativ 2A - Salg av enkelttomter

5.1.1 – Påregnelig utnyttelse/antall tomter

I dette tilfellet har vi lagt til grunn at eiendommen utvikles til eneboligtomter. Ved utvikling av denne type områder vil alltid noe areal utgå til intern infrastruktur/adkomstveier og eventuelle fellesanlegg til lek og parkering. Basert på vår erfaring med liknende områder har vi lagt til grunn at 20 % av området utgår til denne type formål, spesielt hensyntatt at det går en høyspentledning over den nordre delen av tomten. Den nordre delen er dermed forutsatt benyttet til felles parkering som i dag. Med en anslått tomtestørrelse i nivå 650-700 m² per tomt er det dermed estimert følgende antall tomter:

Tomteareal	11 560 m²
Fradrag for felles infrastruktur, lekeplass o.l.	20 % 2 312 m²
Tomteareal etter fradrag	9 248 m²
Antall tomter	14
Gjennomsnittlig tomtestørrelse	661 m²

5.1.2 – Salgspriser byggeklare småhustomter

De siste årene er det kun registrert 3 sammenliknbare tomtetransaksjoner i denne delen av Fredrikstad, dog har disse noe ulik reguleringsstatus. I tillegg ligger det 3 småhustomter i nærområdet til salgs på Finn.no, der to av disse har innvilget rammetillatelse og én har innsendt rammesøknad. Disse transaksjonene/annonsene er oppsummert i følgende tabell:

Dato	Gnr./bnr.	Merknad	Tomteareal	Pris	Per m² tomt
09.12.2022	210/1594	Uregulert, eksist. bebyggelse/anlegg i kplan	884,4 m²	2 000 000	2 261
19.05.2021	211/66	Regulert til kons.småhus 30 %-BYA	1 251,9 m²	2 900 000	2 316
05.08.2022	213/431	Fritt.l.småhus 25-30 %-BYA. Nå utbygget.	972,8 m²	2 300 000	2 364
Til salgs	209/457	Innsendt rammesøknad for enebolig	657,0 m²	3 000 000	4 566
Til salgs	204/327	Tomt med rammetillatelse for 3 boliger	902,0 m²	2 900 000	3 215
Til salgs	210/847	Tomt med rammetillatelse for enebolig	470,0 m²	1 790 000	3 809
Sum/snitt			6 038,1 m²	18 190 000	3 013

Fra sist vurdering har tomtene 209/457 og 204/327 nedjustert prisen fra henholdsvis kr. 4,19 til 3 millioner og fra kr. 3,5 til 2,9 millioner. Gnr./bnr. 210/1594 lå ute for videresalg, men er trukket fra markedet. Av de konkrete tomtesalgene over anses 211/66 og 213/431 å være de mest sammenliknbare henført til reguleringsstatus, da det forutsettes at eneboligtomtene på den angjeldende eiendommen selges som byggeklare tomter med ferdig opparbeidet infrastruktur. De nevnte tomtene er imidlertid noe større enn det som blir snittstørrelsen på den angjeldende eiendommen, noe som dermed kan tilsa at man vil oppnå noe lavere salgssum per tomt på den angjeldende eiendommen.

Ved Brønnerudtoppen nordvest for det angjeldende området annonseres det for tiden også byggeklare eneboligtomter. Dette er et større utviklingsområde med en forholdsvis sammenliknbar beliggenhet og status (byggeklar, opparbeidet infrastruktur) som er lagt til grunn på den angjeldende tomten. Disse er priset som følger:

Tomt nr.	Status	Areal	Pris	Pris per m²
2	Solgt	1 119 m²	2 400 000	2 145
3	Solgt	902 m²	2 400 000	2 661
4	Solgt	897 m²	2 500 000	2 787
5	Solgt	894 m²	2 500 000	2 796
6	Solgt	865 m²	2 600 000	3 006
7	Solgt	849 m²	2 500 000	2 945
8	Solgt	896 m²	2 600 000	2 902
9	Solgt	897 m²	2 700 000	3 010
10	Solgt	897 m²	2 800 000	3 122
11	Solgt	915 m²	2 800 000	3 060
12	Solgt	1 106 m²	2 800 000	2 532
13	Solgt	998 m²	2 800 000	2 806
14	Solgt	936 m²	2 700 000	2 885
15	Solgt	954 m²	2 600 000	2 725
16	Solgt	873 m²	2 500 000	2 864
17	Solgt	895 m²	2 500 000	2 793
18	Solgt	899 m²	2 500 000	2 781
19	Solgt	895 m²	2 550 000	2 849
20	Solgt	900 m²	2 550 000	2 833
24	Solgt			
25	Til salgs	896 m²	2 200 000	2 455
26	Til salgs	898 m²	2 100 000	2 339
27	Til salgs	799 m²	2 190 000	2 741
28	Til salgs	794 m²	2 190 000	2 758
29	Til salgs	771 m²	2 190 000	2 840
30	Til salgs	772 m²	2 190 000	2 837
35	Solgt	886 m²	2 800 000	3 160
36	Til salgs	685 m²	2 600 000	3 796
37	Til salgs	913 m²	2 800 000	3 067
38	Solgt	1 150 m²	2 900 000	2 523
39	Til salgs	824 m²	1 750 000	2 124
40	Til salgs	845 m²	1 850 000	2 189
41	Til salgs	795 m²	2 400 000	3 019
42	Til salgs	796 m²	2 600 000	3 266
43	Til salgs	805 m²	2 700 000	3 354
44	Til salgs	829 m²	2 700 000	3 257
45	Solgt	815 m²	2 700 000	3 313
46	Solgt	797 m²	2 700 000	3 388
47	Til salgs	825 m²	2 300 000	2 788
48	Til salgs	808 m²	2 200 000	2 723
Sum/snitt		34 290 m²	97 360 000	2 839

Salgsstart var i mai 2024, og allerede er 24 av 40 boligtomter solgt. Gjennomsnittlig salgspris per tomt tilsvarer ca. kr. 2 495 000,- for hele området (kr. 2 839,- per m² tomt), mens snittet for de solgte tomtene er ca. kr. 2 625 000,- (kr. 2 844,- per m² tomt).

Tomtene er noe større enn det som er lagt til grunn på den angjeldende eiendommen, noe som trekker prisen per tomt noe ned. Den angjeldende eiendommen ligger imidlertid i et allerede etablert område som fremstår som relativt attraktivt, noe som dermed trekker prisene opp. Basert på ovennevnte transaksjoner og annonserte priser har vi derfor lagt til grunn en salgspris på kr. 2 450 000,- per tomt på den angjeldende eiendommen, tilsvarende en pris på ca. kr. 3 700,- per m² for boligtomtene.

