FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Teknisk utvalg

Møtested: Tomteveien 30, møterom Dampskipsbrygga
Tidspunkt: 03.06.2026 kl. 16:00

Møtet starter kl. 16.00 med befaring til Frevar/FARA om nytt avløpsrenseanlegg, derretter fortsetter møte på Tomteveien 30, møterom Dampskipsbrygga.
(Møtet med befaring på Frevar/FARA blir ikke overført på kommuneTV. Sendingen starter i Tomteveien).

Felles transport for utvalgets medlemmer fra Tomteveien 30 kl. 16.00 og tilbake etter befaring.

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Charlotte Høyum, telefon 41 17 28 83, epost: chac@fredrikstad.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til utvalgsleder Rita Holberg, epost: riho@fredrikstad.kommune.no med kopi til møtesekretær.

Møtet (etter befaringen) sendes direkte på https://kommunetv.fredrikstad.kommune.no.

Fredrikstad, 27.05.2026

Rita Holberg (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 11/26	Møtet starter kl. 16.00 med befaring for Teknisk utvalg til FREVAR KF, gjelder befaring til FARA, nytt avløpsrenseanlegg. Denne delen av møtet blir ikke overført på kommuneTV. Etter befaring fortsetter møtet i Tomteveien 30.	
OS 12/26	Administrasjonen orienterer	
PS 12/26	Utleie av Gamlebyen fengsel	
PS 13/26	Pilotprosjekt Blomstergate i Storgata - sommergate2026	
PS 14/26	Veumbekken - Alternativ løsninger	
PS 15/26	Enklere parkering for hjemmesykepleien	
PS 16/26	Endring av fergetilbud og turnus - vurderinger	
PS 17/26	Fredrikstad kommune - Årsregnskap og årsrapport 2025	
PS 18/26	Representantforslag til Teknisk utvalg fra Ida Kristine Dutheil (R): Avfallshåndtering og toalettfasiliteter i friluftsområdet ved Bjørndalsdammene	
PS 19/26	Spørsmål til utvalgsleder 03.06.2026 vedrørende parkeringsregulering i Rektor Westerns gate	
PS 20/26	Spørsmål til utvalgsleder 03.06.2026 - Tilstand på universell utforming av barnehage- og skolebygg	
PS 21/26	Ettersendt sak: 1. tertialrapport 2026 for Fredrikstad kommune	

OS 11/26 Møtet starter kl. 16.00 med befaring for Teknisk utvalg til FREVAR KF, gjelder befaring til FARA, nytt avløpsrenseanlegg. Denne delen av møtet blir ikke overført på kommuneTV. Etter befaring fortsetter møtet i Tomteveien 30.
OS 12/26 Administrasjonen orienterer

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2021/24964
Dokumentnr.: 69
Løpenr.: 161189/2026
Klassering: 302/46

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	03.06.2026	12/26
Formannskapet	11.06.2026	
Bystyret	18.06.2026	

Utleie av Gamlebyen fengsel

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:
1. Gamlebyen fengsel leies ikke ut nå. Videre arbeid med framtidig bruk og eventuell avhending av Gamlebyen fengsel avventes til områderegulering for Gamlebyen er ferdig behandlet politisk.

Sammendrag
Teknisk utvalg uttaler seg til saken.

Gamlebyen LSU / Foreningen Gamlebyen fengsel har søkt om å leie Gamlebyen fengsel for å etablere og drifte et kulturhus. Søknaden reiser spørsmål om videre håndtering av eiendommen, sett opp mot tidligere politiske vedtak om avventing i påvente av områderegulering for Gamlebyen.

Bygget er opprinnelig godkjent som forvaringsbygg. Bruk til møter, kultur eller annen allmenn aktivitet innebærer en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven. En slik bruk forutsetter at bygget oppgraderes til lovlig og sikker standard, blant annet når det gjelder brannsikkerhet, rømningsveier, tekniske anlegg og universell utforming.

Det foreligger et grovt kostnadsestimat på om lag 2,2 millioner kroner (2023) for begrenset bruk av deler av bygget, men estimatet er usikkert og omfatter ikke nødvendige investeringer ved en mer omfattende bruksendring. For full oppgradering til publikumsrettet virksomhet må det påregnes betydelige, ikke tallfestede investeringer.

Kostnadsdekkende leie er beregnet til et nivå som ikke står i forhold til investeringsbehovet. Samlet innebærer dette en betydelig økonomisk risiko for kommunen dersom utleie gjennomføres uten at leietaker dekker oppgraderingskostnadene.

Saken legges frem for å avklare om kommunen skal åpne for utleie nå, eller videreføre tidligere politisk beslutning om å avvente til områdereguleringen foreligger.

Kommunedirektøren anbefaler å avvente videre avklaring av framtidig bruk og eventuell avhending av eiendommen til områdereguleringen er politisk behandlet.

Vedlegg
1 Takst 2025 Gbyen Fengsel
2 Brannteknisk t.rapport
3 Søknad om leie av Gamlebyen fengsel datert 20.04.2006

4 Link Arkitektur Fredrikstad fengsel – bruksmuligheter inkl. Multiconsult notat
5 Prosjektbeskrivelse Gamlebyen fengsel

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
1. Bystyresak 12/22 – Prinsipiell avklaring om utbedring eller avhending
2. Bystyresak 73/23 – Gamlebyen fengsel fremtidig bruk
3. Bystyresak 52/25 – Avhending av Gamlebyen fengsel
4. Bystyresak 217/26 - Gamlebyen fengsel - status konseptkonkurranse - veien videre

Saksopplysninger
Bakgrunnen for denne saken er mottatt søknad fra Gamlebyen LSU om leie av Gamlebyen fengsel. Som en del av søknaden har de oversendt prosjektbeskrivelse som beskriver planlagt bruk som kulturhus med møteplassfunksjoner og aktivitetstilbud.
Bystyret behandlet 11.12.2026 saken PS (217/26) Gamlebyen fengsel – status konseptkonkurranse – veien videre.

Bakgrunnen for sak PS (217/26) var at gjennomført konseptkonkurranse for Gamlebyen fengsel ikke førte frem. Ved fristens utløp var det kun mottatt ett tilbud som ble avvist da tilbyder ikke svarte ut kvalifikasjonskravene knyttet til kjøp av eiendommen til takst. Forslaget var videre at konkurransen avlyses og at eiendommen legges ut for salg i det åpne markedet.

Bystyret vedtok 11.12.2026:

1. Saken utsettes til områdereguleringen er på plass.

Om Gamlebyen fengsel og områderegulering

Gamlebyen fengsel, gnr/bnr 302/46 og 302/52, og ligger på adressen Tøihusgaten 42, 1632 Gamle Fredrikstad, ble oppført som rådhus i 1861–1864 og har senere vært brukt som politistasjon og fengsel. Bygget har stått lukket siden 2009. Bygget rommer også bystyresalen. Bygget er ikke seksjonert da en eventuell søknad om seksjonering er vanskelig å konkretisere før en har konkrete planer for bygget.

Bygningen er SEFRAK-registrert og er del av kulturmiljøet Fredrikstad Gamlebyen med vernebestemmelser. Eiendommen inngår i reguleringsplan for Gamlebyen vedtatt i 1998 og er regulert til spesialområde bevaring.

Tøihusgaten 42 er et prioritert kulturminne i kommunedelplanen for kulturminner 2023-2035, og inngår i kategorien offentlig administrasjon og tjenesteyting. Bygget har vært brukt som rådhus, fengsel og sykehus siden 1864, og er vurdert som et kulturminne av nasjonal verdi.

Eiendommene er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål og omfattes av reguleringsplanen for Gamlebyen vedtatt i 1998. De er avsatt til spesialområde bevaring med arealformål offentlig bebyggelse.

I sak PS 8/22, behandlet av formannskapet 03.02.2022, ble det varslet oppstart av områderegulering for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen. Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Planarbeidet pågår fortsatt og revidert planprogram har vært på høring 1.kvartal 2026.

Bruksendring og krav til lovlig bruk

Det er vurdert kva som må ligge til grunn for at å ta i bruk Gamlebyen fengsel på bakgrunn av bestemmelser i Plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Gamlebyen fengsel har opprinnelig vært godkjent til institusjon/forvaringsbygg. Dersom frivillige eller andre skal bruke det til møter, kultur, verksted, hobbyaktiviteter eller annen allmenn bruk, innebærer dette en bruksendring.

Bruksendring er søknadspliktig etter pbl. § 20 1 d.

Selv en delvis bruk av bygget (f.eks. bare noen rom) utløser søknadsplikt dersom:

- Bruken avviker fra tidligere formål
- Krav i TEK17 påvirkes (brann, rømningsveier, sikkerhet, tilgjengelighet osv.)

Dette vil være tilfellet her.

Bygningsmyndigheten må i forbindelse med en søknad om bruksendring vurdere om tiltaket innebærer at bygget må oppgraderes iht. TEK17, jf. pbl. § 31 2.

Siden bygget er i dårlig forfatning, må det vurderes om:

- bæreevne - er konstruksjoner trygge?
- brannsikkerhet - tilfredsstiller bygget krav for aktuell bruk?
- rømningsveier - tilstrekkelig antall og tilgjengelighet?
- ventilasjon og inneklima - må trolig utbedres
- elektrisk anlegg - vurdering av sikker drift

Kommunen kan etter § 31 2 gi dispensasjon fra enkelte tekniske krav dersom det ikke går ut over helse, miljø og sikkerhet. Men HMS-krav kan ikke lempes på.

Dersom kommunen vil gi Gamlebyen LSU tilgang til bygget, må det søkes om og innvilges nødvendig bruksendring, eventuelt dispensasjon og oppfylle eventuelle krav til trygg og lovlig bruk av bygget.

LINK Arkitektur og Multiconsult beskriver at ved bruksendring til forsamlingslokale vil krav til brann og rømning normalt måtte oppfylles, og at eksisterende rømningsforhold kan kreve omfattende endringer eller at bruken begrenses med lav personbelastning.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven
Byggeteknisk forskrift (TEK 17)

Konsekvenser for sosial bærekraft
Prosjektbeskrivelsen vektlegger fellesskap, inkludering og aktivitetstilbud gjennom året. Dette kan bidra positivt til lokalmiljøet. Samtidig må trygg og lovlig bruk ivaretas. Ved bruksendring må brann- og rømningsforhold, tilgjengelighet og øvrige krav avklares og oppfylles før bygget kan tas i bruk til ny aktivitet.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drift og investering

Kostnadsdekkende leie er tidligere beregnet til 157.675 kroner per år eksklusive merverdiavgift. Merverdiavgift håndteres etter ordinære regler. Dersom leietaker er

avgiftspliktig, kan merverdiavgift komme i tillegg. For Gamlebyen LSU, som ikke er avgiftspliktig, legges det ikke til merverdiavgift.

Det foreligger et grovt kostnadsestimat fra Multiconsult, datert 23. februar 2023, basert på rapport fra LINK Arkitektur. Estimatet gjelder tilrettelegging av om lag 170 kvadratmeter i 1. etasje for begrenset møte- og forsamlingsbruk, uten endring av planløsning. Kostnaden er anslått til 2,2 millioner kroner inklusive merverdiavgift, men usikkerheten i estimatet er betydelig.

Estimatet forutsetter at bruksendringen kan gjennomføres uten omfattende ombygginger og at personbelastningen holdes lav. Dersom hele bygget skal oppgraderes til forskriftsmessig standard, herunder oppfylle krav ved bruksendring etter TEK17, må det påregnes vesentlige investeringer. Disse merkostnadene er ikke særskilt beregnet.

Takst fra Feldtcon beskriver forhold som kan medføre betydelige kostnader ved utleie og bruksendring, blant annet utbrudd av ekte hussopp i kjeller, manglende ventilasjonsanlegg, eldre elektrisk anlegg med behov for oppgradering og eldre varmeanlegg.

Det foreligger ikke tilstrekkelig prosjekteringsgrunnlag til å anslå kostnader for full bruksendring til et publikumsrettet kulturhus med høyere personbelastning og helårsdrift. Utredningene fra LINK Arkitektur og Multiconsult viser at en slik bruksendring normalt vil utløse strengere krav, særlig knyttet til brann- og rømningsforhold. Dette kan medføre omfattende tiltak i bygningsmassen, eller at bruken må begrenses.

a) Samfunnsmessige konsekvenser
Dersom bygget tas i bruk kan det redusere risiko for videre forfall. Samtidig innebærer investering i bygg uten definert kommunalt behov økonomisk risiko, og må vurderes opp mot prioritering av kommunens samlede bygningsportefølje

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Gjenbruk og istandsetting av eksisterende bygg kan gi miljøgevinster sammenliknet med nybygg. Samtidig vil krav til tekniske oppgraderinger og inneklima kunne medføre tiltak som både har kostnads og miljøeffekt

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdert for uttalelser i rådene
Vurdert som ikke aktuelt.

Vurdering
Søknaden om leie synliggjør at planlagt bruk innebærer en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven, og at bygget må oppgraderes til lovlig og sikker standard før det eventuelt kan tas i bruk.

Det foreligger et grovt kostnadsestimat på om lag 2,47 millioner kroner (2026-kroner) for et begrenset minimumsscenario som kun omfatter deler av bygget. Estimatet er usikkert, og omfatter ikke nødvendige investeringer for full oppgradering ved mer omfattende bruk.

Samlet vurdering er at kostnadene ved nødvendig oppgradering vil være betydelige, og at forventet leieinntekt ikke står i forhold til investeringsbehovet. Dette innebærer en økonomisk risiko for kommunen dersom utleie gjennomføres uten at leietaker dekker disse kostnadene.

På bakgrunn av dette anbefales det å videreføre gjeldende politiske retning om å avvente avklaring av framtidig bruk til områdereguleringen er vedtatt. Utleie vurderes ikke som

hensiktsmessig på nåværende tidspunkt. Alternativet er at det foreligger en leietaker som kan dekke alle kostnader knyttet til oppgradering og nødvendig bruksendring i tråd med gjeldende regelverk.

Alternative løsninger

Alternativ 1

1. Kommunen leier ut Gamlebyen fengsel under forutsetning av at leietaker dekker alle kostnader med å sette bygget i lovlig og trygg stand og sørger for godkjent bruksendring før bygget tas i bruk.
2. Det betales kostnadsdekkende leie hvor det gis fratrekk for nødvendige investeringer

Bygget må ikke tas i bruk før nødvendige tillatelser foreligger. Leietakers økonomiske muligheter for å sette bygget i lovlig og trygg stand må avklares før utleie kan gjennomføres.

Alternativ 2:

1. Kommunedirektøren bes fremme forslag til investeringsmidler i budsjett 2027 økonomiplan 2027-2030 for å ivareta søknadspliktig bruksendring og for å sette bygget i lovlig stand for utleie til Gamlebyen LSU.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at Gamlebyen fengsel ikke leies ut nå, og at videre arbeid avventes til områderegulering for Gamlebyen er ferdig behandlet politisk.

Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Forhåndstakst. Eiet næringsseksjon
Tøihusgaten 42, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr 302: Bnr 46, bnr 46
3004 FREDRIKSTAD KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstingeniør Frank Feldt Bolig- og næringstakster
Telefon: 414 71 150
E-post: frank@feldtcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90
Organisasjonsnr: 974 213 281

Feldtcon a/s
Konsulent og Takseringforretning

Dato befaring:	21.04.2025
Utskriftsdato:	24.03.2025
Dato verdisetting:	23.03.2025
Oppdrag nr:	839

Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

Norsk takst

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 4
3.1 Informasjon fra kunden 4
3.2 Generell informasjon 4
3.3 Beskrivelse av eiendommen 5
3.3.1 Eiendomsinformasjon 5
3.3.2 Matrikkeldata 5
3.3.3 Beskrivelse av tomt 5
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt 6
3.4 Bygninger på eiendommen 6
3.4.1 Fengsel 6
3.4.2 Luftegård 10
3.5 Utvendige forhold 11
4 Verdigrunnlag 12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 13
4.3 Inntekter/kostnader 13
5 Verdisetting 15
5.1 Tomteverdi 15
5.2 Teknisk verdi 15
5.3 Nettokapitalisering 16
5.4 Kontantstrømsanalyse 16
5.5 Følsomhetsanalyse 19

Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

Norsk takst

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering: Undertegnede vurderer andel av bygningen som vanskelig for kommersiell drift med forretningsmessige prinsipper.

Eiendommens markedsverdi er beregnet på grunnlag av en vurdering av dagens bruk av bygningen. Markedsverdien er satt tilnærmet lik avkastningsverdien.

Kunde: Fredrikstad kommune, etat for Forvaltning - Eiendom, 1606 FREDRIKSTAD

Formål med taksten: Rekvirent ønsker en forhåndstakst av næringseiendommen, Tøihusgaten 42 i Gamlebyen. Eiendommen består i dag av tidligere fengsel og bystyresalen med tilhørende kontorer og sosiale rom. Kommunen ønsker en markedsvurdering av delen som ble brukt til fengsel som en egen selvstendig enhet inklusive felles arealer til adkomst/teknisk arealer etc.

Egne forutsetninger: Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlig påbud heftelser.
Kommunens bygningsarkiv samt plan og reguleringsforhold er ikke gjennomgått, det vites derfor ikke om det forefinnes opplysninger som kan være av betydning for taksten.

Verdi: **Kr. 6 500 000**

Dato verdisetting: 23.03.2025

Takstingeniør: **Frank Feldt Tlf.: 69 32 35 90**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SELLEBAKK, 24.03.2025

Frank Feldt

Takstingeniør Frank Feldt Bolig- og næringstakster
Telefon: 69 32 35 90

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger				
Brannteknisk rapport , Reinertsen	01.04.2004			
Asasarkitektur, Mulighetsstudie med tegninger	18.12.2015			
Eiendomsverdi.no				
Rekvirent				
Statens Kartverk				
Link Arkitektur, Bruksmuligheter	31.01.2023			

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Bygningen er registrert i SEFRAK, og er en del av kulturmiljøet Fredrikstad Gamlebyen (K252), Kulturmiljø av nasjonal interesse, og omfattes av tilhørende vernebestemmelsene. Eiendommen inngår i reguleringsplan for Gamlebyen vedtatt i 1998, og er regulert til spesialområde bevaring.

Kunde: Fredrikstad kommune, etat for Forvaltning - Eiendom, 1606 FREDRIKSTAD

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 04.03.2025
Tor Drillestad, Fredrikstad kommune.
Viggo Krokstad, Fredrikstad kommune.
Takstingeniør, Frank Feldt.

Befaringsdato: 21.04.2025
Vaktmester Svein Iversen og Frank Feldt.

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

Norsk takst

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Forhåndstakst. Eiet næringsseksjon
Adkomst	Offentlig
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	**Kommune: 3004 FREDRIKSTAD Gnr: 302 Bnr: 46**
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	595 m² Arealkilde: Ifølge eiendomsverdi.
Hjemmelshaver:	Fredrikstad kommune
Adresse:	Tøihusgaten 42, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Matrikkel:	**Kommune: 3004 FREDRIKSTAD Gnr: 302 Bnr: 46**
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	595 m² Arealkilde: Ifølge eiendomsverdi.
Hjemmelshaver:	Fredrikstad kommune
Adresse:	Kasernegaten 48 (bruksnavn ifølge kartverket)
Kommentar:	Eiendommen har to bruksnummer

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Miljø og forurensning	Det er ikke kjent eller gitt opplysninger om at dagens bruk skal ha medført eventuell forurensning i grunnen. Eventuelle saneringarbeider som skulle bli nødvendig etter dette, er ikke vurdert i forbindelse med taksten.
Spesielle forhold	Det ble oppdaget utbrudd av ekte Hussopp i kjeller, dette er et problem som bør saneres raskt. Utdrag fra fagbøker: Oppdages ekte hussopp må det handle raskt. Denne soppen er mer aggressiv enn annen sopp, kostbar å fjerne og den vokser raskt.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering Det er her ikke medtatt noen parkeringsplasser. Her blir det eventuelt parkering i vei.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Fengsel

Bygningsdata

Byggeår: 1861 Kilde: Oppgitt alder fra arkitekt, perioden 1861-1864

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	200		Andel av kjeller. Boder og teknisk rom. Lav takhøyde og deler er under 190 cm. Har her valgt og ta dette med som arealer.
1. etasje	475		Kjøkken, spiserom, treningsrom, celler, vaktrom, personal rom, garderober og verksted.
2. etasje	160		Celler, kontorer, oppholdsrom og lager
Loft	100		Andel av loft, Lager, teknisk rom
Sum bygning:	935	0	

Kommentar areal

Arealene er målt med kommunekart og må ses på som ca. Bør måles mer nøyaktig før eventuelt salg.
Andel av arealer av kjeller og loft bør justeres etter endelig oppmålingen ved eventuell seksjonering.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen ble oppført i 1861-1864 som Det nye rådhuset i Fredrikstad, og ble tegnet av den svenske arkitekten Emil Victor Langlet. Opprinnelig var det rettsal, arrest og politi lokaler i bygningen, og inntil 2009 ble det benyttet som fengsel underlagt Kriminalomsorgens region øst før fangene ble overført til det nye Halden fengsel.

Drenering

Hvis det er drenering er den antatt fra byggetiden.

Grunn og fundamenter

Stablet granittsten og murverk på antatt leire grunn.

Merk: Det ble oppdaget utbrudd av ekte Hussopp i kjeller, dette er et problem som bør saneres raskt.
Utdrag fra fagbøker: Denne råtesoppen er mer aggressiv enn annen sopp, kostbar å fjerne og den vokser raskt. Her bør det kontakte spesialfirma for sanering før den gjør stor skade.

Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

Ytterveggskonstruksjon

Antatt dobbel teglsten

Takkonstruksjon

Skråtak som er tekket med teglsten, båndtekking/plater og glasert stein.
Merk: Nyere yttertak og på loft er deler av undertak reparert etter fukt og råteskader.

Etasjeskillere

Støpt dekke i kjeller og etasjes skille i treverk.

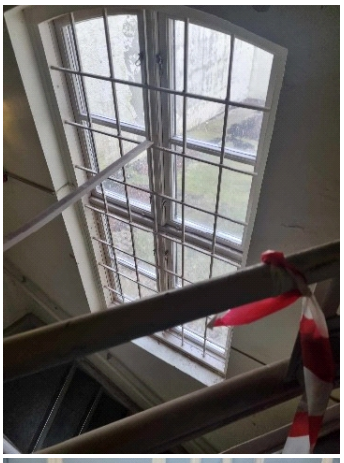
Innvendige overflater

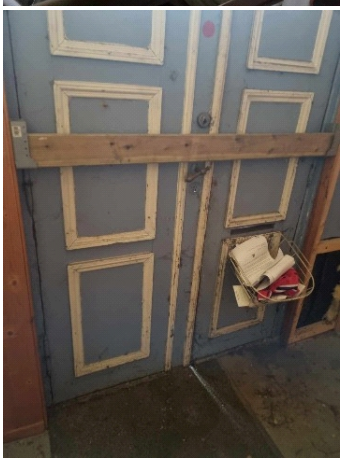
Enkel standard og deler av overflater/gulv /vegg var fjernet.

Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

Innvendige dører og vinduer

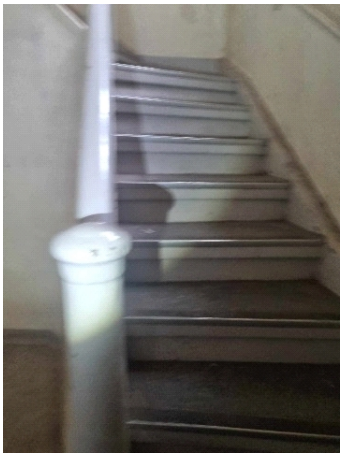
Eldre standard og det er innvendige jerndører til Celler.





Innvendige trapper

Enkle innvendige trapper



Kjøkkeninnredning

Kjøkken med enkel standard

Baderomsinnredning

Sosiale rom og bad med enkel standard.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Flere teglsten piper

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Enkel og eldre standard. Alder på rør ut til det offentlige er ukjent.

Elektrisk primæranlegg

Eldre enkel standard.
Her må det påregnes oppgradering og større kapasitet på anlegg.

Ventilasjon primæranlegg

Her er det ikke noen ventilasjon anlegg. Kun noen lufte ventiler.

Brenselstank

Det er nedgravd i oljetank i bakgård mot nabobygg (NRK)
Alder og volum på tank er ukjent, men vaktmester bestiller 3000 liter når den begynner og bli tom. Det er regler for kontroll av oljetanker i kommunen.

Varme generelt

Det er installert en eldre oljefyr i kjeller.
Det er regler for bruk av olje og antar den er bygd om til Miljø olje.
Merk: Sentralfyr er gammel og alternativ fyring/oppvarming bør påregnes.

3.4.2 Luftegård

Bygningsdata

Byggeår: Kilde: Ukjent

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1 etasje	80		Arealene er ca og er målt innvendig og utvendig antatt.
Sum bygning:	80	0	

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Utearealer

Opparbeidet luftegård.
Har ikke tatt med parkeringsplasser til denne seksjon.

Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

Norsk takst

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

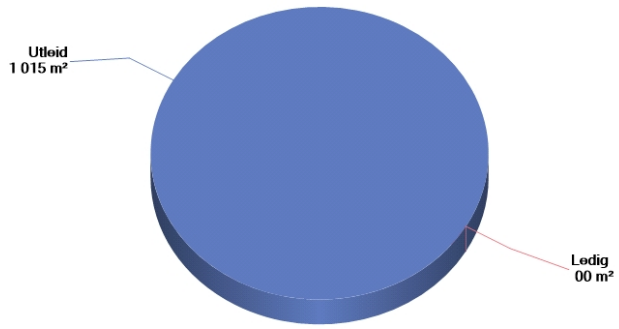
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Fengsel											
-Lager											
Næringsseksjon, tidligere fengsel	Loft	100 m²			4/2025	5/2025	100	100	10 000	6/2025	100
-Lager, tekiskrom											
Næringsseksjon, tidligere fengsel	Kjeller	200 m²			4/2025	5/2025	100	100	20 000	6/2025	100
-Utleieareal											
Næringsseksjon, tidligere fengsel	1 etasje	475 m²			4/2025	5/2025	100	1 000	475 000	6/2025	100
Næringsseksjon, tidligere fengsel	2 etasje	160 m²			4/2025	5/2025	100	500	80 000	6/2025	100
Sum:									585 000		
Luftegård											
-											
Næringsseksjon, tidligere fengsel	1 etasje	80 m²			4/2025	5/2025	100	1 500	120 000	6/2025	100
Sum:									120 000		
Total:									**705 000**		

Bransjer/leiekontrakter:

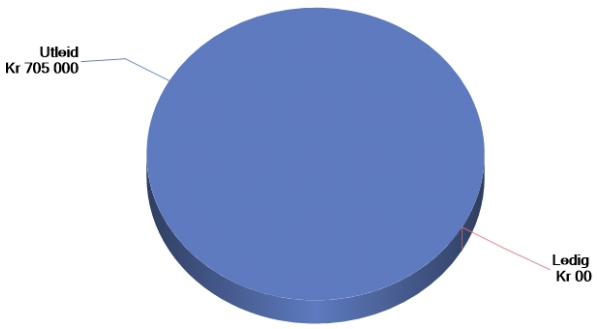
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Fengsel											
-											
Næringsseksjon, tidligere fengsel	2 etasje	160 m²			4/2025	5/2025	100	500	80 000	6/2025	100
Næringsseksjon, tidligere fengsel	Loft	100 m²			4/2025	5/2025	100	100	10 000	6/2025	100
Næringsseksjon, tidligere fengsel	1 etasje	475 m²			4/2025	5/2025	100	1 000	475 000	6/2025	100
Næringsseksjon, tidligere fengsel	Kjeller	200 m²			4/2025	5/2025	100	100	20 000	6/2025	100
Sum:									585 000		
Luftegård											
-											
Næringsseksjon, tidligere fengsel	1 etasje	80 m²			4/2025	5/2025	100	1 500	120 000	6/2025	100
Sum:									120 000		
Total:									**705 000**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Leiepriser utleieobjekter

Utleiepriser

Eiendommen er i dag ikke utleid. Store dele har behov av betydelig innvendig oppgradering til alternativ bruk som ivaretar vern og krav til bruken av bygningen.

