

ROLVSØY - GAMLE ROLVSØY BARNEHAGE - NY PRISANTYDNING!

Råkollveien 60

PRISANTYDNING
6 200 000





Ett hvert bygg er en konstruksjon med et
uttrykk og en funksjon
- laget for fremtiden.

05

Velkommen til Råkollveien 60

08

Nøkkelinformasjon/Megler

11

Eiendommen

24

Beliggenhet

31

Om eiendommen

36

Tekniske dokumenter

RÅKOLLVEIEN 60

Dette er gamle Rolvsøy barnehage. Eiendommen ligger vestvendt og luftig til i skråningen mot Rolvsøymarka i forlengelse av det nye boligprosjektet Rådalsåsen. Dette er en fin beliggenhet med Fredrikstadmarka som nærmeste nabo med fine turstier og lysløyper. Området er uregulert og avsatt for bebyggelse og anlegg i kommunens arealdel. Fra eiendommen er det bussforbindelser til Fredrikstad- og Sarpsborg sentrum. Det er behov for oppusning og modernisering.



Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum: Følg FV 109 i retning Sarpsborg forbi kjøpesenteret i Østfoldhallene. Sving så av tredje avkjørsel opp Rådalsveien og følg veien videre oppover og videre inn på Råkollveien. Følg Råkollveien noen hundre meter til du ankommer. Eiendommen ligger på venstre side med avkjørsel fra hovedveien. Det vil bli skiltet til annonsert visning.

Tomt

Naturtomt med opparbeidede utplasser tilegnet med hensyn til barnehagebarn. Parkeringsplassene er opparbeidede med asfaltert areal og asfaltert adkomst til hovedveien. Lekeapparatene følger ikke salget.



Råkollveien 60

Prisantydning	6 200 000
Omkostninger	156 000
Totalpris	6 356 000
Eierform	Selveier
Byggeår	1986
Eiet tomt	3022 m2



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF

98 88 07 36
Ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad





The background features a large, stylized graphic. On the left, there is a solid orange shape. To its right, a large, white, curved shape resembling a stylized 'S' or a bracket is positioned. Behind this white shape, there is a grey shape that also follows a similar curved path. The overall composition is modern and minimalist.

EIENDOMMEN

STANDARD

Eiendommen bærer preg av lite vedlikehold og det er behov for innvendig og utvendig oppusning og modernisering.









KJØKKEN

Bygget har to kjøkken fordelt i hver etasje.









Eiendommen er oppvarmet med varmekabler i gulv og elektriske panelovner.



BAD

Bad, vaskerom











BELIGGENHET

Dette er sentralt på Rolvsøy, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Eiendommen ligger rett ved Rolvsøymarka med turstier og lysløyper. Løypene i marka leder til Bjørnedammene og Fredrikstadmarka i utkanten av sentrum - turmulighetene er mange. I området ligger Hauge barneskole, Haugeåsen ungdomsskole og flere barnehager. Kort vei til bussforbindelse.



Råkollveien 60

Nabolaget Nesskogen/Rekustad - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Moserabben Linje 8, 183, 184	1 min ⚡ 0.1 km
	Lisleby fergeleie Linje 804	7 min ⚡ 4.2 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min ⚡ 6.6 km
	Fredrikstad stasjon Linje R20, R20x	11 min ⚡ 7.5 km
	Sentrum fergeleie Linje 805	11 min ⚡ 7.1 km

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 217 elever, 11 klasser	12 min ⚡ 1.1 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 170 elever, 10 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	19 min ⚡ 1.6 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 13 klasser	19 min ⚡ 1.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	4 min ⚡ 2.1 km
Glemmen vgs - Lisleby	6 min ⚡

«Nærhet til det som trengs, stille og rolig strøk.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



Opplevd trygghet

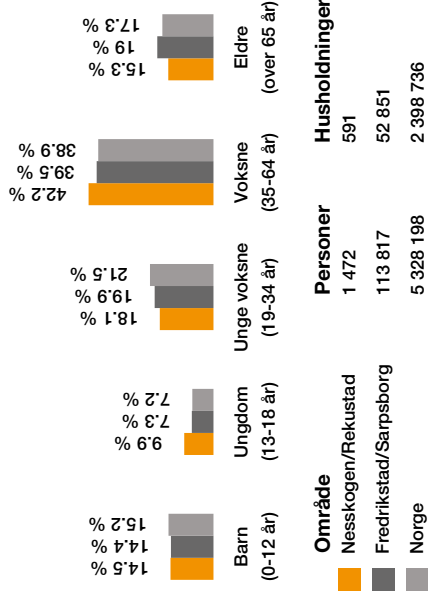
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager



Rolsvøy barnehage (0-5 år) 74 barn, 5 avdelinger	0 km
Trollklubben barnehage - Rolsvøy (0-5 år) 120 barn, 8 avdelinger	10 min ⚡ 0.9 km
Veslefrikk barnehage (3-5 år) 38 barn, 2 avdelinger	15 min ⚡ 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Dikeveien	15 min ⚡
Rema 1000 Rolsvøyveien	16 min ⚡

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Stavland AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100


Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



Sport

- 



Hauge skole
Aktivitetshall, ballspill

12 min 
1.1 km
- 


Østfoldhallen
Fotball

17 min 
1.5 km
- 

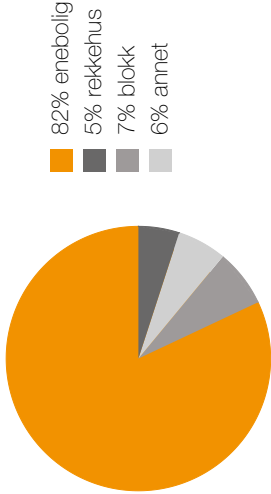
SATS Dikeveien

20 min 
- 

Sporty24 Fredrikstad

4 min 

Boligmasse



«Kort vei til Fredrikstad og Sarpsborg, samt E6. Nær til alle butikker og kjøpesenter. Lett å parkere, og kort vei til skog og mark. Veldig godt kollektiv-tilbud :»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

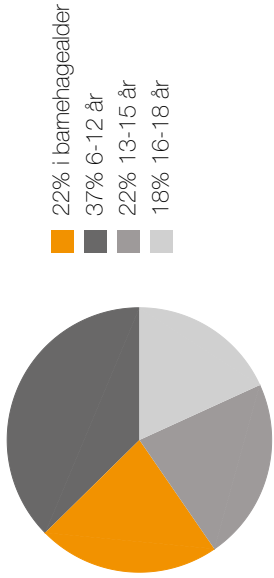
Østfoldhallene

17 min 
- 

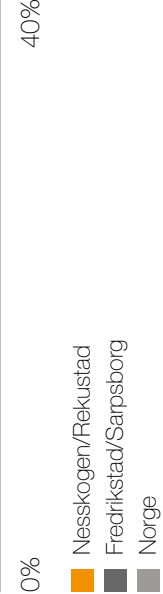
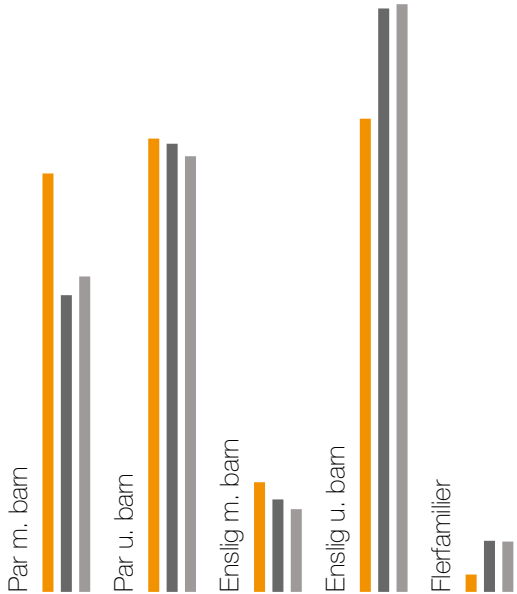
Apotek 1 Østfoldhallen

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge	
	35%	34%
Gift	51%	53%
Ikke gift	10%	9%
Separert	4%	4%
Enke/Enkemann		

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Stavland AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokaliteter er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



The background features a large, stylized 'S' shape. The left portion of the 'S' is a solid orange color, while the right portion is a light grey color. The text 'OM EIENDOMMEN' is positioned within the orange section.

OM EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

155 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 200 000,-))

156 000,- (Omkostninger totalt)

6 356 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Takstrapport

Det foreligger verditakst fra Takstingeniør Terje Westby, datert 02.02.2022. Verditakst kr. 10 000 000,-. Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

Boligens areal

490 BTA.

U . etasje/kjeller:

210 BTA.

1. etasje:

280 BTA.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum: Følg FV 109 i retning Sarpsborg forbi kjøpesenteret i Østfoldhallene. Sving så av tredje avkjørsel opp Rådalsveien og følg veien videre oppover og videre inn på Råkollveien. Følg Råkollveien noen hundre meter til du ankommer. Eiendommen ligger på venstre side med avkjørsel fra hovedveien. Det vil bli skiltet til annonsert visning.