5.1.3 – Kostnader og gevinstavsetning

Til fradrag kommer kostnader knyttet til regulering, opparbeidelse av infrastruktur, fellesanlegg med parkering og 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, det vil si kr. 250 000,- per tomt. I tillegg har vi medregnet en rivekostnad på kr. 1 500,- per m² BTA for det eksisterende bygget, tilsvarende ca. kr. 300 000,- 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.

5.1.4 – Verdiberegning før tid

Basert på vurderingene i de foregående avsnittene får vi følgende beregning av eiendommens verdi før

tidselementet er hensyntatt:		
Salgspris per boligtomt		2 450 000
Kostnader regulering, infrastruktur, lekeplass m.m. per tomt		250 000
Rivekostnader eksisterende bygg (kr. 1 500,- per m² BTA eksist. bygg)		300 000
Netto salgsverdi per boligtomt		1 900 000
Sum netto salgsverdi boligtomter		26 600 000
Gevinst utvikler	10 %	2 660 000
Sum verdi før tid		23 940 000

5.1.5 – 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 7 tomtar 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 eneboligtomter	12 956 713	8 420 974
6	Salg eneboligtomter	13 215 847	7 880 178
7	Ferdig	-	-
Sum nåverdi (avr.)			16 300 000

Verdien beregnet over tilsvarer en tomtepris på ca. kr. 1 410,- per m² tomtegrunn.

5.2 – Alternativ 2B - Konsentrert småhusbebyggelse/flermannsboliger

5.2.1 – Påregnelig utnyttelse

I dette alternativet er det som nevnt forutsatt at eiendommen utvikles med konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus/flermannsboliger. En slik utvikling vil også kreve omregulering. Det er vedtatt få direkte sammenliknbare reguleringsplaner i dette området de siste årene. Ulike planer i området opererer i hovedsak med utnyttelsesgrader i nivå 20-30 %-BYA i inntil 1-2 etasjer, der nedre sjikt henføres til frittliggende småhus, mens øvre sjikt henføres til konsentrert småhus. I 2015 ble det vedtatt ny detaljregulering for Oredalsveien 105-107 (Plan-ID 1095). Denne planen angir en maksimal utnyttelse på 100 %-BYA i to etasjer på en avgrenset del av tomten/planområdet. Når regulert grøntareal og parkering medregnes tilsvarer imidlertid utnyttelsen kun ca. 28 %-BYA (parkeringsplasser ikke medregnet i totalt BYA). Denne eiendommen er senere utbygget med lavblokkbebyggelse med totalt 10 boenheter. Som følge av høyspentraseen over den nordre delen av den angjelde tomten har vi i dette tilfellet lagt til grunn en noe lavere utnyttelse på 25 %-BYA i to etasjer. I tillegg er det medregnet 1,25 parkeringsplasser per boenhet à 18 m² BYA på terreng (1 privat p-plass og 0,25 felles p-plasser/gjesteparkering). Basert på dette har vi estimert følgende påregnelige utnyttelse, med et mål om boliger på 120-125 m² BRA-i:

Tomteareal		11 560 m²
Bebygget areal (BYA)	25 %	2 890 m²
Frdrag for parkering (40 plasser à 18 m² BYA)		720 m²
Bebygget areal etter fradrag for parkering (BYA)		2 170 m²
Antall etasjer		2
Sum BTA		4 340 m²
Sum S-BRA/BRA-i	90 %	3 906 m²
Antall boenheter		32
Snittstørrelse boenheter (BRA-i)		122 m²

5.2.2 – Salgspriser nye boliger

De siste 12 månedene er det registret omsatt følgende brukte småhusboliger i denne delen av Fredrikstad med størrelse på 100-150 m². Fra sist vurdering er snittprisen tilnærmet uendret.

Boligtype	Antall	Størrelse (BRA-i)			Salgspriser per m² BRA-i		
		Min.	Snitt	Maks.	Min.	Snitt	Maks.
Selveier rekkehus	6	104 m²	131 m²	148 m²	21 127	33 027	51 739
Selveier tomannsbolig	13	100 m²	123 m²	146 m²	24 597	35 679	52 756
Borettslag rekkehus	4	123 m²	124 m²	126 m²	23 413	27 891	32 217
Selveier enebolig	34	101 m²	129 m²	149 m²	15 827	34 906	48 986
Borettslag tomannsbolig	1	107 m²	107 m²	107 m²	35 748	35 748	35 748
Sum/snitt	58	100 m²	127 m²	149 m²	15 827	34 472	52 756

Nyoppførte boliger på den angjeldende eiendommen bør etter vårt skjønn kunne oppnå salgspriser i øvre del av intervallet som fremgår av tabellen, det vil si fra ca. kr. 50 000,- til i overkant av kr. 60 000,- per m² BRA-i.

Videre er det registrert følgende nyboligprosjekter med småhusbebyggelse de siste årene:

Prosjekt/trinn – lansering	Antall enheter	Størrelse (BRA-i/S-BRA)			Priser per m² BRA-i/S-BRA			Andel solgt
		Min.	Snitt	Maks.	Min.	Snitt	Maks.	
Ambjørnrødli - Eneboliger – okt.23	10	140 m²	140 m²	140 m²	59 286	59 286	59 286	0 %
Brønnerødtoppen - Rekkehus* – feb.23	4	113 m²	124 m²	134 m²	50 373	53 239	55 310	25 %
Veum Hageby - Rekkehus – sep.22	25	115 m²	115 m²	115 m²	47 826	50 087	52 174	76 %
Veum Hageby - Tomannsbolig – sep.22	12	130 m²	130 m²	130 m²	50 000	51 058	53 846	50 %
Rådalsåsen - Rekkehus (trinn 5)* – jun.22	6	184 m²	184 m²	184 m²	35 190	35 303	35 870	17 %
Rådalsåsen - Rekkehus (trinn 6)* – jun.22	7	132 m²	132 m²	132 m²	49 053	49 324	50 000	29 %
Sum/snitt	64	113 m²	131 m²	184 m²	35 190	49 958	59 286	45 %