Undertegnede vurderer andel av bygningen som vanskelig for kommersiell drift med forretningsmessige prinsipper.

Vurdert markedsleie som her fremkommer legger føringer for forrentnings verdien av eiendommen.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
	80			80	1 500	120 000
Lager	100			100	100	10 000
Lager, tekiskrom	200			200	100	20 000
Utleieareal	160			160	500	80 000
Utleieareal	475			475	1 000	475 000
Sum	**1 015**			**1 015**		**705 000**

Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

Norsk takst

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**705 000**
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Samlet eiers kostnader	150 000	150 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**555 000**

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**1 190,0 m²**
Sum areal:	**1 190,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**3 500 000**
Verdi tomt:	**3 500 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er basert til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtbelastningen og regulerings forhold/utnyttelse. Det er foretatt reduksjon i verdien på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og funksjonalitet. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom teknisk verdi og takstkonklusjoner- ofte som følge av uhensiktsmessighet i forhold til dagens utnyttelse av bygningen.

Fengsel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	22 435 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	14 000 000	
Sum teknisk verdi – Fengsel		**8 435 000**

Luftegård

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	0	
Sum teknisk verdi – Luftegård		**0**
Sum teknisk verdi bygninger		**8 435 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Netto kapitalisering baseres på en ren diskontering av netto leieinntekter til nåverdier ved å betrakte eiendommen over en levetid på >60 år. Denne metoden å regne verdi på tar ikke hensyn til variasjoner i inntekter/utgifter, og kan kun betrakte som retningsgivende for verdiansettelsen. Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommen vurderte inntektoverskudd og det krav til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne type eiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**2,00 %**
Kapitaliseringsrenten består av renterisiko, objektrisiko, markedsrisiko og leietakerrisiko.	6,50 %
Realavkastningskrav:	8,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	555 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 555 000) når realrenten er 8,50%	6 529 412
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	6 529 412
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**6 530 000**

Kommentar nettokapitalisering:
Kontantstrømsanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstyående inntekter. Korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**2,00 %**
Kapitaliseringsrenten består av renterisiko, objektrisiko, markedsrisiko og leietakerrisiko.	6,50 %
Realavkastningskrav:	8,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	150 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,50 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	4
Diskontert rente:	10,50 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

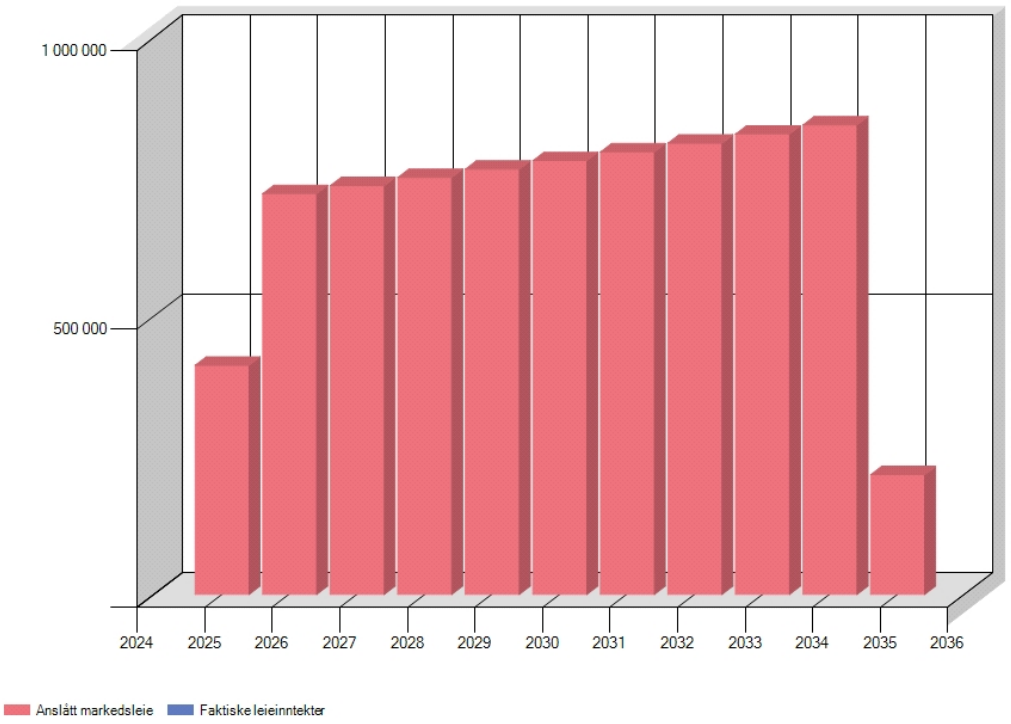
Norsk takst

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	411 250	112 500			298 750	298 750
2026	719 100	153 000			566 100	512 308
2027	733 482	156 060			577 422	472 899
2028	748 152	159 181			588 970	436 523
2029	763 115	162 365			600 750	402 944
2030	778 377	165 612			612 765	371 948
2031	793 945	168 924			625 020	343 337
2032	809 823	172 303			637 521	316 926
2033	826 020	175 749			650 271	292 547
2034	842 540	179 264			663 276	270 044
2035	214 848	45 712			169 135	62 318
Nåverdi av resultat, sum:						**3 780 544**

	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		7 959 317
Nåverdi av restverdi:		**2 932 601**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**3 780 544**	**6 713 145**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**3 780 544**	**6 713 145**

Leieinntekter og anslått markedsleie



Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

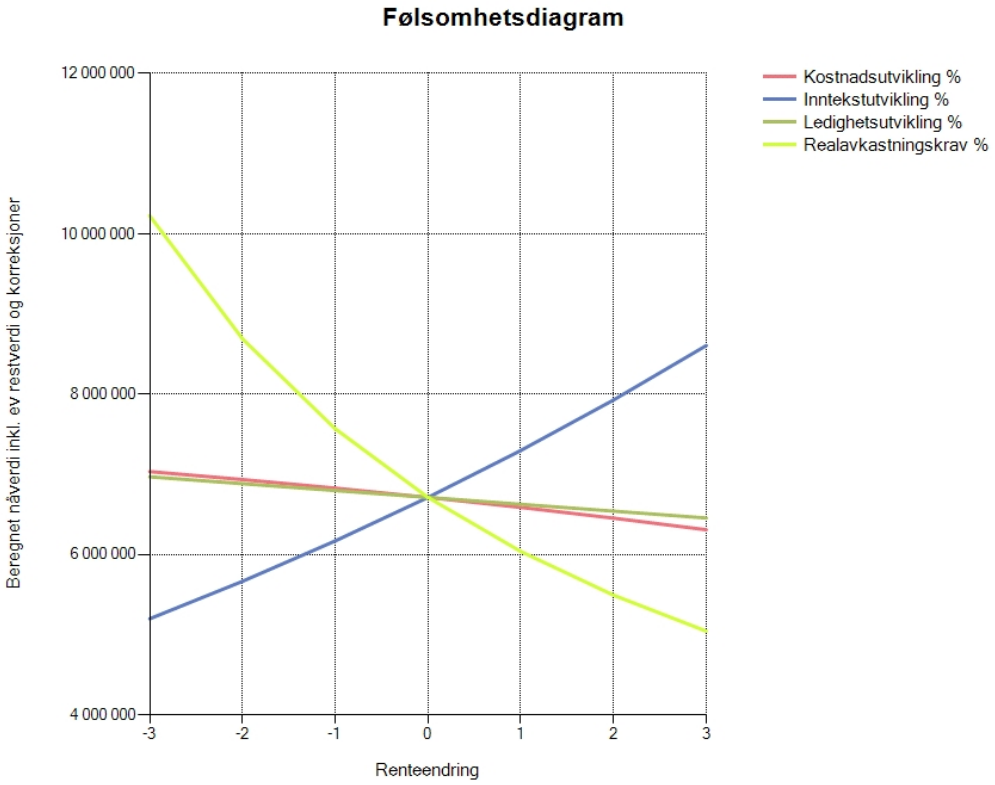
Norsk takst

Inntekter, kostnader og kontantstrøm

Feldtcon a/s
Wielsgaardsvei 7, 1654 SELLEBAKK
Telefon: 69 32 35 90

Norsk takst

5.5 Følsomhetsanalyse



1901
Rådhus (fengsel)

Brannteknisk Tilstandsrapport

REINERTSEN	**Dok. nr.**	**RiBr-502-01**
	Rev.:	**-**
	Dato:	**01.04.2008**
	Utarbeidet av:	**Birte Bjørkås**
	Kontrollert av:	**Max Baretto**

Innhold

1. Innledning 4

2. Regulerende krav 5
2.1 Generelt 5
2.2 Krav til eier og bruker 5
2.3 Særskilt brannobjekt/branndokumentasjon 6
2.4 Brannteknisk klassifisering av materialer og bygningsdeler 6

3. Opplysninger om tiltaket 7
3.1 Generell info 7

4. Bæreevne og stabilitet ved brann 8

5. Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk 8
5.1 Overflater og kledninger 8

6. Branncellebegrensende skiller 9
6.1 Vegger 9
6.2 Dører 10
6.3 Vertikal brannspredning 11
6.4 Horisontal brannspredning 11

7. Brannseksjonering 11

8. Tekniske installasjoner 11
8.1 Ventilasjonsanlegg 11
8.2 Elektriske installasjoner 12

9. Aktive tiltak 12
9.1 Brannalarmanlegg 12
9.2 Ledesystem 12

10. Trapperom 13
10.1 Generelt 13
10.2 Hovedtrapp 13
10.3 Bitrapp mot loft 14
10.4 Bitrapp sydfløy 14

11. Rømningsveier 15
11.1 Generelt 15
11.2 Kjeller 15
11.3 Plan 115
11.4 Plan 216
11.5 Loft 16

12. Manuelt slokkeutstyr 16
12.1 Generelt 16

13. Spredning mellom nabobygg 16

14. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap 17

15. Tiltaksliste (prioritert rekkefølge)....18
15.1 Tiltaksliste....18

1. Innledning

REINERTSEN AS og OptioFM AS er engasjert av Fredrikstad kommune for å vurdere den branntekniske tilstanden ved Fredrikstad kommune sine særskilte brannobjekt. Denne rapporten omhandler bygg 1901 Rådhus (fengsel).

Denne rapporten vil redegjøre for de løsningene som finnes i bygget med hensyn på brannsikkerhet. Løsninger som fraviker i forhold til dagens preaksepterte løsninger er kommentert og vurdert opp mot dagens gjeldende sikkerhetsnivå og behovet for oppgradering. Der det er behov for utbedringer er det i denne rapporten angitt forslag til mulige utbedringer. Rapporten skal imidlertid ikke anses som en dokumentasjon av løsningene i bygningen.

På slutten av rapporten er det angitt en prioritert tiltaksliste med et kostnadsestimat. Tiltak som vurderes å være en del av driften, som for eksempel utskifting av utslitte låser, detektorer og lignende er ikke tatt med i kostnadsvurderingen.

Tilstandsregistreringen og utarbeidelse av rapport er gjennomført av Reinertsen AS v/ Birte Bjørkås. Befaring av bygget ble avholdt 21.2.2008 sammen med driftsoperatør Thormod Bjørkelo. Bystyresalen og teknisk rom på loft ble ikke befart.

Rev	Dato	Utarb	Kont	Godkj	Kommentar/Endring
-	01.042008	BB	MB	BB	Første utsending

2. Regulerende krav

2.1 Generelt

De branntekniske forholdene i bygningen reguleres av Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn med tilhørende veiledning (FOBTOT).

FOBTOT angir i §2-1 følgende vedrørende branntekniske krav til eksisterende bygninger:

”Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike.”

Ovennevnte innebærer at brannsikkerheten i bygningen skal være som for nyere bygninger. Branntekniske forhold i nye bygninger reguleres av Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven.

Som følge av dette er bygningsmessige forhold i bygningen vurdert opp mot krav i Teknisk forskrift 97 (TEK) og veiledning til Teknisk forskrift (VTEK). Krav til dokumentasjon og organisatorisk brannvernarbeid er angitt i FOBTOT og Internkontrollforskriften.

For øvrig vil følgende regelverk og anbefalinger være regulerende for brannsikkerheten i bygningen:

- Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver
- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg
- Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften)
- HO-2/98 Brannalarm (Temaveiledning)
- HO-1/99 Sprinkler (Temaveiledning)
- HO-3/2000 Røykventilasjon (Temaveiledning)

Bygget som benyttes til fengsel er å anse som et særskilt brannobjekt iht. §13 i Brann og eksplosjonsvernloven.

2.2 Krav til eier og bruker

FOBTOT angir i §2-1 følgende vedrørende krav til eier og bruker:

> ”Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyr og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. (...) Dersom andre har bruksrett til brannobjektet plikter eier å etablere de nødvendige samarbeidsordninger med virksomhet/bruker for å sikre etterlevelse av denne bestemmelsen. Eiers forpliktelser kan ikke fraskrives gjennom avtale.”

Videre er det angitt i §2-2:

> ”Virksomhet/bruker av et brannobjekt skal innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt. Virksomhet/bruker skal påse at bygningstekniske brannverntiltak og øvrige sikringstiltak ikke forringes. Virksomhet/bruker skal rapportere til eier alle forhold av betydning for brannsikkerheten.”

Ovenstående innebærer at eier har ansvaret for at brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende og i henhold til forskriftene. Eier har ansvaret for å dokumentere at dette er tilfellet. Det daglige forebyggende arbeidet hviler på bruker som har plikt til å rapportere feil og mangler til eier, som i sin tur må sørge for at sikkerheten er ivaretatt.

2.3 Særskilt brannobjekt/branndokumentasjon

Bygget benyttes til sykehjemsdrift. Dvs. at bygget vil falle inn under §13 i Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver. Bygget er derfor å anse som et særskilt brannobjekt, og skal ha en brannteknisk dokumentasjon og en fungerende brannvernorganisasjon ved bygget som er i henhold til FOBTOT.

Fengselet har et permbasert branndokumentasjonssystem. Branndokumentasjonen er svært mangelfull. Brannplaner var ikke en del av branndokumentasjonen. Brannplanene ble benyttet som grunnlag for befaringen i forbindelse med denne rapporten.

Branndokumentasjonen for bygget må kompletteres.

Brannplaner revideres iht. tiltak i pkt. 6.1 og snitt.

2.4 Brannteknisk klassifisering av materialer og bygningsdeler

I denne rapporten er kravene angitt med både nye og gamle branntekniske betegnelser for bygningsdelers brannmotstand og branntekniske egenskaper. Overgang til det nye europeiske klassifiseringssystemet er ikke fullført. Dette innebærer at en rekke produkter ikke er testet og godkjent iht. nye betegnelser. Det aksepteres inntil videre at produkter og løsninger iht. det gamle klassifiseringssystemet benyttes der det ikke foreligger godkjenning iht. nytt system. Gamle betegnelser iht. NS 3919 er angitt i klammeparentes.

3. Opplysninger om tiltaket

- Tiltakets navn: Rådhus (fengsel)
- Eier: Fredrikstad kommune
- Adresse: Tøihusgata 42
- Gårds- og bruksnummer: 302/46

3.1 Generell info

Tabell 1 Info vedrørende bygget

Etasje	Tellende?	Bruttoareal	Virksomhet
Kjeller	Ja	Ca. 810 m^2	Tekniske rom.
Plan 1	Ja	Ca. 810 m^2	Kjøkken, spiserom, treningsrom, celler, vaktrom, personalrom, garderober, luftegård, verksted.
Plan 2	Ja	Ca. 730 m^2	Celler, kontor, tv-stue, datarom
Plan loft	Nei	Ca. 190 m^2	Tekniske rom, lager
Totalt	**3**	**2540 m^2**	

Beskrivelse av bygningen
Bygget har 3 etasjer samt loft. Bygget er oppført på 1800-tallet og er fredet. I tillegg til fengsel rommer bygget også Bystyresal. Bystyresalen har egen inngang. Fengselet er bygd sammen med nabobygget(NRK).

Bruk
Bygget rommer 2 plan med celler, totalt er der 16 celler. Kjeller og loft rommer tekniske rom.

Risikoklasse og brannklasse
Virksomheten i bygget faller inn under risikoklasse 6, med 3 tellende etasjer skal bygget tilfredsstille brannklasse 2 iht. Teknisk forskrift 97.

Bygningskonstruksjoner
Bygget er oppført i betong og mur med etasjeskillere av tre og kaldt loft. Innvendige vegger er også betong og mur.

Brannbelastning
Bygget benyttes til fengsel. I henhold til Norsk Standard 3491-2:2003 prosjektering av konstruksjoner dimensjonerende laster del 2: Påvirkning ved brann er spesifikk brannbelastning for sykehjem/sykehus under 400 MJ/m^2. Det ble ikke observert forhold i bygget som tilsier at man har høyere brannbelastning i bygget. Spesifikk brannbelastning under 400 MJ/m^2 legges derfor til grunn for vurderingen.

4. Bæreevne og stabilitet ved brann

Bærende hovedsystem i brannklasse 2 skal utføres slik at byggverket bevarer sin stabilitet og bæreevne i den tiden som er nødvendig for å rømme og redde personer i og på byggverket. I henhold til preaksepterte løsninger i VTEK tilfredsstilles kravet i TEK for bygg i brannklasse 2 med hovedbæresystem klasse R60 [B60], sekundært bæresystem klasse R60 [B60]. Trapper skal utføres klasse R30 [B30].

Da bæresystemer er utført i betong vurderes bæresystemet å være tilfredsstillende. Det ble ikke observert endringer i bæresystemet (utsparinger osv.) som svekker bæresystemet. Det forutsettes at eventuelle forsterkninger/utsparinger er utført med tilfredsstillende sikkerhet.

Takkonstruksjonen skal i henhold til preaksepterte løsninger utføres med klasse R60 [B60]. Det kalde loftet benyttes kun som tekniske rom/lager og takkonstruksjonen er skilt fra underliggende plan med branncellebegrensende konstruksjon. Bygget har alarmanlegg kategori 2 med direkte varsling til brannvesenet og bæresystemet har en viss brannmotstand i seg selv. Takkonstruksjonen vurderes derfor å være tilfredsstillende og personsikkerheten er ivaretatt.

5. Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk

5.1 Overflater og kledninger

Følgende anbefalte krav til kledninger og overflater gjelder for bygningen:

Tabell 2 Krav overflater og kledninger

Overflater og kledninger	**Krav**
Overflater i brannceller som ikke er rømningsvei	
Overflater på vegger og tak, og i sjakter og hulrom	B-s1,d0 [In1]
Overflater på gulv	D_{fl}-s1 [G]
Overflater i brannceller som er rømningsvei	
Overflater på vegger og tak	B-s1,d0 [In1]
Overflater på golv	D_{fl}-s1 [G]
Utvendige overflater	
Overflater på ytterkledning	B-s3,d0 [Ut1]
Taktekking	B_{ROOF} (t_2) [Ta]
Kledninger	
Kledninger i brannceller	$K_2$10 B-s1,d0 [K1]
Kledning i brannceller som er rømningsvei	$K_2$10 A2-s1,d0 [K1-A]
Kledning i sjakter og hullrom	$K_2$10 A2-s1,d0 [K1-A]

Dokumentasjon av kledninger og overflater har ikke vært tilgjengelig. Etter befaring og visuell kontroll anses eksisterende kledninger og overflater å være tilfredsstillende da veggene hovedsakelig er utført i betong og mur. Himlinger er i betong.

6. Branncellebegrensende skiller

6.1 Vegger

Hensikten med å dele bygninger i brannceller er å forhindre brann- og røykspredning til større deler av en bygning i den tiden som anses nødvendig for rømning. Rom med forskjellig bruk/brannbelastning skal være egne brannceller. I tillegg skal rømningsveier skilles ut som egne brannceller. Branncellebegrensende konstruksjoner skal minst tilfredsstille krav til brannmotstand klasse EI 60 [B60].

Brannplanene viser en branncelleoppdeling som ikke er i henhold til preakepterte løsninger. Følgende rom må skilles ut som branncelle: Rømningsvei, celler, fellesrom, kontor, verksted, personalrom, kjøkken, spisesal, teknisk rom. Kjeller kan utføres som en stor branncelle.

Figur 1 *Plan 1: Branncelleinndeling i henhold til preaksepterte løsnigner. (Rød linje illusterer branncellebegrensende konstruksjon)*

Figur 2 *Plan 2:Brranncelleinndeling i henhold til preaksepterte løsnigner. (Rød linje illusterer branncellebegrensende konstruksjon, blå er brannvegg mot nabobygg NRK)*

Veggene består av betong og vurderes å tilfredstille EI 60.

6.2 Dører

Dører mellom branncelle og korridor skal tilfredsstille klasse EI_2 30-S_a [B 30]. Min. 0,9m.
Dører mellom korridor og trapperom skal tilfredsstille E 30-CS_a [F 30 S]. Min. 1,2m.
Dører til tekniske rom, søppelrom, åpne sjakter osv. skal utføres med klasse EI_2 60-S_a [B60].
Dører i brannvegg skal ha klasse EI_2 120-CS_a [A 120 S].
Dører som holdes åpne ved daglig drift skal være utført med selvlukker og magnet.

Dørene mot cellene var ståldører, men de var ikke merket. Det må dokumenterest at dørene tilfredstiller klasse EI30S. Alternativt må de skiftes.
<u>18 stk 10M dører skiftes til dører med klasse EI30S.</u>

For utenom dører mot cellene må følgende dører skiftes i plan 1 skiftes til dør klasse EI30S:
- Dør mellom korridor og personaldelen.
- Dør mellom vaktrom og personaldelen.
- Dør mellom korridor og treningsrom.
- Dør mellom kjøkken og korridor.
- Dør mellom spiserom og korridor.
- Dør mellom spiserom og kjøkken.

<u>6 stk 10M dører skiftes til dører med klasse EI30S</u>

For utenom dører mot cellene må følgende dører skiftes i plan 2 skiftes til dør klasse EI30S:
- Dør mellom korridor og legekontor.
- Dør mellom korridor og TV-stue.

2 stk 10M dører skiftes til dører med klasse EI30S

Dør mot teknisk rom er ikke sjekket da det ikke var mulig å få befart ventilasjonsrommet. Det må dokumenterest at døren tilfredstiller EI60CS kravet Alternativt må døren skiftes.
1 stk 10M dør skiftes til dør klasse EI60CS.

6.3 Vertikal brannspredning
Spredning mellom brannceller i ulike plan via fasaden er ofte en vanlig årsak til rask brannspredning. I henhold til preaksepterte løsninger skal avstanden mellom vinduer i fasaden være lik høyden av underliggende vindu. Dette er vurdert å være ivaretatt for bygget.

6.4 Horisontal brannspredning
I henhold til preaksepterte løsninger skal innvendige hjørner i brannklasse 3 bygg sikres med branncellebegrensende vegg slik at avstanden mellom uklassifisert vegg/vindu er minimum 4 m. Vindu som ligger nærmere enn 2 m fra hverandre må sikres med et vindu klasse EI60 eller to vinduer EI30, og et vindu E60 eller to vinduer E30 når avstanden er mellom 2 og 4 m (se tabell under).

Innbyrdes plassering	Avstad L mellom vinduer (glassflater)	Nødvendig brannmotstand
BKL 2	L < 2m	Ett vindu EI60 eller begge EI30
	2m < L < 4m	Ett vindu E60 [F60] eller begge E30
	L > 4m	Uklassifisert

I bakgården har bygget flere uklassifisert vindu i innvendige hjørner. Vinduene er ikke vist på de eksisterende brannplaner Vinduene er mot cellene. Da veggene består av betong og cellene har begrenset med brennbare materialet vurderes uklassifiserte vindu i de innvendige hjørnene å være tilfredstillende med hensyn til personsikkerheten. For å kunne ivareta verdisikringen må vindune utføres med klasse EI60. Videre tiltak og kostnad for tiltak vedrørende verdisikringen er ikke inkludert i rapporten.

7. Brannseksjonering
Bygget har en grunnflate på ca 810 m^2 og er utstyrt med brannalarmanlegg og må derfor ikke seksjoneres for å ivareta verdisikring. Bygget er imidlertid utført med brannvegg mot nabobygg(NRK).

8. Tekniske installasjoner

8.1 Ventilasjonsanlegg
Ventilasjonsanlegg skal normalt gå ved brann for å hindre røykspredning. Bygget har et hovedaggregat på loft, et nødstrømsaggregat i kjeller. For å sikre at kanalnettet der hvor en har

balansert ventilasjon ikke bidrar til å spre røyk rundt i bygget må hovedanlegget gå ved brann.

Hovedventilasjonsanlegget må forrigles til brannalarmanlegget slik at det starter eller fortsetter å gå ved utløst alarm.

For å hindre at ventilasjonsanlegget skal dra inn røyk som spres i bygget, bør det være montert en detektor i tilluftsinntaket som stopper anlegget ved detektert røyk i tilluften. Ifølge vaktmester er det ikke montert detektor i tilluftsinntaket.

Det monteres detektor i luftinntak forriglet til brannalarmanlegget.

Gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner var generelt vanskelig tilgjengelig da dette ligger over faste himlinger. De steder hvor dette var synlig var branntettingen ivaretatt, men det kan likevel være at kanalene ikke er isolert og tetting er mangelfull på skjulte steder i bygget.

Alle ventilasjons- og rør gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner må gjennomgås.

8.2 Elektriske installasjoner
I korridor/rømningsvei i kjeller ble det ikke observert store mengder kabler.

Generelt ble det observert at branntetting rundt kabler var utført med branntettemasse og merket. Hvorvidt løsningene for øvrig er tilfredsstillende er vanskelig å avgjøre når store deler av føringene ligger bak himling uten mulighet for kontroll. Reinertsen anbefaler en fullstendig gjennomgang av alle gjennomføringer da det ikke var noen samlet dokumentasjon på dette i brannvernpermen.

Alle el-gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner må gjennomgås.

9. Aktive tiltak

9.1 Brannalarmanlegg
Det er installert automatisk fulldekkende brannalarmanlegg fra Autronica (BS 100) i bygget. Anlegget er adresserbart. Sentralen er plassert i vaktrom på plan 1.

Hele Fredrikstad kommune har i henhold til vaktmester serviceavtale på anlegget med YIT. Det ble imidlertid ikke funnet noen serviceavtale i brannpermen.

9.2 Ledesystem
Det er montert nød- og ledelys i bygget. Anlegget vurderes å være tilfredsstillende.

Det er opplyst at fengselet har serviceavtale på anlegget med YIT. Hele Fredrikstad kommune har avtaler for slike systemer med YIT. Det ble imidlertid ikke funnet noen serviceavtale i brannpermen.