Tomt

Areal: 3 022 kvm, Eierform: Eiet tomt

Naturtomt med opparbeidede utplasser tilegnet med hensyn til barnehagebarn. Parkeringsplassene er opparbeidede med asfaltert areal og asfaltert adkomst til hovedveien. Lekeapparatene følger ikke salget.

Garasje / parkering

Eiendommen har flere biloppstillingsplasser.

Byggemåte

Frittliggende bygg oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av betong på støpt plate. Vinduer med isolerglass. Tak har betongtakstein. Det er behov for oppussning og modernisering. Tilstandsrapport fra takstingeniør Terje Westby AS gir mer detaljert beskrivelse av bebyggelse, konstruksjon og tilstand.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.08.2003.

Oppvarming

Bygget har varmekabler i gulv og elektriske panelovner.

Energiforbruk

Ukjent forbruk.

Kommunale avgifter

Kr. 30 479

Formuesverdi

Ukjent.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplanen.

Området har i kommuneplanens arealdel

"Fredrikstad 2020 - 2032" formål om bebyggelse og

anlegg. Det er et pågående arbeid nær Råkollveien

60, sydvest for eiendommen, hvor det er prosjektert

boligblokker.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av

denne eiendommen.

Vei/vann/avløp

Kommunalt tilknyttet vann, vei og avløp.

Tilbehør

Lekeapparatene er fjernet og følger ikke

eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens

tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med

mindre dette fremkommer av nærværende

prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i

innredningen, medfølger ikke i handelen.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og

baderomsinnredning følger boligen. Med mindre

annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs

normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon

om budgivning før bud inngis. Alle bud og

budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I

tillegg er megler pålagt å innhente gyldig

legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan

formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for

budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer

derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI

BUD knappen på eiendommens hjemmeside på

Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved

å svare direkte på mottatt sms fra meglers system,

til megler per e-post eller SMS: 98 88 07 36 . Alle

budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og

videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må

alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også

skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til

budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum

30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før

fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som

har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter

siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til

selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste

et hvert bud og er således ikke forpliktet til å

akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter

at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få

tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert

kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være

den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom

man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem

som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter

skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig

for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Ledig for kjøper.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på

selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og

opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt

forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig,

før bud inngis. Det er ikke kontrollert om

tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere

undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Råkollveien 60, 1664, Rolvsøy, Gnr. 726 bnr. 271 i Fredrikstad kommune

Eier

Fredrikstad kommune

Oppdragsnummer

192-22-0021

Meglernes vederlag

Tilrettelegging: 8 000,-.

Provisjon: 1,25% av salgssummen.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Stavlund AS avd. Fredrikstad sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.stavlund.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Vedlegg til Salgsoppgave
Råkollveien 60

Vår ref.: 192-22-0021

Fredrikstad 07.10.2022

- 1) Verdianalyse fra Ing. Veronica Bakke Lier, datert 05.12.2023
- 2) Takstrapport med verditakst fra Terje Westby, datert 05.11.2021
- 3) Utskrift av grunnboken.
- 4) Opplysninger fra Fredrikstad kommune/Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - f. Matrikkelrapport
 - g. Opplysning om ferdigattest
- 5) Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
- 6) Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
- 7) Budskjema.

Utbredelse av skjeeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

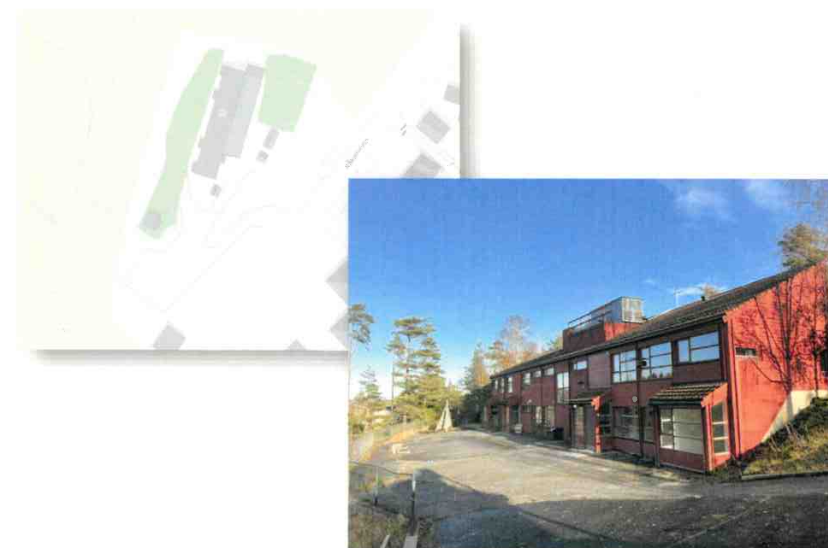
for **Stavlund AS**

Ingeborg Holten Hjemdal
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

VERDIANALYSE

Tomteområde

**Råkollveien 60, 1664 Rolvsøy
Fredrikstad kommune**



Rapport dato:

05.12.2023

Rapport utført av

Ing. Veronica Bakke Lier, MNTF/REV

Innholdsfortegnelse

VERDIVURDERING	4
1.0 Oppdrag.....	4
2.0 Eiendomsopplysninger.....	4
3.0 Beskrivelse, beliggenhet etc.....	4
4.0 Reguleringsforhold, utnyttelse og bebyggelse.....	6
5.0 Metoder for verdsetting av grunneiendom.....	7
5.1 Innledning, rammer for verdsettingen.....	7
5.2 Restverdimetode.....	7
5.3 Sammenlignbar prismetode.....	8
6.0 Verdiberegningen.....	8
6.1 Verdigrunnlag.....	8
6.2 Restverdiberegning.....	9
7.0 Konklusjon	10

Sammendrag/konklusjon

Oppdraget omfatter å utføre en verdianalyse av eiendommen i Råkkollveien 60 med matrikkeldata Gnr/Bnr 726/271, (3004) Fredrikstad. Rapporten omfatter en analyse og beregning av markedsverdien for tomteparsellene, som ubebygget tomt, med utgangspunkt i tomtearealets utbyggingspotensiale basert på en skjønnsmessig vurdering av tomtens utnyttelse, og med utgangspunkt i hva som anses som gjengs tomtepris i området.

Området som eies i dag av Fredrikstad kommune er i dag bebygget med en barnehage som er nedlagt og ute av drift. Området som denne rapporten omhandler, er på 3022,3 m².

Undertegnede takstingeniør har, etter en vurdering av eiendommen med bakgrunn i befarings, kunnskap om markedet i området, samt en vurdering av verdien gjort i forhold til oppdraget som beskrevet på neste side, kommet til følgende resultat:

**Markedsverdi for tomteområde med Gnr 726, Bnr 271 på Rolvsøy
med areal på 3022,3 m² vurderes til å være kr. 6.200.000,-**

For øvrig henvises til dokumentasjon og beskrivelse av eiendommen i den etterfølgende rapport, med analyse av verdigrunnlag etc.

Sarpsborg, 05.12.2023

Veronica Bakke Lier

Ing. Veronica Bakke Lier, MNTF/REV

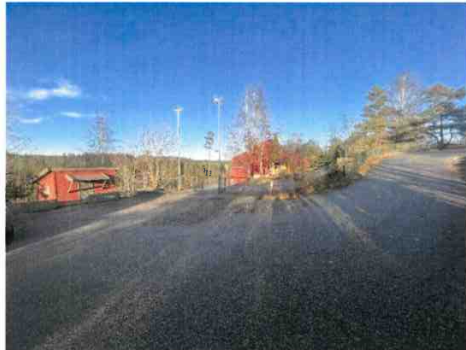




VERDIVURDERING

1.0 Oppdrag	
Takstkonsulent:	Ing. Veronica Bakke Lier, MNTF/REV
Dato befart:	23.11.2023
Tilstedet:	Veronica Bakke Lier, Ing. MNTF/REV
Om oppdraget	<p>Undertegnede takstingeniør har av Fredrikstad kommune v/ Reidar Hjortland fått i oppdrag å foreta en verdianalyse på et eiendommen med matrikkeldata Gnr 726, Bnr 271, Fredrikstad kommune. Tomteområdet har et areal på 3.022,30 m².</p> <p>Oppdraget omfatter å beregne eiendommens normale markedsverdi ved omsetning/salg i et fritt marked som et utbyggingsområde. Vi har vurdert verdien i henhold til en skjønnsmessig vurdering av påregnelig utnyttelse av eiendommen.</p> <p>Verdien skal gjenspeile hva tomteområdet normalt kan omsettes for med den påregnelige bruk og utnyttelse som tomtene vil kunne få i henhold til rammebetingelser i reguleringsplanen. Markedsverdien defineres her i henhold til standard definisjon av markedsverdi (EVS-2020):</p> <p><i>Markedsverdi er det anslåtte beløpet som en eiendom ville blitt omsatt for på verditidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger i en armlengdes transaksjon, etter ordentlig markedsføring, hvor begge parter har opptrådt informert, aktsomt og uten tvang. Det er fremlagt kostnadsoppsett over kostnader knyttet til etablering av anlegget.</i></p> <p>Det skal tas hensyn til de markedsmessige forholdene som råder på Rolvsøy i Fredrikstad kommune, basert på reguleringsbestemmelsene. Det tas et klart forbehold om evt. forhold som ikke er opplyst om, i særdeleshet skjulte rørforinger og kabler i grunnen og evt. forekomst av forurensende masser som kan forstyrre modellen for verdiberegningene.</p> <p><i>Undertegnede takstkonsulent har utført oppdraget i henhold til Norsk Takst instruks for taksering av eiendommer, og de regler for etikk og uavhengighet som gjelder for slike oppdrag. Forhold av juridisk karakter er ikke vurdert av takstkonsulentene. Undertegnede takstkonsulent er godkjent av TEGoVA (The European Group of Valuers Association), og innehar REV-sertifikat (Recognized European Valuer) i regi av Norsk Takst som er akkreditert TMA (Tegova Member Associated).</i></p>