* Trukket fra markedet

Ovennevnte prosjekter har i hovedsak en forholdsvis lav andel solgte boliger, og flere av prosjektene/trinnene er sågar trukket fra markedet. Unntaket er Veum Hageby, da spesielt rekkehusene, med en relativt høy andel solgte enheter på de tre årene som er gått siden prosjektlanseringen. Basert på det faktum at det ikke er solgt en eneste av eneboligene i Ambjørnrødli anses dette prosjektet å være priset noe høyt. Samtidig anser vi basert på de siste årenes generelle prisutvikling at man bør kunne oppnå noe høyere priser på den angjeldende eiendommen i dagens marked, enn det man har oppnådd i Veum Hageby. I tillegg anses den angjeldende eiendommen å ha en noe mer attraktiv beliggenhet enn begge de nevnte prosjektene, og vesentlig mer attraktiv beliggenhet en f.eks. Rådalsåsen. Vi har derfor lagt til grunn en snittpris på kr. 55 000,- per m² BRA-i, og får dermed følgende beregning av salgspris per boenhet:

Salgspris per m² BRA-i	56 000
Salgspris per boenhet (avr.)	6 850 000

5.2.3 – Normale byggekostnader

Byggekostnader er beregnet som nøkkelferdig bygg, inkl. arkitekt- og konsulentkostnader samt utomhusarbeider, i tillegg til eventuelle infrastruktur-/anleggsbidrag og finanskostnader. Basert på vår erfaring med det angjeldende området anser vi at det er naturlig å oppføre bebyggelse av middels standard på den angjeldende eiendommen. Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. I tillegg er det i dette tilfellet medregnet en rivekostnad på kr. 4,2 mill., tilsvarende kr. 1 500,- per m² BTA eksisterende bygg. Det er også skjønnsmessig medregnet et infrastruktur-/anleggsbidrag på kr. 1 000,- per m² BRA basert på vår erfaring fra andre, tilsvarende områder.

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

Bolig (inkl. mva.)	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum kostnad	Per m² BRA-i
Entreprise - over terreng	4 340 m²	BTA	28 600	124 122 570	31 778
Rivekostnader eksist. bygg	1	RS	4 200 000	4 200 000	1 075
Sum entreprise				128 322 570	32 853
Byggadm., prosjektering m.m.			15,0 %	19 248 386	4 928
Infrastrukturbidrag (ekskl. mva.)	3 906 m²	BRA	1 000	3 905 955	1 000
Sum ekskl. finans				151 476 911	38 781
Finans			7,00 %	10 603 384	2 715
Sum (avr.)				162 080 000	41 500

5.2.4 – Risiko/gevinstfordeling

Som beskrevet i alternativ 1 vil utbygger/investor gjøre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang, og som nevnt ligger direkteavkastningen normalt i nivå 10-18 % for ferdig regulerte tomter.

En utvikling som beskrevet over krever som nevnt ny detaljregulering av eiendommen, inkludert endring av formål fra tidligere bruk som institusjon til boligbebyggelse. Dette tilsier dermed en relativt høy reguleringsmessig risiko. I tillegg kommer markedsrisiko (risiko før økte kostnader og/eller reduserte salgspriser) samt risiko for uforutsette elementer i byggeprosessen. En regulering og utvikling av et såpass høyt antall boliger vil ta flere år, men som i det foregående avsnittet er dette tidselementet synliggjort i en nåverdiberegning senere i dokumentet. Tidsrisikoen/utviklingshorisonten er dermed ikke hensyntatt i denne innledende risikovurderingen.

For det angjeldende prosjektet har vi derfor lagt til grunn en direkteavkastning relatert til investert kapital på 15 % basert på ovennevnte risikofaktorer.

5.2.5 – Verdiberegning før tid

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

	Kons. småhus (per m² BRA-i)
Forventet gjennomsnittlig salgspris	56 000
Normale byggekostnader	41 500
Brutto tomteprisbelastning	14 500
Risiko/gevinst utbygger	7 304
Netto tomteprisbelastning (avr.)	7 200
Direkteavkastning utvikler/investor	15,0 %
Gevinst av salgspris	13,0 %
Salgbart bruksareal (BRA-i)	3 906 m²
Sum verdi utviklingsprosjekt (avr.)	28 100 000

5.2.6 – Nåverdiberegning

Som i det foregående alternativet er tidsrisikoen/utviklingshorisonten også i dette tilfellet synliggjort i en nåverdiberegning. Det er lagt til grunn en noe lengre planleggings-/reguleringsfase på 5 år henført til et noe mer komplekst prosjekt som følge av antall boenheter/utbyggingsvolum. Av samme årsak er det også lagt til grunn en noe lengre utbyggingsfase med en trinnvis utbygging over en periode på 5 år. Totalt gir dette dermed en utviklingshorisont på 9 år.

Med ellers tilsvarende forutsetninger henført til inflasjon og diskonteringsrente som i det foregående alternativet får vi dermed følgende nåverdiberegning:

År	Fase	Inflasjonsjustert verdi utv.potensial	Nåverdi	
1	Planlegging	-	-	
2	Planlegging	-	-	
3	Planlegging	-	-	
4	Planlegging	-	-	
5	Planlegging	-	-	
6	Utbygging	7 756 168	4 624 749	
7	Utbygging	7 911 291	4 327 747	
8	Utbygging	8 069 517	4 049 818	
9	Utbygging	8 230 907	3 789 738	
10	Ferdig	-	-	
Sum nåverdi (avr.)			16 800 000	
Nåverdi per kategori	Direkteavkastning etter neddiskontering	Nåverdi per m² bygg	Nåverdi per m² tomt	Sum nåverdi (avr.)
Kons. småhus	22,3 %	4 299 per m² BRA-i	1 453	16 800 000
Sum	22,3 %	3 869 per m² BTA	1 453	16 800 000

Risikoen kan også ses på som en gevinstfordeling mellom utvikler/investor og tomteeier, der gevinsten normalt utgjør i nivå 25-75 % av brutto tomtebelastning. Gevinsten/risikoen utgjør i dette tilfellet ca. 70 %, det vil si en gevinstfordeling med 70 % til en utvikler/investor og 30 % til tomteeier. Dette er således beliggende i øvre sjikt av normalintervallet beskrevet over, noe som henføres til den vesentlige usikkerheten som ligger i prosjektet med tanke på regulering og utviklingshorisont.

