



Ledige
næringslokaler
for leie

1.462 kvm BTA
som kan
seksjoneres

Vi skreddersyr
lokalene til din
virksomhet

Høy grad av
service god og
oppfølging i
leieforholdet

I hjerte av
Fredrikstad
sentrum

Nygaardsgata 47 og 49/51 i Fredrikstad sentrum

BRAGE FRAM-GÅRDEN

BRAGE FRAM GÅRDEN

Nygaardsgata 47 og 49/51 i gågata i Fredrikstad



An aerial photograph of a city street scene. A large, modern, multi-story building with a dark facade and many windows is the central focus. It is outlined by a dashed white line. The building is surrounded by older, more colorful buildings with red and orange roofs. In the background, there is a river and a bridge. The text "BRAGE FRAM GÅRDEN" is overlaid on the image, with a small yellow and orange logo between the words "BRAGE" and "FRAM".

BRAGE FRAM GÅRDEN



BRAGE FRAM GÅRDEN

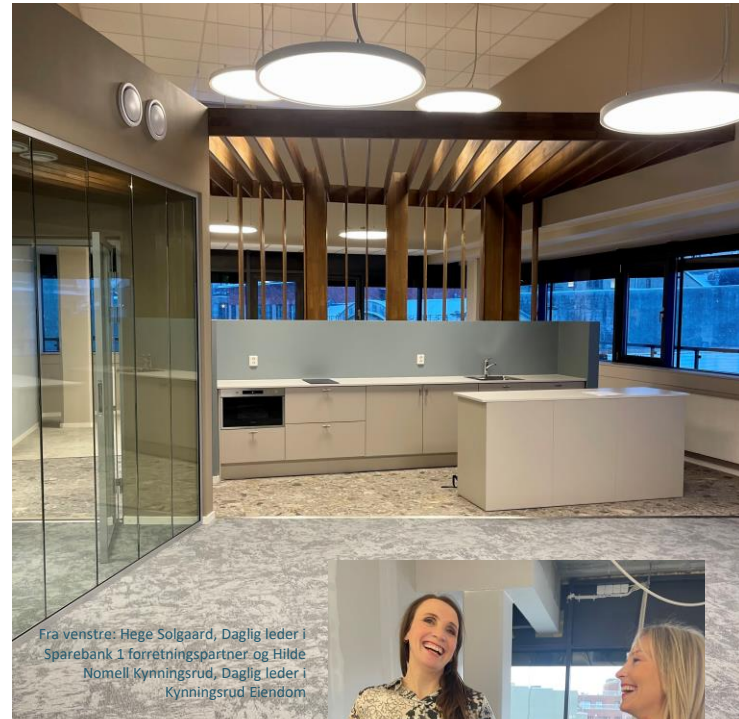
NØKKELTALL

Adresse	Nygaardsgata 47, 49 og 51, 1607 Fredrikstad
Navn	BRAGE FRAM-GÅRDEN
Matrikelnr	Gnr. 300 / bnr. 905, 907, 909, 912
Leietakere 2.- 3.- 4. plan	Colosseumklinikken, Legene i Nygaardsgata, A2G Kompetanse, Berg Sparebank Sparebank 1 forretningspartner Østlandet. SWECO fra februar 2025.
Leietakere bakkeplan	KICKS, Normal, Eplehuset, Change, Norli bokhandel, Liers Husflid, Juvel Gullsmed
Byggear	1970, betydelig oppgradert i nyere tider
Utleier	Kynningsrud Eiendom AS
Eier	Nygaardskvartalet Eiendomsinvest AS
Teknisk forvalter	Vaxa Property AS
Prosjektutvikler	Clarksons Project Development AS
Bygningsarealer	6.532 kvm BTA
Parkeringsplasser	21 p-plasser i parkeringskjeller
Vi skreddersyr lokaler	Ja
Utviklingspotensiale	Ja, ledig tomt ca. 900 kvm, volum 5. plan, ca. 3.000 kvm

Referanseprosjekt

4. Plan i Brage Fram- gården.

Lokaler for Sparebank 1 Forretningspartner ble skreddersydd.