10. Trapperom

10.1 Generelt

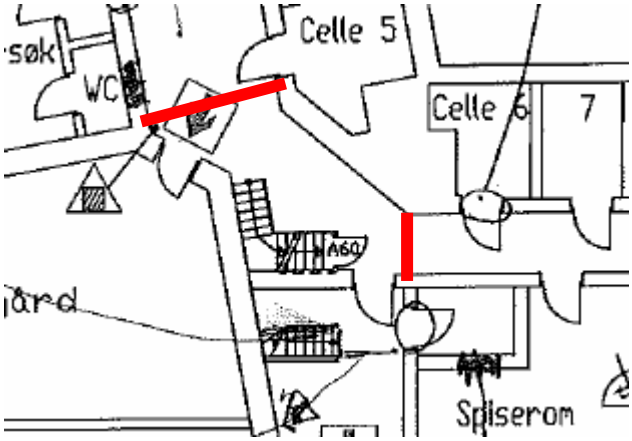
I henhold til preaksepterte løsninger skal man i bygg i risikoklasse 6 ha trapperom Tr2. Dette medfører at det skal være sluse/korridor foran trapp i alle etasjer.

Det er 5 stk. trapperom i bygget. Et hovedtrapperom som går fra plan 1 til plan 2 og tre bitrapper, to som går fra plan 1 til kjeller og en som går fra plan 1 til loft. I tillegg er det et trapperom som går til bystyresalen. Trappen er skilt fra fengselet og er ikke vurdert i denne rapporten.

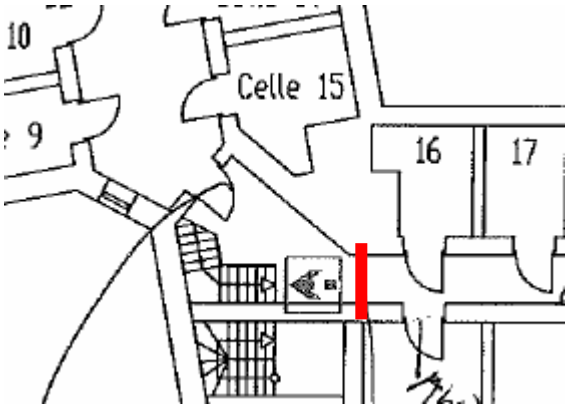
De branncellebegrensende konstruksjonene rundt trappene skal tilfredsstille klasse EI60 [B60]. Veggene rundt trapperommene er utført i betong. Brannkravet er derfor ivaretatt for skillene.

10.2 Hovedtrapp

Hovedtrappen er åpen over to plan (plan 1 og 2). Trappen må skilles fra rømningskorridor med branncellebegrensende skille EI60 og dører EI30CS.



Figur 3 Viser hvor hovedtrappen må skilles fra korridori plan 1



Figur 4 Viser hvor hovedtrappen må skilles fra korridor i plan 2

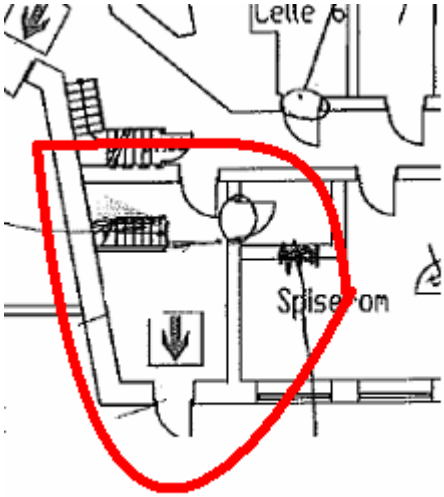
Trapp skilles ut med vegg klasse EI60 med 13M dører klasse EI30CS i plan 1 og 2.

Trapperom vil med denne inndelingen har utgang mot luftegården hvor de innsatte blir samlet opp og assistert til sikkert sted.

I henhold til preaksepterte løsninger kan dører til trapperom Tr2 utføres med klasse E30CS$_a$ [F30S]. Dørene vurderes som tilfredsstillende for utenom:
- Dør mot bitrapp til kjeller utføres med selvlukker.
- Dør mot bitrapp til loft skiftes til dør klasse EI30CS.

10.3 Bitrapp mot loft

Bitrapp mot loft går mellom plan 1 til loft. Det er ikke adkomst til trappen i plan 2. Trappen har utgang direkte til det fri. På loftet er trapp utført uten sluse mot teknisk rom og kaldt loft. Da det kun er sporadisk personopphold på loft samt at det er kun personalet som anvender trappen. Vurderes trappen kun som en interntrapp.

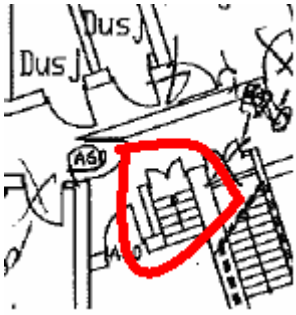


Figur 5 Bitrapp som går til loft

På loft må dør mot lager og mot kaldt loft skiftes til dør klasse EI30 CS.
10M dører mot trapp på loft skiftes til dører klasse EI30CS.

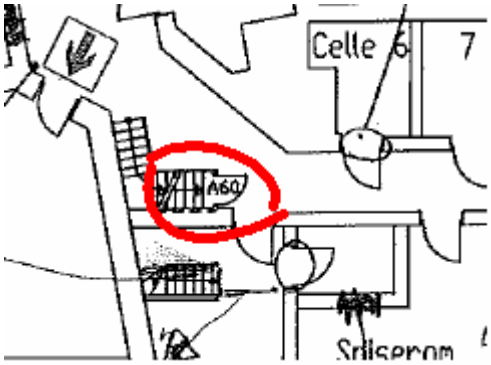
10.4 Bitrapp sydfløy

Bitrappene som går mot kjeller går mellom plan 1 til kjeller.



Figur 7 En av bitrappene som går til kjeller. Trapp er plassert ved trenginsrom i plan 1.

Bitrappen er åpen mot kjelleren. Da det kun er sporadisk personopphold i kjeller samt at det er kun personalet som anvender trappen, vurderes trappen kun som en interntrapp. I plan 1 må dør mot trapp skiftes til dør klasse EI60CS.
Dør mot bitrapp i plan 1 skiftes til dør klasse EI60CS.



Figur 8 En av bitrappene som går til kjeller. Trapp er plassert under hovedtrapp i plan 1.

I kjeller er bitrappen utført uten sluse mot tekniske rom. Da det kun er sporadisk personopphold i kjeller samt at det er kun personalet som anvender trappen, vurderes trappen kun som en interntrapp.

11. Rømningsveier

11.1 Generelt

Rømningsvei skal være utført slik at de som oppholder seg i bygget kan komme seg i sikkerhet uten å bli påført alvorlige helseskader.

Vaktrommet kan være del av rømningsvei da den ikke overstiger 20m^2.

11.2 Kjeller

Kjeller benyttes kun til virksomhet for personell med tekniske rom, dvs. risikoklasse 2.
Fra kjeller er det kun en rømningsvei via trapp med utgang i plan 1. Da det kun er sporadisk personopphold av personalet i kjeller vurderes rømningsveier som tilfredstillende og personsikkerheten som ivaretatt.

Fluktvei overstiger ikke 50 meter.

11.3 Plan 1

Fra personaldelen og vaktrom i plan 1 er det rømning direkte til det fri. Rømning er i henhold til preaksepterte løsninger.

Fra øvrige rom i plan 1 er det kun en tilfredstillende rømningsvei via rømningskorridor med utgang til det fri. Aternativt kan man rømme via andre brannceller. Bygget har fulldekkende

brannalarmanlegg. Da besøkende kun oppholder seg i besøksrommet og fangerne følges ut av personalet vurderes rømningsveien som tilfredstillende og personsikkerheten som ivaretatt.

Fluktvei overstiger ikke 25 meter.

11.4 Plan 2

Fra kontordelen er det rømning via hovedtrapp eller via trapperom mot bystyresalen, begge trappene har utgang i plan 1. Rømning er i henhold til preaksepterte løsninger.

Fra fellesrommet er det rømning via hovedtrapp med utgang i plan 1 eller ned rømningsstige til bakgården med videre rømningsveier til gateplan. Rømning er i henhold til preaksepterte løsninger.

Fra øvrige rom i plan 2 er det kun en tilfredstillende rømningsvei via hovedtrapp. Alternativt kan man rømme via annen branncelle. Bygget har fulldekkende brannalarmanlegg. Da besøkende kun oppholder seg i besøksrommet og fangerne følges ut av personalet vurderes rømningsveien som tilfredstillende og personsikkerheten som ivaretatt.

11.5 Loft

Fra teknisk rom på takplan/loftet har en tilgang til interntrapp med utgang i plan 1. Dette planet har kun sporadisk personopphold av servicepersonell, personsikkerheten vurderes dermed som tilfredsstillende.

12. Manuelt slokkeutstyr

12.1 Generelt

For å sikre at det kan gjennomføres effektiv slokkeinnsats i brannens startfase skal alle byggverk være tilfredsstillende dekket av slokkeutstyr. For å sikre at slangen er lett å bruke bør slangen ikke overstige 30 m ved fullt uttrekk.

Det er god dekning av brannslanger og håndslokkere i bygget. Det er 4 brannslanger i skap, 2 stk i plan 1 og 2 stk i plan 2. I tillegg er der 7 stk håndslukkeaparatkjeller, 1 stk i kjeller 4 stk i plan 1, 1 stk i plan 2 og 1 stk på loft.

13. Spredning mellom nabobygg

I henhold til preaksepterte løsninger skal avstanden mellom ulike bygg være 8m om byggene ikke er adskilt med brannvegg. Bygget ligger vegg i vegg med NRK. I følge brannplanene er bygget utført med brannvegg mot nabobygget.

I henhold til preaksepterte løsninger skal brannvegg tilfredsstille REI 120-M A2-s1,d0 [A120]. Veggen er oppført i betong og vurderes å tilfredsstille kravet.
Dører i brannveggen skal ha klasse EI_2 120-CS_a [A 120 S]. Døren mellom Bystyresalen og NRK er i følge brannplanene klassifisert A60 og må skiftes.

1 stk. 10M dør klasse EI_2 120-CS_a [A 120 S] monteres i plan 2 i brannvegg.

Brannvegger skal ikke utføres med gjennomføringer. Da hele bygget ikke er befart ble heller ikke hele brannveggen kontrollert. Der det var kontrollert ble det ikke observert noen gjennomføringer i veggen.

14. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Alle byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkearbeid.

Bygget har god tilgjengelighet med kjørbar vei til vest og nordfasaden. Terrenget rundt er flatt og lett tilgjengelig.

Brannkummer/hydranter er ikke kontrollert for bygget, men det antas at dette er ivaretatt ved bygget da dette er et særskilt brannobjekt som har jevnlig tilsyn av brannvesenet. Situasjonsplanen angir 4 stk. brannkummer.

Nærmeste brannvesen er Fredrikstad brann- og redningskorps som ligger 3 km unna.

15. Tiltaksliste (prioritert rekkefølge)

Alle tiltakene som er angitt i denne rapporten er vurdert opp mot minimumsnivået angitt i FOBTOT, dvs at alle tiltakene må gjennomføres for at byggene skal tilfredsstille minimumsnivået til brannsikkerhet. Tiltakene er satt opp i prioritert rekkefølge slik at de mest kritiske punktene gjennomføres først.

15.1 Tiltaksliste

Pkt.	Tiltak	Kommentar	Enhet	Antall	Kostnad
2.3	Branndokumentasjonen for bygget må kompletteres.				-
10.2	Trapp skilles ut med vegg klasse EI60 med 13M dører klasse E30CS i plan 1 og 2.	Vegg EI60 13 M dør E30CS	m^2 stk	10 3	11 00,- 63 000,-
10.2	Dør mot bitrapp til loft skiftes til dør klasse EI30CS.	10 M dør	stk	1	18000,-
10.3	2 stk 10M dører mot trapp på loft skiftes til dører klasse EI30CS.	10M dør	stk	2	36000,-
10.4	Dør mot bitrapp i plan 1 skiftes til dør klasse EI60CS.	10M dør	stk	1	18 500,-
10.2	Dør mot bitrapp til kjeller utføres med selvlukker.	10M dør	stk	1	18000,-
6.1	18 stk 10M dører skiftes til dører med klasse EI30S.	10M dør	stk	18	288 000,-
6.1	6 stk 10M dører skiftes til dører med klasseEI30S	10M dør	stk	6	96 000,-
6.1	2 stk 10M dører skiftes til dører med klasse EI30S	10M dør	stk	2	32 000,-
6.1	1 stk 10M dør skiftes til dør klasse EI60CS.	10M dør	stk	1	18 500,-
13	1 stk. 10M dør klasse EI_2 120-CS_a [A 120 S] monteres i plan 2 i brannvegg.	10M dør	stk	1	18 500,-
8.1	Alle ventilasjons- og rør gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner må gjennomgås.		RS		17 600,-
8.2	Alle el-gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner må gjennomgås.		RS		17 600,-
8.1	Hovedventilasjonsanlegget må forrigles til	Kostnad inkludert under montering av detektor i			

Pkt.	Tiltak	Kommentar	Enhet	Antall	Kostnad
	brannalarmanlegget slik at det starter eller fortsetter å gå ved utløst alarm.	luftinntak.			
8.1	Det monteres detektor i luftinntak forriglet til brannalarmanlegget		stl	1	1 500,-
2.3	Brannplaner revideres iht. tiltak i pkt. 6.1 og snitt.		RS		5 000,-
				Totalt	**659 200,-**

Fredrikstad kommune
Postmottak
1602 Fredrikstad

20.04.2026

Foreningen Gamlebyen Fengsel

Søknad om leie av Gamlebyen fengsel

Med bakgrunn i foreningens initiativ og tidligere tilsendt konseptforslag om å etablere og drifte et kulturhus i Fengselet i Gamlebyen, samt møter med kommunen (politikere og administrasjon), søker vi om å leie fengselet av kommunen.

Ta gjerne kontakt dersom det er behov for mer informasjon.

Mvh
Foreningen Gamlebyen Fengsel
v/ Nina Molven og Jon Morten Melhus

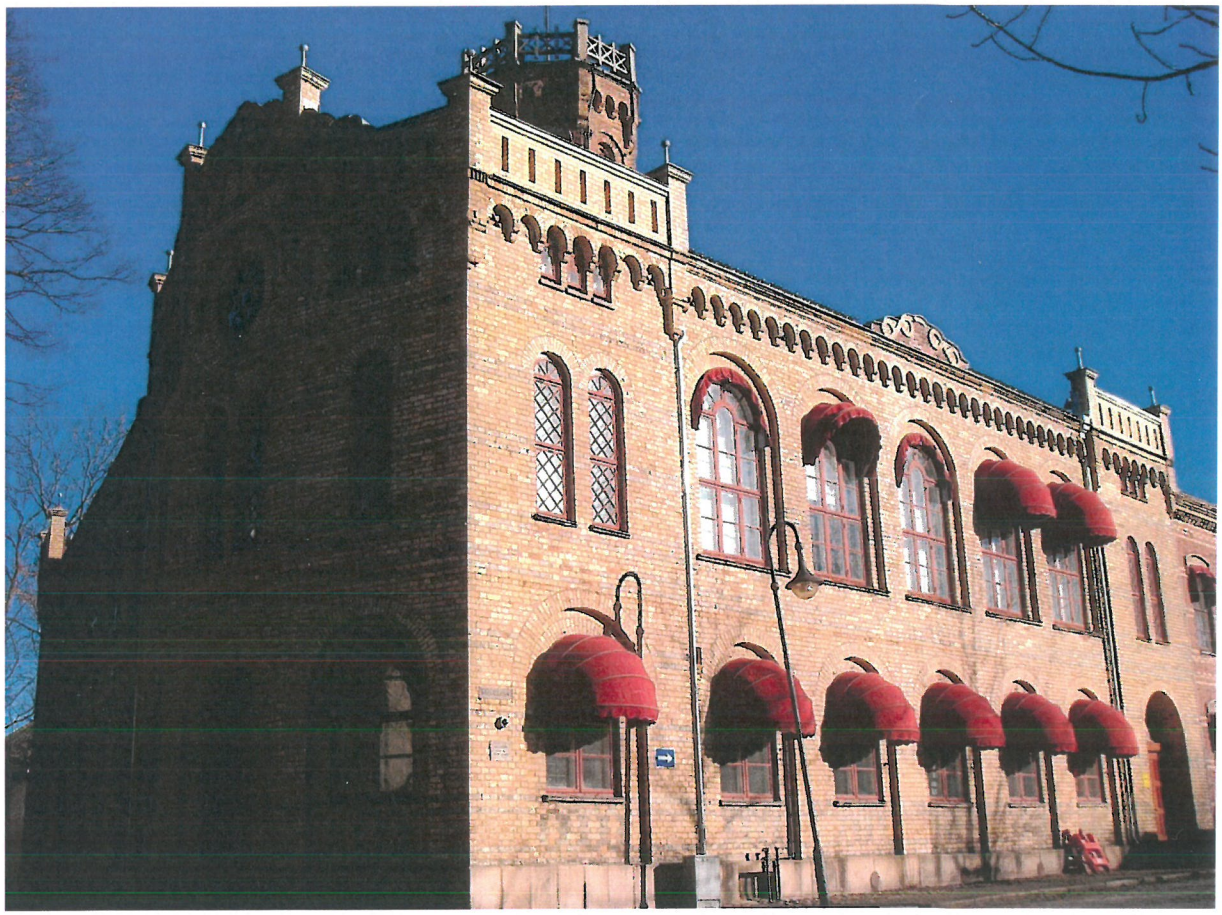
LINK Arkitektur

Rapport

Oslo, 31.01.2023

Fredrikstad fengsel - bruksmuligheter gnr. 302 / bnr. 46 – Tøihusgaten 42

Oppdrag	Fredrikstad fengsel, 10246159-01	Revisjon	15.03.2023
Kunde	Fredrikstad kommune, etat for bygg og eiendom	Opprettet av	Ingvild Lie-Nielsen



Fredrikstad fengsel

LINK Arkitektur AS
Kirkegata 4
0153 Oslo

Postadresse:
Postboks 383 Sentrum
0102 Oslo

+47 21 52 22 00
oslo@linkarkitektur.no
linkarkitektur.com

Innholdsfortegnelse

Bakgrunn 3

Kort historie 4

Beskrivelse bygning 4

Bruksmulighet og formelle krav 5

Søknad om bruksendring 5

Universell utforming 6

Branntekniske forhold og krav 6

Konstruksjonssikkerhet 8

Ventilasjon - inneklima 8

Elektro 8

Søknad til Arbeidstilsynet 9

Vernemyndigheter 9

Konklusjon 9

Bilder fra befaring 16.11.22 10

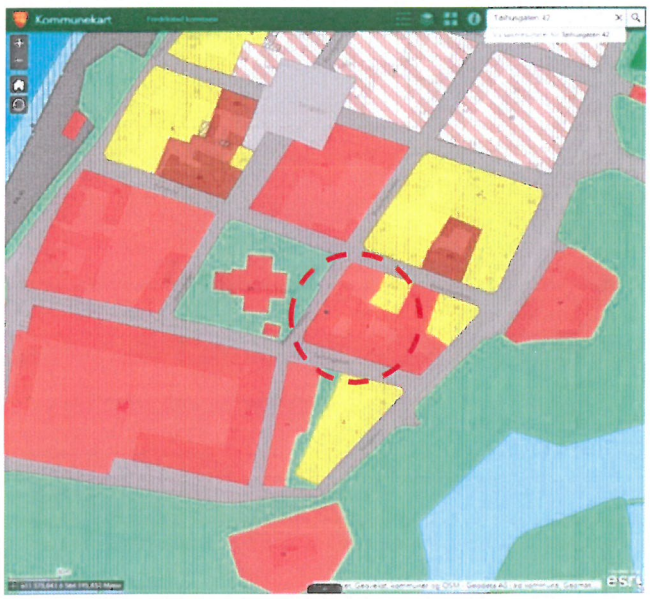
Vedlegg: Notat kostnadsestimat datert 23.02.23 14

Bakgrunn

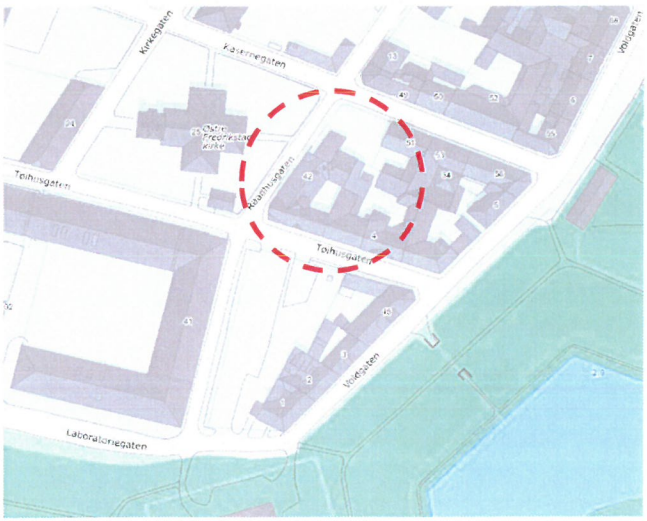
LINK Arkitektur / Multiconsult har fått i oppdrag '*å utrede hva som skal til for å sette Gamlebyen fengsel i forskriftsmessig stand for å bruke bygget til forsamlingslokale (til Frivilligheten) uten å endre planløsningen*' (ref. Bystyrets vedtak 10.02.22). Pr. dags dato benyttes deler av arealene i 2.etg som bystyresal, mens øvrige arealer ikke er i bruk.

Bygningen er registrert i SEFRAK, og er en del av kulturmiljøet Fredrikstad Gamlebyen (K252), Kulturmiljø av nasjonal interesse, og omfattes av tilhørende vernebestemmelsene. Eiendommen inngår i reguleringsplan for Gamlebyen vedtatt i 1998, og er regulert til spesialområde bevaring.

Bygningen ble befart 16.11.2022.



Figur 1: Fredrikstad fengsel, utsnitt kommunekart

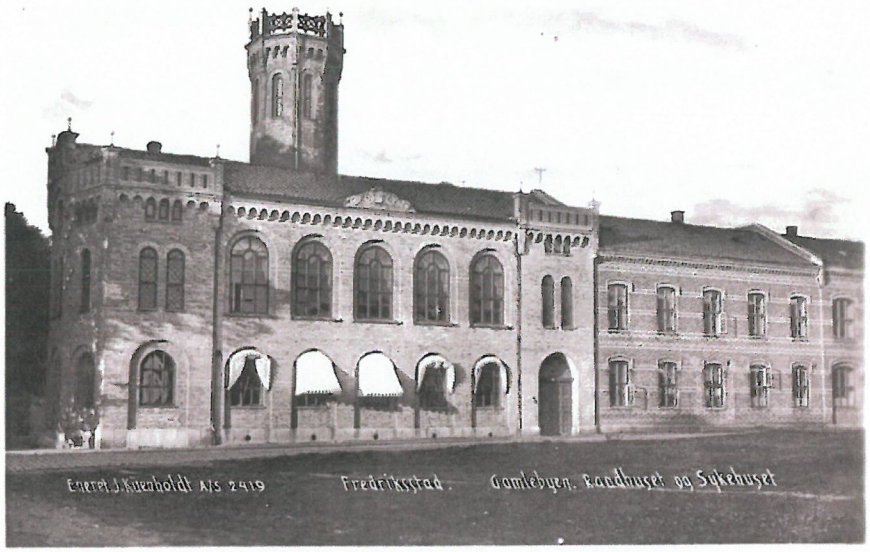


Figur 2: Fredrikstad fengsel, kartutsnitt

Kort historie

Bygningen ble oppført i 1861-1864 som *Det nye rådhuset i Fredrikstad,* og ble tegnet av den svenske arkitekten Emil Victor Langlet. Opprinnelig var det rettsal, arrest og politilokaler i bygningen, og inntil 2009 ble det benyttet som fengsel underlagt Kriminalomsorgens region øst før fangene ble overført til det nye Halden fengsel.

Bystyresalen som fortsatt er i bruk, ligger i 2.etg vendt mot Tøihusgaten med inngang fra Raadhusgaten.



Figur 3: Rådhuset til venstre i bildet 1915-1930. Foto: Nasjonalbiblioteket

Beskrivelse bygning

Bygningen utgjør et hjørne mot syd og vest i en kvartalstruktur med fasader mot Tøihusgaten og Raadhusgaten. Videre langs Raadhusgaten er det et inngjerdet areal mot Kasernegaten som brukes som parkeringsplass.

Bygningen har 2 hovedetasjer i tillegg til loft og kjeller, og er utført med murte vegger av teglstein, gulv i 1. og 2.etg med tre-bjelkelag og tak med sperrer av tre. Taktekkingen består av tegltakstein eller blikkplater på undertak av opplektet bordkledning.

Planløsningen omkranser et indre gårdsrom med en tilbygget nyere luftegård mot parkeringsarealet i nordvest. Det er inngang fra gateplan via portrom i Tøihusgaten og to innganger i Raadhusgaten, alle med utvendige trappetrinn. Det er trinnfri adkomst via inngang mot parkeringsplass i inngjerdet område.

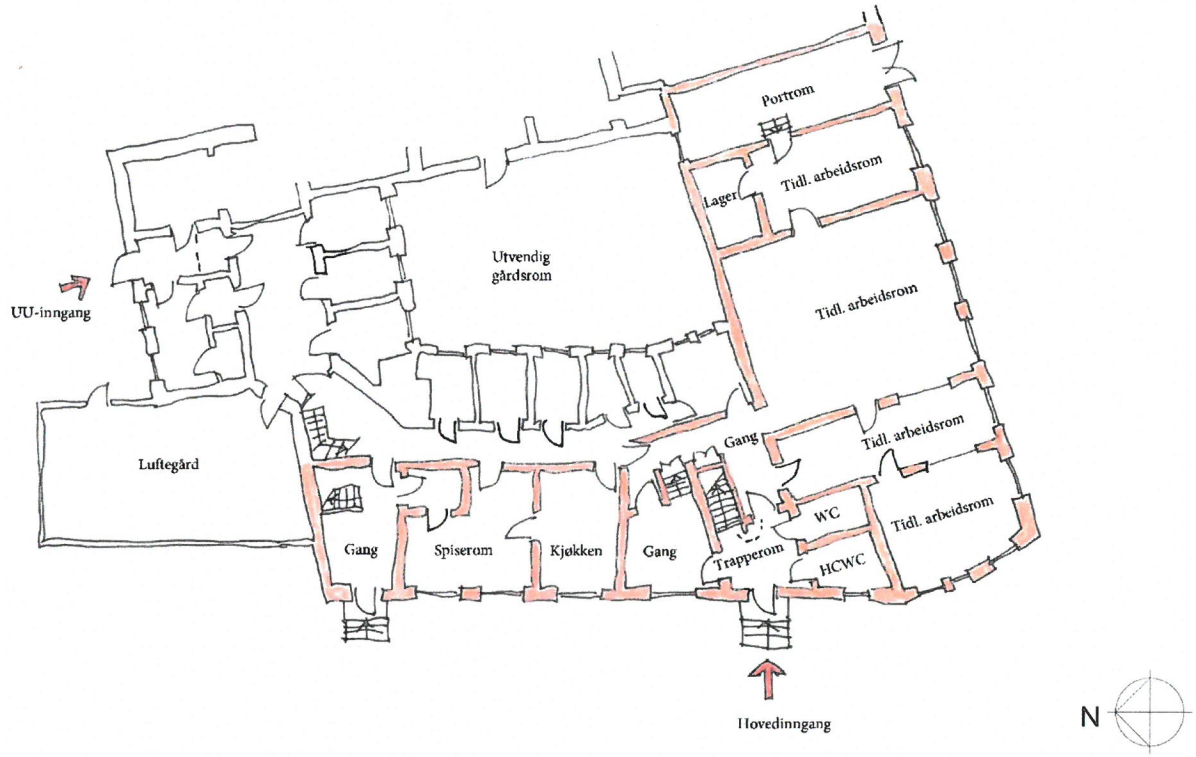
1.etasje har enkeltrom med celler mot indre gårdsrom, og fellesrom med verksteder/arbeidsrom og spiserom mot gaten. I 2.etasje er det tilsvarende enkeltrom med celler mot indre gårdsrom, og bystyresal i dobbel høyde med møterom mot gaten. Lofts- og kjelleretasjen har lagerrom og tekniske rom, hvor kjelleretasjen har lav takhøyde.