5.3 – Oppsummering boligutvikling

Estimert verdi i alternativ 2A og 2B er oppsummert i følgende tabell:

	Sum verdi	Verdi per m² BRA-i	Verdi per m² tomt
Alt. 2A - Salg av eneboligtomter	16 300 000	n/a	1 410
Alt. 2B - Utvikling av kons. småhus	16 800 000	4 299	1 453

Verdien i de to alternativene er relativt like, men en utvikling til konsentrert småhusbebyggelse gir en noe høyere verdi. Det er i tillegg registrert salg av følgende større boligutviklingstomter for småhus i Fredrikstad de siste årene:

Gnr./bnr. i Fredrikstad	Salgssum	Tomteareal	BRA-i	Pris/m² tomt	Pris/m² BRA-i
Gnr. 303, bnr. 1824/1825	15 000 000	7 947 m²	3 492 m²	1 887	4 296
Gnr. 716, bnr. 45	5 400 000	9 423 m²	1 926 m²	573	2 804

Eiendommen gnr. 303, bnr. 1824 og 1825 ble omsatt i august 2020 når markedet var betydelig bedre enn i dag. Tomten var imidlertid ikke ferdig regulert, men planforslaget var sendt ut på offentlig ettersyn i juni 2020. Reguleringsplanen ble først vedtatt i oktober 2022. Utnyttelsen er på ca. 44 % BRA. Tomteområdet fremstod som et fritt voksende grøntområde uten trær, tilsvarende en råtomt, på omsetningstidspunktet.

Eiendommen gnr. 716, bnr. 45 ble nylig omsatt i (april 2024) med samme markedsbetingelser som den angjeldende rapporten er utarbeidet under. Tomten var ferdig regulert på salgstidspunktet (vedtatt i oktober 2022), med en utnyttelsen på ca. 20 % BRA. Tomteområdet fremstod som et fritt voksende grøntområde uten trær, tilsvarende en råtomt, på omsetningstidspunktet. Området anses å ha en vesentlig mindre attraktiv beliggenhet enn den angjeldende eiendommen, dog tilsier reguleringsstatusen at utviklingspotensialet på den nevnte tomten er mer sikkert enn det som er lagt til grunn for den angjeldende tomten.

De angjeldende tomteområdene som omfattes av denne rapport anses som mest sammenlignbar med den førstnevnte eiendommen henført til beliggenhet. Den eiendommen ble imidlertid solgt på et mer gunstig tidspunkt samt at det var igangsatt regulering av tomten på salgstidspunktet, og at denne dermed var noe mer moden for utvikling enn det som er gjeldende for den angjeldende tomten.

Basert på dette anser vi det som riktig at verdien per m² tomt er noe lavere for den angjeldende eiendommen enn førstnevnte tomt/område og høyere enn sistnevnte tomt, i dagens marked og hensyntatt dagens planstatus, og vi har derfor konkludert med en verdi på kr. 16 800 000,- for den angjeldende eiendommen i dette alternativet, tilsvarende kr. 1 453,- per m² tomtegrunn.

6 – KONKLUSJON

Eiendommens verdi er beregnet i to alternativer, herunder (1) at eiendommen rehabiliteres henført til institusjonsformål (avlastningshjem, omsorgsboliger o.l.), og (2) at eiendommen utvikles til boligformål.

Beregningene i disse alternativene gir følgende verdier:

Alternativ 1 - Institusjonsformål	11 500 000 Kroner	elleve millioner femhundretusen 00/100
Alternativ 2 - Boligutvikling	16 800 000 Kroner	seksten millioner åttehundretusen 00/100

Basert på våre beregninger har vi konkludert med det alternativet som gir den høyeste verdien, og vi har dermed konkludert med følgende verdi av eiendommen Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad slik den fremstår i dag:

kr	16 800 000 Kroner	seksten millioner åttehundretusen 00/100
----	-------------------	--

Den konkluderte verdien tilsvarer ca. kr. 1 453,- per m² tomtegrunn, noe som anses å være innenfor normalnivå for denne type eiendom i dette området, hensyntatt eiendommens beskaffenhet og status i dag.

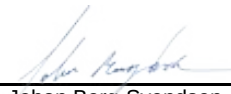
Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene. Stadige endringer i markedsforholdene medfører dermed at det vil være vanskelig å ansette en eksakt verdi på denne type eiendom.

Vi anser derfor at eiendommens normale markedsverdi er beliggende innenfor et intervall på ± 10 % av konkludert verdi, det vil si fra kr. 15,1 millioner til kr. 18,5 millioner.

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.

30.05.2024, revidert 23.06.2025

Veridian Analyse AS
Thunes vei 2, 0274 Oslo
Tlf.: 22 12 00 43
www.veridian.no


Johan Berg-Svendsen
Siviløkonom REV/RICS


Magnus Øren
Siviløkonom M.Sc.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.10.2025 10:03



Eiendom 3107-202/152

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.07.2018	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	202	Beregnet areal	11560	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	152	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Oredalsveien 128	1613 Fredrikstad	Oredalen	Trara	Glemmen

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.02.2002	Annen forretningstype	3107-210/1560	Berørt	0
		3107-210/1178	Berørt	0
		0106-0/0	Berørt	0
		3107-202/15	Berørt	0
		3107-209/451	Berørt	0
		3107-210/895	Berørt	0
		3107-210/876	Berørt	0
14.06.2018	Oppmålingsforretning	3107-202/152	Berørt	0
		3107-210/1560	Berørt	0
		3107-210/1178	Berørt	0
		3107-202/152	Mottaker	6529,6
		3107-209/451	Berørt	0
		0106-202/15	Tidligere festegrunn	0
		3107-202/15	Avgiver	-6529,6
22.08.2018	Oppmålingsforretning	3107-210/1178	Berørt	0
		3107-210/1560	Berørt	0
		3107-202/15	Berørt	0
		3107-209/451	Berørt	0
		3107-202/152	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-202/152	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-202/152	Mottaker	0
21.05.2024	Sammenslåing	3107-210/1560	Avgiver	-5030,3
		3107-202/152	Mottaker	5030,4

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Sykehjem

Bygningsnr	193883737	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	1	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	32/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	32/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H02	Hovedetasje	0	0/0	32/0	32/0

Bygg 2 av 3:

Bygningsnr	193883729	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	6240496	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	03.01.1983	Avløp	
Tatt i bruk	25.02.1983	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	82/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	82/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	82/0	82/0

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 202/152/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-07