Fra venstre: Hege Solgaard, Daglig leder i Sparebank 1 forretningspartner og Hilde Nomell Kynningsrud, Daglig leder i Kynningsrud Eiendom



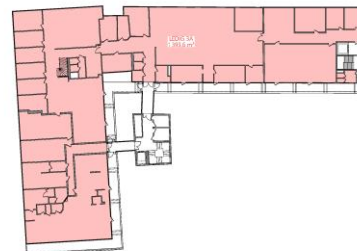
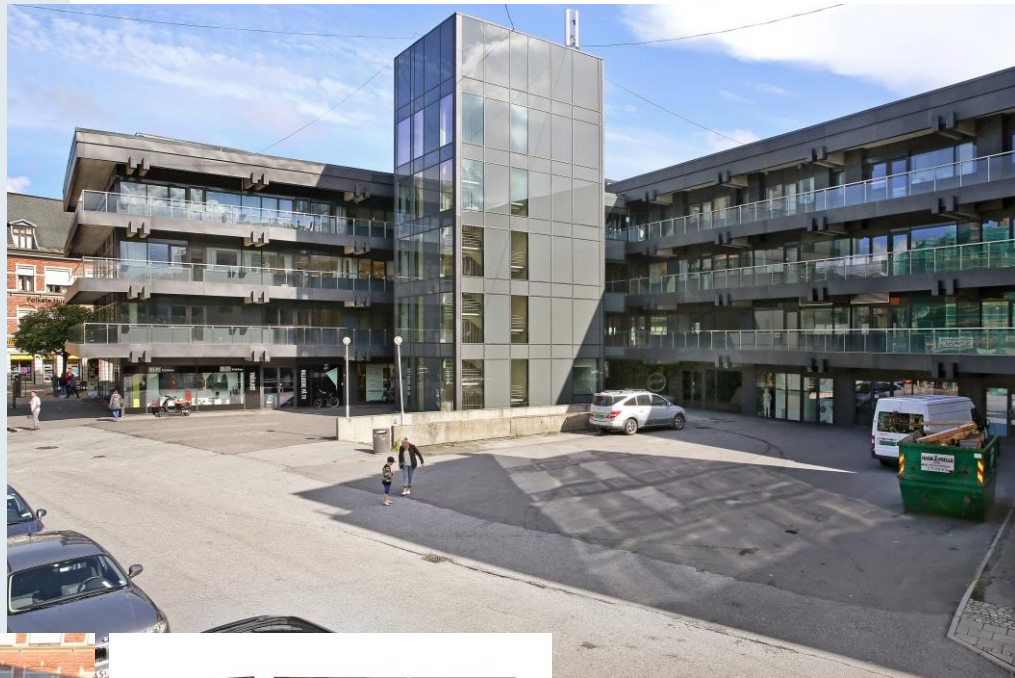
OM eiendommen

Kynningsrud Eiendom med samarbeidspartnere kjøpte Brage Fram-gården høsten 2022. Bygget var da halvfullt og det var behov for oppussing. Vi så potensialet, og vi gleder oss over muligheten til **å løfte bygget i verdi** for eksisterende og nye leietakere av eiendommen, og for byen i byutviklingsperspektivet.

Vi har siden overtakelsen arbeidet med å oppgradere bygget, og vi har ambisjoner om å tilby **grønne og bærekraftige** eiendommer. Dette har vi med oss i alt vi gjør.

Nye leietakere siden vi tok over eiendommen er SWECO, Sparebank 1 forretningspartner, A2G kompetanse, KICKS, Østfold Fylkeskommune.

Bygget fylles,
og vi ønsker dere hjertelig velkommen til oss.



BRAGE  FRAM
GÅRDEN

OM beliggenheten

Eiendommen med navnet Brage Fram-gården, ligger midt i sentrum, langs **gågata i hjertet av Fredrikstad sentrum**.

Kort avstand til alle byens fasiliteter og offentlig kommunikasjon, både tog og buss. **Gode parkeringsmuligheter** både for ansatte og kunder.

950 meter, 13 minutter til Fredrikstad Stasjon

150 meter, 2 minutter til Fredrikstad Bussterminal

Gågata og området rundt har et **yrrende folkeliv med populære** butikker, cafeer og restauranter. Nygaardsplassen, Stortorvet og Torvbyen senter i umiddelbar nærhet, rett ved bryggepromenaden og bybrua over til Værste-område.

