



**Bjørnengveien 15-17, Fredrikstad,**  
Praktiske lager- og logistikklokaler på Valle industriområde





## **Stort lager- og logistikklokale for utleie sentralt på Rolvøy**

Strategisk plassert lagerlokale på 1925 kvm ved Valle industriområde med svært god logistikk og enkel adkomst til RV109 og E6. Lokalene er godt tilrettelagt for effektiv vareflyt med lastesluser, stor takhøyde, romslig uteareal og gode manøvreringsforhold for større kjøretøy. Bygget inneholder også både kjøle- og fryselager, en stor fordel for den rette leietakeren.

Dette er et funksjonelt og fleksibelt lager som passer for distribusjon, engros og logistikkaktører som ønsker en effektiv base i Nedre Glomma-regionen.

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert industriområde på Valle, Rolvsøy. Området har svært god tilgjengelighet og ligger tett på RV109. Det er kort vei til Østfoldhallene, Dikeveien og øvrige handels- og næringsområder i Nedre Glomma-regionen.

## **Adkomst**

Fra Fv 109 tar du av til Bjørnengveien og følger denne ca. 900 meter til du ser eiendommen på høyre side.

## **Inneholder**

Moderne lagerlokaler med svært god logistikk på Valle industriområde. Attraktive og funksjonelle lagerlokaler til leie i etablert næringsområde på Valle i Fredrikstad. Eiendommen ligger i en sidevei fra RV109, hovedforbindelsen mellom Fredrikstad og Sarpsborg, med kort vei til E6 og øvrige Østfoldbyer.

Lokalene benyttes i dag til lager, distribusjon og logistikk, og holder en struktur og standard som egner seg svært godt for lager, logistikk, engros og kombinasjonsvirksomhet.

## **Fasiliteter og kvaliteter**

- 4 lastesluser for effektiv varehåndtering
- God parkeringsdekning og romslig snuplass for trailer
- Lager med tilhørende kontor og personalrom
- Automatisk brannvarsling og innbruddsalarm
- Regulert til industri, lager og kontorvirksomhet
- Kjøle- og fryselager

## **Lokalene egner seg for:**

- Lager og logistikk
- Distribusjon og terminal
- Engrosvirksomhet
- Kombinasjon lager og kontor
- Produksjon med lagerbehov

## **Parkering**

Oppmerkede parkeringsplasser rett utenfor inngangen.

## **Overtagelse**

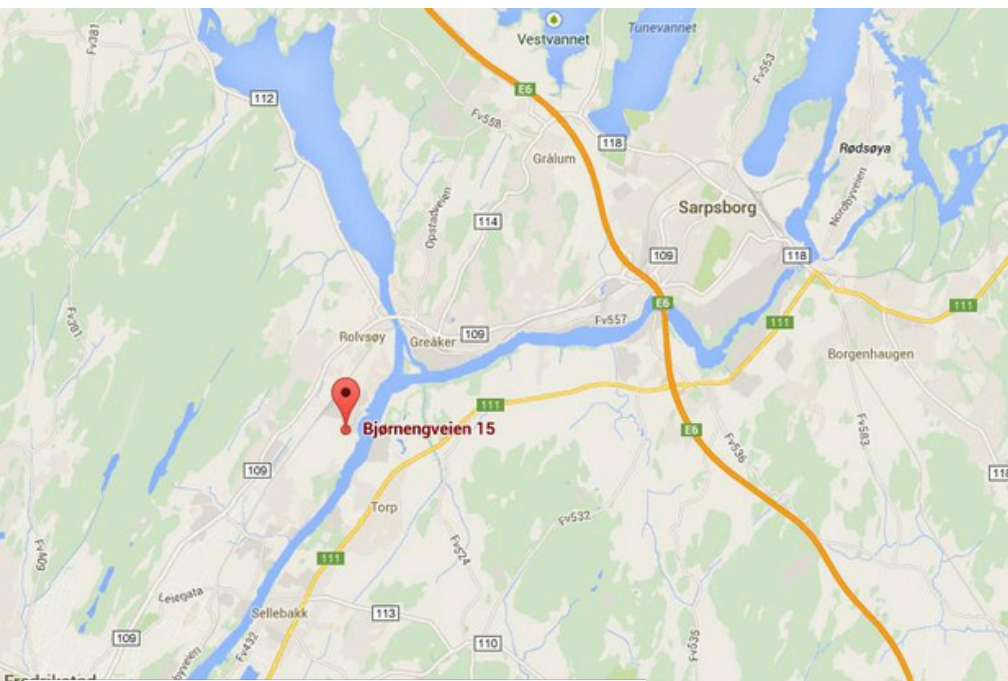
Etter nærmere avtale.