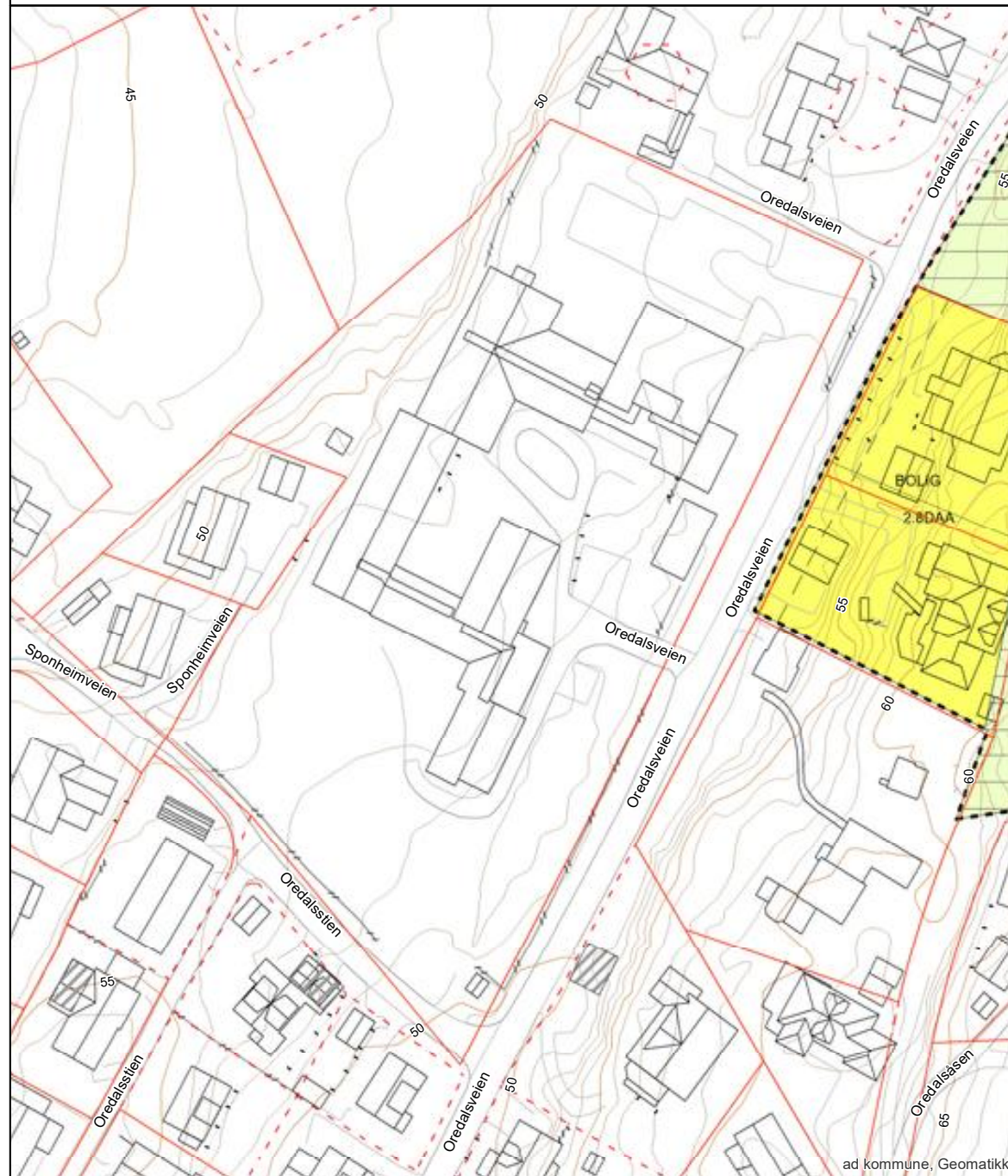


Planident:
Ikraftttredelsesdato:
Plannavn:

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.

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 202/152/0/0

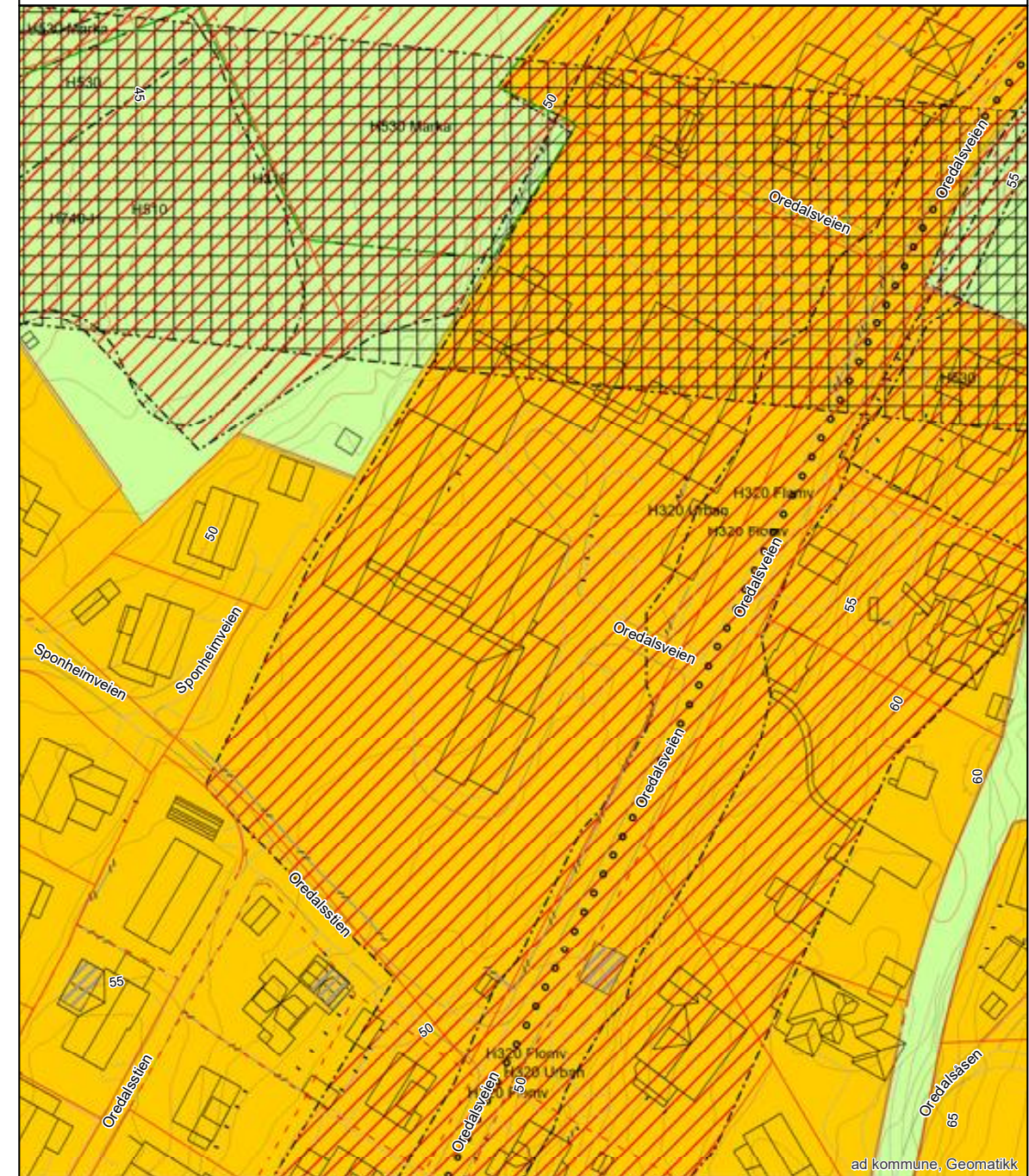
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-07