Fredrikstad sentrum har gjennomgått en betydelig transformasjon i senere år, noe som har økt attraktiviteten og besøkstallene i indre sentrum. Veksten er drevet av sentralisering og den pågående utviklingen av byen, samt innflyttere fra andre områder i Østfold-regionen.

Fredrikstad er en av kommunene i Norge som **vokser raskest** og er Norges syvende største kommune med ca. 85. 000 innbyggere. De neste årene vil det **bo og jobbe** flere mennesker i Fredrikstad sentrum enn noen gang.



Det er gode parkeringsmuligheter både for ansatte og kunder i Fredrikstad sentrum.

**BRAGE  FRAM
GÅRDEN**

OM beliggenheten

Referanse

Les artikkel i Fredrikstad Blad 27. september 2024
Trykk på linken under eller les saken vedlagt.

[Fredrikstad sentrum, Hilde Kynningsrud | – Enklere å rekruttere nye medarbeidere hit enn til Øra \(f-b.no\)](#)



**– Fredrikstad sentrum
blir mer attraktivt**

9/27/24, 1:51 PM

Fredrikstad sentrum, Hilde Kynningsrud | – Enklere å rekruttere nye medarbeidere hit enn til Øra

Ole-Jacob Leirskar

a

Fredrikstad Blad



FREDRIKSTAD SENTRUM

HILDE KYNNINGSRUD

NÆRINGS LIV

NÆRINGSEIENDOM

ARBEIDSLIV

– Enklere å rekruttere nye medarbeidere hit enn til Øra



Hege Iren Solgaard, daglig leder i Sparebank1 Forretningspartner, sitter og jobber midt i Fredrikstad sentrum. Foto: Geir A. Carlsson

OM beliggenheten

Brage Fram-gården ligger midt i sentrum av Fredrikstad med **korte avstander** til byens hovedfunksjoner, arbeidsplasser og områder med høyest befolkningstetthet.

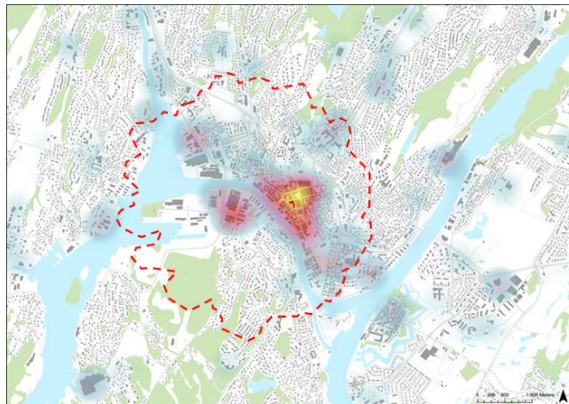
Gågatene, Nygaardsgata og Bryggeriveien fungerer som hovedåre for gående mellom dagens kjøpesenter, bryggeområdet, Torvet og til Værste. Dette gir bygget en unik plassering mellom funksjonene handel, næring og uteliv.

950 meter, 13 minutter til Fredrikstad Stasjon
150 meter, 2 minutter til Fredrikstad Bussterminal