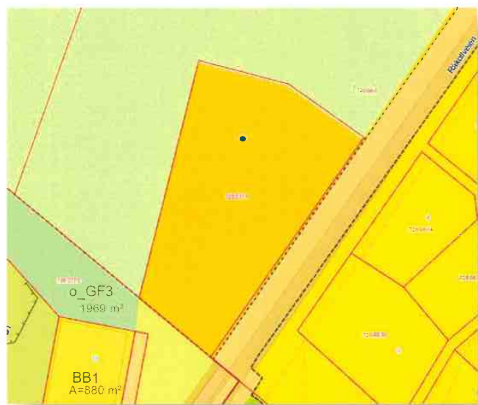
2.0 Eiendomsopplysninger	
Adresse	Råkkollveien 60, 1664 Rolvsøy
Registerbetegnelse	Gnr 726, Bnr 271 på Rolvsøy, Fredrikstad kommune
Hjemmelshaver	Fredrikstad kommune
Tomteforhold	Totalt tomteareal på 3.022,30 m ² i henhold til Eiendomsverdi.
Saksdokumenter	<ul style="list-style-type: none"> Tidligere utført tilstandsrapport Tegninger Bilder tatt på befaring Kart hentet fra 1881.no og Fredrikstad kommune sin kartportal

3.0 Beskrivelse, beliggenhet etc.	
Kart/foto	Beskrivelse
	<p>Eiendommen ligger sentralt på Rolvsøy, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Eiendommen ligger rett ved Rolvsøymarka med turstier og lysløyper. Løypene i marka leder til Bjørnedammene og Fredrikstadmarka i utkanten av sentrum - turmulighetene er mange. I området ligger Hauge barneskole, Haugeåsen ungdomsskole og flere barnehager. Kort vei til bussforbindelse.</p>

Beskrivelse, beliggenhet fortsetter..	
Kart/foto	Beskrivelse
	Bilde til venstre er tatt mot nord og viser eiendommen slik den står i dag bebygget med barnehagelokaler som ikke lenger er i drift.
	Bygningen er i dårlig forfatning og bærer preg av mangelfull vedlikehold over tid både utvendig og innvendig.
	<p>Her ser vi deler av den ene avdelingen i barnehagen.</p> <p>Det anses som lite lønnsomt å konvertere eksisterende bygningsmasse som er tilrettelagt til barnehagedrift over til f. eks boenheter.</p> <p>I vår verddivurdering av vi tatt utgangspunkt i at eksisterende bygning rives og at det bygges opp boligblokk.</p>

4.0 Reguleringsforhold, utnyttelse og bebyggelse

Eiendommen er ikke regulert, men den ligger innenfor kommuneplan Fredrikstad 2023-2025 med arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende.



Naboeiendommen i på sørsiden i Rådalslia er regulert og utviklet med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Vi velger derfor å legge til grunn i vår verdianalyse at eiendommen i Råkkollveien 60 utvikles på samme måte som naboeiendommen, men da med kun blokkbebyggelse som går over 4 etasjer med parkeringskjeller.

Tar vi utgangspunkt i utnyttelsen på naboeiendommen med en skjønnsmessig vurdering og forutsetter maksimalt bebyggbart areal på ca. 750 m². Dette utgjør en BYA på ca. 25% av det totale arealet på 3.022 m². Men en slik størrelse på bebyggbart areal, får vi satt av større arealer til utomhus arealer, veg, ute parkering og lekearealer.

Tabellen under viser de tenkte utbyggingsarealene for tomtområdet.

Utbyggingsarealer				
Tomt	BYA - Areal	Etasjer	BTA	BRA-S
Råkkollveien 60	750	4	3 000	2 250
P-kjeller			750	
Sum totalt	750		3 750	2 250

For å få det salgbare arealet (BRA-S) har vi trukket fra 25% av BTA som utgjør yttervegger, fellesarealer og eventuelt boder.

Det er viktig å presisere at arealene over er en teoretisk og skjønnsmessig vurdering av tomtens utnyttelse, og at eiendommen må reguleres for at en skal få det eksakte bilde.

5.0 Metoder for verdsetting av grunneiendom

5.1 Innledning, rammer for verdsettingen

For å komme frem til markedsverdi på grunneiendommer/tomteområder, må man foreta en samlet vurdering av en rekke forhold som alle i større eller mindre grad påvirker verdigrunnlaget. Disse faktorene kan kort oppsummeres slik:

- påregnelig utnyttelse i form av reguleringsbestemmelser og rammebestemmelser (U-grad, building factor)
- beliggenhet og eksponering i området, avhengig av utbyggingsformål (bolig, næring, offentlig formål etc)
- adkomstforhold, tilgjengelighet, eksponering, friarealer, rekreasjon
- tilgang til infrastruktur i form av vann, avløp, el, tele, internett etc
- grunnforhold som kriterium for bebyggbarhet og utnyttelse av grunnen under bakkenivå til f.eks. parkering
- sammenlignbare priser og statistikk over tilsvarende tomt i området

Alle disse faktorene vil sammen virke inn på verddivurderingen, og det er ikke mulig å komme frem til en eksakt markedsverdi utelukkende med matematiske beregninger. Etter vårt syn, grunnlagt på lang erfaring fra taksering av eiendommer i Fredrikstad, er det sammenlignbare priser og statistikk fra faktiske salg og omsetninger av tomt og eiendommer som gir det sikreste resultatet for verddivurderinger av tomt – under forutsetning av at det finnes et sikkert datagrunnlag å bearbeide.

Der man ikke har tilstrekkelig statistisk grunnlag kan man også beregne seg frem til tomtverdier ved å benytte "Restverdimetoden". Restverdimetoden er velegnet til å foreta risikoanalyser og følsomhetsanalyser i forbindelse med verdsetting av nye prosjekter, og som en kontroll og evt. justering av verdigrunnlaget ved sammenlignbar prismetode.

5.2 Restverdimetode

Restverdimetoden tar utgangspunkt i en påregnelig utnyttelse av tomt til bebyggelse. Man beregner normal markedsverdi på eiendommen med utgangspunkt i et frivillig salg til markedspriser mellom uavhengige parter. Deretter beregner man kostnader med å bygge, oppføre, finansiere og markedsføre næringseiendommer for salg. Differansen mellom markedsverdien og kostnadene vil dermed være verdi av tomt, inkludert beliggenhet, nytte/funksjon etc. Vi viser til utdrag fra EVS (European Valuation Standards) hvor Restverdimetoden er omhandlet i kap. 6 i EVS2016:

6.5 Restverdimetoden

6.5.1 Restverdimetoden benyttes for å finne verdien av en ubenyttet grunneiendom eller en grunneiendom eller bygning med potensial for ny utbygging eller rehabilitering. Den tar utgangspunkt i at utbyggings-, gjenutbyggings- eller rehabiliteringsprosessen er en forretningsvirksomhet, og denne forutsetningen gjør det mulig å vurdere markedsverdien av tomtareal eller av grunnen og bygningene slik de fremstår i dag, som da vil gjenspeile utbyggingspotensialet som legges til grunn for prosessen.

6.5.2 Metoden baserer seg på et enkelt konsept men stiller store krav til faglige ferdigheter og erfaring, da det som fremstår som mindre endringer i forutsetningene ved utførelse av takseringen, kan ha dramatiske følger for det endelige resultatet. Især må variabler som gjelder leiemtekter, kapitalavkastning og byggekostnader analyseres med hensyn til prøving av restverdien. Ved å diskontere fremtidig kontantstrøm (DCF) vil man altså kunne få frem en illustrasjon på nåverdien av den fremtidige utbyggingen.

6.5.3 Restverdimetoden omfatter beregning av verdien på tomt, eller på grunn og bygninger, i utbygd eller gjenutbygd stand, basert på enten sammenligninger eller investeringsmetoden.

6.5.4 Fra denne "brutto utbyggingsverdien" trekker man så alle kostnader som vil påløpe for å sette eiendommen i en slik stand at den prisen vil bli oppnådd. Slike kostnader omfatter blant annet riving av eventuelle eksisterende bygg, prosjekteringskostnader, infrastrukturarbeider, byggekostnader, honorarer, finansielle kostnader og utleie- og salgskostnader.