Det er ikke ventilasjonsanlegg i bygningen, og innvendige overflater er generelt preget av slitasje. Det er gitter på innsiden av vinduene.

Bruksmulighet og formelle krav

Fellesrommene i 1.etasje vurderes å være de aktuelle arealene som er tilgjengelig for bruk, da fellesrommene i 2.etasje brukes av bystyret og enkeltrommene/cellestrukturen i begge etasjer er arealmessig begrensende.
Tilgjengelig areal i 1.etasje er delt i to av trapperommet med kjøkken og tidligere spiserom mot vest, og tidligere arbeidsrom (4 rom) mot syd. Bruksareal ca 170 m2.

Bruken av arealene for Frivilligheten er definert som organisert aktivitet med møter/samlinger noen ganger i uken, ref. informasjon fra byggherre (risikoklasse som kontor - RKL2).



Figur 4: Eksisterende plan 1.etasje

Søknad om bruksendring
Bygningen er registrert som bygningstype 999, og betyr at bygningstypen ikke er tilgjengelig eller er ukjent. For å kunne benytte arealene som forsamlingslokale vil det være nødvendig å søke kommunen om bruksendring med nabovarsling. En bruksendring av lokalene vil medføre at tekniske krav iht. TEK17 må oppfylles, som universell utforming, brannmessige forhold og energikrav.

Man kan søke om fravik fra tekniske krav ifm. pbl §31-2 Endring på eksisterende byggverk, dersom det ikke er mulig å tilpasse bygget til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. Dette gjelder dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.
Erfaringsmessig kan det gis fravik fra TEK ifm. energikrav og etterisolering, mens krav til brannteknisk forhold med rømningsveier må oppfylles. Det er kun fravik fra VTEK som kan fraviksvurderes av RIBr. Avvik fra TEK vil kreve dispensasjonssøknad. Krav til universell utforming må også oppfylles med evt. mindre avvik.

Universell utforming

Kravet til fri bredde i døråpning i RKL 2 er 0,86 m og terskelhøyde maks. 25 mm.
Generelt er bredden på dørene i arealet ca 0,8 m, og terskelhøyden varierer fra 50 til 80 mm. Dette betyr at dørene er for smale og tersklene for høye for å kunne ivareta universell tilgjengelighet. Ytterdør til parkeringsplass mot nord har tilstrekkelig bredde og terskelhøyde for tilgjengelighet fra gateplan.

Det er 1 stk HCWC i arealene i dag, og dette er tilstrekkelig.

I parkert stilling stenger den eksisterende trappeheisen i 1.etg i hoved-trapperommet delvis tilgjengeligheten til dør og gang foran arbeidsrom

Branntekniske forhold og krav

Multiconsult har vurdert underlaget for Gamlebyen Fengsel slik det presenteres nå i forbindelse med mulighetsstudien og vist med brannceller generelt for områdene som er vurdert.

Figur 5: Brannceller for områder som er vurdert som aktuelle for bruksendring i Gamlebyen Fengsel.

Brannteknisk vurdering

En eksisterende bygningsmasse som skal tilpasses nytt bruksområde (søknadspliktig bruksendring), skal oppfylle kravene gitt i TEK17 på samme måte som nye bygg. På dette stadiet er det kun generelle branntekniske innspill som kan gis for Gamlebyen Fengsel. Basert på veiledning til TEK17 skal et bygg, som skal brukes som forsamlingsareal oppfylle kravene som er gitt for risikoklasse 5, mens bruk som undervisning eller kontor skal følge krav gitt for henholdsvis risikoklasse 3 og 2.

Brannklassen som skal oppfylles er avhengig av antall tellende etasjer som brannseksjonen har. Her er det tatt utgangspunkt i at bygget har to tellende etasjer.

Risikoklasse	*2 tellende etasjer -* *Tilhørende brannmotstand på vertikale og horisontale skiller*
2 – kontor	*1 - REI 30*
3 – undervisning	*1 - REI 30*
5 – forsamling	*2 - REI 60*

Byggverk skal deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller. Rømningsveier, tekniske rom, hvert enkelt undervisningsrom må generelt utføres som egne brannceller.

Fra en branncelle skal det minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier. Fluktlengden til nærmest rømningsvei skal ikke overstige 30 meter i risikoklasse 3 og 5 arealer og 50 meter i risikoklasse 2 arealer.

Bygningen må ha et heldekkende brannalarmanlegg i kategori 2. Heldekkende menes her med at hele bygningsmassen, også de områder som ikke er en del av dette tiltaket, må være dekket med et felles automatisk brannalarmanlegg.

Det skal også være ledesystem i fluktveier og rømningsveier som omfatter, markeringskilt over utganger, osv. Samt ledelinjer som oppfattes som kontinuerlig i form av komponenter på gulv eller lavt plasserte på vegg. Behovet for lavtsittende kan eventuelt vurderes nærmere i neste fase. Da basert på evt. lavt personantall i kombinasjon med korte og oversiktlig fluktvei uten særlig retningsforandring.

Spesielle punkter

- *Brannskiller mot trapperom:*

For risikoklasse 5 og 3 skal trapperom utformes som Tr2 trapperom med to brannskiller mot trapperommet. Brannskillene mot rømningsvei og trapperommene skal være som angitt for den respektive brannklassen, men dører til trapperommene kan ha brannklasse E30-CS_a.
For risikoklasse 2 kan trapperom utformes som Tr1 trapperom med ett brannskille mot trapperommet. Brannskiller mot trapperommene skal være som angitt for den respektive brannklassen, men dører til trapperommene kan ha brannklasse $EI_2$30-CS_a.

I veiledningen er det angitt at dører mot trapperom ikke bør stå åpne til vanlig. Branndører som er ønsket å ha stående åpne til vanlig, må være holdt åpne ved hjelp av en dørholdermagnet koblet til brannalarmanlegget for automatisk lukking ved brannvarsling.

Her vil det være nødvendig å etablere noen nye brannskiller mot trappene.

- *Brannskiller:*

Rom med ulik bruk/brannenergi skal generelt utføres som egne brannceller.
Det må etableres brannskiller mot områder som ikke er i bruk, samt oppgradering av etasjeskillene slik at de oppfyller angitt brannmotstand for aktuelle brannklasse.

Her vil det være nødvendig å etablere noen nye brannskiller mot blant annet, områder som ikke er i bruk, kjeller, og 2. etasje.

- *Utforming av fluktveier og rømningskorridorer:*

Eksisterende utganger er for smale for å oppfylle dagens krav, i tillegg har de fleste dører slagretning som går imot rømningsretningen. Videre er det montert en trappeheis i den ene hovedtrappen, som hindrer rømning fra et område. Disse forholdene vil enten kreve omfattende endringer eller at det er redusert personbelastning. Generelt vil dagens utforming mest sannsynlig medføre at bruken og personbelastningen, begrenses til risikoklasse 2 med preakseptert krav om mindre enn 10 personer per tilgjengelig utgang. Avhengig av hvilken bruk og hvilke brukere som vil være aktuelle for disse arealene kan det være mulig å fraviksvurdere preaksepterte krav, slik at det kan aksepteres noen flere personer med dagens rømningsdører. Uten mer informasjon om bruk og brukere er det vanskelig å tallfeste antall personer, men det kan være i størrelses orden ca. 20 personer. Derimot hvis man kan etablere flere utganger som vist på figur 5, med nødvendig bredde og slagretning kan arealene brukes for flere personer.

Utgangene kan ikke gå gjennom andre brannceller/bruksområder som ikke er utformet som rømningsvei, og man må kunne komme helt ut til det fri bort fra bygningen.

Utformingen av de eksisterende vinduene hindrer at de kan brukes som rømningsvinduer. Vinduene er i dag enten dekket med gitter, montert for høyt over innvendig gulv, for høyt over utvendig terreng eller har for små åpningsbare felt. Alle disse forholdene gjør at man ikke kan ta utgangspunkt i at vinduene kan prosjekteres for rømning uten en del tilpasninger.

Konstruksjonssikkerhet

Fengselet i Gamlebyen er bygget med bærende vegger i tegl, etasjeskillere og tak i trekonstruksjoner. Det er to etasjer med kaldt loft og kjeller. Hovedtrapp i granitt og bi-trapper i tre.
Bæresystemet består av teglvegger på begge sider av korridor. Dette gjør at tilpasning av bæresystemet til en annen planløsning blir omfattende tiltak. Bæresystemet er derfor ikke egnet til en annen planløsning enn bygget har i dag.

Saneringsarbeidene av sopp har etterlatt etasjeskillerene delvis uten gulv. Dette må ferdigstilles før plan 2 kan tas i bruk.

Når bygninger endrer bruksområde, må bærende konstruksjoner kontrolleres for eventuelt nye laster. En endring fra bruk som fengsel til forsamlingslokaler gir økt nyttelast. Kapasitet på bærende konstruksjoner med økt last må derfor kontrolleres.

Ventilasjon - inneklima

Ved fastsatt bruksformål, bruksfrekvens og personantall vil det være nødvendig å beregne og måle luftmengder og luftkvalitet på stedet utført av en ventilasjonskonsulent. Ved lav bruksfrekvens kan det være tilstrekkelig å bruke vinduene til lufting.

Elektro

Det er forskriftskrav om montering av elektrotekniske anlegg i forbindelse med brannsikkerhet, dette gjelder krav om brannalarmanlegg og ledesystem.

Søknad til Arbeidstilsynet
Dersom det er knyttet lønnet arbeid til bruken, skal det sendes anmodning om uttalelse fra Arbeidstilsynet. De uttaler seg i forhold til inneklima, personalrom, støy etc. i forhold til arbeidsoppgaver.

Vernemyndigheter
Det må sendes anmodning om uttalelse til byantikvar/fylkeskonservator i Fredrikstad som skal uttale seg ifm. tiltak i områder som er regulert til spesialområde bevaring. Dette gjelder primært bruksendringen av bygget, da det sannsynligvis ikke skal gjøres fasadeendringer ifm tiltaket.

Konklusjon

For å benytte arealene til organisert aktivitet for Frivilligheten er det behov for:

1) Søknad om bruksendring.

2) Prosjektere nødvendig lovpålagte krav med hensyn til brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet og universell utforming.

- Arealene tilfredsstiller ikke krav til universell utforming pga for smale dører og høye terskler.

- I forhold til brannsikkerheten vil det bli krav om å:
  - Etablere nye brannskiller rundt de aktuelle arealene samt mot trapperom og rømningsveier.
  - Etablere rømning direkte ut til det fri fra de aktuelle arealene, inkl. ny døråpning fra spiserom til gang.
  - Montere heldekkende brannalarmanlegg.
  - Evt. skifte ut og utvide rømningsdører slik at slag retning og fri bredde er tilpasset bruken og antall personer.
    - For maksimum 10 personer per tilgjengelig utgang (ref. figur 5) kan eksisterende slagretning og fri bredde beholdes.
    - Avhengig av bruk og brukere kan en mindre økt personbelastning mest sannsynlig fraviksvurderes med eksisterende slagretning og fri bredde beholdes uendret.
    - For andre forhold må slagretning og fri rømningsbredde korrigeres å være henholdsvis i rømningsretning og ha fri bredde som angitt i TEK17.
  - I risikoklasse 2 er det ikke krav om sprinkling av arealene.

- Endring fra dagens bruk som gir økt last, gjør at kapasitet på bærende konstruksjoner med økt last må kontrolleres.

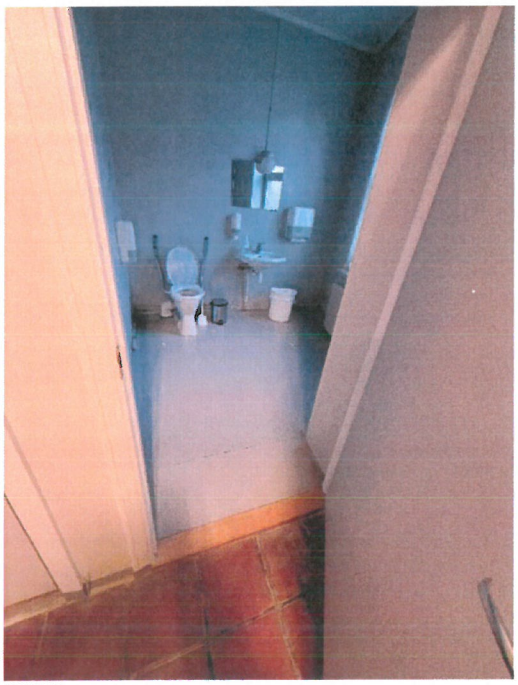
Fredrikstad fengsel en flott bygning som har en god beliggenhet i Gamlebyen, og eksisterende struktur med enkeltrom/ celler og fellesrom ville kunne fungert godt som kontorlokaler eller hybelhus/studentboliger. Dette vil medføre en større rehabilitering av bygget.

ASAS arkitektur utførte en mulighetsstudie datert 18.12.2015 i forbindelse med mulig bruk av lokalene som turistinformasjon.

Bilder fra befaring 16.11.22

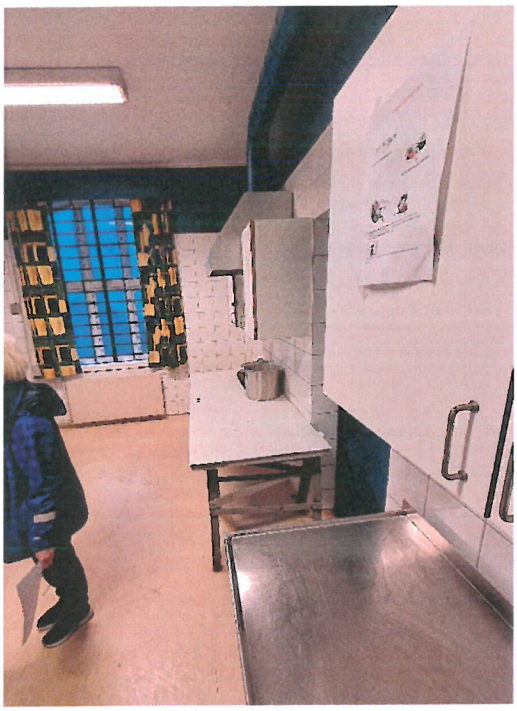
Hovedtrapperom

UU-inngang



HCWC

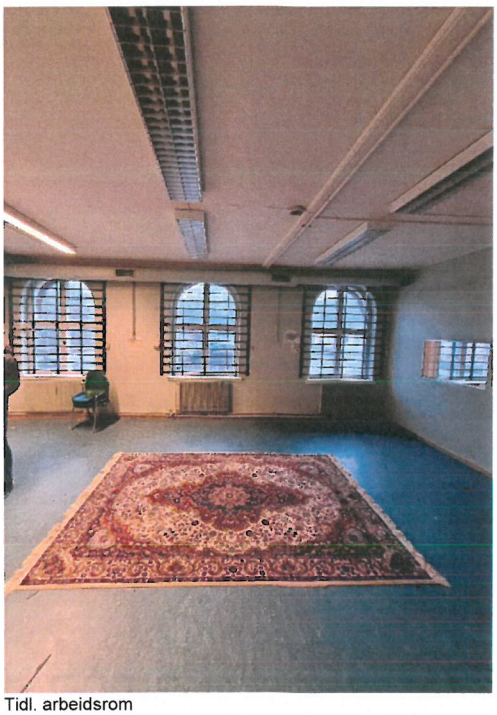
Spiserom



Kjøkken

Kjøkken

Terskelhøyde og dørbredde



Tidl. arbeidsrom

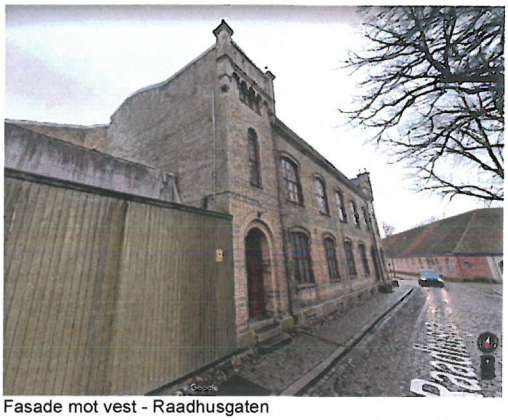
Tidl. arbeidsrom

Tidl. arbeidsrom

Fasade mot syd - Tøjhusgaten

Fasader mot syd og vest

Fasader mot nord og vest



Fasade mot vest - Raadhusgaten

Luftfoto

Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	**Fredrikstad fengsel**	Dokumentkode	**10246159-02-NOT-01**
Emne	**Utarbeidelse av kostnadsestimat**	Oppdragsleder	**Christian Paus**
Oppdragsgiver	**Fredrikstad kommune**	Utarbeidet av	**Bernt Stordahl**
Kontaktperson	**Ingrid Frodahl**	Kvalitetssikrer	**Torkil Næss**
Dato	**23. februar 2023**	Ansvarlig enhet	**10111064 Takst- og verdianalyse Sarpsborg**

1 Oppdrag

Fredrikstad kommune ønsker en vurdering av muligheten for å sette Gamlebyen fengsel i forskriftsmessig stand for å bruke bygget til forsamlingslokale for Frivilligheten. Dette notatet er et grovt kostnadsestimat på nødvendige ombyggingarbeider i den forbindelse.

Det er ikke foretatt egen befaring i forbindelse med denne vurderingen. Som forutsetning for denne vurderingen er LINK Arkitektur AS rapport *"Fredrikstad fengsel - bruksmuligheter"* datert 31.01.2023. Det er ikke fremlagt konstruksjonstegninger eller annen dokumentasjon på konstruksjonsoppbygging av bygget på dette stadiet.

2 Bakgrunn

Bygningen er registrert i SEFRAK, og er en del av kulturmiljøet Fredrikstad Gamlebyen, Kulturmiljø av nasjonal interesse, og omfattes av tilhørende vernebestemmelsene. Eiendommen inngår i reguleringsplan for Gamlebyen vedtatt i 1998, og er regulert til spesialområde bevaring.

Bygningen ble oppført i 1861-1864 som *"Det nye rådhuset i Fredrikstad"*, og ble tegnet av den svenske arkitekten Emil Victor Langlet. Opprinnelig var det rettsal, arrest og politilokaler i bygningen, og inntil 2009 ble det benyttet som fengsel. Bystyresalen, som fortsatt er i bruk, ligger i 2.etasje vendt mot Tøihusgaten med inngang fra Raadhusgaten.

Bygningen utgjør et hjørne mot syd og vest i en kvartalstruktur med fasader mot Tøihusgaten og Raadhusgaten. Videre langs Raadhusgaten er det et inngjerdet areal mot Kasernegaten som brukes som parkeringsplass. Bygningen har to hovedetasjer i tillegg til loft og kjeller, og er oppført med murte teglsteinsvegger, etasjeskillere er trebjelkelag og tak har sperrer av tre tekket med teglstein eller blikkplater.

Første etasje har enkeltrom med celler mot indre gårdsrom, og fellesrom med verksteder, arbeidsrom og spiserom mot gaten. I 2.etasje er det tilsvarende enkeltrom med celler mot indre gårdsrom, og bystyresal med møterom mot gaten. Lofts- og kjelleretasjen har lagerrom og tekniske rom, hvor kjelleretasjen har lav takhøyde. Det er ikke ventilasjonsanlegg i bygningen, og innvendige overflater er generelt preget av slitasje. Det er gitter på innsiden av vinduene.

3 Forutsetninger

Fellesrommene i 1.etasje er de arealene som er tilgjengelig for bruk for frivilligheten. Arealet i 1.etasje er delt i to av trapperommet med kjøkken og tidligere spiserom mot vest, og tidligere arbeidsrom mot syd. Bruksarealet ca. 170 m2. Bruken av arealene for Frivilligheten er definert som organisert aktivitet med møter og samlinger noen ganger i uken.

For å kunne benytte arealene som forsamlingslokale vil det være nødvendig å søke kommunen om bruksendring med nabovarsling. En bruksendring av lokalene vil medføre at tekniske krav iht. TEK17 må oppfylles, som universell utforming, brannmessige forhold og energikrav.

Man kan søke om fravik fra tekniske krav ifm. pbl §31-2 Endring på eksisterende byggverk, dersom det ikke er mulig å tilpasse bygget til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. Dette gjelder dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Erfaringsmessig kan det gis fravik fra TEK ifm. energikrav og etterisolering, mens krav til branntekniske forhold med rømningsveier må oppfylles. Avvik fra TEK vil kreve dispensasjonssøknad. Krav til universell utforming må også oppfylles med evt. mindre avvik.

4 Kostnadsestimat

Det ligger en vesentlig forutsetning i kostnadsestimatet om at en evt. bruksendring ikke skal medføre store ombygginger og rehabiliteringer av bygget. Det betyr i praksis at risikoklassen reduseres og at det settes strenge restriksjoner til personbelastningen i lokalene.

Vi har lagt følgende forutsetninger til grunn ifm. kostnadsestimatet:

Søknader og prosjektering:
Normalt ville en bruksendring kreve ombygginger av lokalene, spesielt ifm. konstruksjonssikkerhet, energi og brann. Det ville bli stilt krav om ansvarlig søker, prosjekterende og utførende, og alle fagfelt ville måtte prosjekteres i detalj.

Det er forutsatt en minimum prosjektering i dette tilfellet, i hovedsak arkitekt og brann, men det må utarbeides søknad om bruksendring og det må utarbeides dispensasjonssøknad for en rekke forhold. Videre kan det bli nødvendig med uttalelse fra Arbeidstilsynet og fra byantikvar/ fylkeskonservator.

Universell utforming:
Det vil stilles krav til bredder og terskelhøyder i døråpninger. Eksisterende HC toalett forutsettes beholdes. Utvendig tilgjengelighet for funksjonshemmede vil være mulig fra gårdsrommet mot nord. Innvendig trappeheis stenger for tilgjengelighet og rømning i dag, som må løses.

Konstruksjonssikkerhet:
Ved en bruksendring til forsamlingslokale ville det sannsynligvis bli høyere nyttelaster enn hva bygget er dimensjonert for i dag. Det ville bety forsterkning av bjelkelaget mot kjeller, som trolig ville bety at gulvet mot kjelleren måtte åpnes opp i sin helhet. Det ville resultert i omfattende ombygging av lokalene da alle arealer og tekniske anlegg ville måtte rives og bygges på nytt.

Det er i kostnadsestimatet forutsatt strenge restriksjoner til personbelastningen i lokalene, slik at det ikke vil bli stilt krav om økte nyttelaster.

Energi:
En bruksendring ville medføre økte krav til energi, som ville bety økt isolasjon mot kjeller og mot yttervegger. Dette er et område det ville være naturlig å søke dispensasjoner for, da det kan være vanskelig å oppfylle dagens krav fullt ut.

For å redusere ombyggingen til et minimum er det i kostnadsestimatet forutsatt at det ikke tilleggsisoleres mot kjeller og mot yttervegg, men at eksisterende etasjeskiller og utforede yttervegger beholdes som i dag.

Lyd:
En bruksendring ville stille krav om lydisolasjon mot tilstøtende lokaler i 1.etasje og 2.etasje. Det er forutsatt ingen økte krav til lydisolasjon mellom lokalene.

Brannsikkerhet og rømning:
Et bygg som skal benyttes som forsamlingslokale skal i utgangspunktet oppfylle kravene gitt for risikoklasse 5, som betyr at lokalene må deles opp i brannceller med brannmotstand REI60, som betyr at brannskiller og bærende konstruksjoner skal motstå en brann i 60 minutter. Det ville bety at etasjeskillere mot kjeller og mot 2.etasje og vegger mot tilstøtende brannceller måtte oppfylle brannkrav. Innvendige rømningsdører må være brannklassifiserte og oppfylle krav til bredde. Ytterdører ville måtte skiftes for å oppfylle krav til slagretning og bredde og vinduer ville kanskje også måtte skiftes med tanke brannsmitte, og spesialproduseres for å oppfylle krav til bevaring av fasade.

Brannsikkerheten vil man ikke kunne dispensere fra. Under forutsetning av redusert personbelastning er det i kostnadsestimatet forutsatt at risikoklassen reduseres (henv. pkt. *"Konklusjon"* side 9, i LINK Arkitektur sin rapport *"Fredrikstad fengsel - bruksmuligheter"* av 31.01.23), som betyr brannmotstand REI30 i brannskiller og bærende konstruksjoner. Innerdører i rømningsveier må allikevel oppfylle krav til bredde. Med redusert personbelastning er det forutsatt at ytterdører med dagens slagretning og bredde kan beholdes. Lokalene må allikevel utstyres med nytt brannalarmanlegg og ledelyssystem.

Tekniske anlegg:
Spesielt pga. kravene til konstruksjonssikkerhet og energi ville en bruksendring av lokalene til forsamlingslokale, medføre en stor ombygging og fullstendig utskifting av tekniske anlegg. Det ville bety nytt elektrisk anlegg. Faste arbeidsplasser ville stille krav om nytt ventilasjonsanlegg med tanke på innemiljø. Dagens varmeanlegg måtte forutsettes skiftet, det samme ville gjelde deler av dagens vann- og avløpsanlegg. Kjøkken og sanitærrom ville måtte bygges opp på nytt etter dagens standard og krav til forsamlingslokale. Videre kunne det bli stilt krav om sprinkling.

Det er i kostnadsestimatet forutsatt at risikoklassen reduseres og at det settes strenge krav til personbelastning, slik at lokalene kan benyttes i stor grad slik de er i dag, og at det ikke stilles krav om sprinkling. Det betyr at elektrisk anlegg beholdes med mindre endringer. Ventilasjon er forutsatt å bruke vinduene til lufting. Dagens varmeanlegg og VA-anlegg forutsettes beholdt, med mindre endringer. Videre forutsettes det at dagens kjøkken og sanitærrom beholdes som de er.

5 Konklusjon

Kostnadsvurderingene er basert på bruksarealer som er hentet fra rapporten til LINK Arkitektur AS. Vi har foretatt en grov beregning av kostnadene til nødvendig ombygging av deler av Gamlebyen fengsel etter en bruksendring som forsamlingslokale for frivilligheten uten endring av planløsning. Dvs. forsamlingslokale for inntil 10 pers pr. tilgjengelig utgang/rømningsvei.

Kalkylene ligger vedlagt rapporten, men resultatene er (priser er avrundet):

Rammekostnad:	**Kr. 2.200.000,- inkl.mva.**
Rammekostnad pr. bruksareal:	**Kr. 13.000,- inkl.mva.**

Kostnader er beregnet på grunnlag av Norsk Prisbok og erfaringstall. Vurderingene som er gjort er basert på erfaring og nøkkeltall fra tilsvarende bygg. Kostnadene er å betrakte som samlet rammekostnad pr. januar 2023. Rammekostnaden inkluderer felleskostnader, generelle kostnader, reserver og marginer samt merverdiavgift. Kostnader til løst inventar er ikke med i kalkylen.