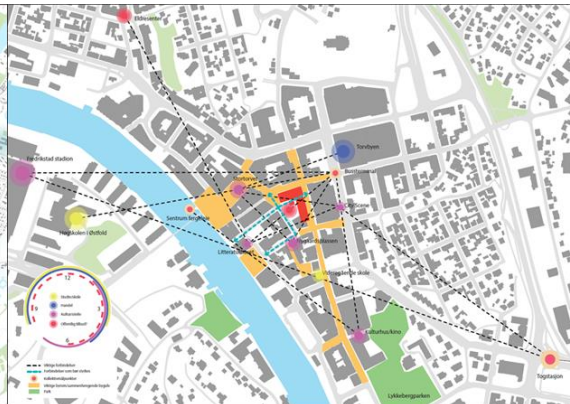


— 20 min gange fra Brage Fram-gården

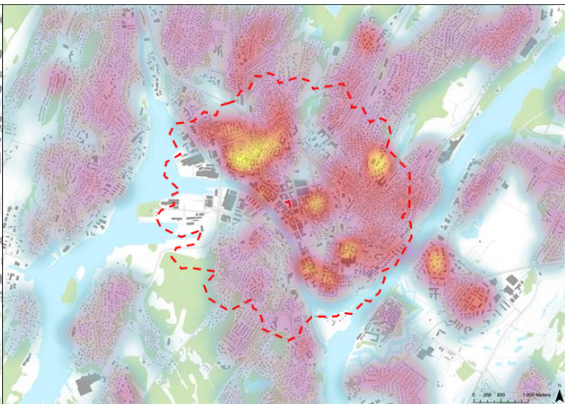
Tetthet arbeidsplasser



Sentrumsfunksjoner



Tetthet funksjoner



OM bærekraft

Vi ønsker å være bærekraftige i alle valg vi gjør for våre eiendommer. BREEAM-mulighetsstudien av eiendommen danner et godt grunnlag for videre utvikling av eiendommen.



Bærekraftsprosesser for Nygaardsgt. 47-51, Fredrikstad

Bærekraftig eiendom gir gevinst i alle ledd:

- ✓ Bygge vinn-vinn forhold med leietakere, nabolag og investorer
- ✓ Reduserte drifts- og vedlikeholdsutgifter
- ✓ Bevare miljøet og redusere forbruk
- ✓ Forlenge levetiden til bygg → gjenbruk fremfor rivning og nybygg

BREEAM In-Use; Very Good målsetning



Kategori Tiltak

 HILSE OG VELVÆRE	- Gode lysmiljøer med behovsstyrt belysning i riktig lysstyrke og rikelig daglys som automatisk solavskjermes. - Godt innelima med balansert og behovsstyrt ventilasjon, varme og kjøling. - Gode arealer for brukere med inkluderende utforming, pauseområder og ellers gode fellesarealer.
 ENERGI	- Redusert strømforbruk med måling og styring via energipåfølgingsystem (EOS) og sentralisert driftstyring (SD). - Redusert strømbehov med behovsstyring av tekniske anlegg, energiparende tekniske komponenter og isolasjon. - Energimerking av bygningsdeler og energivurdering av tekniske anlegg skal alltid være oppdatert. - Utrede muligheter for lokal energiproduksjon ved ombygging, f.eks. solceller med solfangere og grunnvarme.
 VANN	- Måling av vannforbruk med energipåfølgingsystem (EOS) og sentralisert driftstyring (SD). - Vannbesparende utstyr på kjøkken, toaletter, garderober og tilsvarende, samt lekkasjedeteksjon.
 RESSURSER	- Alle ombygginger bygges for fleksibilitet med soner, adkomst, skjøtt, anlegg m.fl. Gjenbruk skal alltid vurderes. - Aufallrom med tilstrekkelige antall resirkuleringsfraksjoner og egne soner for gjenbruksmateriell. - Løpende tilstands- og vedlikeholdsarbeid, inkl. rapporter, for å øke levetiden til byggets elementer og anlegg.
 TRANSPORT	- Bygg lokalisert langs knutepunkt for kollektivtransport og lokale service- og tjenestetilbud. - Gode felles- og utearealer med sikre adkomstveier og fasiliteter som sykkelparker, garderober mv.
 ROBUSTHET	- Risiko for flom, overvann og øvrige naturkatastrofer vurderes og evt. tiltak iverksettes for å hindre skade. - Risiko for skade fra gangtrafikk, kjøretøy, trallebevegelser og tilsvarende skal alltid vurderes og evt. tiltak iverksettes.
 AREALBRUK OG ØKOLGI	- Øke eiendommens økologiske fotavtrykk (beplantning) og biologisk mangfold på grønntarealer rundt eiendommen. - Vurdere sedumtak for å ytterligere øke økologisk fotavtrykk, forbedre overvannshåndtering og samtidig redusere varme- og kjølebehov av bygningsmassen.
 FORURENSNING	- Minimere forurensning med dypstabilisere på parkeringsplasser og tettutstillere på kjøkkenfasiliteter. - Tilrettelegge for lagring av kjemikalier som brukes av bygget eller leietaker. - Påse at det benyttes kjølemidler med lavt potensiale for global oppvarming og at det er etablert lekkasjedeteksjon. - Tilrettelegge fjernvarme eller vurdere grunnvarme utnyttet fra berg, jord eller grunnvann der det er mulig.