6.5.5 Fra tallet som fremkommer, trekkes så "utbyggerens fortjeneste", en sum som skal dekke risikoen ved å påta seg utbyggingen. Utbyggerens fortjeneste uttrykkes som en prosent av kostnadene for prosjektet eller som en prosent av brutto utbyggingsverdi, og prosentatsen som velges, vil variere avhengig av en rekke faktorer, i hovedsak knyttet til den risiko som er forbundet med prosjektet og med utleie og salg av de ferdigstilte eiendommene. Når disse forpliktelsene trekkes fra den endelige markedsverdien, fremkommer en restverdi som representerer det en utbygger har råd til å betale for grunnen som skal gjenbygges. Restverdien består dermed av tomtverdien, anskaffelseskostnader og finansielle kostnader som påløper ved å besitte eiendommen i utbyggingsperioden. Disse kostnadene må så trekkes fra for å komme frem til tomtens netto verdi. Dersom tomtkostnaden er kjent, vil resultatet av beregning av restverdien være "utbyggerens fortjeneste".

6.5.6 Verdien som fremkommer ved bruk av restverdimetoden, bør være gjenstand for en følsomhetsanalyse da endringer av grunnlagsdataene kan få dramatiske følger for tomtverdien som fremkommer av beregningen.

6.5.7 Risiko utgjør et viktig element ved taksering og verddivurdering av en utbyggingstomt. Mye av utbyggerens usikkerhet skyldes tiden det tar å ferdigstille prosjektet, fra identifikasjon av etterspørselen til anskaffelse av grunnen, byggetillatelse, oppføring, utleie og salg eller innflytting. Denne tidsforsinkelsen er en av grunnene til de sykliske svingningene i markedet for fast eiendom. Det kan oppstå forsinkelser på alle trinn, og det er alltid en risiko for at etterspørselen blant forbrukerne vil endre seg, eller for betydelige rente- eller konjunktursvingninger. Taksmannens tolkning av markedet gjenspeiler den rådende oppfatningen av fremtidige hendelser på takseringsdagen.

I restverdivurderingen bruker man vanligvis arealene som fremkommer fra den utnyttelse som er realistisk ut fra reguleringsbestemmelsene. Metoden er, som det fremgår i beskrivelsen i EVS-standard, svært følsom og må benyttes med varsomhet, og følges gjerne av en sensitivitetsanalyse.

Litt mer detaljert forklart, så går metoden ut på at man tar utgangspunkt i et stipulert utnyttbart byggeareal og beregner markedsverdi av dette ved salg eller forrentning ved utleie. Fra denne verdien/inntekten trekker man fra kostnader til realisering av prosjektet (byggekostnader, infrastruktur, HMS, salgskostnader, sakkyndig og teknisk bistand etc). Differansen mellom inntekter og kostnader vil være "restverdien" som kan sidestilles med tomtens verdi når man i beregningen også hensyntar risiko, fortjeneste, finanskostnader etc. Metoden må alltid ta utgangspunkt i investorsiden, slik at man innkalkulerer normale risikofaktorer ved realisering av nye prosjekter.

5.3 Sammenlignbar prismetode

Sammenlignbar prismetode baserer vurderingene på kjente priser og statistikk fra tidligere omsetninger eller kjente verdivurderinger. For å kunne bruke denne metoden må man først og fremst ha et adekvat verdigrunnlag. Vi viser til utdrag fra EVS 2016 og vi gjengir innledningen til metoden fra standarden:

6.2 Sammenligningsmetoden

6.2.1 Denne metoden (enten sammenligningen gjelder salgsverdi eller leieverdi) må anses som den foretrukne metoden for å fastsette markedsverdi og bør benyttes overalt hvor dette er hensiktsmessig eller adekvat, for dette er den metoden som er mest direkte forbundet med de faktiske markedstransaksjonene som analyseres i forbindelse med takseringen.

6.2.2 Sammenligningsmetoden beregner markedsverdi ved å analysere prisene som er oppnådd ved salg eller leie av eiendommer som ligner på vedkommende eiendom, for verdiene per enhet så justeres for å ta hensyn til forskjellene mellom de sammenlignbare eiendommene og vedkommende eiendom.

6.2.3 Sammenligningsmetoden benyttes over hele verden, for de fleste eiendomstyper. Ideelt burde dokumentasjon fra nylige markedsstransaksjoner av identiske eiendommer vært tilgjengelig, men det er så og si aldri tilfellet. Enhver eiendom er unik med hensyn til beliggenhet, fysisk utforming, juridiske interesser, brukstillatelser osv. Dermed kan det være nødvendig for taksutmannen å justere verdiene per enhet som er beregnet på grunnlag av sammenlignbare eiendommer.

6.2.4 Prisene for sammenlignbare transaksjoner er vanligvis relatert til en eller flere sammenligningsparametrer, for eksempel eiendommens størrelse eller forventede drifftsinntekter. Avhengig av eiendomstypen benyttes ulike sammenligningsparametre. Det er viktig at disse defineres og måles på samme måte for alle eiendommer i en eiendomsklasse.

6.2.5 Det må utøves skjønn med hensyn til de relative fordelene ved takstobjektet slik at prisen for hver av de sammenlignbare eiendommene kan justeres for å komme frem til en estimert pris for eiendommen som skal takseres. Selsvagt vil resultatet av sammenligningsmetoden være mindre pålitelig jo mer forskjellige de sammenlignbare eiendommene er fra vedkommende eiendom.

Metoden med bruk av sammenlignbare priser er etter vår erfaring den mest sikre metoden for å gjøre vurderinger av tomtearealer i områder hvor man har statistikk fra omsetninger eller verdivurderinger.

6.0 Verdiberegningen

6.1 Verdigrunnlag

Det er ikke mange sammenlignbare prosjekter på Rolsvøy, men vi har tatt utgangspunkt i salgsprisene på blokkbebyggelsen i Rådalslia, som vi mener kan gjenspeile de mulige salgsprisene ved et eventuelt prosjekt i Råkkollveien.

Vi ser at prisene for nye leiligheter ligger mellom ca. kr. 54.000,- og opp til ca. kr. 79.000,-. I vår beregning har vi lagt til grunn at boligene kan selges for en gjennomsnittlig pris på ca. kr. 62.500,- pr. m² med tanke på beliggenheten og den gjennomsnittlige salgsprisen på Rådalslia.

Rådalslia, Rolsvøy (2023)

Gjennomsnittelig pris på ca. kr. 62.500,- pr. m²



6.2 Restverdberegning

I beregningene for å finne totalt utbyggingsareal, har vi lagt til grunn arealene i forutsetningene ifølge oversikten i kap. 5. Vi har lagt til grunne de arealer som er prosjektert for boliger i henhold til mottatte tegninger og arealoversikt.

Først beregner vi en stipulert salgsverdi/markedsverdi basert på et beregnet inntektspotensial ved salg av ferdige byggeselskaper hvor vi har lagt til grunn en estimert m²-pris pr. BRA-S bolig.

Nye leiligheter i dette området anser vi som relativt attraktive med tanke på beliggenheten og erfaringer fra tidligere salg av nybebyggelse på Rådalslia og i omegn.

Vi har beregnet en gjennomsnittlig salgsverdi på kr. 62.500,- pr. m² salgbart BRA.

På utgiftssiden har vi beregnet byggekostnader, som består av alle kostnader for å kunne realisere prosjektet. I tillegg må man beregne kostnader til finansiering og salg/administrasjonskostnader.

De fremlagte byggekostnadene vurderes til å være noe lave i forhold til våre erfaringstall, dermed har vi valgt å legge inn en litt større uforutsett post slik at byggekosten nærmer seg snittet.

Vi har lagt inn en risiko og uforutsett post på ca. 10% for å dekke opp investors risiko. Dette kan i utgangspunktet virke noe lavt, men siden prosjektet allerede er i gang reduseres risikoen, samt at det gjenspeiler etter vår vurdering en normal risikobetraktning til et investeringsmarked for eiendom i Fredrikstad og da særlig ved at man i restverdberegningen ivaretar alle omkostninger knyttet til realisering av prosjektet, slik at risikoen blir vesentlig redusert i beregningen. I et slikt stort prosjekt er fortjeneste og kostnader i stor grad avhengig av hvordan prosjektet gjennomføres og hvilket tidsperspektiv som planlegges. Vi har ikke tatt hensyn til tidsfaktoren i verdien.

Vår erfaring er, som tidligere nevnt, at restverdimetoden må benyttes med en viss grad av forsiktighet. Vi har i dette tilfellet foretatt en beregning av restverdien med utgangspunkt i det eiendommen er bebygget med i dag. Dermed tar vi utgangspunkt i en teoretisk utnyttelse av eiendommen og bygger vurderingen rundt dette grunnlaget.