# Attraktiv beliggenhet på Valle industriområde nær RV 109

Bjørnengveien 15 ligger i et attraktivt næringsområde på Valle - Rolvsøy, i en sidevei fra riksvei 109, som er hovedveien mellom kommunikasjonsforhold til omliggende distrikt med bl.a. Østfoldhallene i Dikeveien samt de øvrige Østfoldbyene. Fredrikstad og Sarpsborg. Kort vei til E6 og gode kommunikasjonsforhold til de øvrige Østfoldbyene.

Bygget inneholder:

1. etg.: Lagerdel: Hovedlager, kjølelager og fryseler, 4 sluser til lasteramper, kontorplasser, venterom, våtrom/garderobe, toaletter og en dusj  
Kontordel: Tre kontorplasser, møterom/spiserom, et toalett. Trapp videre opp til pauserom
2. etg.: Kantine med kjøkken, gang og prøvebakeri. Kontor i mesaninetasje i lagerdel.





4 lasteramper



Lager og logistikk



Kjølelager



Møte- og spiserom

## Bebyggelsen

Byggeår 1986, tilbygget i 1995 og 2003.  
Arealene er meget ryddig og oversiktlige.

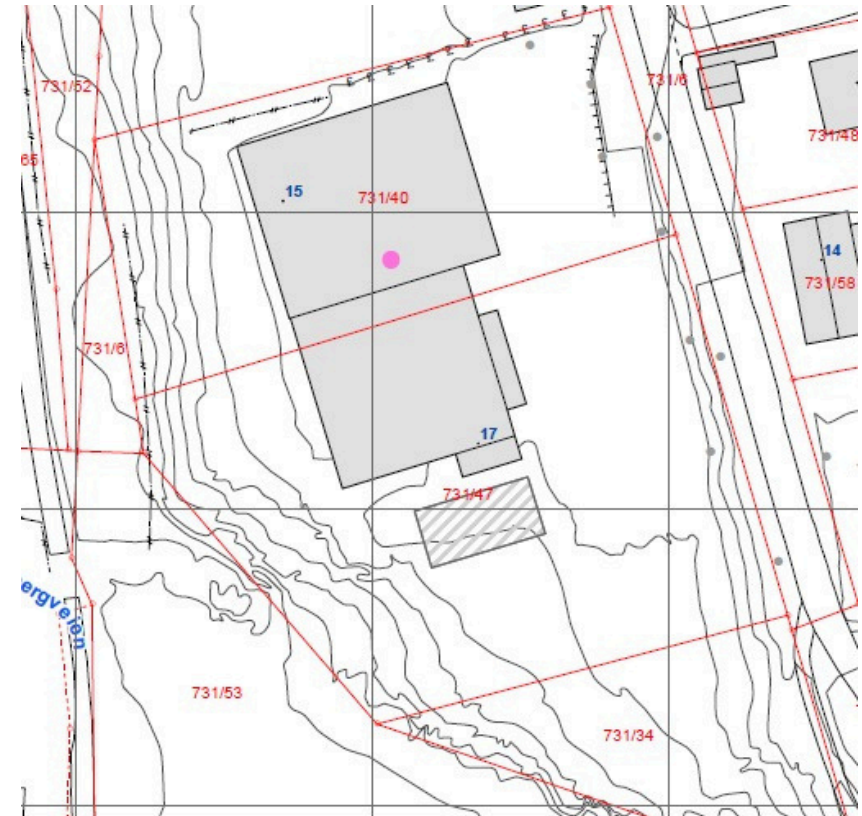
Bygget er oppført med ringmur av betong fundamentert på oppfylte masser og leiregrunn. Støpt betongdekke mot grunn. Hulldekkerelementer i betong mellom 1. og 2. etasje. Ytterveggerer satt opp i Leca og fullisolerte stålkassetter på stål bæresystem.

Takkonstruksjonen har selvbærende korrugerte stålplater på stål fagverksdragere. Isolert og tekket med PVC-folie. Aluminiumsvinduer og trevinduer med isolerglass.

4 lastesluser og aluminiumsporter med elektrisk styring.  
Varmepumper som oppvarming i både kontordel og lager. Luftvifter i lagerdel for å få varmen ned mot der folk jobber.