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.



[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industri/lager		Rasteplate		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegfenging av veg/avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Bruker		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaveronesone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginnring
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT TILGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-reys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handlegartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Skiplad		Taubane
	Sti		Almennyttig Kirke		Havneområde i sjø		Fornyelespark
	Regulert tomtegrense		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Almennyttig administrativt bygg		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Annet friområde		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Hotell med tilhørende anlegg		Friområde i sjø og vassdrag		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Badeområde		Felles gangareal
	Byggsgrense		Garasjeanlegg		Småbåthavn		Felles parkeringsplass
	Grenser bygg/fjernes		Bensinstasjon		Regattabane		Felles lekareal for barn
	Byggetinns-igrense		Annet byggeområde		Annet friområde i sjø og vassdrag		Felles gårdsplass
	Tre		OMRÅDE FOR JOND- OG SKOGBRUK		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Fellesareal for garasjer
	Stroykjenn		Område for jordbruk(*)		Golfbane		Felles grentareal
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område reindrift		Grav- og urnelund		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplan bestemmelsesgrense		Område for gartneri		Privat småbåtanlegg(land)		KOMBINERTE FORMÅL
	Reguleringsplangrenser		Annet landbruksområde		Privat småbåtanlegg(sjø)		Bolig/Forretning
	Formålsgrenser		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		Område for anlegg i grunnan		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinjer		Kjerreveg		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Bolig/Kontor
	Jernbanelinje		Gate med fortau		Drillekvernsmagasin		Bolig/Offentlig
	Situasjonlinjer, jernbane		Annen veggrunn		Vann- og avløpsanlegg		Forretning/Kontor
	Eiendomsgrenser		Gang-hykelvei		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		Forretning/Kontor/Industri
	Måte grenser		Gangvei		Anlegg for telekommunikasjon		Forretning/Industri
	Måte grenser		Kjørbar gang-hykelvei(*)		Avingsområde med tilhørende anlegg for forsvart/sivilforsvaret		Forretning/Kontor/Offentlig
	Ikke-måte grenser		Fortau(*)		Område og anlegg for drift av radio- og tv-senderanlegg utenfor flyplass		Forretning/Offentlig
	Frikådetegnede grenser		Gatetun				Kontor/Industri
	Kommunegrenser		Torg				Kontor/Offentlig
	Reguleringsplan - bestemmelser		Forts.				Kontor/Bensinstasjon
	Fasområde						Offentlig/Almennyttig
	Restriksjonsområde						Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
	Beveringsområde						Annet kombinert formål
	Fornyelesområde						Urygnet formål(kun for eldre planer)
	Rekkeløysområde						Reguleringsplaner
	Reguleringsplan - formal						Vannflater
	BYGGEOMRÅDER						Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg						Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Frittliggende småhusbebyggelse						
	Konsentrert småhusbebyggelse						
	Blokkebebyggelse						
	Garasjer i boligområder						
	Område for forretning						
	Område for kontor						
	Forts.						

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 202/152/0/0

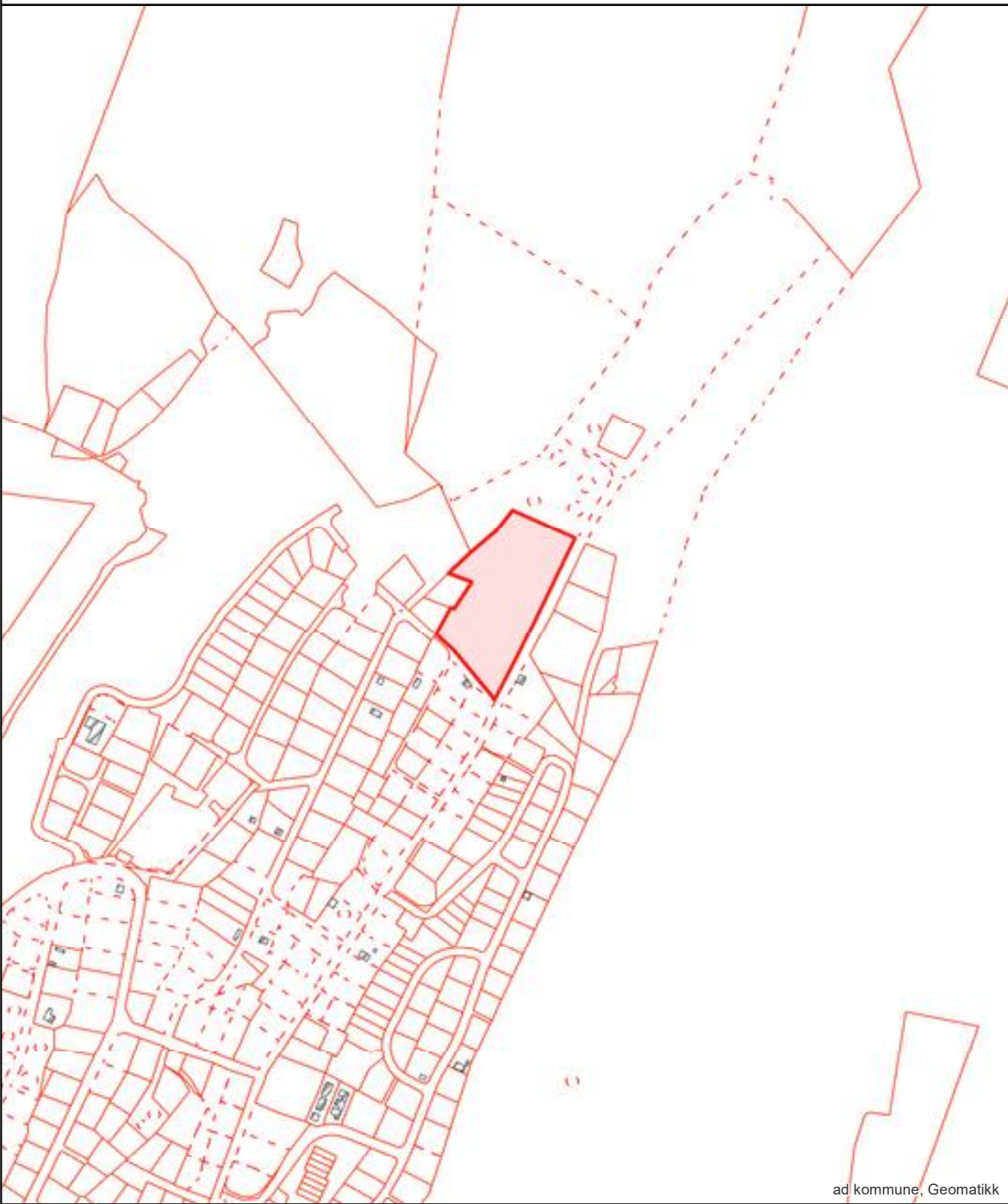
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-07