Restverdberegning Rolsvøy barnehage				
Salgsverdi				
Beregnet	BTA	BRA-S	Pris/m ² BRA-S	Salgsverdi
Leiligheter	3 000	2 250	62 500	140 625 000
Sum salgsverdi	3 000			140 625 000
Prosjektkostnader (i henhold til TEK 17)				
Byggekostnader				
Spesifikasjon byggekostnader	m ²	totalt	Kostnad kr	
Leiligheter	3 000		22 500	67 500 000
Parkeringsplasser	750		10 500	7 875 000
Sum byggekostnad (huskostnad)	3 750			75 375 000
Tilkomstkostnader				
Spesifikasjon tilkomst	Enhet	Mengde	Kostnad/enhet	Kostnad kr
Prosjekt, rammeskisse etc.	rs	1,0	800 000	800 000
Infrastruktur, VA, el, Telesnett (arbeid i bakken)	rs	1,0	500 000	500 000
Utomhus (parkerings, lekeplass etc.)	rs	1,0	800 000	800 000
Riving av eksisterende bygningsskisse	rs	1	1 000 000	1 000 000
Tilleggs-MSU dth bygges	% av huskostnad	75 375 000	6,0 %	4 523 000
Sum tilkomstkostnader				7 123 000
Konsulenter, byggeskisse, uforutsett				
Spesifikasjon	% av kostnad			Kostnad kr
Byggeskisse	3,5 %			2 637 000
Arbeidsplan, prosjektering, byggeskisse etc.	4,0 %			3 000 000
Uforutsette kostnader	5,0 %			4 125 000
Sum konsulenter etc.				10 312 000
Subtotal av byggekostnader				92 810 000
Merverksavgift boliger	25,0 %			23 203 000
Byggekostnader				116 013 000
Finans- og salgskostnader				
Spesifikasjon finansiering	Rente (%)	tid, år		Kostnad kr
Korttids finansiering	4,00 %	0,50		2 298 000
Spesifikasjon salg og markedsføring	% av salgsverdi			
Eiendommegjør, salgskostnader, administrasjon	0,75 %			1 055 000
Overføring markedsføring, prosjekter	0,50 %			703 000
Sum finans- og salgskostnader				4 056 000
Totale prosjektkostnader				120 069 000
Gjennomsnittlig prosjektkostnad pr. m ²				32 000
Risiko og fortjeneste				
Spesifikasjon	% av salg	% av kostnad		
Risiko og fortjeneste % av salg og kostnad	10,00 %	11,14 %		14 062 500
Totale utbyggingskostnader med risiko og fortjeneste				134 131 500
Restverdi (= Sum salgsverdi - Totale utbyggingskostnader)				6 493 500
Justering av restverdi til nåverdi				
Spesifikasjon	%		tid, år	
Nåverdi av restverdien eller i år med 4 % rente	4,00 %		0,50	
Justert restverdi				6 367 000
Akvvisjonskostnader				
Spesifikasjon	% av justert restverdi	SB	Enhetstid	
Tinglysnings, advokat, kortbånd etc.	1,50 %			96 000
Diverse adm. kostnader utbyggingsseksjon	1,50 %			96 000
Totale akvvisjonskostnader				192 000
Tomteverdi kr. (justert restverdi med fradrag for akvvisjonskostnader)				6 175 000
Opplysninger om tomt				
Tomteareal m ²	3 022,30			
Tomteverdi (kr. pr. m ² tomteareal)				2 040

Som man vil se av beregningen ovenfor, så ender resultatet på en restverdi på ca. kr. 6,2 mill. eller ca. kr. 2.050,- pr. m².

7.0 Konklusjon

Tomteområdet sin totale verdi i henhold til med en gjennomsnittlig salgsprisen på kr. 62.500,- pr. m² beregnes til kr. 6.200.000,- som utgjør kr. 2.050,- pr. m² tomt.

Svært mye avhenger imidlertid av hvordan man får utviklet eiendommen generelt og hvordan man får rasjonell drift på reguleringsprosess, planlegging, etablering av infrastruktur, nybyggfasen og ikke minst markedsføring og salgsfasen.

Med utgangspunkt i vurderingene over av verdiene på eiendommene i henhold til de antatte reguleringsbestemmelsene som forutsatt, har vi kommet frem til følgende:

**Markedsverdi for tomteområde med Gnr 726, Bnr 271 på Rolvsøy
med areal på 3022,3 m² vurderes til å være kr. 6.200.000,-**

Verditakst - fast eiendom

**Råkkollveien 60**

1664 ROLVSØY
Gnr. 726 Bnr. 271 Fnr. 0 Snr. 0
Fredrikstad kommune

Benevnelse

Barnehage

Tomteareal**BRA**

0 m²

3 022 m²

Markedsverdi

Kr. 10 000 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 579201

Befaringsdato 02.11.2021

Rapportdato 02.02.2022

Rapportansvarlig Takstingeniør Terje Westby AS
Takstingeniør: Terje Westby
Kikkutveien 4, 1710 SARPSBORG
Tlf: 90 15 17 18
E-post: takst@terjewestby.no



Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Verditakst - fast eiendom

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:

<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/579201>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Råkkolleveien 60	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	1664 ROLVSØY	726	271	0	0	
Område/bydel	Rolvøy					
Kommune	Fredrikstad					
Rekvirent	Stavlund v/Ingeborg Holten Hjemdal					
Hjemmelshaver(e)	Fredrikstad kommune					
Befaringsdato	02.11.2021					
Tilstede/opplysninger gitt av	Egenbefaring.					

Premisser - generelle opplysninger

Denne taksten bygger både på opplysninger fra Tore Fuglår i 2019 hvor vi hadde oppdrag for Fredrikstad kommune, samt 2 x visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen henholdsvis november 2019 og november 2021. Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil (og) mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befaring. Generelt utsatte punkter er drenering, utvendige vann og avløpsledninger o.l. Yttertak og fasader er besiktiget fra bakkenivå. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes der, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet og takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller svikt som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik skikk tilsier. Gitt at eiendommens bygning skal benyttes videre, anbefales tilstandsrapport. Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noe bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Eiendommen er uregulert, men er avsatt til **bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealformål**. Mandatet: Med det som bakteppe gjør vi en vurdering av hva markedsverdien på den aktuelle eiendommen er i dag med bakgrunn i dagens kommuneplan.

Sammendrag

På tomten er det i dag et skreddersydd barnehagebygg oppført og tatt i bruk 1986 med endringer over tid. Taksten gir oss fri mulighet til å vurdere bygningen med tomt på fritt grunnlag knyttet til kommuneplanens arealdel som nevnt i premissene avsatt til bebyggelse og anlegg. Under vår befaring ble det avdekket at bygningen var i meget dårlig teknisk forfatning og med nedslitte innvendige overflater og utstyr. Utviklingen har utelukkende vært negativt siden vi var på befaring forrige gang, 19. november 2019. Store råteskader var synlig utvendig. Vi utelukker ikke at mye av dette kan ha gått bakenfor kledningen og i bunnsvill og andre bærende elementer. Det samme kan delvis sies om kledningen for øvrig og takkonstruksjonen. Manglende tilskudd til vedlikehold over tid synes å være en medbringende årsak til dette. Bygningen er i dag 100% tilrettelagt barnehagedrift basert på kravene fra byggeåret 1986. Konvertering til annen bruk, f.eks. boenheter i eksisterende bygning, anser vi som lite lønnsomt og svært uhenksom. Teknisk forskrift 2017 må legges til grunn. Denne vil omfatte så mange store tiltak som vanskelig kan gjennomføres av praktiske grunner, men også vil ha en høy kostnad. Byggets konstruksjon med betongskiller og betongdekke vil også gjøre begrensninger for god utnyttelse. Etter vår samlede vurdering bør bygningen rives og den relativt store tomten utvikles **med boenheter** slik vi ser på naboeiendommen på sørsiden.

Verditakst - fast eiendom

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger sentralt ved Nesskogen/Rekustad i tidligere Rolvsøy kommune, nå Fredrikstad kommune, i åsdraget vest for FV 109 ca. 6 km nord for Fredrikstad hovedsentrum. Ca. 2 km til "handelsbyen" i Dikeveien. Området er utbygget med boenheter, både eneboliger og større boenheter. Skole, barnehage og andre nødvendige fasiliteter i gangavstand fra eiendommen. Kort avstand til busstopp som har forbindelse både mot Fredrikstad og Sarpsborg. Naboeiendommen på sydsiden er nå under utbygging til boligblokker. Fredrikstad marka ligger ved vestfoten fra eiendommen. Godt bomiljø.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er uregulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealformål.

Eiendommens tomt

Tomteareal	3 022,3 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Tomtens beskaftenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Store deler av tomten er flat, men den har også noe kuperte deler. I dag er tomten tilpasset og tilrettelagt for barn som inntil fraflytting ble benyttet av barnehagen med de uteområder som er påkravet i den sammenheng. Eiendommen ligger med adkomst til offentlig vei og er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Terrengforhold

Terrenget faller mot vest.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Barnehage	1986	Over tid.
Likningsverdi (år)		
Kjøpsår	1964	
Kjøpesum / kostpris	Kr.	0
Forsikringselskap	Type forsikring	Polisenummer

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Sålefundamenter av betong. Støpt plate på mark. Ringmur i betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Ytterveggene er oppført i lett bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Kledningen er overflatebehandlet, men preget av store råteskader. Nordveggen har utslag av mose e.l.