Det ligger en vesentlig forutsetning i kostnadsestimatet om at en evt. bruksendring ikke skal medføre store ombygginger og rehabiliteringer av bygget. Kalkylen er basert på at planløsningen i bygget ikke endres. Pr. i dag foreligger det ingen detaljerte planer for hvordan en ombygging av bygningsmassen vil bli. Kostnadskalkylen er derfor på skissenivå. Det betyr at kalkylen i stor grad er basert på erfaringspriser pr. m2 bruksareal, dvs. pr. m2BRA. På dette stadier har det ingen hensikt å kalkulere med større nøyaktighet.

Det er viktig å være klar over at, selv etter en bruksendring, vil bygget fortsatt ha en gammel bygningskropp som fører med seg uhensiktsmessige løsninger. Bygningsmassen begrenser mulighetene for optimale og fremtidsrettede løsninger, noe som kan gi uøkonomisk drift og bemanning. Bygget vil ikke være 100% optimalt verken med tanke på planløsninger eller bygningsmessige løsninger, som kan gi praktiske og driftsmessige utfordringer.

Risikoen ved en bruksendring og ombygging, både med tanke på økonomi, tekniske løsninger og drift, vil derfor være større enn ved nybygging. Kostnadsestimatet må derfor kun betraktes som et grovt budsjett i denne omgang, og til å angi i hvilken størrelsesorden kostnadene ved en rehabilitering vil ligge. En eldre bygning, selv etter en større oppgradering, vil ha større vedlikeholdsbehov og større driftskostnader, som bør tas hensyn til i vurderingen.

VEDLEGG:

Fredrikstad fengsel

Multiconsult

Kostnadskalkyle - ombygging til forsamlingslokale

Pkt.	Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enh.pris	Sum	Pris/kapittel
1.	***Felleskostnader***					
1.1	Rigg og drift, administrasjon, dokumentasjon	%	10 %	969 000	96 900	**96 900,00**
2.	***Bygning***					
1.1	Innvendige rivearbeider	m2	170	300	51 000	
1.2	Vinduer og solavskjerming	stk	12		-	
1.3	Ytterdører	stk	3		-	
1.4	Innvendig lett oppussing, nye branncelleinndeling, innerdører etc.	m2	170	3 000	510 000	
1.5	Storkjøkken	rs	1		-	
1.6	Innvendige trapper	Rs	1		-	
1.7	Hjelpearbeider for VVS, elektro og tele	m2	170		-	**561 000,00**
3.	***VVS***					
3.1	Sanitær	m2	170		-	
3.2	Varme	m2	170	500	85 000	
3.3	Brannslukking	m2	170	300	51 000	
3.4	Luftbehandling	m2	170		-	**136 000,00**
4.	***Elkraft***					
4.1	Basisinstallasjon for elkraft	m2	170		-	
4.2	Lavspent forsyning	m2	170	300	51 000	
4.3	Lys	m2	170	300	51 000	**102 000,00**
5.	***Tele og automatisering***					
5.1	Alarm og signal	m2	170	1 000	170 000	
5.2	Lyd og bilde	m2	170		-	
5.3	Automatisering	m2	170		-	**170 000,00**
6.	***Andre installasjoner***					
6.1		Rs	1		-	-
7.	***Utendørs***					
7.1	Ramper, rekkverk etc.	Rs	1		-	-
8.	***Generelle kostnader***					
8.1	Prosjektering, forsikring, gebyrer	m2	170	2 000	340 000	
8.2	Prosjektledelse, byggeledelse	rs	1	200 000	200 000	**540 000,00**
9.	***Spesielle kostnader***					
9.1	Inventar og utstyr, finans, salgskostnad	rs	1		-	-
10.	***Merverdiavgift***	%	25 %	1 605 900	401 475	**401 475,00**
11.	***Reserver og marginer***					
	Forventede tillegg	%	10 %	2 007 375	200 738	**200 737,50**
	RAMMEKOSTNAD (usikkert anslag)				**Kr.**	**2 208 112,50**
	Bruttoareal	**m2**	**170**			
	Rammekostnad pr. bruksareal				**Kr/m2BTA**	**12 988,90**

Gamlebyen Fengsel

GAMLEBYEN FENGSEL
Tøihusgaten 42

FORENINGEN GAMLEBYEN FENGSEL org.nr. 933 712 559

Nina Molven

Jon Morten Melhus

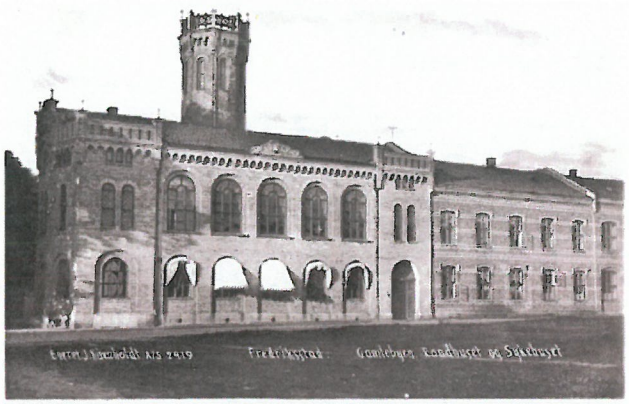
Tide Laura Stenseng-Molven

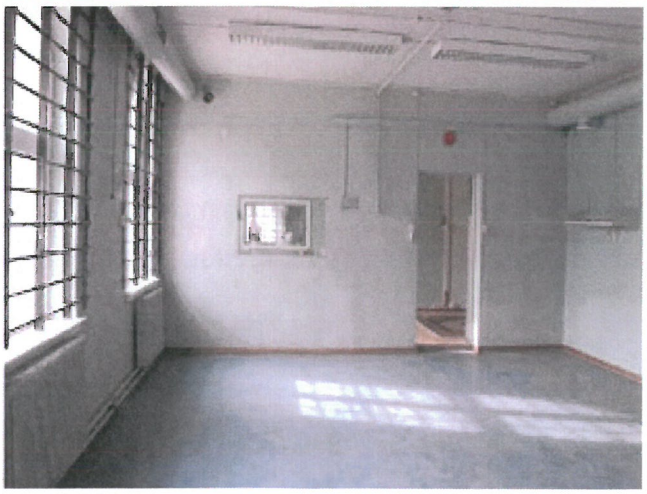
INNHOLD

Introduksjon	3
Konseptbeskrivelse	4
Bevaring av eksisterende bygning	6
Fremdriftsplan	6
Overtakelse og drift	7
Faglig kvalifikasjoner og erfaring	9
Synergier og ringvirkninger for Gamlebyen som helhet	9
Skisser	10

«Gamlebyen Fengsel», heretter kalt Fengselet, er et initiativ som springer ut fra lokalmiljøet i Gamlebyen; beboere, foreninger og næringsliv. Vårt ønske og visjon er å omgjøre det gamle fengselet til et pulserende kulturhus som ivaretar byggets karakter og kvaliteter, med aktiviteter, fasiliteter og bevertning som kan brukes av nabolaget og lokalmiljøet så vel som øvrige besøkende.

Gamlebyen Fengsel ligger i hjertet av Gamlebyen. Det ble oppført som rådhus i 1861-64 og senere brukt som politistasjon og fengsel. Det karakteristiske teglsteinsbygget har vært en del av bydelens liv i over 150 år. Men siden 2009 har det stått lukket. I løpet av de siste fem årene har lokalsamfunnet i Gamlebyen utviklet en visjon om å åpne dørene og gi bygget nytt liv. Nå er tiden inne for å gjøre bygget tilgjengelig for folk.





KONSEPTBESKRIVELSE

Fengselet skal være et innovativt kulturhus i historiske rammer som inviterer til fellesskap, deltakelse, engasjement, inkludering og samhold. En arena og møteplass som bygger bro mellom fortid og nåtid.

Bak prosjektet står en organisasjon som bringer med seg solid erfaring innen næringsliv, organisasjonsutvikling og drift. Med vår lokale forankring og historie ønsker vi å bruke vår kompetanse innenfor næringsutvikling, kultur, forvaltning og byutvikling til å skape et levende byrom hvor generasjoner møtes.

Vår visjon bygger på to prinsipper:
- Bevare og respektere byggets historiske særpreg.
- Utvikle og drifte et inkluderende tilbud for både dagens og fremtidens lokalsamfunn og besøkende fundert på kvalitet, tradisjon og innovasjon.

Fengselet skal bli et levende sted med aktivitet i fokus. I tråd med kommunens Strategiplan for Gamlebyen søker vi å styrke byens opplevelsesnæring ved å formidle kulturarven på en måte som aktualiserer og tilgjengeliggjør den. Gjennom en lett transformasjon av lokalene, ivaretar vi byggets historie samtidig som vi skaper muligheter for opplevelser innen kunst og kultur, sosiale arrangementer og engasjement på tvers av generasjoner.

Dette initiativet har potensial til å styrke båndene i lokalsamfunnet samtidig som vi styrker satsingen på å tiltrekke oss barn og unge. Vi vet at det er en overvekt av personer mellom 50 til 80 år i bydelen vår. Derfor jobber spesifikt med et ungt fokus; å øke unges deltakelse og medvirkning, og styrke unges egenorganiserte kunst- og kulturaktivitet.

Vi vil ivareta lokalmiljøets behov. Vi ønsker å samle de faglige, kulturelle og sosiale ressursene Gamlebyens beboerne besitter ved å tilby en meningsfulle arena, fellesskap og verksteder, hvor de også kan være sentrale i å utvikle, vedlikeholde og drifte Fengslet. Vi vil både trekke erfaringer fra og tilby samarbeid med de ulike frivillige miljøene i byen vår.

Fengselet skal bli et sted der fortiden møter nåtiden, der nye historier skrives, både for bygget og for menneskene som bruker det.

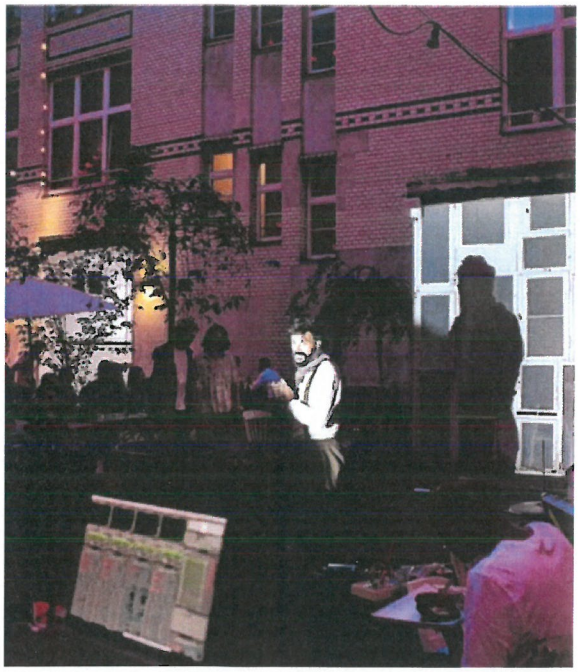
Gamlebyen er en sesongbasert bydel. Vi ønsker at Fengselet skal bli et hus som oser av aktivitet, hele året. Ved å holde huset vedlike og sette det i stand, sikres både byggets fysiske struktur og dets kulturhistoriske verdi for fremtiden.

Eksisterende bygningsmasse skal aktiveres på en skånsom måte, der vi bruker lokalene slik de er i dag med enkle overflatebehandlinger. Første fase handler om å åpne opp 1. etasje, hvor ulike rom vil fylles med kunst- og kulturtilbud, møteplasser og opplevelser.

De tidligere cellene får nytt liv som:
Arbeidsrom og studio for unge kunstnere.
Tematiske celler/rom med utlån av bøker og musikkinstrumenter med mer.

I tillegg vil andre rom (tidligere verkstedarealer) huse fasiliteter for workshops, filmvisninger, utstillinger samt opplesninger, teater og debatter/samtaler. Arealene vil være tilgjengelige for utleie.Uterom, tidligere luftegårder og parkeringsplass for ansatte vil fra start brukes til lek og moro, basketball og bordtennis, konserter/utekino på kveldstid samt servering.

Med et bredt spekter av aktiviteter drar vi det gamle fengselets historie videre i et nyskapende kulturhus og vi vet at et samlet lokalmiljø ønsker seg dette prosjektet.



BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNING

Vårt initiativ for Gamlebyen Fengsel bygger på prinsippet *vern gjennom bruk*. Vi har solid kjennskap til Gamlebyens kulturhistoriske betydning, med gjeldende krav til bygningsvern. Eksisterende bygningsmasse skal aktiveres på en skånsom måte, der vi bruker lokalene slik de er i dag med enkle overflatebehandlinger - løsninger som bidrar til utvikling på kulturhistoriske premisser.

Vi er av den oppfatning at det ikke er mulig å finne en ny bruk av det gamle fengselet som tar bedre vare på bygningens konstruksjon og karakter enn et kulturhus. Vi mener også at vårt prosjekt vil styrke og supplere de eksisterende fellesfunksjonene i Gamlebyen på en utmerket måte. Ikke minst med tanke på fundamentet og støtten fra lokalmiljøet samt kommunale planer bygget på innbyggermedvirkning:

"For at flere skal ha glede av og engasjere seg i kulturminnevern, må de oppleve at kulturminnene har betydning for dem og bidrar til forsterket stedstilhørighet".

"Gamlebyen må videreutvikles som lokalsamfunn, med lokalbefolkning, ildsjeler og ressurspersoner som holder kulturmiljøet levende." *(Strategi for Gamlebyen – En levende bydel i historiske rammer)*

Det gamle fengselet, med sin rominndeling og areal, egner seg utmerket til skisserte planer. Vi utvikler næringsliv og opplevelser på gateplan som retter seg direkte mot menneskene som går forbi.

Både av hensyn til klima, ressursbruk og økonomi vil det være samfunnsnyttig å legge til rette for gjenbruk og istandsetting av kulturminner.

PARKERING

Det er utfordrende med parkering i Gamlebyen, som lokalbefolkningen kjenner godt til. Vårt konsept vil ikke medføre økt behov for parkering. Ved arrangementer som henvender seg til tilreisende vil vi gi god informasjon om eksisterende parkeringsmuligheter utenfor Gamlebyen som det siste året har blitt bedret betraktelig.

I tillegg vil vi oppfordre til bruk av kollektive reisemidler med båt, buss og tog.

FRAMDRIFT

Vi har store fremdriftsambisjoner for prosjektet, og håper at vi sammen med Fredrikstad kommune og øvrige myndigheter kan komme raskt i gang med å omgjøre det gamle fengselet til et åpent kulturhus.

Vi vil umiddelbart ved en eventuell positiv respons på vårt konsept sende søknader til økonomiske støttespillere. Første steg er å sørge for bruksendring i samarbeid med kommunen, herunder tilfredstille branntekniske krav samt ventilasjon og øvrige byggtekniske krav. Vi har vært i dialog med kompetente fagfolk som har pekt på utfordringer og muligheter til løsninger som kreves for en slik bruksendring. I denne fasen ønsker vi et tett samarbeid med kommunen (*ref. kommunens Strategiplan for Gamlebyen,* som nettopp poengterer kommunens rolle som samskaper i arbeid med å realisere visjoner som styrker verdier knyttet til fellesskap, tilhørighet og samarbeid.)

Videre vil vi ha fokus på 1. etasje i fase 1. Fylle rom og arealer med aktivitet, kulturbasert næring med håndverkstradisjoner. I fase 2 åpner vi opp 2. etasje samt kjeller og loft. Blant våre fremtidige ambisjoner er etableringen av kunstner- og forfatterresidens, samt enda flere rom som kan huse ulike arrangementer og aktiviteter i tillegg til utleie av arbeidsrom.

Det er mange som har meldt sin interesse for bruk av bygget, som frivillige organisasjoner, foreninger og ungdomspartier. Vi ønsker å disponere lokalene slik tegningene viser. Det vil si at det ikke er snakk om riving av vegger eller endringer i eksisterende romløsning.

Fase 1 (umiddelbart v/ godkjent bruksendring):
- Enkel servering
- Kunst- og kulturworkshop (maling, tegning, formgivning og skulptur)
- Filmvisning (Gamlebyens filmklubb Bakgårdsfilm ønsker å benytte lokalene til sine visninger av klassiske og nyere kvalitetsfilmer for unge og voksne.
- Utleie/lån til organisert aktivitet og arrangement
- Opplesning/fortellerstund/teater
- Håndverkskurs
- Marked - mat/kunst/klær (byttedager)
- Debattrom
- Utlån av utstyr (Winter Classic - skøyter, akebrett...)
- Møtested for lag/foreninger/næringsliv
- Selskaper og feiringer

Enkelte av de ulike 'cellene' vil by på faste tilbud
- Bøker
- Instrument
- Arbeidsrom til utleie
- Brettspill
- Atelier for unge kunstnere

Utendørs aktiviteter for barn og unge med bordtennisbord, belysning, bord & stoler, parasoller etc. (samt lagring av utstyr til bruk i Gamlebyen i forbindelse med jul og andre felles aktiviteter i Gamlebyen). I tillegg ønsker Natur og ungdom etablering av en egen selvforsyningshage i utearealet. Det er veldig positivt for initiativet.

Fase 2:
En utvidelse av aktivitetsnivået i fase 1. Bruk av 2. etasje til kunstner- og forfatterresidens, samt bruk av areal i kjeller og på loft.

OVERTAKELSE OG DRIFT

Vi ønsker å leie det gamle fengselet til vår skisserte plan. Dette med bakgrunn i vårt langsiktige arbeid med initativet og vårt lokale samfunnsengasjement i tråd med kommunens Strate-giplan, ref "Gamlebyen skal vitaliseres gjennom brukerorientert bydelsutvikling der innbyggerne er med på å forme sitt eget nærmiljø".

Som en del av vår visjon om å bevare og revitalisere det gamle fengselet er det utarbeidet en tydelig strategi for å håndtere de økonomiske aspektene knyttet til drift og vedlikehold av bygget. Vår tilnærming kombinerer konkrete tiltak for å redusere løpende kostnader, sikre bærekraftig drift og ivareta bygningens historiske særpreg over tid. Eventuelt overskudd føres tilbake til driften. Dersom foreningen Gamlebyen Fengsel opphører å eksistere, skal eventuelle midler videreføres til frivillig virksomhet.

Vi vil sende søknader til offentlige og private støttespillere; Koro, Kulturminnefondet, Bufetat, Kulturdirektoratet, Sparebankstiftelsen DNB, Sparebank 1 Stiftelsen, Gjensidigestiftelsen med flere. I og med at Foreningen Gamlebyen Fengsel er registrert i Frivillighetsregisteret har vi et bredt spekter av støttespillere å søke fra. Vi har bred kjennskap til støtteordninger som kan utløse kombinasjoner av både statlige og private tilskuddsmidler. Vi har nevnt prosjektet for flere av disse ved tidligere anledninger, at det kan komme søknader til konkret utvikling av Fengslet med bygning og innhold. Det har vært en positiv respons og vi ser frem til arbeid med søknader. Flere bemerker hvor viktig det er å sette i gang prosjekter som skaper engasjement, bygger demokrati og bringer sammen unge og gamle. Akkurat det vi jobber for!

Oppvarming, lys og generelt vedlikehold utgjør hovedpostene i driften av et bygg. For å sikre økonomisk bærekraft allerede i oppstartsfasen vil vi implementere følgende:

Energieffektiv drift: Vi ønsker å oppgradere bygget med enkle, men effektive tiltak som LED-belysning og styringssystemer for varme og belysning.

Deling av kostnader med leietakere og brukere: Vi vil fordele driftskostnader gjennom leieinntekter, der en andel av faste kostnader inkorporeres i leieprisen. Møterom og arrangementsfasiliteter leies ut til en pris som inkluderer grunnleggende strøm og oppvarming.

Fengselet vil tilby fleksible utleiemuligheter for privatpersoner og bedrifter, enten det er møteplasser, kurs-rom eller arenafasiliteter for større arrangementer. Utleierommene vil gi et jevnt inntektsgrunnlag.

Arrangement-virksomhet: Huset vil arrangere egne betalte arrangementer som konserter, filmvisninger, work-shops og tematiske utstillinger. Vi vil jobbe med sesongbaserte programpunkter for maksimal utnyttelse av potensialet. Men det skal være et lavterskeltilbud som gjenspeiles i billettavgifter, spesifikt med tanke på lokalbefolkningen i nabolaget.

Kommisjonssalg av kunst og lokalt håndverk. Ved utstillinger og salg av verk vil Fengselet ta provisjon.

Bedriftskurs og seminarer: Fengselet vil bli en attraktiv lokasjon for bedrifter som ønsker å bruke lokalene til kurs og seminarer, med skreddersydde tilbud som inspirasjon- og teambuilding-aktiviteter.

Sesongbaserte aktiviteter: For å optimalisere inntektene vil utendørsarealet brukes til sesong-baserte initiativer som markeder, pop-ups av ulik art, kulturopplevelser og sportsaktiviteter.

Denne modellen kombinerer et fokus på lokalsamfunn og kultur, lavterskel- og kommersiell drift, samtidig som den tilfører økonomisk bærekraft. Huset skal ikke bare være et kulturelt knutepunkt, men også en økonomisk motor for Gamlebyen og lokalsamfunnet. Satsningen vil øke bydelens attraktivitet gjennom hele året, styrke kulturminnevern gjennom bruk og øke verdiskapningen.

Drift av et historisk bygg krever nøye vurdering og håndtering av potensielle risikoer:
Økonomisk risiko: Vi etablerer en økonomisk buffer basert på inntekter fra arrangementer og utleie, som kan brukes til uforutsette kostnader. I tillegg vil vi evaluere driftsbudsjettet årlig for å kontinuerlig vurdere tiltak som holder kostnadene nede.

Teknisk risiko: vi vil utføre vedlikehold i samarbeid med lokale aktører som har erfaring med bevaring av historiske bygg. Byggets tekniske anlegg vil inngå i en løpende serviceplan, slik at problemer kan forebygges.

Langsiktig drift og finansiering:
Fengselet skal bli økonomisk bærekraftig over tid. Inntekter fra utleie og arrangementer vil gradvis økes slik at huset kan stå på egne ben. Gjennom konkrete tiltak for å effektivisere driften, en godt gjennomarbeidet modell for kostnadsfordeling og en langsiktig plan for økonomisk selvstendighet, mener vi at vårt initiativ for det gamle fengselet har alle forutsetninger til å bli en bærekraftig og verdifull ressurs for Gamlebyen.

FAGLIGE KVALIFIKASJONER OG ERFARING

Bak prosjektet står en organisasjon som bringer med seg solid erfaring innen næringsliv, organisasjonsutvikling og drift. Med vår lokale forankring og historie ønsker vi å bruke vår kompetanse innenfor næringsutvikling, kultur, forvaltning og byutvikling til å skape et levende byrom hvor generasjoner møtes.

Foreningen Gamlebyen Fengsel er registrert i Frivillighetsregisteret. Dette gjør det mulig å søke om økonomisk tilskudd fra en rekke private og offentlige tilskuddsordninger. Vi har valgt en demokratisk organisasjonsform som vektlegger medvirkning og engasjement. Beboere i Gamlebyen kan være medlemmer i Gamlebyen Fengsel og engasjere seg i driften.

Vi har med oss ressurspersoner fra lokalmiljøet med stor kapasitet innen foreningsdrift og næringsliv. Det være seg rådgivning innen arkitektur, ingeniørfag, miljøteknologi og byutvikling samt økonomistyring, strategi, infrastruktur og energi. Øvrig kompetanse er fra kulturbasert næring og kreative fag.

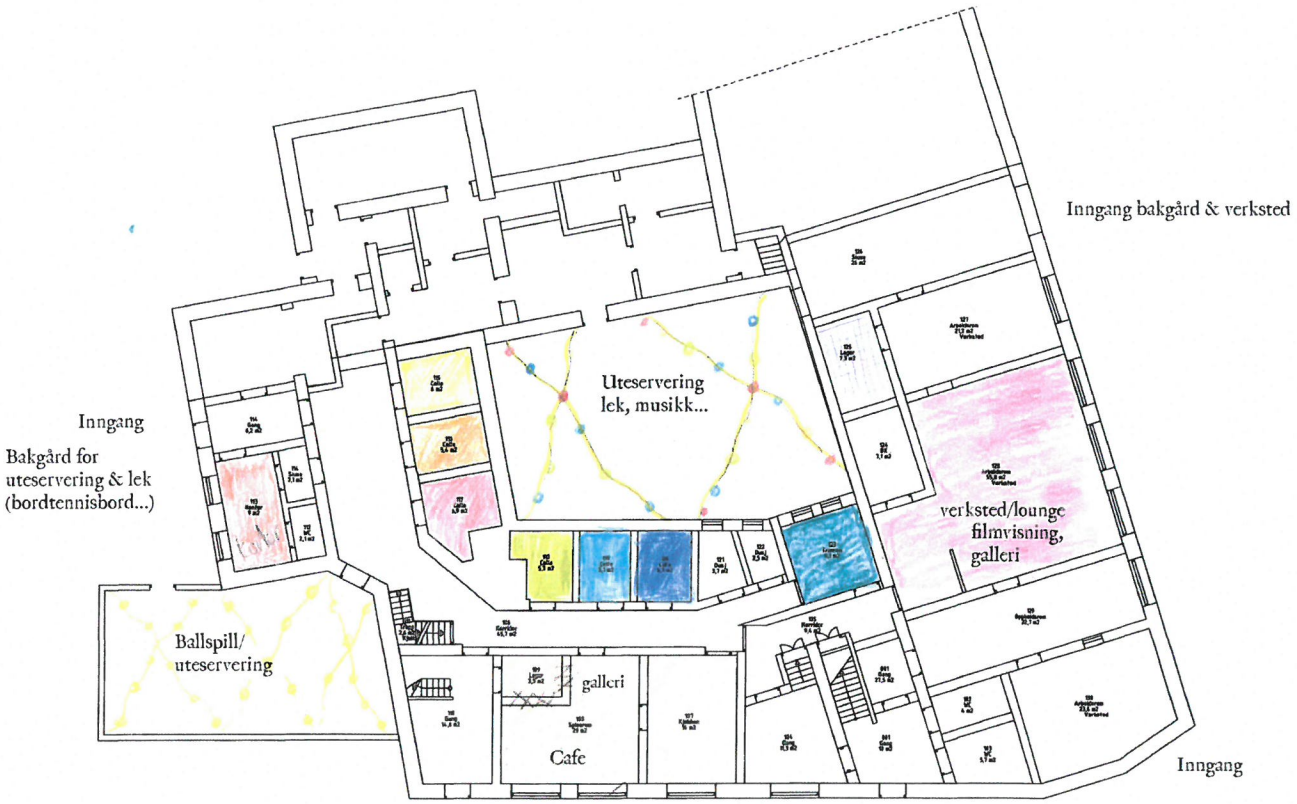
Vi har også solid støtte i Foreningen Gamle Fredrikstad med deres brede kompetanse innen bygningsvern. Og Gamlebyen Gaardeierforening med sitt fokus på bo-kvalitet er en ivrig pådriver for skissert initiativ.

Samtlige aktører kjenner til og forvalter eiendommer med Gamlebyens krav til brannvern.

SYNERGIER OG RINGVIRKNINGER FOR GAMLEBYEN SOM HELHET

I et byutviklingsperspektiv vil et innovativt kulturhus i fengselet kunne ha en utrolig viktig rolle. I tråd med kommunale strategier, høringer og arbeid med ny reguleringsplan for området bygger vi et konsept som skal være en møteplass for lokalbefolkningen og besøkende som inviterer til fellesskap, deltakelse, engasjement, inkludering og samhold. Et sted hvor folk kan droppe innom for å møte folk, bli kjent, prate og kjenne på den gode stemningen i bydelen vår.
Vi tilgjengeliggjør et unikt kulturhistorisk minne for utrolig mange mennesker. Både som aktive brukere fra lokalmiljøet og byen vår gjennom hele året, samt for tilreisende besøkende.