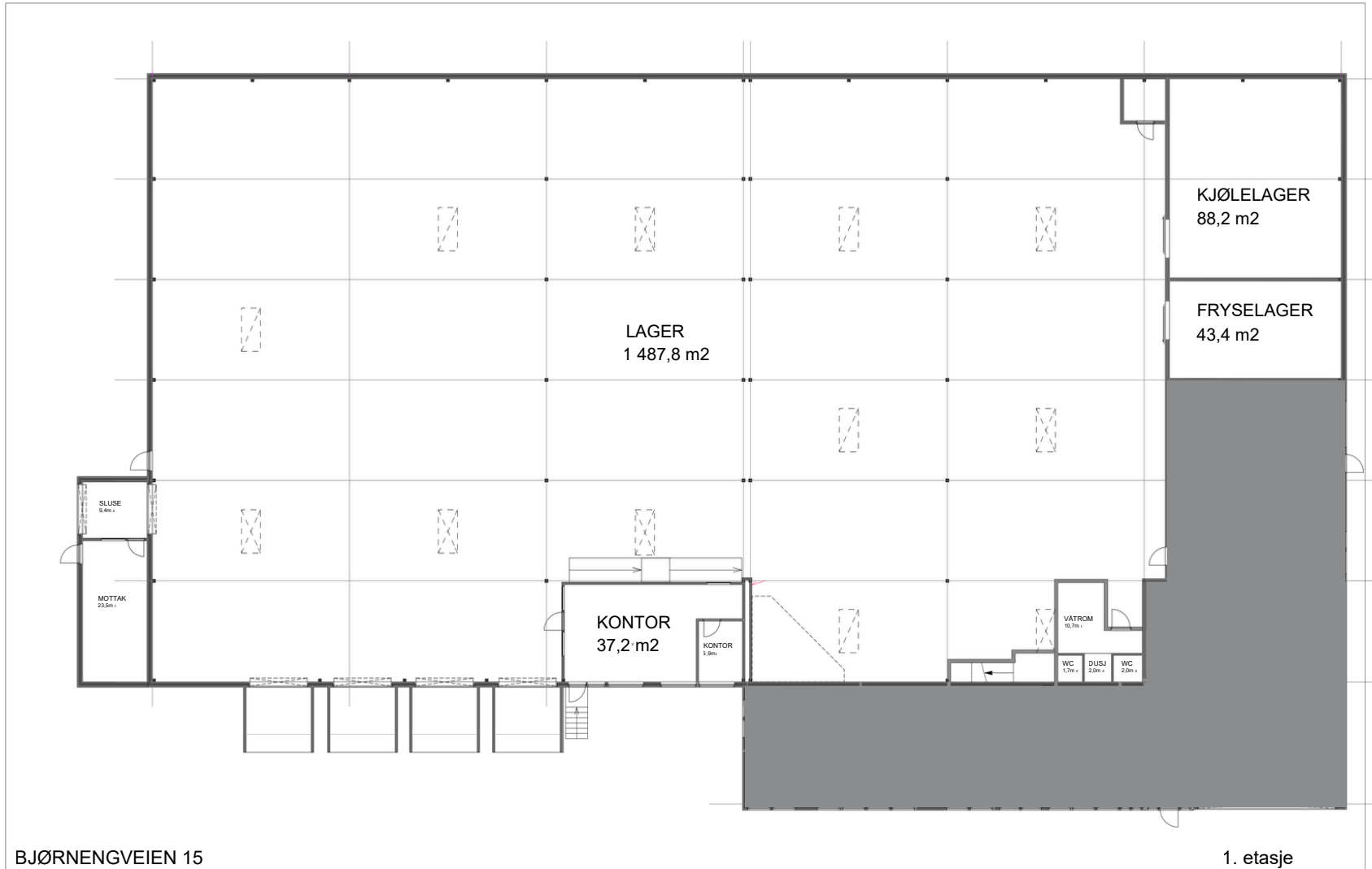
Automatisk brannvarsling og innbruddsalarm er montert med Loxone Smarthus og direkte kobling til sikkerhetsselskap. I samme system er det også elektronisk adgangskontroll hvor man enkelt kan legge til å fjerne rettigheter for de ansatte.

## Utsnitt Grunnkart



# Planløsning

Skisse



BJØRNENGVEIEN 15

1. etasje

## BJØRNENGVEIEN 15-17 EKSISTERENDE AREALER

GNR/BNR: 731/40-47

DATO: 04.11.2021

PROJEKT NR.: 2021-031

**AB** ARKITEKTER AS

TEGN.: AS KONTR.: GS  
MALESTOKK: (A3)  
1:200

TEGNING:  
Planer 1:200  
Plan 1. Etasje

R EV.: 16.11.22

# Kontaktinformasjon



**Kim Andre Johansen**  
Mobil: 916 73 627  
E-post: [kim.andre.johansen@solid.no](mailto:kim.andre.johansen@solid.no)