Dører og vinduer

Vinduer med karmer og rammer i tre og isolerglass. Vær og aldringslitasje.

Takkonstruksjon med yttertak

Takverk i tre tekket med betongtakstein.

Piper, ildsteder og oppvarming

Bygningen har ikke pipe. Oppvarmingen skjer i kombinasjon av varmekabler i gulv og elektriske panelovner. Ventilasjonsanlegg tilpasset opphørt drift og etter tidligere forskriftskrav.

Bad og vaskerom

I dag har bygget våtromsavdelinger tilpasset de enkelte avdelinger i barnehagen og tilpasset barns bruk.

Verditakst - fast eiendom

Kjøkken

Det er et felles kjøkken for barnehagen sentralt plassert i bygningen. Ett i hvert plan.

Innvendige overflater

Gulv: Vinyl. Vegger: Malt. Himling: Malt.
Alle overflater er nedslitt.

Elektrisk anlegg

Tilpasset bygningen.
El. anlegget er ikke kontrollert av takstmann da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales derfor gjennomgang av el. fagmann.

VVS-installasjoner

Det er VVS-utstyr både tilpasset barna i de enkelte avdelinger, men også sentralt for de ansatte.

Annet

Forskriftmessig ventilasjonsanlegg. (Ikke dagens krav)

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Barnehage	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)				Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje							
U. etg.	210	0	0	0	0	Vf, gangareal, trapperom, spesialrom tilrettelagt for barnehage.	
H 01	280	0	0	0	0	Som uetg.	
Sum	490	0	0	0	0		
Sum alle bygninger	490	0	0	0	0		

Kommentarer til arealberegningen

Areal er hentet fra matrikkel utskrift og lagt til grunn. Vi har omregnet til BTA som er vanlig for næringsseidommer. I begge plan er det skreddersydd rom inndelinger som er-/ var tilpasset den nedlagte barnehagen.

Kommentarer til planløsningen

Bygget som barnehage med sine behov.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Boret

Nei

Konsesjon

Nei

Sameie

Nei

Verditakst - fast eiendom

Servitutter

Pantattest er ikke bestilt.

Økonomi

Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Nei

Kostnader / andel fellesutgifter

Vi vurderer kostnader til løpende vedlikehold som lav da virksomheten er avsluttet og eiendommen mest trolig konverteres til byggeområde-/boligutvikling.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Barnehage	Beregnete byggekostnader	Kr.	0
	Verdireduksjon	0% -	Kr. 0
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 0
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr. 0
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+	Kr. 0
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 0

Markedsanalyse

Takstobjektet vurderes av oss som en fremtidig tomt for boligutvikling. Derfor ingen teknisk verdiberegning. Uten å se den i en eventuell sammenheng med øvrig del av gnr. 726 bnr. 96, ca 21 daa som ligger nord for eiendommen, bør den etter vår oppfatning gi plass til et BYA (fotavtrykk) på 30% av tomtearealet. Bygges det, som i dag, over to plan gir det et BRA på ca 1800 m². Et slikt areal vil m.a.o. kunne gi plass til ca 14- 16 boenheter av fornuftig størrelse. Hvilken verdi vil det kunne gi tomten?

Basert på ulike parametere kan vi få følgende beregning av utviklingspotensialets verdi i henhold til tomteprisbelastningsmetoden:

Forventet gjennomsnittlig salgspris pr kvm BRA kr 47 000 inkl merverdiavgift (alltid mva ved boligprosjekt)
 Normale byggekostnader inkl mva. kr 37 000
 Brutto tomteprisbelastning kr 10 000
 Risiko/gevinst utbygger kr 4 400
 Netto tomteprisbelastning (avr) kr 5 600
 Areal 1 800 m²
 Sum verdi utviklingsprosjekt (avr.) kr 10 080 000/ kr 3 385 pr m² tomteareal.

Vi velger å avrunde beløpet ned til kr 10 000 000 som samsvar med vår takst i 2019.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
 Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 10 000 000,-



Norsk takst

Verditakst - fast eiendom

Sted og dato
Sarpsborg, 04.11.2021/02.02.2022

Terje Westby

Dokumentkontroll

Fremlagt

Alle relevante underlagsdokumenter fremlagt av Fredrikstad kommune.
Matrikkel innhentet.

61-21-0191 Råkollveien 60 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Grunneiendom: Gnr: 726 Bnr: 271

Data uthentet: 12.09.2022 kl. 11:40
Oppdatert per: 12.09.2022 kl. 11:40

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

[2009/886665-1/200](#)
19.11.2009

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 4.500.000
KJØPER: FREDRIKSTAD KOMMUNE
Org.nr: 940039541
Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

[2021/1504552-1/200](#)
30.11.2021 10:03

FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 3004 Gnr: 726 Bnr: 96
UTGÅTT FESTENUMMER: Knr: 3004 Gnr: 726 Bnr: 96 Fnr: 31
Elektronisk innsendt

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 726	Bnr: 96	Fnr: 31	Snr: 0 ▼
Adresse:	Råkollveien 60 ▼		
Areal:	Ca. 3022 m² *		
Antall godkjente 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 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		
Bygning innenfor 100-meters beltet i strandsonen: NEI		

*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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 05.10.2021

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Råkollveien 60, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/31/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2021-10-04

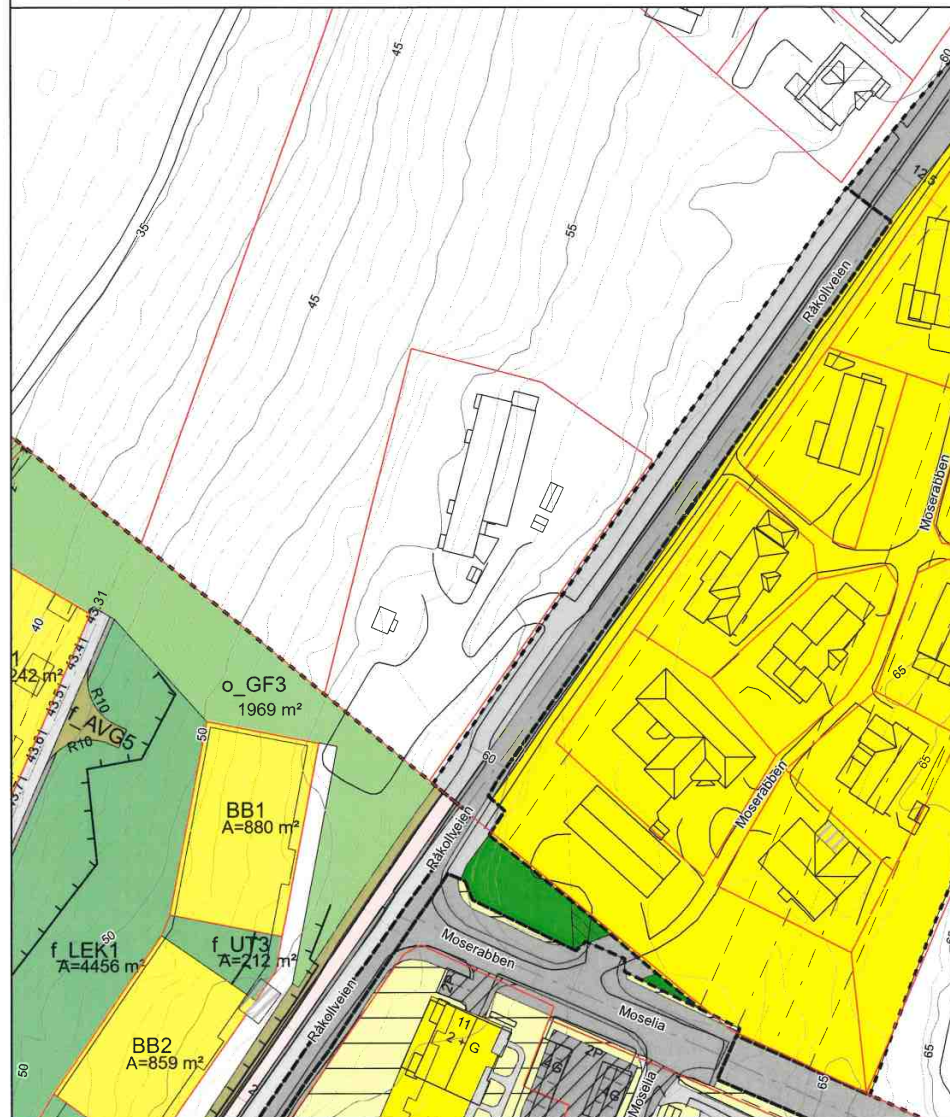


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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 reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egen godkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurs89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FR	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumformål
OP	Forretninger
FT	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
FT	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
G	Uteoppholdsareal
KB	Grav og urnelund
KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
H	Havn
P	Parkering
KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

GP	Blågrønn struktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friluftsområde
	Park
	Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

	Forsvaret
--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
	LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

	Brak og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
SH	Småbåthavn
PS	Naturområde
	Friluftsområde

HENSEYSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H310	Hensynssone ras- og skredfare
H320	Hensynssone flomfare
H370	Hensynssone høyspenningsanlegg
H380	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg/avkjørsel
Avkjørsel
Brakar
Tunnelåpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bort
Kors
Grensestemslys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggsgrense
Grenser bygg/fertiges
Byggelinje/grense
Tre
Støyskerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplangrenser

Formalsgrenser
Jernbanelinjer
Situasjonslinjer, jernbane
Eiendomsgrenser

Formalsgrenser

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane
Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser

Måte grenser
Måte grenser
ikke-måte grenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Fastmerker Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg/avkjørsel
Avkjørsel
Brakar
Tunnelåpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bort
Kors
Grensestemslys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggsgrense
Grenser bygg/fertiges
Byggelinje/grense
Tre
Støyskerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplangrenser

Formalsgrenser
Jernbanelinjer
Situasjonslinjer, jernbane
Eiendomsgrenser

Formalsgrenser

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane
Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser

Måte grenser
Måte grenser
ikke-måte grenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Fastmerker Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg/avkjørsel
Avkjørsel
Brakar
Tunnelåpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bort
Kors
Grensestemslys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggsgrense
Grenser bygg/fertiges
Byggelinje/grense
Tre
Støyskerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplangrenser

Formalsgrenser
Jernbanelinjer
Situasjonslinjer, jernbane
Eiendomsgrenser

Formalsgrenser

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane
Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser

Måte grenser
Måte grenser
ikke-måte grenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Fastmerker Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg/avkjørsel
Avkjørsel
Brakar
Tunnelåpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bort
Kors
Grensestemslys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggsgrense
Grenser bygg/fertiges
Byggelinje/grense
Tre
Støyskerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplangrenser

Formalsgrenser
Jernbanelinjer
Situasjonslinjer, jernbane
Eiendomsgrenser

Formalsgrenser

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane
Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser

Måte grenser
Måte grenser
ikke-måte grenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRADER
Område for bolig med tilhørende anlegg

Kommuneplan



Adresse: Råkkollveien 60, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/31/0

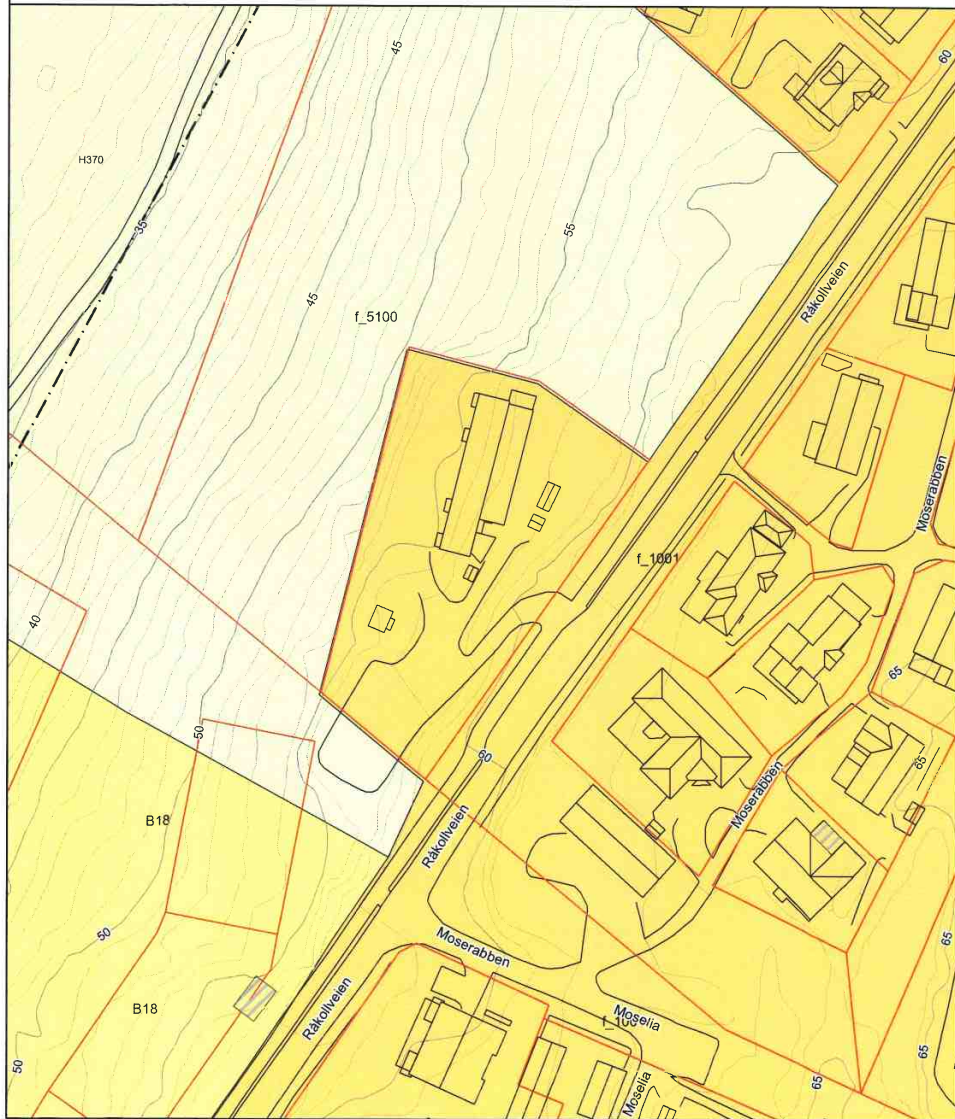
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2021-10-04



Planident: 909
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032

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.



Arealplaner under arbeid



Adresse: Råkkollveien 60, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/31/0

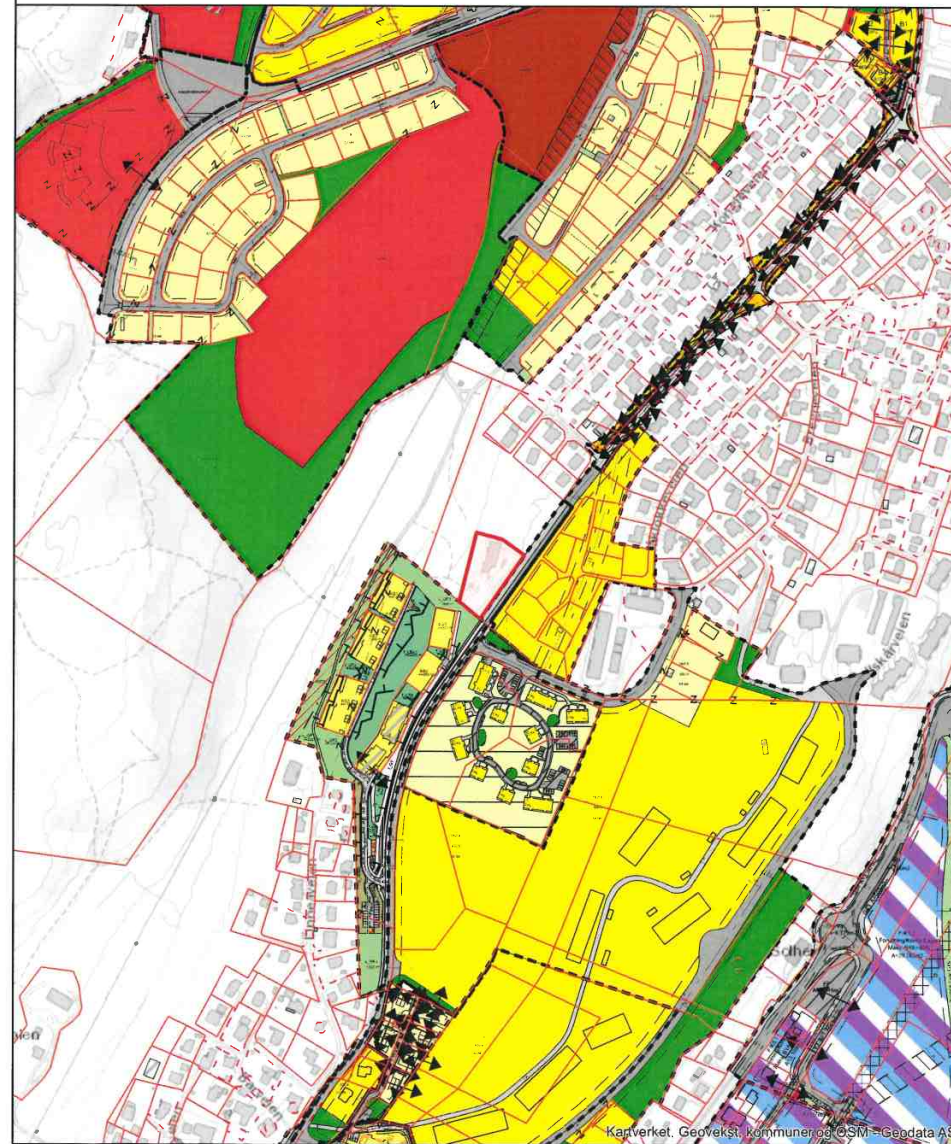
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2021-10-04