OM Ledige lokaler

Dagens lokaler er tidligere benyttet til kontorer og er godt tilpasset kontorbruk og kan skreddersys etter deres behov. Lokalene passer også fint til helsevirksomheter.

Trapperommene i nord og syd og internkommunikasjon via intertrapp gjør at arealene er gjennomgående med gode og fleksible muligheter for plassering av funksjoner.

Lokalene er effektive. Begge trapperom har felles toaletter i hver etasje, det er felles gardrobe med dusjfasiliteter og sykkelparkering i garasjekjeller.

Vi sørger for å ivareta deres krav til kontorfunksjoner, hvor miljø og innbydende lokaler som står seg godt over tid står sentralt.

Det er nylig utført en Breeam mulighetsstudie for bygget som vil bli implementert i prosjekteringen og tilpasningene av de nye lokalene.



Foto: Geir A. Carlsson

OM Profilering

Her er det mulighet til god synlighet for deres virksomhet!

Vi har tilrettelagt gode skiltløsninger på eiendommen.

Se eksempel på en mulig plassering av skilt midt i gågata.



Dagens situasjon 6

Beskrivelse
Fasadeskilt mot DNB, Frittstående hvite
bokstaver. Innvendig belyst med LED

OM fellesfunksjonene

Eiendommen fremstår som meget representativt og har innbydende og moderne innvendige og utvendige fellesarealer.

Bygget har et flott inngangsparti med foajé med felles toalettjerne i hver etasje som er et supplement til eksklusive arealer.

Eiendommen har parkeringskjeller med ledige plasser til leie.

Innvendig sykkelparkering i parkeringskjeller

Bygget har felles garderobeanlegg med dusjfasiliteter.



Trappeløpet i Brage Fram-gården var karakteristisk med metallspiler fra kjeller til loft da Kynningsrud Eiendom overtok. «Et apebur» kaller Hilde Nornell Kynningsrud (lengst til venstre) det i dag. I dag fremstår trappeløpet som langt luftigere. Foto: Geir A. Carlsson

BRAGE  FRAM
GÅRDEN

OM utleier

Kynningsrud Eiendom **utvikler** næringsseiendom gjennom egne og samarbeidende selskaper i Norge og i Sverige. I Norge har vi ca. 35.000 kvm næringsbygg og ca. 400.000 kvm tomt for utvikling, og følger opp nærmere 100 unike leietakere.

Vi leverer lokaler av **høy kvalitet**, og våre leietakere skal oppleve oss som en **løsningsorientert** og **kunnskapsrik** aktør. Vår målsetting er å oppnå godt tilrettede og effektive lokaler for din virksomhet i et **forutsigbart** leieforhold.

Vi arbeider ut ifra vår visjon «**Gleden er å være til nytte**» og våre verdier er **ærlighet, likeverd, lojalitet og entusiasme**.

Vi har solid finansiell posisjon, bred eiendomsfaglig kompetanse og skaper synergieffekter sammen i Kynningsrudgruppen.

Kynningsrud består av divisjonene Nordic Crane i Norge, - Sverige og - Danmark, Kynningsrud Eiendom Norge, Kynningsrud Fastighet Sverige, Kynningsrud Bygg i Sverige, Kynningsrud Bostäder i Sverige og Kynningsrud Capital.



Hilde Nomell Kynningsrud, Daglig leder i Kynningsrud Eiendom Norge og Andreas Furuheim, Økonomisjef i Kynningsrudkonsernet.

Gode samarbeidspartnere

Vi samarbeider med kunnskapsrike og løsningsorienterte aktører.

Verdiene **ærlighet**, **lojalitet** og **entusiasme** står helt sentralt hos oss.

Sammen med **Clarksons Project Development** utvikler vi Brage Fram-gården, og vi gjør det gjerne for deg.

Vaxa Property er forvalter og følger opp eiendommen.