Det er behov for en inkluderende og nyskapende møteplass som er solid forankret i Gamlebymiljøet, og det gamle fengselet har stått tomt i altfor mange år. Nå er muligheten til stede for å gjøre det tilgjengelig. Stedet blir en unik møteplass bygget på lokalmiljøets interesser og behov på tvers av generasjoner. Et samlende og heftig tilbud som tar vare på byggets og lokalmiljøets historie samtidig som det er innovativt og speiler nåtiden. Et viktig bidrag til å utvikle bydelens attraktivitet, kulturminnevern og næringsliv, et levende hus i historiske rammer. Støtte fra samtlige foreninger med beboere, bygningsvern og næringsliv understøtter potensialet og synergiene for hele lokalmiljøet samtidig som det er et viktig tilskudd for hele byen vår.



De ulike cellene i 1. etasje:
- leserom/arbeidsrom m/ bøker
- caferom
- øverom (instrument/musikk)
- møterom
- galleri

O ARK O RIB O LARK O RIE O RIBr O RIV O _____			
L.E.S	L.E.S	L.E.S	09.11.2017
		Gnr.	Bnr.
		1:150	A3
Gamlebyen fengsel		FREDRIKSTAD KOMMUNE TD - Bygg og eiendom Forvaltningsavdelingen	
Plan 1		2	

Celler i 2. etasje til utleie
-arbeidsrom
-møterom
-øving

ARK / RIB / RIE / RIV	LARK / RIBr		
L.E.S	L.E.S	L.E.S	09.11.2017
		Gnr.	Bnr.
		1:150	A3
Garnlebyen fengsel		FREDRIKSTAD KOMMUNE TD - Bygg og eiendom Forvaltningsavdelingen	
		Plan 2	3

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/13486
Dokumentnr.: 1
Løpenr.: 151084/2026
Klassering: Q19

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	03.06.2026	13/26

Pilotprosjekt Blomstergate i Storgata - sommergate2026

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å fatte følgende vedtak:
1. Saken tas til orientering

Sammendrag
Fredrikstad kommune planlegger å gjennomføre et tidsavgrenset pilotprosjekt med sommergate i Storgata i perioden 15. juni til 13. september 2026. Prosjektet gis navnet Blomstergata, oppkalt etter Blomstertorget som inngår i området, og skal gi gata en tydelig lokal identitet.

Tiltaket innebærer midlertidig omdisponering av gateareal fra gjennomkjøring og parkering til opphold, grøntpreg, kunst og byliv. Prosjektet er gjennomarbeidet i tett samarbeid med næringsliv, transportselskaper, nødetater og relevante kommunale avdelinger, og har bred støtte blant berørte aktører.

Blomstergata skal bidra til økt byliv, bedre opplevelser for publikum og gode rammer for handel og servering i sommersesongen. Pilotformen gir lav risiko og verdifull erfaring før eventuelle framtidige gategrep vurderes.

Vedlegg
1. Blomstergata_Fredrikstad Skisse Kristin Romberg
2. Skisse Blomstergate_1
3. Skisse Blomstergate_2
4. Skisse Blomstergate_3

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
1. Referater fra dialogmøter med næringsliv og gårdeiere
2. Notater fra transportforum

Saksopplysninger
Fredrikstad kommune har over tid arbeidet med tiltak for å styrke sentrum som møteplass og handelsområde. Midlertidige sommergater er et virkemiddel som har vist gode resultater i mange norske byer, og som også tidligere er prøvd ut i Fredrikstad med positive erfaringer.

Storgata er en sentral handlegate med høy aktivitet innen handel og servering. Kommunen foreslår derfor å etablere en sommergate i form av pilotprosjektet Blomstergata sommeren 2026.

Tiltaket gjennomføres som et midlertidig og reversibelt pilotprosjekt, basert på skiltvedtak og enkle fysiske grep. Parkavdelingen sørger for grøntpreg og drift, mens Kulturavdelingen i samarbeid med Østfold kunstnersenter legger til rette for kunstnerisk utsmykning av gatearealet. Vedlagte skisser er illustrasjoner på hvordan møblering og utsmykning er tenkt. Blant annet vil dekoreringen, som er vist i vedlegg 1, bli mer malerisk i utførelsen ifølge kunstneren. Vedlegg 2-4 er utkast for å visualisere gaten, men er ikke endelig plassering av møbler og planter.

Spørsmål om trafikk, varelevering og framkommelighet er grundig vurdert gjennom dialog med LUKS (Leverandørenes Utviklings- og Kompetansesenter), lokale transportselskaper og nødetater. Det er gjennomført koordineringsmøter med berørte kommunale avdelinger uten at det har kommet fram motforestillinger.

Relevante bestemmelser
Vegtrafikkloven og skiltforskriften
Kommunens parkeringsreguleringer
Kommuneplanens samfunnsdel – mål om attraktivt sentrum, byliv og miljøvennlig mobilitet

Konsekvenser for sosial bærekraft
Tiltaket vurderes å ha positive konsekvenser for sosial bærekraft. Blomstergata gir økt tilgang til offentlige byrom for alle, legger til rette for sosiale møteplasser og bidrar til trivsel, aktivitet og folkehelse. Økt oppholdskvalitet i sentrum kan bidra til å redusere sosiale forskjeller i bruk av byrom og styrke tilhørighet og fellesskap.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Tiltaket gjennomføres innenfor en avklart kostnadsramme. Kostnader knytter seg blant annet til skilting, midlertidig møblering, beplantning, kunstnerisk utsmykning og drift. Prosjektet finansieres gjennom byvekstmidler, da det er en utprøving av tiltak for å gjøre gange, sykkel og kollektiv mer attraktivt i sentrum.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Blomstergata forventes å bidra positivt til byliv, handel og servering, og dermed styrke sentrum som handels- og opplevelsesarena. Tiltaket kan gi økt attraktivitet for både innbyggere og besøkende, og støtte opp under langsiktig sentrumsutvikling.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Tiltaket gir økt plass til gående, grøntpreg og opphold i sentrum, og støtter opp under mål om mer miljøvennlig mobilitet. Midlertidig reduksjon i gjennomkjøring med bil kan bidra til bedre bymiljø og redusert lokal belastning i sommersesongen.

Ansattes medbestemmelse
Tiltaket innebærer ikke endringer i ansettelsesforhold. Relevante kommunale avdelinger har vært involvert i planleggingen gjennom koordineringsmøter.

Vurdert for uttalelser i rådene
Saken er vurdert, men ikke sendt til uttalelse i råd. Tiltaket er midlertidig, avgrenset i tid og har vært bredt forankret gjennom direkte dialog med berørte aktører.

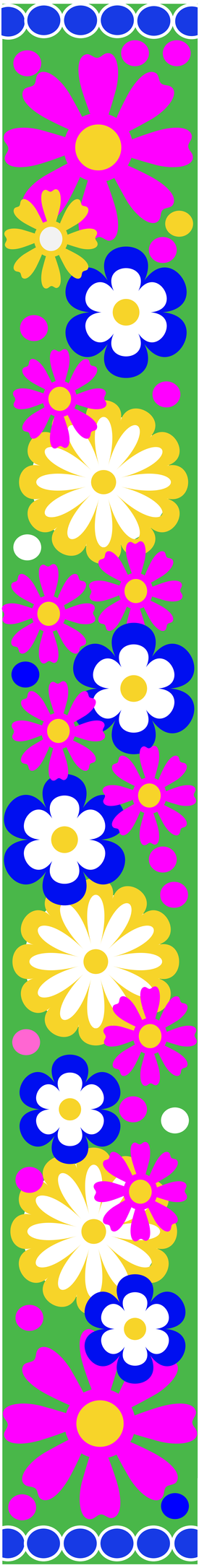
Vurdering
Blomstergata vurderes som et godt gjennomarbeidet pilotprosjekt med lav risiko og stort potensial for positive effekter. Prosessen har avdekket og håndtert relevante usikkerhetsmomenter. Tiltaket er bredt støttet, godt planlagt og gir verdifull kunnskap for videre utvikling av sentrum.

Alternative løsninger
Ikke relevant i denne saken.

Konklusjon
Blomstergata vurderes som et målrettet og godt forankret pilotprosjekt som vil bidra til å styrke sentrum i sommermånedene. Tiltaket legger til rette for økt byliv, bedre oppholdskvaliteter og attraktive rammer for handel og servering, samtidig som hensynet til trafikkavvikling og tilgjengelighet er ivaretatt.

Prosjektet har bred støtte blant berørte aktører og gjennomføres innenfor en avklart økonomisk ramme, med lav risiko og høy grad av reverserbarhet. Som pilot vil tiltaket også gi verdifullt erfaringsgrunnlag for videre arbeid med utvikling av sentrum og framtidig bruk av gatearealer.

Det anbefales derfor at pilotprosjektet Blomstergata gjennomføres som planlagt i perioden 15. juni til 13. september 2026.



Atelier
Bjølstad

Atelier
Bjørstad

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/13615
Dokumentnr.: 1
Løpenr.: 152606/2026
Klassering:

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	03.06.2026	
Teknisk utvalg	03.06.2026	14/26
Formannskapet	11.06.2026	
Bystyret	18.06.2026	

Veumbekken - Alternativ løsninger

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. En full åpning av Veumbekken legges til grunn som hovedløsning for å sikre tilstrekkelig håndtering av overvann og flom på Holmen.
2. Kommunedirektøren bes om å optimalisere prosjektet innenfor valgt løsning.

Sammendrag

Saken følger opp bystyrets bestilling i budsjett og økonomiplan 2026 om å vurdere alternative løsninger for overvannshåndtering på Holmen og rimeligere gjennomføring av Veumbekkenprosjektet.

Det er vurdert både full åpning av Veumbekken, mer begrensede tiltak og alternative løsninger. Bakgrunnen for prosjektet er et lavtliggende område med begrenset kapasitet i dagens kulvert og høy sårbarhet for samtidig flom og høy vannstand i sjøen.

Utredningene viser at dagens kulvert ikke har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere framtidige vannmengder. Ved høy vannføring kombinert med stormflo vil vann kunne stuves opp og føre til oversvømmelser i gater, utearealer og bebyggelse.

Vurderingen er at mindre eller rimeligere tiltak ikke gir nødvendig kapasitet eller robusthet. Full åpning av Veumbekken framstår derfor som den løsningen som best reduserer flomrisikoen og gir et mer robust og framtidsrettet grunnlag for utvikling av området.

Kommunedirektøren anbefaler at full åpning av Veumbekken legges til grunn som hovedløsning for å sikre tilstrekkelig håndtering av overvann og flom på Holmen

Vedlegg

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Bystyresak PS 21/26 - Forslag til detaljregulering for Veumbekken - Holmen - Nasjonal arealplanID 3107 1099 - Sentrum - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune
- Gjennomført forprosjekt for overvannshåndtering og VA-tiltak i Holmen-området, herunder åpning av Veumbekken i Holmegata, ferdigstilt høsten 2024, med grunnlag i tidligere reguleringsplanarbeid og flomfaglige utredninger.

Saksopplysninger
Teknisk utvalg uttaler seg i saken.
I budsjett 2026 og økonomiplan 2026–2029 vedtok bystyret følgende verbalforslag:

Veumbekken:
Kommunedirektøren bes legge frem en sak som belyser alternative løsninger for overvannshåndtering i Holmen-området, samt muligheter for en rimeligere gjennomføring av Veumbekken-prosjektet. Saken skal fremmes for bystyret våren 2026.

Denne saken er en oppfølging av dette vedtaket. Reguleringsplanen for Veumbekken er allerede vedtatt, og saken innebærer ikke ny planbehandling. Formålet er å vurdere om det finnes alternative løsninger for overvannshåndtering i Holmen-området, eller mer kostnadseffektive gjennomføringsalternativer sammenlignet med vedtatt løsning.

Bakgrunnen for prosjektet
Holmen er et tettbygd og lavtliggende område med et aldrende vann- og avløpssystem og en historisk lukket bekkeløsning, der Veumbekken i dag føres i kulvert gjennom området. Tidligere utredninger og oppdaterte flomfaglige vurderinger viser at dagens løsning ikke har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere eksisterende og framtidige overvannsmengder. Analysegrunnlaget for Veumbekken understøtter dette, ved at kulverten vurderes som underdimensjonert, mens en gjenåpning av bekken fremstår som en mer robust løsning for håndtering av flom og overvann.

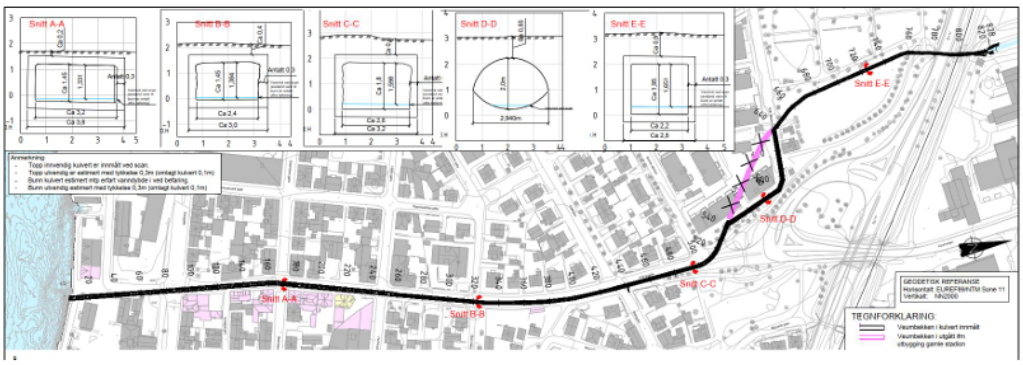
Eksisterende kulvert har en kapasitet på om lag 5–6 m³/s, mens framtidige flomhendelser kan komme opp mot om lag 16 m³/s. Samtidig ligger terrenget på Holmen lavt, i hovedsak rundt kote +1,2 til +1,4. Dette gjør området særlig sårbart når høy vannføring opptrer samtidig med høy sjøvannstand. Denne kombinasjonen gjør at kapasitetssvikt ikke bare er et spørsmål om ledningsdimensjon, men om samlet systemrisiko i et område med små høydeforskjeller.

Ved høy vannføring i Veumbekken kombinert med stormflo reduseres avløpskapasiteten mot sjø. Dette fører til oppstuvning av vann i kulverten og oppstrøms trase. Når vannstanden overstiger terrengnivå, vil vannet kunne renne ut i gater og inn mot omkringliggende eiendommer. Risikoen omfatter dermed både teknisk infrastruktur, framkommelighet, bygninger og personsikkerhet i området.

Faglige vurderinger tilsier at en åpen bekkeløsning gir bedre forutsetninger for å lede vannet tilbake til et naturlig løp, herunder ved avrenning sørover langs Holmegata.

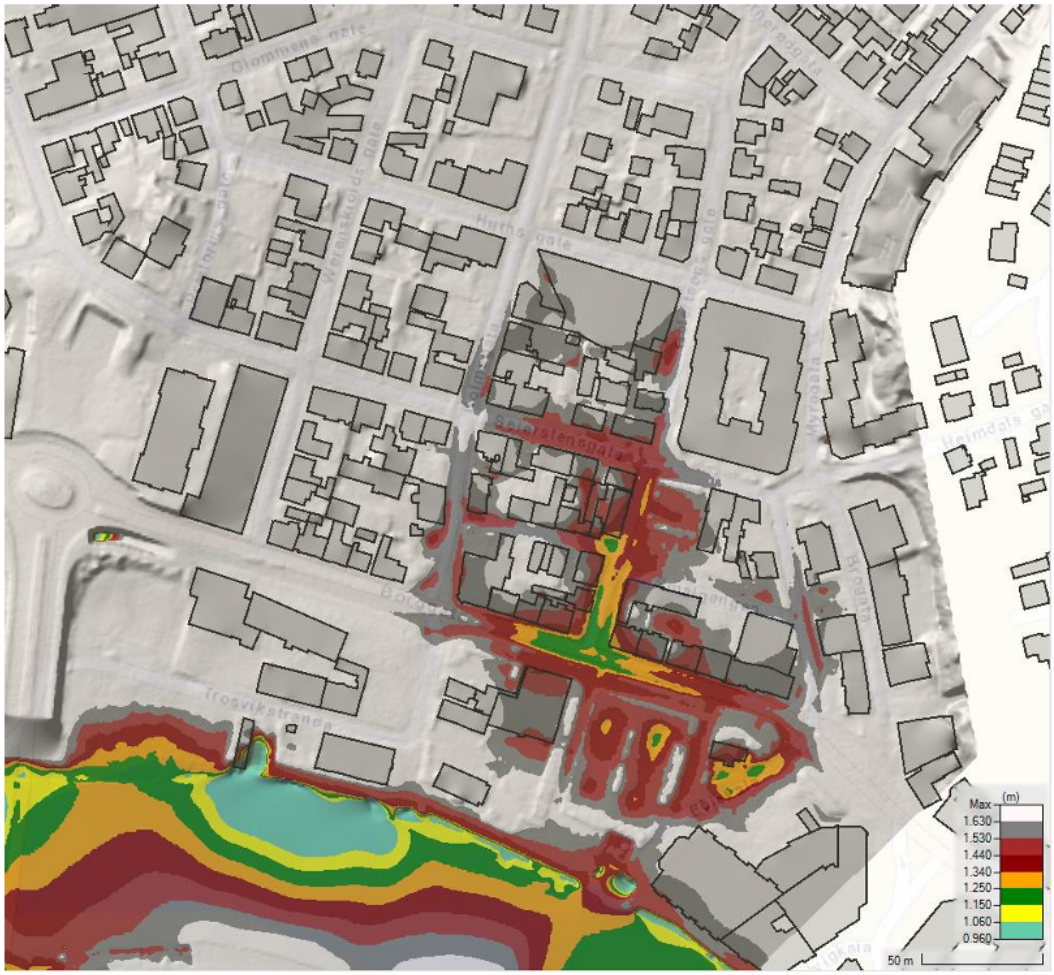
Figurmaterialet fra gjennomført forprosjektet og flomanalysen illustrerer konsekvensene av dagens situasjon. Beregningene viser at vannstanden i ulike situasjoner kan overstige terrengnivå, og at utbredelsen av oversvømmelse forventes å øke i et framtidig klima.

Figurene er en sentral del av beslutningsgrunnlaget ved at de synliggjør sammenhengen mellom kapasitet i systemet, terrengforhold, stormflo og skadepotensial. Oppdaterte vurderinger for Veumbekken bygger på nyere veiledning for flom og stormflo, og understreker behovet for detaljerte, lokale analyser i videre planlegging.

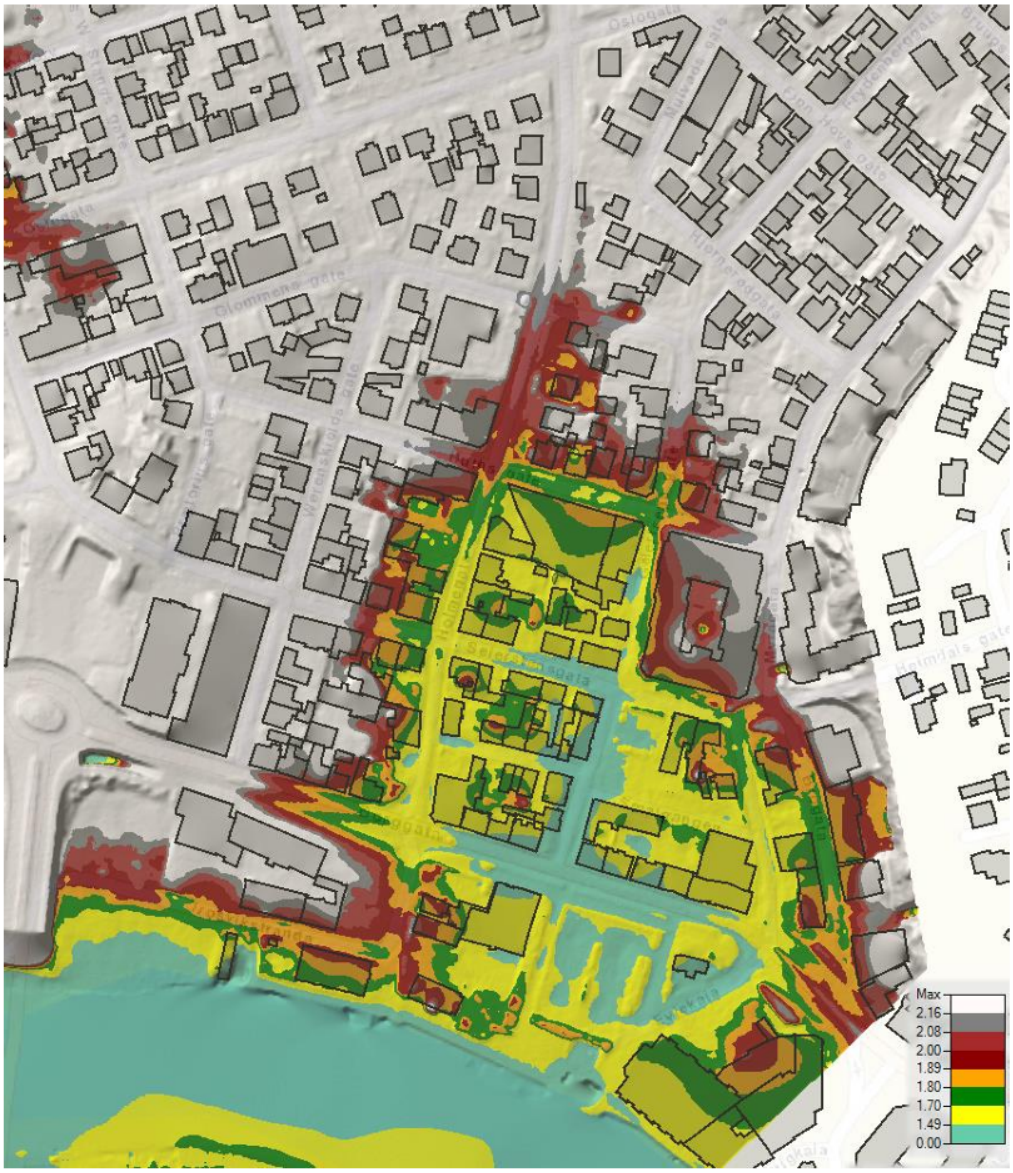


Oppbygning eksisterende kulvert				
Profil		Gulv	Vegger	Tak
Profil 0-260	**Snitt A-A**	Betong	Betong	Betong
Profil 260-540	**Snitt B-B**	Tre	Stablestein	Betong
Profil 540-640	**Snitt C-C**	Midlertidig kulvert av stålrør (Maulprofil omlagt 2019-2020)		
Profil 640-650		Betong	Stablestein	Betong
Profil 650-770	**Snitt D-D**	Antatt ikke bunn	Betong	Betong
Profil 770-800		Antatt ikke bunn	Stablestein	Betong
Profil 800-820		Betong	Betong	Betong

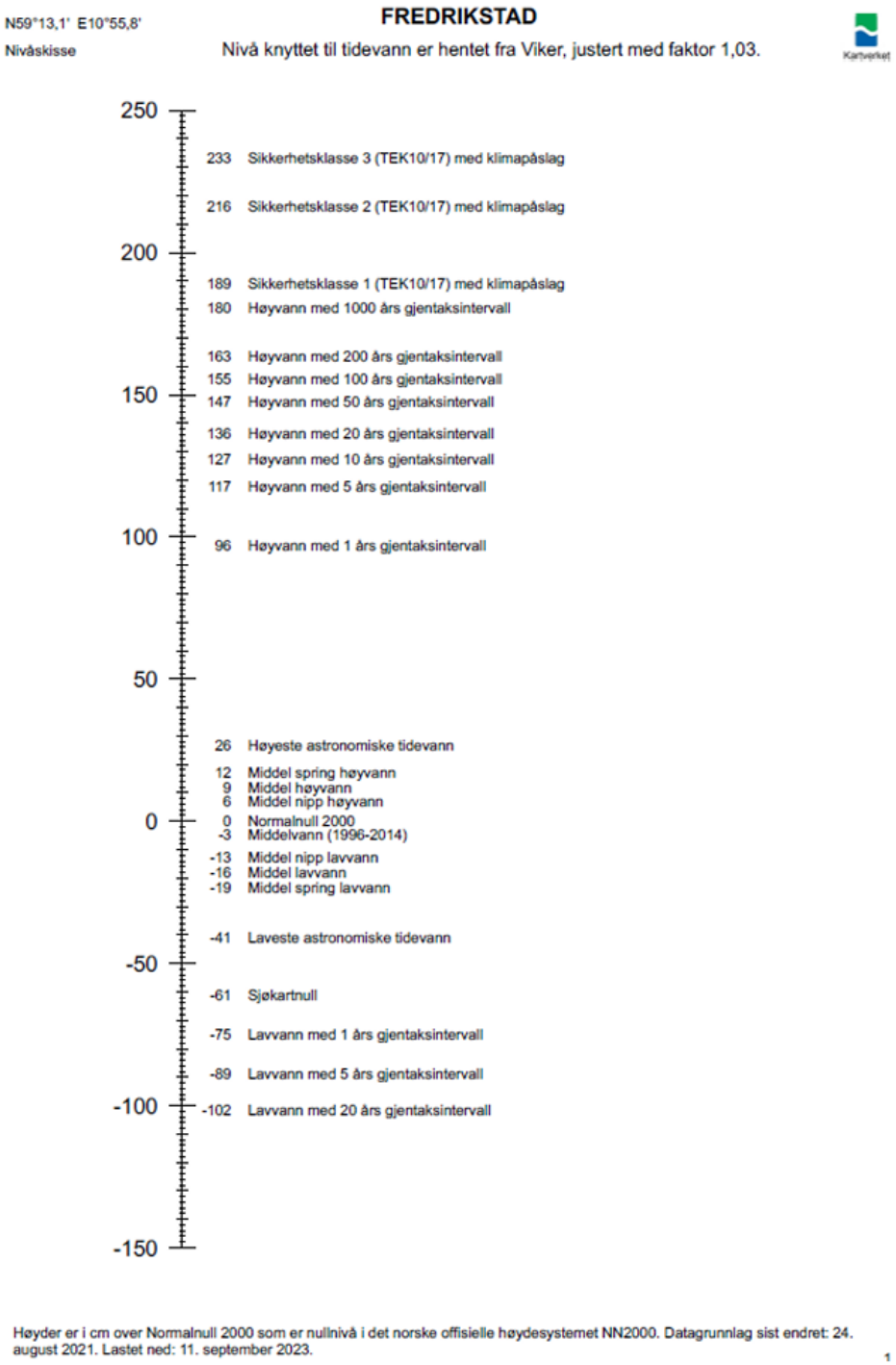
Figur 4-3. Eksisterende lukket kulvert for Veumbekken mellom jernbanen og Vesterelva. Figuren viser dagens kulvertløsning og understøtter vurderingen av at eksisterende system har begrenset kapasitet og representerer en flaskehals i overvannshåndteringen på Holmen.