Planident: 909
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032

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

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3004 Fredrikstad - 726/96/31/0

Eierrepresentant: Fredrikstad Kommune

Regningsmottaker: Fredrikstad Kommune

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	726	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	96	Oppgitt areal	3024 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	31	Beregnet areal	3022,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Råkkollveien 60	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvøy
		Grunnkrets	NESSKOGEN	Valgkrets	Rekustad

(Antall: 1)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vedr. hva som blir å betale for a konto vann/avløp i 2022 så er det ikke avklart enda. I 2021 er det: A konto vann: kr 6.095,75 og A konto avløp: kr 13.525,98

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
275	VANN FASTGEB. NÆRING	1,00Fastdel	kr 699,00	01.01.2022	1/1	0	kr 874,00
375	AVLØP FASTGEB. NÆRING	1,00Fastdel	kr 1 109,00	01.01.2022	1/1	0	kr 1 386,00
3306	Næringsavfall - 600 l	2,00600 l	kr 8 117,00	01.01.2022	1/1	0	kr 20 293,00
3106	PAPIRAVFALL - 600 L	1,00600 l	kr 1 665,00	01.01.2022	2/1	0	kr 4 163,00
3203	PLAST-NÆRING, 360 L	1,00plast	kr 1 188,00	01.01.2022	1/1	0	kr 1 485,00
3130	Papiravfall - næring - 660 l	1,00660 l	kr 1 822,00	01.01.2022	1/1	0	kr 2 278,00

kr 30 479,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
8851954	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2020	2020	670	15136



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. oktober 2021

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 726 Bruksnr.: 96 Festenr.: 31 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Råkkollveien 60, 1664 ROLVSØY

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

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



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

Eiendomsrapport for 726 / 96 / 31 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store elketrær 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 Tylkeskommunen.

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen					

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen		

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Område
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen				



Matrikkelrapport for Festegrunn 3004-726/96/31

Bruksnavn		Beregnet areal	3 022.0
Etablert dato	29.11.1985	Historisk oppgitt areal	3 024.0
Oppdatert dato	01.01.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3004	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☒ Tinglyst

☐ Bestående

☐ Seksjonert

☐ Avklarte eiere

☐ Har grunnforurensning

☐ Har kulturminner

☐ Har festegrunn

☐ Mangel matrikkelføring

☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Roller	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	13.03.2015	13.03.2015	Jnr423/00	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
EF - Etablering av feste	29.11.1985			
AF - Annen forretningstype	05.10.1967	12.01.2010		

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordskifte	Datofangstdato	Bel. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	14.10.1996	3 022.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6475213	0	612 - Barnehage	TB - Tatt i bruk

Bygning 6475213: 612 - Barnehage

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	454.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	454.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.10.1985	31.10.1985
IG - Igangsettingstillatelse	02.06.1986	02.06.1986
TB - Tatt i bruk	23.09.1986	23.09.1986

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	264.0	264.0	0.0
K01	0	0.0	190.0	190.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6475213-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	9.0	9.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.06.2003	25.11.2003
IG - Igangsettingstillatelse	10.06.2003	25.11.2003
TB - Tatt i bruk	11.08.2003	25.11.2003

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Råkkollveien	60		1664 ROLVSØY

Matrikkelkart

Adresse: Råkolleveien 60, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/31/0



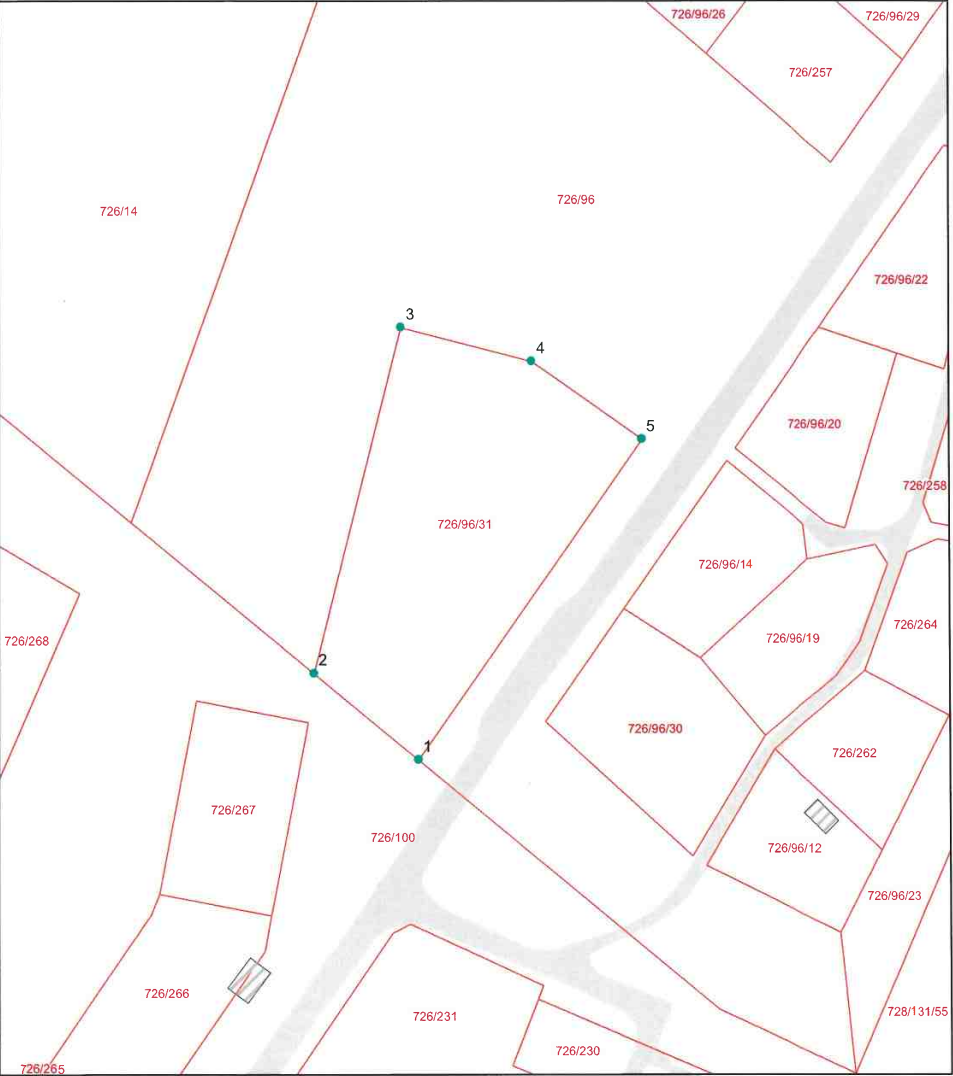
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2021-10-04



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrapport



Rapportdato : 4.10.2021

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv): Arealmål: Koordinatsystem:
3022.3 EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjtype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570857.78132	613823.493771	Ikke spesifisert	27.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6570874.94834	613802.664989	Ikke spesifisert	70.94	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6570943.6652	613820.125782	Ikke spesifisert	26.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6570936.8801	613846.239468	Ikke spesifisert	26.93	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6570921.38495	613868.252044	Ikke spesifisert	77.82	Umerket		Totalstasjon	14	0

<h2>Oversiktskart</h2>		 FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Adresse: Råkollveien 60, 1664 ROLVSØY Gnr/Bnr: 726/96/31/0		Målestokk: 1:1000 Leveransedato: 2021-10-04		
Datakilde: Geovekst, FKB Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000				

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2021-10-04



Grunnkart med ortofoto

Adresse: Råkollveien 60, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/31/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2021-10-04

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

 **FREDRIKSTAD KOMMUNE**



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2021-10-04



Grunnkart

Adresse: Råkkollveien 60, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/96/31/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2021-10-04



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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggm. Sten Rune Hunn

Blåveisåsen 32
1675 KRÅKERØY

Deres referanse

Vår referanse
03/10248-4/63932/03/PMS-PMB-ROGO

Arkivkode
726/96/31

Dato
11.08.2003

Ferdigattest
Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak nr. 03/1213/Planutvalget

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 29.07.03, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Råkkollveien 60
Gnr. 726

Bnr.96

Fnr.31

Arbeidets art: Tilbygg til barnehage

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Rolf G. Olsen
avdelingsingeniør

Kopi til:
TD Bygg og eiendom Tomteveien 30 1661 ROLVSØY

Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64 Tlf. saksbeh.: 69 30 56 53 Bankkonto: 5122 05 77000

[illegible]

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter: andelsnr og/eller adresse)

Kjøpesum, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr:

+ vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

FINANSIERINGSPLAN

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-

Lån i

Egenkapital

Sum

Egenkapital består av følgende:

- ☐ Salg av eiendom
☐ Disp. kontantbeløp/bankinnskudd el. lign
☐ Annet

VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. _____ kl _____, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt.

Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standar kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: _____

- ☐ Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren, med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.
- ☐ Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.
- ☐ Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt. Etter dette formidles ikke bud med kortere frist enn 30 min.

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

BUDGIVERE

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Adresse:
Telefon:	Telefon:
Mobil:	Mobil:
E-post:	E-post:

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

den

20

Underskrift

Underskrift

STAVLUND

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