Kynningsrud Eiendom er utleieansvarlig,

Vår visjon er «**Gleden er å være til nytte**»

Fra venstre: **Simen Dybendal**, prosjektleder fra **Clarksons Project Development**, og to valgte entreprenører til Sparebank 1 Forretningspartner til prosjektet i Brage Fram-gården: **Bjørn Johansen** fra **STORM elektro** (midten) og **Ingar Thunæs** fra **Byggmester Bjørn Larsen eftf.**



LØSNING OG PROSJEKTGJENNOMFØRING

KRAVSPESIFIKASJON

Et tilbud på leie av arealer av oss vil være basert på definert planløsning, kravspesifikasjon og romprogramprinsipp.



FORSLAG TIL AREALLØSNING

Vi skreddersyr lokaler i samarbeid med deg.

Georg Piantino
fra Clarkson er
ansvarlig
arkitekt.



VI TILPASSER FOR DEG

Prosjektteam fra Clarkson Project Development

Vi som utleier gjennomfører og tar ansvar for prosjektgjennomføring, i samarbeid med deg.

Simen Dybendal
fra Clarkson er
Prosjektleder/–
utvikler.



GENERELLE BETINGELSER

STANDARDISERT LEIEAVTALE

Vi benytter siste oppdaterte standardiserte leieavtaler for næringslokaler/-eiendommer utarbeidet av Norsk Eiendom, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norsk Forum for Næringsmeglere.

AREALER, LEIE OG LEIEREGULERING

Planløsningene er oppgitt i ca. kvm BTA, med definerte arealer til eksklusivt bruk. Fellesarealfaktoren for bygget er 20 %.

Beløp er gjenstand for regulering. Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås [konsumprisindeks](#), eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks.

[Leiebeløp](#) er oppgitt i NOK. Merverdiavgift blir hensyntatt i forhold til om Leietaker er mva. pliktig eller ikke.

FELLESUTGIFTER

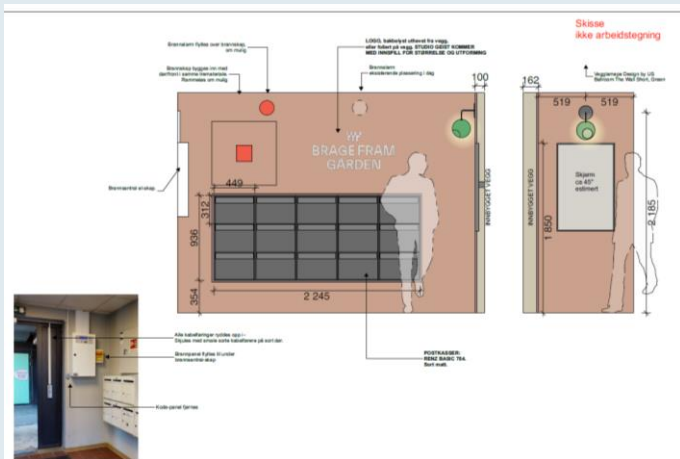
[Fellesutgifter](#) avregnes årlig og er for eksempel felles EL-utgifter, service av felles teknisk installasjoner, renhold av fellesarealer, avfallshåndtering og kommunale avgifter. Vi følger Standard leieavtale.

Fellesutgiftsnivå er ca. 430,- per kvm.

OM oppgraderingen

Vi har oppgradert eiendommens fellesarealer både utvendig og innvendige slik at eiendommen fremstår representativt.

Interiørarkitekt, **Studio Gran** og grafisk designer, **Studio Geist**, har hjulpet oss å definere uttrykket for eiendommen.



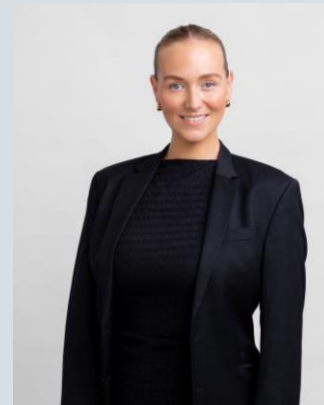
47 51
 — 49

PENT
 PENT
 PENT
 PENT
 PENT

Har dere spørsmål?
Ikke nøl med å ta kontakt.



Hilde Nomell Kynningsrud
Daglig leder Eiendom Norge
+ 47 95 82 56 29
hilde@kynningsrud.no



Marte Teien
Eiendomsansvarlig Eiendom Norge
+ 47 95 96 43 03
marte@kynningsrud.no