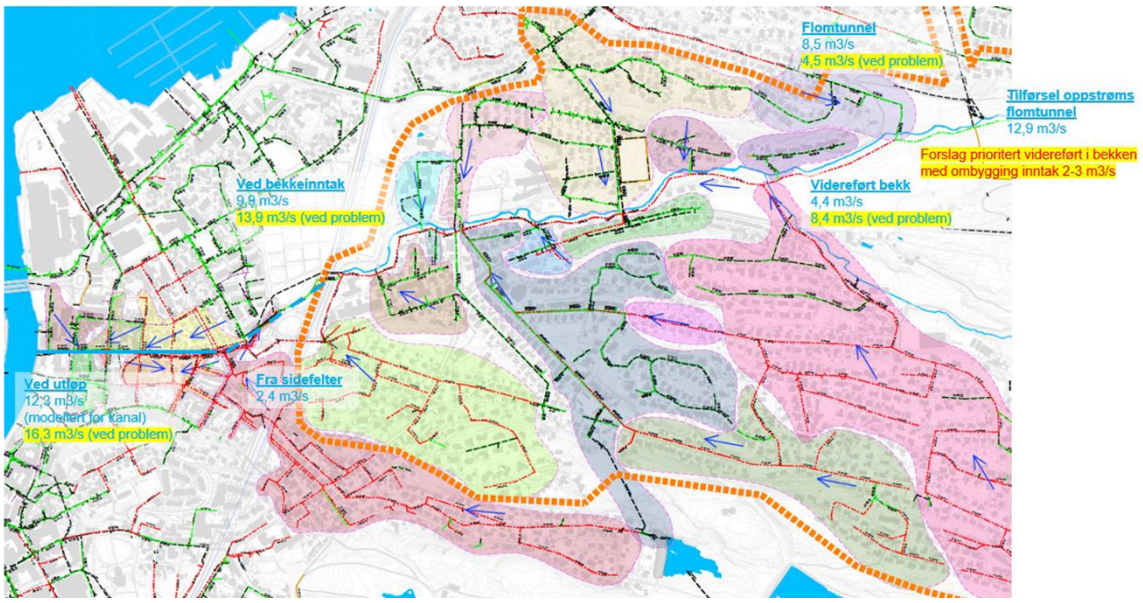
Figur 4-5. Oversvømmelsesutbredelse ved stormflo i dagens klima. Figuren viser hvilke deler av Holmen som ligger utsatt til ved dagens stormflonivåer, og synliggjør hvordan lave terrenghøyder gjør området sårbart selv før en legger til framtidige klimaendringer.



Figur 4-6. Oversvømmelsesutbredelse ved framtidig stormflo. Figuren viser hvordan havnivåstigning og klimaendringer kan gi større oversvømmelsesomfang og høyere vannstander i Holmen-området, og understøtter behovet for en løsning med større kapasitet og robusthet.



Figur 4-4. Tidevann og stormflo. Figuren viser nivåer for tidevann og stormflo i Vesterelva og er sentral for å forstå hvordan høy vannstand i resipienten reduserer avløpskapasiteten fra Veumbekken og øker risikoen for oppstuvning i systemet.



Figur 5-5. Oversikt over dimensjonerende vannmengder for Veumbekken fra flomavledningstunnelen og ned til Vesterelva. Figuren viser hvilke vannmengder systemet må håndtere ved dimensjonerende flomhendelser, og knytter dermed de hydrauliske forutsetningene direkte til vurderingen av kapasitet og behovet for full åpning av bekken.

Utredede alternativer:

Oppgradert kulvert:

Et alternativ med oppgradering av kulvert er mindre inngripende, men vurderes som utilstrekkelig fordi det fortsatt vil være begrensninger i kapasitet, sårbarhet ved oppstuvning og liten fleksibilitet for framtidige klimaendringer. En lukket løsning vil dessuten i mindre grad synliggjøre og kontrollere vannveiene ved ekstreme hendelser.

Delvis åpning:

En løsning med delvis åpning eller smalere kanal vil gi noe forbedring, men ikke nok. Vurderinger viser at slike løsninger enten gir for liten kapasitet, eller krever omfattende tilleggstiltak, som heving av bredder og sikring oppstrøms. Alternativet er derfor ikke egnet som en selvstendig hovedløsning.

Andre føringsveier for overvann:

I tillegg er det vurdert tiltak der vann ledes i nye ledninger i alternative traseer eller mot Vesterelva. Faglige vurderinger viser imidlertid at slike løsninger ikke er tilstrekkelige for å håndtere den samlede flom- og overvannsutfordringen på Holmen. Dette henger sammen med lavt terrengnivå i området, med høyder ned mot kote +1,2 og deler av Holmegata rundt kote +1,4, kombinert med risiko for oppstuving i systemet ved høy vannstand i resipienten.

Det er allerede etablert en flomtunnel som avlaster deler av nedslagsfeltet og reduserer vannføringen mot Holmen. Forprosjektet viser likevel at hovedutfordringene består ved større hendelser og når avløpet får redusert kapasitet.

Nye ledninger vil i stor grad møte de samme begrensningene som dagens system. Ved store vannmengder kan rørene bli fullt belastet, slik at vannet ikke lenger ledes bort raskt nok, men i stedet stuves opp i ledningsnettet og presses opp mot terreng og bebyggelse.

Selv om nye ledninger og alternative traseer kan gi noe avlastning, på samme måte som flomtunnelen, vurderes effekten som begrenset. Dette skyldes de grunnleggende forholdene i området, med lavt terrengnivå, risiko for oppstuving og sårbarhet ved store vannmengder.

Full åpning:
Full åpning av Veumbekken er det alternativet som i størst grad ivaretar behovet for kapasitet, klimatilpasning og langsiktig robusthet. Tidligere og oppdaterte analyser viser at en bredere åpen kanal gir bedre forutsetninger for å håndtere dimensjonerende flom enn smalere eller lukkede løsninger, og samtidig legge til rette for videre forbedringer av systemet oppstrøms.

Relevante bestemmelser
Saken må vurderes i forhold til plan- og bygningslovens krav til forsvarlig arealbruk, samfunnssikkerhet og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i et flomutsatt område må kommunen legge vekt på risiko for skade på liv, helse, miljø, bygninger og infrastruktur.

Etter TEK17 skal tiltak prosjekteres og plasseres slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot flom og stormflo. Oppdatert nasjonalt kunnskapsgrunnlag om stormflo og havnivå legger til grunn at kommunene skal bruke oppdaterte data og lokale vurderinger ved planlegging i utsatte områder. Dette er særlig relevant på Holmen, hvor samvirket mellom bekkevannføring og sjøvannstand er en sentral del av risikobildet.

Konsekvenser for sosial bærekraft
En åpen og tilstrekkelig dimensjonert løsning vil redusere risikoen for oversvømmelse av boliger, kjellere, uteoppholdsarealer og vegarealer. Det har direkte betydning for trygghet, helse, bokvalitet og framkommelighet for innbyggere og berørte brukere av området.

Samtidig viser planmaterialet at tiltaket ikke bare er et teknisk overvannsprosjekt, men kan også legge til rette for et bymessig grøntdrag og bedre opparbeidede uteområder i Holmegata. En slik samlet løsning kan gi området et estetisk løft og bedre kvaliteten i de offentlige rommene hvis kommunen prioriterer dette.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
En etappevis eller nedskalert løsning kan fremstå rimeligere på kort sikt, men vil ikke redusere de samlede kostnadene over tid. Dersom tiltaket ikke gir tilstrekkelig effekt, kan det bli nødvendig med nye og kostbare tiltak senere. Gjentatte oversvømmelser kan også medføre betydelige skader på bygninger, infrastruktur og tekniske anlegg, med tilhørende samfunnsøkonomiske kostnader.

Prosjektet må også sees i sammenheng med nødvendig oppgradering av vann- og avløpsinfrastrukturen. Alternative løsninger, som flere avlastningstiltak eller nye ledningstraseer, kan bli så omfattende at de ikke gir en reell kostnadsfordel sammenlignet med en mer helhetlig løsning.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltaket kan få samfunnsmessige konsekvenser utover den rent tekniske håndteringen av overvann og flom og oppgradering av teknisk infrastruktur i området. Åpning av Veumbekken, sammen med eventuell standardheving av tilgrensende arealer, kan bidra til byutvikling ved å styrke kvaliteten i offentlige rom og legge bedre til rette for gående, syklende og nærhet til vann.

Opparbeidelse og standardheving av området må vurderes som et tiltak utover det som inngår i selvkost for vann- og avløpsformål. For denne delen er det anslått et usikkert anslag på om lag 50 millioner kroner.

Standardhevingen ligger utover gjeldende normer for VA-prosjekter, og krever derfor en egen investeringsbeslutning. Dersom tiltakene skal gjennomføres, vil det være

hensiktsmessig å se dem i sammenheng med hovedprosjektet. Når det uansett skal gjennomføres omfattende arbeider i gategrunn og teknisk infrastruktur, kan samordnet gjennomføring redusere behovet for senere oppgraving og begrense ulemper for omgivelsene.

Dette kan gi bedre samlet løsning og større nytte for området, uten at kostnadene inngår i selvkostgrunnlaget.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
En åpen bekkeløsning er bedre tilpasset framtidige klimaendringer enn en videreføring av dagens lukkede kulvert. Gjenåpning av bekken gir bedre håndtering av overvann, synliggjør vannets naturlige løp og støtter lokal klimatilpasning og byøkologi.

Tiltaket kan også bidra til en mer helhetlig utvikling av området, der vannhåndtering, bymiljø og teknisk infrastruktur ses i sammenheng.

Planmaterialet viser at løsningen er tenkt som en blågrønn struktur, ikke bare en kanal for vannavledning. Dette gir grunnlag for å inkludere grønnstruktur, oppholdsarealer og visuelle kvaliteter som en del av den samlede nytten av tiltaket.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant

Vurdering
Kommunedirektøren vurderer at saken svarer ut bystyrets bestilling om vurdering av alternative måter å løse overvannshåndteringen på Holmen-området og rimeligere gjennomføring av Veumbekkenprosjektet.

De utredede tiltakene omfatter blant annet oppgradert kulvert, delvis åpning, ledningstiltak i andre traseer og eksisterende avlastningstiltak. Tidligere utredninger og oppdaterte flomfaglige vurderinger peker i samme retning: Det er bare løsningen som er lagt til grunn i vedtatt reguleringsplan som er vurdert å ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere dimensjonerende flom med klimatillegg og samtidig høy vannstand.

De gjennomførte utredningene viser at andre tiltak, enten enkeltvis eller samlet, ikke gir tilstrekkelig kapasitet og sikkerhet i et område med dokumentert flomrisiko.
Når kapasiteten i kulverten er begrenset, terrenget ligger lavt og området samtidig påvirkes av stormflo, vil mindre tiltak i hovedsak bare redusere deler av problemet. De løser ikke den grunnleggende sårbarheten.

Åpning av Veumbekken vurderes som den løsningen som best ivaretar behovet for kapasitet, klimatilpasning og langsiktig robusthet. Løsningen gir bedre håndtering av flom og overvann, og legger samtidig til rette for fleksibel videre utvikling av området.

Det vil samtidig være viktig å arbeide videre med å optimalisere prosjektet, herunder kostnader, gjennomførbarhet, hensyn til kulturmiljø og belastningen for berørte beboere.

Prosjektet bør etter kommunedirektørens vurdering sees i sammenheng, der flomsikkerhet, teknisk infrastruktur, kostnader og samlet nytte for området inngår i den videre prosjekteringen.

Konklusjon
De utredede alternativene gir ikke tilstrekkelig kapasitet og sikkerhet til å håndtere flom- og overvannsutfordringene på Holmen.

Kommunedirektøren anbefaler derfor full åpning av Veumbekken som den løsningen som best ivaretar behovet for kapasitet, klimatilpasning og langsiktig robusthet. Eventuell standardheving av området må vurderes og finansieres særskilt, og kan med fordel samordnes med hovedprosjektet.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/12486
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 136230/2026
Klassering: Q19

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	03.06.2026	15/26
Formannskapet	11.06.2026	
Bystyret	18.06.2026	

Enklere parkering for hjemmesykepleien

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:
1. Saken tas til orientering og dagens praksis videreføres.

Sammendrag
Saken følger opp bystyrets bestilling om å forenkle parkeringsmulighetene for hjemmesykepleien.

Dagens løsning, med digital registrering via app og dekning av kostnader fra arbeidsgiver, fungerer godt og bidrar til effektiv tjenesteutførelse.

Regelverket ved parkeringsforskriften setter klare begrensninger for særordninger på offentlig tilgjengelige parkeringsplasser, herunder krav til likebehandling, noe som utelukker gratis parkering og begrenser handlingsrommet for særskilte tillatelser.

Fysisk oblat vurderes som uegnet, da kommunens kontroll skjer ved kameragjenkjenning (ANPR), mens digital tillatelse er tilpasset dette systemet og gir god kontroll og sporbarhet.

Etablering av reserverte plasser for tjenestekjøretøy er mulig, men vil være mindre fleksibelt og primært dekke behov på faste lokasjoner.

Vedlegg
Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
1. Parkeringsforskriften
2. Veiledning fra Statens vegvesen - https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/vei-og-skilt/parkering.

Saksopplysninger
Teknisk utvalg uttaler seg i saken.

Saken følger opp verbalvedtak vedtatt av bystyret 11.12.2025 i sak PS 208/25 – *«Kommunedirektøren legger fram en sak som viser hvordan vi kan forenkle mulighetene for parkering for hjemmesykepleien, for eksempel gjennom oblat eller lignende. Saken legges fram for bystyret innen sommeren 2026.».*

Dagens ordning:
Hjemmesykepleien benytter i dag ordinære kommunale avgiftsplasser, også i sentrumsområder. Parkering registreres via Fredrikstad-appen, og kostnadene dekkes av kommunen som arbeidsgiver. Ordningen bidrar til effektiv tjenesteutførelse og vurderes å fungere etter hensikten.

Rettslige rammer:
Parkeringsforskriften (forskrift om vilkårsparkering for allmennheten m.m.) regulerer vilkår for parkering på offentlig tilgjengelige parkeringsplasser, jf. § 3 om virkeområde. For parkeringstilbud som er åpent for allmennheten gjelder krav om likebehandling og objektive vilkår, jf. § 6. Dette innebærer at det ikke er adgang til å gi særskilte fordeler til bestemte brukergrupper innenfor det ordinære, offentlige parkeringstilbudet.

Kommunen har imidlertid adgang til å etablere parkeringsplasser reservert for bestemte formål eller brukergrupper, eksempelvis tjenestekjøretøy. Slike plasser er ikke tilgjengelige for allmennheten og faller dermed utenfor parkeringsforskriftens virkeområde, jf. § 3.
Tiltak som baseres på skilting må vurderes etter skiltforskriften. Relevante bestemmelser er blant annet § 5 (generelle krav), §§ 7–8 (forbuds- og påbudsskilt) samt bestemmelser om underskilt, herunder bruk av tekst som «gjelder ikke …». Regelverket forutsetter at tiltak er saklig begrunnet, trafikalt hensiktsmessige og praktiseres likt.

Vurderte alternativer:
Følgende alternativer er vurdert:

1. Gratis parkering
   Dette alternativet er vurdert, men kan ikke gjennomføres innenfor gjeldende regelverk. Parkeringsforskriften stiller krav til likebehandling ved offentlig tilgjengelige parkeringsplasser, og åpner ikke for å gi generelle fritak til bestemte brukergrupper.

2. Tillatelsesordning (fysisk eller digital)
   En tillatelsesordning kan tenkes etablert som enten fysisk oblat eller digital løsning.
   - Fysisk oblat vurderes som lite hensiktsmessig, da kommunens parkeringskontroll i hovedsak skjer ved bruk av kameragjenkjenning (ANPR). En oblat kan ikke kontrolleres automatisk og er derfor ikke forenlig med dagens kontrollregime.
   - Digital tillatelse (dagens løsning via app) er tilpasset denne kontrollformen og gir god sporbarhet, fleksibilitet og effektiv håndheving.

Innenfor offentlig tilgjengelige parkeringsplasser vil begge varianter i tillegg være begrenset av kravene til likebehandling i parkeringsforskriften. Den digitale løsningen vurderes som den eneste praktiske gjennomførbare tillatelsesordningen.

3. Etablering av dedikerte plasser for kommunal tjeneste
   Kommunen kan etablere egne parkeringsplasser reservert for tjenestekjøretøy. Dette er i tråd med regelverket, men vil være et mer arealkrevende og mindre fleksibelt tiltak, og dekker i hovedsak behov på faste lokasjoner.

Relevante bestemmelser
Parkeringsforskriften (FOR-2016-03-18-260):
§ 3 – Virkeområde (avgrenser mot plasser som ikke er åpne for allmennheten)
§ 6 – Vilkår for parkering (krav til likebehandling og objektive vilkår)

Skiltforskriften (FOR-2005-10-07-1219):
§ 5 – Generelle bestemmelser om bruk av trafikkskilt
§ 7 – Forbudsskilt

§ 8 – Påbudsskilt
Bestemmelser om bruk av underskilt/tilleggstavler (herunder tekst som «gjelder ikke …»), jf. forskriftens skiltbestemmelser med tilhørende vedlegg

Konsekvenser for sosial bærekraft
Saken innebærer ingen endring i dagens praksis. Videreføring av gjeldende ordning vurderes å ivareta hjemmesykepleiens behov for tilgjengelig parkering og legger til rette for effektiv tjenesteutførelse. Saken vurderes ikke å ha negative konsekvenser for sosial bærekraft.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Videreføring av dagens ordning innebærer ingen endrede økonomiske konsekvenser ut over dagens parkeringskostnader. Eventuelle reserverte parkeringsplasser vil måtte vurderes nærmere dersom dette utredes videre.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Saken vurderes ikke å ha vesentlige samfunnsmessige konsekvenser

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Saken innebærer ingen endring i bruk av kjøretøy eller parkeringsmønster og vurderes ikke å ha miljømessige konsekvenser.

Ansattes medbestemmelse
Saken medfører ingen endring i arbeidsforhold eller rammebetingelser for ansatte.

Vurdert for uttalelser i rådene
Saken er ikke vurdert å være av en slik karakter at den krever uttalelse fra rådene.

Vurdering
Kommunedirektøren legger til grunn at de aktuelle parkeringsplassene omfattes av parkeringsforskriften, jf. § 3 om vilkårsparkering for allmennheten. Innenfor slike parkeringsområder skal vilkårene praktiseres likt for alle brukere, i tråd med forskriftens formål i § 1 om like og forutsigbare rammebetingelser. Dette innebærer at betalingsplikt ikke kan fravikes for enkelte brukergrupper så lenge parkeringsplassen inngår i det ordinære, offentlig tilgjengelige parkeringstilbudet. Det foreligger derfor ikke rettslig adgang til å innføre gratis parkering for hjemmesykepleien på ordinære kommunale avgiftsplasser.

Dersom kommunen ønsker å legge ytterligere til rette for hjemmesykepleien, må dette skje utenfor forskriftens virkeområde, for eksempel gjennom etablering av egne parkeringsplasser reservert for tjenestebiler.

Kommunedirektøren vurderer at dagens ordning er i samsvar med gjeldende regelverk og ivaretar behovet for effektiv tjenesteutførelse.

Alternative løsninger
Alternativt kan det vurderes å reservere egne parkeringsplasser for hjemmesykepleien. Dette må i så fall utredes ytterligere. En slik ordning vil gi en økonomisk konsekvens i form av tapte parkeringsinntekter.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler å ta saken til orientering og videreføre dagens ordning.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/14180
Dokumentnr.: 1
Løpenr.: 161014/2026
Klassering:

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	03.06.2026	16/26
Formannskapet	11.06.2026	
Bystyret	18.06.2026	

Endring av fergetilbud og turnus - vurderinger

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:
1. Saken tas til orientering

Sammendrag
Saken gjelder orientering om arbeidet med tilpasning av rammene for drift og turnus i fergetjenesten i Fredrikstad kommune. Bakgrunnen er behov for å styrke arbeidsmiljø og HMS for de ansatte, sikre at vedlikeholds- og kvalitetsarbeidet utføres med tilstrekkelig faglig ledertetthet, og effektivisere og optimalisere driften i tråd med kommunens forpliktelser i Byvekstavtalen.

Som ledd i dette er det behov for at det innføres faste hvile- og lunsjordninger for fergeførere, vedlikeholds- og kvalitetsarbeid samordnes til dagtid på ukedager, og rutetilbudet justeres slik at det står i bedre forhold til faktisk passasjergrunnlag.

Konkrete turnusforslag drøftes med tillitsvalgte i tråd med Hovedavtalen. Rutetider tilpasses fortløpende slik at prinsippene over ivaretas. Arbeidsgivers utkast er fremlagt for de ansatte og fagforeningene. Innspillene inngår i den endelige løsningen. Formell drøfting etter Hovedavtalen § 3-1 c jf. § 3-2 er berammet til 1. juni 2026.

Endringer kan gjennomføres innenfor eksisterende økonomiske rammer og påvirker ikke kommunens nivå på egenfinansiering knyttet til Byvekstavtalen.

Vedlegg
Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen.

Saksopplysninger
Teknisk utvalg uttaler seg i saken.

Fergetilbudet er en sentral del av kollektivsystemet i Fredrikstad og inngår i oppfølgingen av Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024–2033. Byvekstavtalen legger til grunn at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel, og ikke med privatbil.

Avtalen forutsetter videre at kommunen bidrar med 19 millioner kroner årlig til drift, og at driften løpende effektiviseres og optimaliseres.

Fergeavdelingen har gjennom en lengre periode hatt utfordringer knyttet til arbeidsmiljø, ledelse og styring av kvalitets- og sikkerhetsarbeidet. Tilpasningene som beskrives i denne saken inngår i et bredere arbeid med å endre etablert praksis i avdelingen, og å bringe drift, turnus og kvalitetsarbeid i samsvar med gjeldende regelverk og kommunens forpliktelser i Byvekstavtalen.

Gjennomgang av driften viser:

- lavt passasjergrunnlag i deler av døgnet, særlig sent på kvelden og på enkelte morgenavganger
- behov for å samordne vedlikeholds- og kvalitetsarbeid med dagtid på ukedager der faglig ledelse er til stede
- behov for forutsigbare hvile- og lunsjordninger for fergeførere i tråd med Skipsarbeidsloven og Arbeidsmiljøloven
- behov for bedre tilpasning mellom drift og etterspørsel

Fergedriften er underlagt krav om sikkerhetsstyringssystem (SMS) etter forskrift om sikkerhetsstyringssystem på norske skip. Sjøfartsdirektoratet fører tilsyn med etterlevelsen. Det daglige arbeidet med sikkerhetsstyringssystemet, herunder dokumentasjon, avviksbehandling, risikovurderinger og rutinekontroller, håndteres i avdelingens CCOM-system.

De senere tilsynene fra Sjøfartsdirektoratet har påvist behov for styrket etterlevelse av sikkerhetsstyringssystemet, herunder klarere ansvar og myndighet, mer systematisk dokumentasjon og tettere oppfølging fra avdelingens ledelse. Etablert praksis i avdelingen har vært at vesentlige deler av SMS-arbeidet er lagt til kvelds-, natt- og helgeskift uten ledelse til stede. For at arbeidet skal kunne utføres med nødvendig kvalitet og i tråd med regelverkets intensjon, bør det utføres på dagtid på ukedager når avdelingens ledelse er til stede.

Følgende prinsipper legges til grunn for vurdering av det nye driftsopplegget:

1. HMS, hvile og lunsj
    - Det innføres faste hvile- og lunsjordninger for fergeførere som gir reell mulighet til å gå i land midt på skiftet. Det legges til grunn 30 minutter lunsjpause per skift, lagt utenom rushtid.
    - Skiftet bygges opp etter felles prinsipp for oppstart, vaktbytte og avslutning, slik at det blir mer forutsigbart for ansatte og gir bedre kvalitet i tjenesten.

2. Kvalitetsarbeid og ledertilstedeværelse
    - Vedlikeholds-, kvalitets- og opplæringsarbeid samordnes til dagtid på ukedager. Det avsettes tid i arbeidstiden på ukedager til arbeid med sikkerhetsstyringssystemet (SMS/CCOM), herunder dokumentasjon, avviksbehandling, risikovurderinger og rutinekontroller. Arbeidet flyttes fra kvelds-, natt- og helgeskift til dagtid slik at det kan utføres med ledernærhet, veiledning og oppfølging fra avdelingens ledelse. Hensikten er å sikre at sikkerhetsstyringssystemet etterleves slik Sjøfartsdirektoratets regelverk forutsetter, og å bygge en varig praksis der arbeidet utføres systematisk og i tråd med intensjonene i regelverket.

3. Tilpasning av rutetilbudet
    - Avganger med lavt passasjergrunnlag justeres. Rush-tid og hovedstrukturen i tilbudet videreføres.

4. Etterleving av regelverk
   - Driftsopplegget bringes i samsvar med Skipsarbeidsloven, Bemanningsforskriften og forskrift om sikkerhetsstyringssystem på norske skip.

5. Tid til skippermøter, kvalitetssikring og kompetansevedlikehold
   - Det nye driftsopplegget gir tid i turnusen til skippermøter og systematisk kvalitetssikringsarbeid.
   - Skipsførerne får tid på timebank til å delta i pågående oppfølging av tilsyns- og tiltaksplaner i sikkerhetsstyringssystemet.
   - Tid på timebank gir også rom for kursing og fornying av maritime sertifikater i tråd med myndighetenes kompetansekrav, herunder periodiske fornyelser og nye krav som måtte komme.

Konkrete foreslåtte justeringer
Følgende er forslag til konkrete justeringer. Utkastet er fremlagt for de ansatte og fagforeningene, som er bedt om å gi tilbakemelding på hva som støttes, hva man er uenig i, og hvorfor — samt å samordne et felles forslag fra arbeidstakersiden. Innspillene vil inngå i arbeidsgivers vurdering frem mot endelig løsning.

Gamlebyferga (Cicignon–Gamlebyen) - vurderinger
Bemanning fjernes på natt når fergen ikke er i rute. Siste avgang endres til kl. 24:00 i stedet for kl. 01:45 mandag–torsdag og søndag.
- Mandag–torsdag: rutetider 05:15–24:00.
- Fredag: rutetider 05:15–03:00.
- Lørdag: rutetider 06:00–03:00.
- Søndag: rutetider 06:00–24:00.

Lislebyferga (Lisleby–Sellebakk) vurderinger
Fergeførere opplyser at det sjelden er passasjerer før kl. 05:30 eller etter kl. 21:00–21:30, og få eller ingen passasjerer lørdag og søndag morgen. Rutetider justeres til faktisk passasjergrunnlag:
- Mandag–fredag: første avgang kl. 05:30 (i stedet for 04:30), siste avgang kl. 21:30 (i stedet for 24:00).
- Lørdag: første avgang kl. 09:30 (i stedet for 08:00), siste avgang kl. 21:00.
- Søndag: første avgang kl. 09:30 (i stedet for 09:00), siste avgang kl. 18:00.

Byfergene (Gamlebyen–Ålekilen)
- Ingen endring i ytre rammer for rutetider. Driftsvindu og rushtidstilbud videreføres.
- Som følge av innføring av lunsjpause og avsatt tid på ukedager til SMS/CCOM-arbeid, justeres avgangsfrekvensen fra hvert 20. minutt til hvert 30. minutt i utvalgte timer på dagtid på ukedager, lagt utenom rushtid.