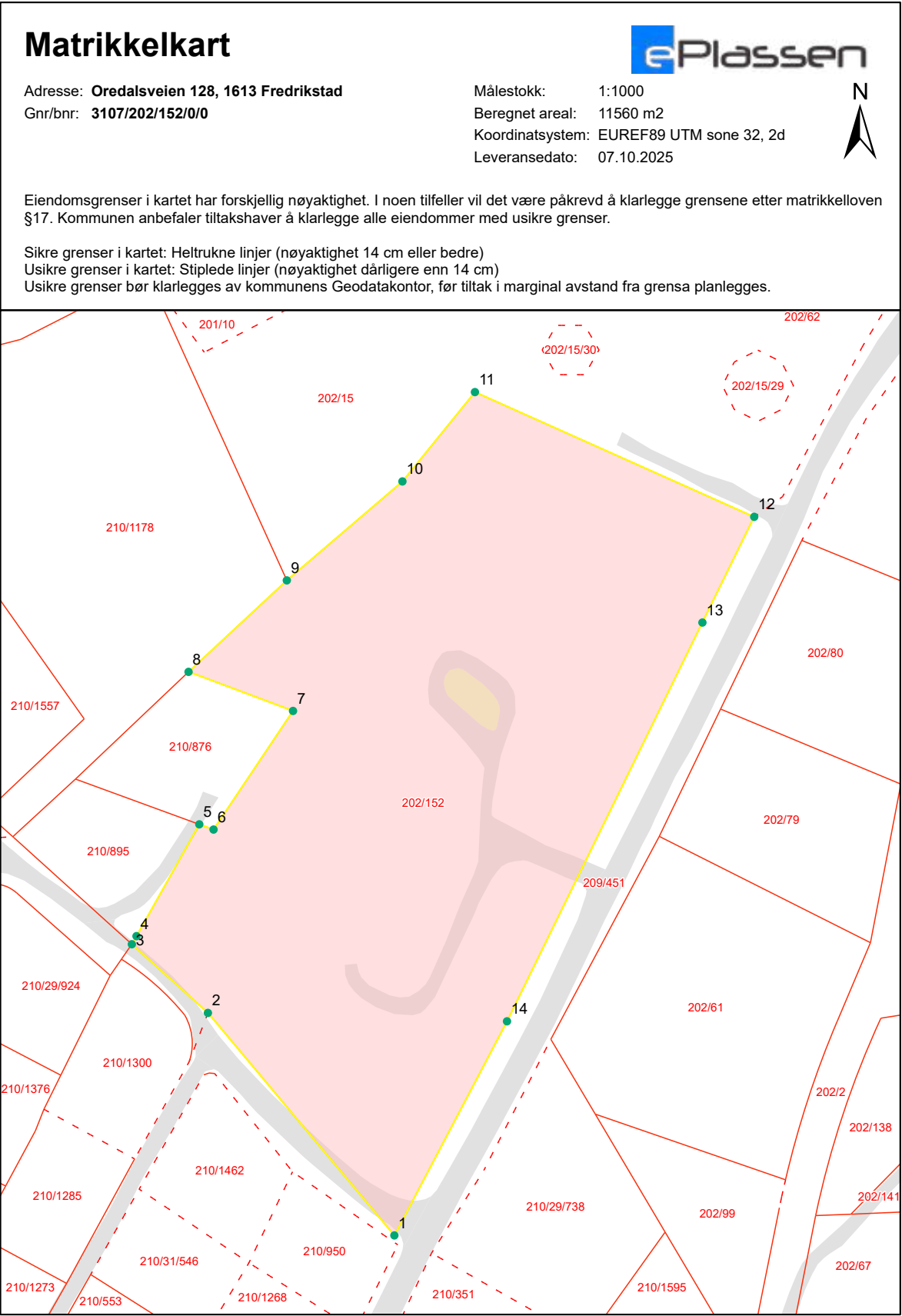
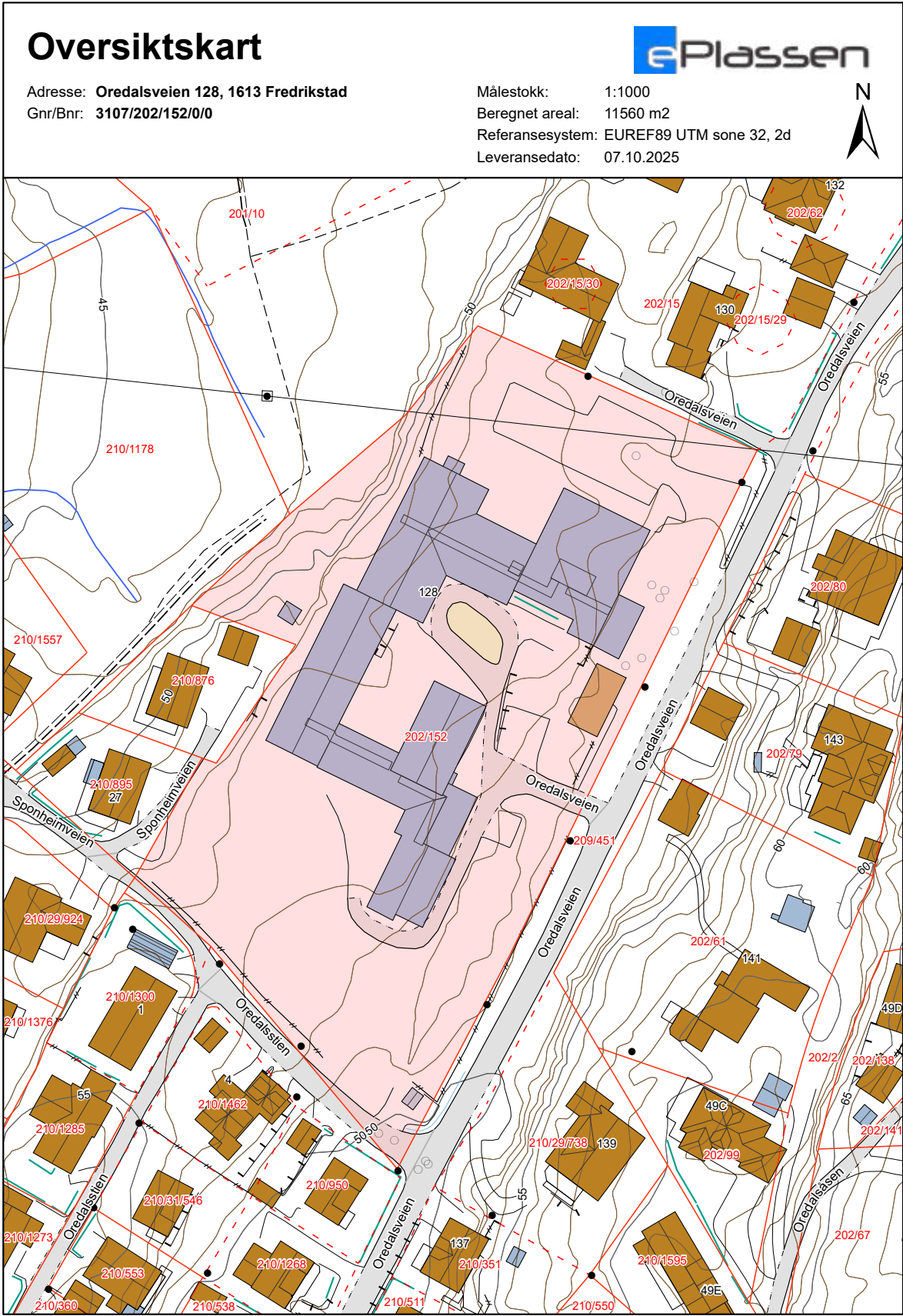
Planident:
Plannavn:

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





Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. oktober 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 11560 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6567933.08	611017.81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	61.32	0
2	6567980.05	610978.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.65	0
3	6567994.55	610962.38	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	1.97	0
4	6567996.26	610963.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.08	0
5	6568019.86	610976.62	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	3.21	0
6	6568018.76	610979.63	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	30.16	0
7	6568043.8	610996.41	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.56	0
8	6568052.05	610974.35	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	28.36	0
9	6568071.36	610995.1	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	32.14	0
10	6568092.25	611019.51	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.3	0
11	6568111.11	611034.82	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	64.61	0
12	6568084.78	611093.79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.87	0
13	6568062.46	611082.85	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	93.8	0
14	6567978.28	611041.59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	51.1	0

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 202 Bruksnr.: 152 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad

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

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 karttemaer 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 202/152/0/0

Eierrepresentant: Fredrikstad Kommune

Regningsmottaker: Fredrikstad Kommune

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	202	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	152	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	11560 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Oredalsveien 128 1613 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Oredalen	Valgkrets	Trara

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	3,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 398,00
4375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	2,00 Fastdel	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 414,00
4275	VANN FASTGEB. NÆRING	2,00 Fastdel	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 483,00
255	AKONTO VANN - NÆRING	1 300,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 13 538,00
355	AKONTO AVLØP- NÆRING	1 300,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 25 931,00
375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	2,00 Fastdel	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 581,00
275	VANN FASTGEB. NÆRING	2,00 Fastdel	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 586,00
4355	AKONTO AVLØP- NÆRING	1 300,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 24 252,00
255	AKONTO VANN - NÆRING	-1 300,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	-kr 27 300,00
375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	-2,00 Fastdel	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	-kr 5 205,00
275	VANN FASTGEB. NÆRING	-2,00 Fastdel	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	-kr 3 198,00
4375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	2,00 Fastdel	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 4 789,00
4275	VANN FASTGEB. NÆRING	2,00 Fastdel	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 942,00
3330	Næringsavfall - 660 l	1,00 660 l	kr 10 292,00	01.01.2026	1/1	0	kr 12 865,00
3130	Papiravfall - næring - 660 l	1,00 660 l	kr 2 100,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 625,00
355	AKONTO AVLØP- NÆRING	-1 300,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	-kr 52 293,00
4255	AKONTO VANN - NÆRING	1 300,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 12 661,00
							kr 21 069,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
3603182	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	18.10.2024	2024	0	37576
18844391	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	18.10.2024	2024	1311	21562



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
08. Oktober 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	202	Bnr.:	152	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Oredalsveien 128					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 09.09.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	X
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 09.09.2024	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Fredrikstad Kommune

Postboks 1405

1602 Fredrikstad

Adresse:	Oredalsveien 128 (- -)	Dato:	08.10.2025
Bygningsnr:	193883737	Saksreferanse:	
Eiendom:	202 / 152 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	3	Vår referanse:	Cato Eriksen
Antall ildsted:	3	Avtale nr:	8157
Tilsyn:	Ikke utført 09.09.2024		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 202	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Oredalsveien 128 ▼		
Areal:	ca. 11560 m² *		
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:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Flomv 370 - Høyspenning, H370 530 - Hensyn friluftsliv, H530 Marka 1001 - Bebyggelse og anlegg 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*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.

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

Eiendomsrapport for 202 / 152 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Mijø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær 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 brenselatanker 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 NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

Side: 1

”

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 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Oredalsveien 128, 1613 Fredrikstad. Gnr. 202, bnr. 152, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 110250249
Megler: Svein Andre Eng, mobil: 90 82 02 35, e-post: svein.eng@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

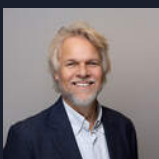
Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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