Endringene er nødvendige for å sikre:
- forsvarlig drift i tråd med gjeldende sjø- og arbeidsmiljørettslig regelverk
- styrket HMS og forutsigbarhet for ansatte
- bedre kvalitet i vedlikeholds- og opplæringsarbeidet med avdelingens ledelse til stede
- effektivisering og optimalisering av driften i tråd med Byvekstavtalen
- tid og rom for skippermøter, kvalitetssikring og kompetansevedlikehold
- bedre tilpasning til faktisk passasjergrunnlag

Relevante bestemmelser
Skipsarbeidsloven (arbeids- og hviletid for sjøgående personell)
Arbeidsmiljøloven (arbeidstid og pauser for landbasert personell)
Forskrift om bemanning av norske skip (Bemanningsforskriften)
Forskrift om sikkerhetsstyringssystem på norske skip (FOR 2016-12-16 nr. 1770)

Kommuneloven
Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024–2033
Hovedtariffavtalen og Hovedavtalen i KS-området

Konsekvenser for sosial bærekraft
Endringene vurderes å ha begrensede konsekvenser for brukerne og vil i hovedsak berøre avganger med lav etterspørsel. Det skal opprettholdes et godt tilbud i perioder med høy trafikk og ivareta forsvarlige arbeidsforhold og HMS for de ansatte.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser
Endringene gir reduksjon i driftstimer i tidsrom med lavt passasjergrunnlag, mer effektiv bruk av personell og materiell samt styrket samsvar mellom regelverk og praksis.

Det legges til grunn at kommunens bidrag til fergetilbudet videreføres på om lag samme nivå og at endringene ikke påvirker kommunens grunnlag for eksterne tilskudd gjennom Byvekstavtalen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Begrensede konsekvenser for næringsliv og byliv. Opprettholdelse av hovedstrukturen i tilbudet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Tiltakene bidrar til redusert energibruk i perioder med lav trafikk. Videre samordning av ladevinduer for elferger med lovpålagte pauser samt fortsatt tilrettelegging for kollektivbasert transport.

Ansattes medbestemmelse
Informasjonsmøter med de ansatte og fagforeningene er avholdt 5. mai og 20. mai 2026, med deltakelse fra Fagforbundet, Sjøoffisersforbundet, verneombud, arbeidsgiver og HR.

Arbeidsgivers utkast til ny turnus er gjort kjent og gjennomgått. Fagforeningene er bedt om å samordne et felles forslag fra arbeidstakersiden, og å gi konkrete synspunkter på arbeidsgivers utkast — hva som støttes, hva man er uenig i, og hvorfor. Et samordnet forslag og dokumenterte synspunkter gir best grunnlag for at innspillene kan reflekteres i den endelige løsningen.

Formell drøfting etter Hovedavtalen § 3-1 c jf. § 3-2 finner sted 1. juni 2026. Arbeidsgivers utkast er ikke endelig. Innspill fra arbeidstakersiden vil inngå i vurderingen som ligger til grunn for endelig løsning og hva so kan være aktuelt iverksettelsestidspunkt.

Vurdert for uttalelser i rådene
Saken vurderes ikke å kreve behandling i rådene.

Vurdering
Kommunedirektøren vurderer at endringene er nødvendige og riktige for å sikre et bærekraftig og regelverksforankret fergetilbud, og for å følge opp kommunens forpliktelser i Byvekstavtalen.

Endringene gir:
- forsvarlig drift i tråd med sjø- og arbeidsmiljørettslig regelverk
- bedre samsvar mellom tilbud og etterspørsel
- mer effektiv drift med bedre faglig ledertetthet i vedlikeholds- og kvalitetsarbeidet
- forsvarlige arbeidsforhold og styrket HMS
- tid i turnusen til skippermøter, kvalitetssikring og kompetansevedlikehold

Tiltakene vurderes å gjennomføres uten å redusere kommunens økonomiske forpliktelse i Byvekstavtalen, og vurderes derfor ikke å påvirke eksterne tilskudd.

Alternative løsninger
Ikke relevant i saken.

Konklusjon
Endringene styrker driftens regelverksmessige forankring og opprettholder fergedriftens hovedfunksjon som en viktig del av kollektivtilbudet i Fredrikstad.

Endelig utforming av turnus og rutetider avklares etter drøfting med tillitsvalgte 1. juni 2026.

Fredrikstad ungdomsråds vedtak 02.06.2026:

Fredrikstad ungdomsråds behandling:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/6114
Dokumentnr.: 10
Løpenr.: 170923/2026
Klassering: 210

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	01.06.2026	14/26
Fredrikstad ungdomsråd	02.06.2026	12/26
Eldrerådet	02.06.2026	
Teknisk utvalg	03.06.2026	17/26
Samfunnsutvalget	03.06.2026	22/26
Helseutvalget	03.06.2026	16/26
Oppvekstutvalget	03.06.2026	17/26
Formannskapet	11.06.2026	
Bystyret	18.06.2026	

Fredrikstad kommune - Årsregnskap og årsrapport 2025

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Årsregnskap og årsberetning for Fredrikstad kommune 2025 vedtas.
2. Konsolidert regnskap for Fredrikstad kommune 2025 vedtas.
3. Kommunedirektørens årsrapport for Fredrikstad kommune 2025 tas til orientering.
4. Strykninger er gjennomført i henhold til saksopplysningene.
5. Kontrollutvalgets uttalelse av årsregnskapet og årsberetningen for Fredrikstad kommune 2025 tas til orientering.
6. Årsmelding 2025 for forvaltning av langsiktig likviditet tas til orientering.
7. Årsmelding 2025 for gjeldsforvaltning tas til orientering.

Sammendrag

Følgende råd og utvalg gir sin *uttalelse* i saken;
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, ungdomsrådet, eldrerådet, teknisk utvalg, samfunnsutvalget, helseutvalget, oppvekstutvalget, formannskap og bystyret.

I henhold til kommunelovens bestemmelser avsluttes regnskapet i balanse. Resultat før strykninger er et mindreforbruk på 95,0 millioner kroner i forhold til bystyrets budsjett for 2025. Strykningene er gjennomført mot inntektsføring fra disposisjonsfond, noe som innebærer at budsjettert fondsbruk er redusert tilsvarende mindreforbruk.

Netto driftsresultat er på 229,1 millioner kroner, eller 2,52 prosent av brutto driftsinntekter. Dette er en bedring av netto driftsresultat fra 2024, som endte med et negativt netto driftsresultat på -1,18 prosent.

Stram økonomistyring i tillegg til en rekke organisasjonsendringer har bidratt til det positive resultatet. Økt kunnskapsinnhenting og analyse har medført bedre beslutningsgrunnlag og mer effektfulle tiltak. Videre er det lagt ned betydelig innsats for å løfte leder- og ansattkompetansen, som i hovedsak har skjedd med bruk av egne ressurser.

Ut fra en helhetlig vurdering av regnskapet, de forskjellige elementene som ligger bak resultatet, og utfordringene framover, anbefaler kommunedirektøren at mindreforbruket i sin helhet settes av til fritt disposisjonsfond.

Vedlegg
1 Regnskap kommunekassen 2025
2 Konsolidert regnskap 2025
3 Årsberetning 2025_kommunekassen
4 Årsberetning 2025_konsolidert
5 Gjeldsrapport Fredrikstad kommune per 31.12.25
6 Årsmelding kapitalforvaltning 2025 Fredrikstad kommune
7 Kontrollutvalgets uttalelse til årsregnskap og årsberetning for 2025 - Fredrikstad kommune
8 Årsrapport 2025 – Fredrikstad kommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
1. Budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028 for Fredrikstad kommune
2. FREVAR KF – Årsregnskap og årsrapport for 2025

Saksopplysninger

Driftsregnskapet - kommunekassen
I henhold til kommunelovens bestemmelser avsluttes regnskapet i balanse. Resultat før strykninger er et mindreforbruk på 95,0 millioner kroner i forhold til bystyrets budsjett for 2025. Mindreforbruket, etter strykninger av bruk av disposisjonsfond med 22,7 millioner kroner, utgjør 72,3 millioner kroner og er i tråd med forskriftene avsatt til disposisjonsfond.

Netto driftsresultat er på 229,1 millioner kroner, eller 2,52 prosent av brutto driftsinntekter. Dette er en bedring av netto driftsresultat fra 2024, som endte med et negativt netto driftsresultat på -1,18 prosent.

All bruk og avsetning av ubundne fond blir regnskapsført opp til budsjettert nivå før årsresultatet (før strykninger) framkommer. Bundne fond blir postert etter faktiske behov, uavhengig av budsjetterte beløp, siden dette er øremerkede midler.

Siden regnskapet avsluttes med mindreforbruk, har det ikke vært nødvendig å bruke av budsjetterte fondsmidler. Dette følger av regnskapsforskriftens bestemmelser. Den budsjetterte bruken av fond er derfor tilbakeført i form av strykninger i tråd med regnskapsforskriften. Inntektsføringen fra fondet er tilbakeført i tråd med opprinnelige regnskapsføringer, mens fondskorrigeringen er gjort mot kommunens frie disposisjonsfond. Dette fordi de inntektsførte fondsmidlene er benyttet til å dekke utgifter til sitt opprinnelige formål i 2025 og det blir da mer riktig å styrke det frie disposisjonsfondet med tilbakeført fondsbeløp.

Årets resultat består i hovedsak av følgende hovedelementer:
- Ordinære frie inntekter (skatt, rammetilskudd inklusiv inntektsutjevning og eiendomsskatt) har samlet gitt en netto merinntekt på 16,8 millioner kroner.
- Det positive avviket på pensjonspostene endte på 212,9 millioner kroner, inklusiv arbeidsgiveravgift, og er 92,8 millioner kroner bedre enn budsjettert.
- Netto finansposter, inkludert kompensasjonstilskudd og utbytte, har gitt et positivt bidrag til resultatet med 54,6 millioner kroner. Overføring fra FREVAR KF er tilnærmet lik budsjettert beløp.
- Selvkostområdene har i 2025 et samlet overskudd på rundt 19,2 millioner kroner. Av dette dekker 4,7 millioner kroner tidligere års framførbare underskudd på flere av områdene.

- Kommuneområdene endte med et samlet merforbruk på 34,0 millioner kroner. Resultatet inkluderer et overskudd i selvkostregnskapet med 4,7 millioner kroner som skal dekke inn tidligere års framførbart underskudd og som dermed kommer til inntekt i kommunekassens resultat. Korrigert for dette viser regnskapet et merforbruk for tjenesteområdene på 38,7 millioner kroner. Kostnadene innen selvkosttjenestene inkluderer kjøp av tjenester fra FREVAR KF.

Investeringsregnskapet – kommunekassen
Investeringsregnskapet avsluttes i balanse. Det er tatt opp 750,0 millioner kroner i nye låneopptak til finansiering av investeringsregnskapet. I tillegg kommer nytt lån på 170,0 millioner kroner i Husbanken til videreutlån (startlån).

Ved utløpet av året er låneporteføljen på 9 419,4 millioner kroner. Over drifts- og investeringsregnskapet er det samlet betalt 465,3 millioner kroner i avdrag på låneporteføljen. Noe i underkant av 50 prosent dekkes over kommunens frie inntekter. Resten dekkes gjennom kommunale gebyrer, husleier, brukerbetalinger og statlige kompensasjonstilskudd.

Konsolidert regnskap (kommunekassen + FREVAR KF)
Fredrikstad kommune har ett kommunalt foretak – FREVAR KF. Foretaket fører regnskapet etter regnskapsloven og legger fram eget regnskap for bystyret.

I tillegg er foretaket, som en del av kommunen, forpliktet til å utføre tjenester innenfor VAR-kapitlet til selvkost. Beregning av selvkost inngår i det endelige selvkostoppgjøret i Seksjon for teknisk drift. Det er kommunen som krever inn kommunale avgifter fra innbyggerne.

Det regnskapsmessige resultatet til FREVAR KF, som bystyret disponerer, er i henhold til regnskapsloven. I samsvar med kommuneloven skal imidlertid kommunale foretak føre regnskapet og rapportere i henhold til kommuneloven med forskrifter. Regnskapene til kommunale foretak som føres etter regnskapsloven, må derfor omarbeides etter kommunale regnskapsprinsipper. Dette vil føre til at resultatet fra FREVAR KF i det konsoliderte regnskapet vil avvike fra det ordinære resultatet til foretaket etter regnskapsloven.

Foretakets regnskapsmessige resultat etter regnskapsloven er et overskudd på 21,3 millioner kroner etter skatt. Netto driftsresultat etter kommuneloven er minus 103,0 millioner kroner. Netto driftsresultat etter kommuneloven for konsolidert regnskap (kommunekassen og foretaket) er minus 126,0 millioner kroner.

Relevante bestemmelser
Kommuneloven med forskrifter.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Et positivt økonomisk resultat styrker kommunens balanse og muligheter for å gjennomføre målrettede satsinger og gi gode tjenester.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Det vises til saksopplysninger, vedlagte dokumenter og gjeldende økonomiplan/ budsjett.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
En sunn økonomi gir kommunen muligheter til å følge opp kommuneplanens satsinger og være en drivkraft i samfunnet. Siden regnskapet avsluttes med et bedre resultat enn budsjettert, er dette positivt for å fylle kommunens rolle i samfunnet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Det vises til klimaregnskapet, som er innarbeidet i kommunedirektørens årsrapport.

Ansattes medbestemmelse
Tillitsvalgte har vært orientert om situasjonen gjennom året, og medvirker løpende til kommunens drift og utvikling.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ja, saken sendes til alle rådene.

Vurdering
Ett viktig premiss for å kunne gjennomføre bystyrets ambisjoner for utvikling av fredrikstadsamfunnet slik kommuneplanen legger opp til, er en bærekraftig økonomi.

Resultatindikatoren netto driftsresultat i prosent av brutto driftsinntekter er den sentrale indikatoren som uttrykker økonomisk bærekraft, og bør i henhold til god økonomistyring være over 1,75 prosent over tid.

Kommunens resultat for 2025 på 2,52 prosent er et viktig steg mot dette målet. I tillegg til stram økonomistyring gjennom god budsjettoppfølging, har økt rammetilskudd, merinntekter på rentekompensasjon og integreringstilskudd og utbytte fra Isegran eiendom AS bidratt til at dette målet er nådd for 2025.

Alternative løsninger
Det foreslås ikke alternative løsninger i saken, men bystyret står fritt til å endre alle forslagspunkter til vedtak.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at årsregnskap og årsberetning for Fredrikstad kommune 2025 vedtas.

Kommunedirektøren vil fortsette sitt arbeid i kommunen i 2026 for å sikre at det fortsatt gis relevante og gode tjenester til kommunens innbyggere, og at økonomien styres på en måte som er bærekraftig over tid.

FREDRIKSTAD
KOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGNSKAP 2025

Avlagt 22.02.2026

Revidert 15.04.2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

Hovedoversikter

Bevilgningsoversikt drift etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-4 første ledd 1
Bevilgningsoversikt drift etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-4 andre ledd 2
Foreløpig regnskapsmessig merforbruk, årsavslutningsdisposisjoner og endelig regnskapsavslutning 2
Bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd 4
Bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 andre ledd 5
Foreløpig regnskapsmessig udisponert, årsavslutningsdisposisjoner og endelig regnskapsavslutning 6
Økonomisk oversikt etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-6 8
Balanseregnskapet § 5-8 9
Anskaffelse og anvendelse av midler 10
Detaljert balanse 11

Noter

Arbeidskapitalen - § 5-10 a) 17
Kapitalkonto - § 5-10 b) 18
Vesentlige endringer i regnskapsprinsipp, regnskapsestimater og korrigeringer av tidligere års feil - § 5-10 c) 19
Varige driftsmidler - § 5-11 a) 20
Aksjer og andeler - § 5-11 b) 23
Utlån - § 5-11 c) 25
Markedsbaserte finansielle omløpsmidler - § 5-11 d) 26
Sikring av finansielle eiendeler - § 5-11 e) 28
Langsiktig gjeld - § 5-12 a) 29
Minimumsavdrag - § 5-12 b) 34
Pensjon - § 5-12 c) 36
Garantiansvar - § 5-12 d) 44
Bundne fond - § 5-13 a) 45
Selvkost - § 5-13 b) 46
Salg av aksjer klassifisert som finansielle anleggsmidler - § 5-13 c) 49
Ytelser til ledende personer - § 5-13 d) 49
Godtgjørelse til revisor - § 5-13 e) 49
Separat resultatoppstilling for maritime og offshorerelaterte sikkerhetskurs - § 5-14 49
Samlet organisering av kommunens virksomhet 51
Anvendte regnskapsprinsipper og vurderingsregler 52
Spesifikasjon av vesentlige poster i regnskapet 54
Spesifikasjon av vesentlige transaksjoner og vesentlige forpliktelser i regnskapet 54
Forhold ved regnskapsårets slutt med betinget utfall samt hendelser etter balansedagen 55
Regnskap og beretning for interkommunalt samarbeid 56
Restanser Fredrikstad kommune 57

Bevilgningsoversikt drift etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-4 første ledd

	Regnskap 2025	Reg. budsjett 2025	Oppr. budsjett 2025	Regnskap 2024
1 Rammetilskudd	3 285 680 388,00	3 246 644 000,00	3 150 604 000,00	2 923 019 011,00
2 Inntekts- og formueskatt	2 994 106 398,06	3 020 292 000,00	3 026 039 000,00	2 752 768 572,38
3 Eiendomsskatt	343 900 394,57	340 000 000,00	340 000 000,00	337 255 607,18
4 Andre generelle driftsinntekter	30 846 449,25	9 000 000,00	9 000 000,00	27 706 157,00
5 Sum generelle driftsinntekter	**6 654 533 629,88**	**6 615 936 000,00**	**6 525 643 000,00**	**6 040 749 347,56**
6 Sum bevilgninger drift, netto	**5 911 488 700,35**	**5 948 393 680,00**	**5 840 445 680,00**	**5 620 077 737,94**
7 Avskrivninger	463 491 311,93	0,00	0,00	446 709 850,00
8 Sum netto driftsutgifter	**6 374 980 012,28**	**5 948 393 680,00**	**5 840 445 680,00**	**6 066 787 587,94**
9 Brutto driftsresultat	**279 553 617,60**	**667 542 320,00**	**685 197 320,00**	**-26 038 240,38**
10 Renteinntekter	74 674 205,82	70 810 000,00	70 810 000,00	82 942 074,04
11 Utbytter	40 456 894,00	15 000 000,00	15 000 000,00	21 899 975,00
12 Gevinster og tap på finansielle Omløpsmidler	122 162 652,27	116 565 000,00	116 565 000,00	74 347 539,33
13 Renteutgifter	387 231 316,48	380 249 000,00	380 249 000,00	354 354 888,44
14 Avdrag på lån	364 031 561,00	382 993 000,00	383 643 000,00	345 031 560,00
15 Netto finansutgifter	**-513 969 125,39**	**-560 867 000,00**	**-561 517 000,00**	**-520 196 860,07**
16 Motpost avskrivninger	463 491 311,93	0,00	0,00	446 709 850,00
17 Netto driftsresultat	**229 075 804,14**	**106 675 320,00**	**123 680 320,00**	**-99 525 250,45**
18 Overføring til investering	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00	0,00
19 Avsetninger til bundne driftsfond	134 954 680,54	27 714 427,00	27 714 427,00	76 423 847,54
20 Bruk av bundne driftsfond	-105 066 476,22	-29 937 107,00	-29 937 107,00	-60 344 238,02
21 Avsetninger til disposisjonsfond	193 187 599,82	120 903 000,00	125 903 000,00	0,00
22 Bruk av disposisjonsfond	0,00	-18 005 000,00	-6 000 000,00	-115 604 859,97
23 Dekning av tidligere års merforbruk	0,00	0,00	0,00	0,00
24 Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	**229 075 804,14**	**106 675 320,00**	**123 680 320,00**	**-99 525 250,45**
25 Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Bevilgningsoversikt drift etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-4 andre ledd

Seksjoner/tjenesteområder	Regnskap 2025	Reg. budsjett 2025	Oppr. budsjett 2025	Regnskap 2024
Kommunedirektørens sentrale staber	248 679 595,51	265 230 062,00	259 263 000,00	241 309 063,56
Byutvikling	46 090 650,17	45 446 801,00	48 293 000,00	199 317 685,24
Teknisk drift	474 833 765,46	463 944 512,00	447 698 680,00	437 473 437,32
Oppvekst	2 503 329 994,68	2 475 917 471,00	2 402 774 000,00	2 231 973 911,36
Samfunn	465 845 006,56	471 277 214,00	464 322 000,00	66 082,00
Helse	2 411 870 119,13	2 420 326 047,00	2 155 944 000,00	2 660 463 600,61
Søndre Østfold IPR	913 770,00	310 000,00	0,00	0,00
Tall Ships Races	196 658,41	0,00	0,00	115 061,77
Kirketjenester inkl. andre trossamfunn	51 867 000,00	51 867 000,00	49 867 000,00	51 746 000,00
Felles ansvar regnskap (899001)+Over/underskuddsansvar	-292 137 859,57	-247 610 767,00	12 284 000,00	-202 387 103,92
6 Sum bevilgninger drift, netto	5 911 488 700,35	5 946 708 340,00	5 840 445 680,00	5 620 077 737,94

Foreløpig regnskapsmessig merforbruk, årsavslutningsdisposisjoner og endelig regnskapsavslutning

Foreløpig regnskapsavslutning regnskapsmessig mindreforbruk

	Foreløpig regnskap	Vedtatt budsjett
Netto driftsresultat	229 075 804,14	110 512 660,00
Overføring til investeringsregnskapet, kommunestyret (570)	6 000 000,00	6 000 000,00
Overføring til investeringsregnskapet, underordnet organ (570)	0,00	0,00
Avsetning til bundne driftsfond (550)	134 954 680,54	57 261 427,00
Bruk av bundne driftsfond (950)	-105 066 476,22	-50 913 767,00
Avsetning til disposisjonsfond (540)	120 903 000,00	120 903 000,00
Bruk av disposisjonsfond (940)	-22 738 000,00	-22 738 000,00
Inndekking av tidligere merforbruk (530)	0,00	0,00
Bruk av tidligere mindreforbruk (930)	0,00	0,00
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	134 053 204,32	110 512 660,00
Merforbruk	0,00	0,00
Mindreforbruk	95 022 599,82	0,00

§ 5-9 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner

1	Netto driftsresultat	-229 075 804,14
2	Avsetning til bundne driftsfond	134 954 680,54
3	Bruk av bundne driftsfond	-105 066 476,22
4	Overføring til investering i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	6 000 000,00
5	Avsetning til disposisjonsfond i henhold til årsbudsjett og fullmakter	120 903 000,00
6	Bruk av disposisjonsfond i henhold til årsbudsjett og fullmakter	-22 738 000,00
7	Budsjettert dekning av tidligere års merforbruk	0,00
8	Årets budsjettavvik (mer eller mindreforbruk før strykninger)	-95 022 599,82
9	Strykning av overføring til investering	0,00
10	Strykning av avsetninger til disposisjonsfond	0,00
11	Strykning av dekning av tidligere års merforbruk	0,00
12	Strykning av bruk av disposisjonsfond (Forskrift § 4-3 1. ledd)	-22 738 000,00
13	Mer(+) eller mindreforbruk (-) etter strykninger	-72 284 599,82
14	Bruk av disposisjonsfond for reduksjon av årets merforbruk etter strykninger	0,00
15	Bruk av disposisjonsfond for inndekning av tidligere års merforbruk	0,00
16	Bruk av mindreforbruk etter strykninger for dekning av tidligere års merforbruk	0,00
17	Avsetning av mindreforbruk etter strykninger til disposisjonsfond	72 284 599,82
18	Fremført til inndekning senere år (merforbruk)	0,00

Mindreforbruk før strykninger er 72 284 599,82 kroner og i sin helhet avsatt til disposisjonsfond.

Endelig regnskapsavslutning

	Endelig regnskap	Vedtatt budsjett
Netto driftsresultat	229 075 804,14	110 512 660,00
Overføring til investeringsregnskapet, kommunestyret (570)	6 000 000,00	6 000 000,00
Overføring til investeringsregnskapet, underordnet organ (570)	0,00	0,00
Avsetning til bundne driftsfond (550)	134 954 680,54	57 261 427,00
Bruk av bundne driftsfond (950)	-105 066 476,22	-50 913 767,00
Avsetning til disposisjonsfond (540)	193 187 599,82	120 903 000,00
Bruk av disposisjonsfond (940)	0,00	-22 738 000,00
Inndekking av tidligere merforbruk (530)	0,00	0,00
Bruk av tidligere mindreforbruk (930)	0,00	0,00
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	229 075 804,14	110 512 660,00
Merforbruk	0,00	0,00
Mindreforbruk	0,00	0,00

Bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 første ledd

	Note	Regnskap 2025	Reg. budsjett 2025	Oppr. budsjett 2025	Regnskap 2024
1 Investeringer i varige driftsmidler		961 402 015,66	974 621 735,00	849 125 000,00	874 013 402,78
2 Tilskudd til andres investeringer		13 846 006,60	138 701 000,00	10 000 000,00	31 720 832,00
3 Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	5	18 139 074,00	18 140 000,00	15 700 000,00	16 677 302,00
4 Utlån av egne midler		0,00	0,00	0,00	0,00
5 Avdrag på lån		0,00	0,00	0,00	0,00
6 Sum investeringsutgifter		**993 387 096,26**	**1 131 462 735,00**	**874 825 000,00**	**922 411 536,78**
7 Kompensasjon for merverdiavgift		103 146 262,62	116 291 146,00	102 462 400,00	89 342 112,04
8 Tilskudd fra andre		191 062 246,14	195 383 115,00	9 100 000,00	65 611 229,07
9 Salg av varige driftsmidler	4	33 880 782,99	47 765 380,00	4 500 000,00	27 553 974,81
10 Salg av finansielle anleggsmidler	15	0,00	0,00	0,00	1 100 000 000,00
11 Utdeling fra selskaper		0,00	0,00	0,00	0,00
12 Mottatte avdrag på utlån av egne midler		0,00	0,00	0,00	0,00
13 Bruk av lån		668 243 405,63	774 884 274,00	688 832 600,00	734 075 361,19
14 Sum investeringsinntekter		**996 332 697,38**	**1 134 323 915,00**	**804 895 000,00**	**2 016 582 677,11**
15 Videreutlån		200 246 777,52	204 325 500,00	170 000 000,00	200 848 452,27
16 Bruk av lån til videreutlån		200 246 777,52	204 325 500,00	170 000 000,00	200 848 452,27
17 Avdrag på lån til videreutlån	10	101 223 773,00	105 102 000,00	54 327 000,00	107 207 198,00
18 Mottatte avdrag på videreutlån	10	110 608 141,37	113 588 000,00	54 327 000,00	88 985 711,89
19 Netto utgifter videreutlån		**-9 384 368,37**	**-8 486 000,00**	**0,00**	**18 221 486,11**
20 Overføring fra drift		-6 000 000,00	-6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00
21 Avsetninger til bundne investeringsfond	13	60 242 831,46	59 261 000,00	0,00	50 859 982,30
22 Bruk av bundne investeringsfond	13	-50 774 041,97	-50 775 000,00	0,00	-68 995 528,08
23 Avsetninger til ubundet investeringsfond		33 731 080,00	33 731 080,00	3 450 000,00	1 115 161 400,00
24 Bruk av ubundet investeringsfond		-24 869 900,00	-24 869 900,00	-67 380 000,00	-21 076 200,00
25 Dekning av tidligere års udekket beløp		0,00	0,00	0,00	0,00
26 Sum overføring fra drift og netto avsetninger		**12 329 969,49**	**11 347 180,00**	**-69 930 000,00**	**1 075 949 654,22**
27 Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Bevilgningsoversikt investering etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-5 andre ledd

	Regnskap 2025	Justert budsjett 2025	Oppr. budsjett 2025	Regnskap 2024
Investering i varige driftsmidler				
Administrasjon og fellesutgifter	37 803 389,40	119 181 555,00	27 801 000,00	28 334 753,89
Oppvekstsjenester	302 329 346,37	309 916 356,00	261 400 000,00	272 214 005,38
Omsorgstjenester	44 834 034,51	50 424 756,00	83 900 000,00	43 999 313,86
Helse- og sosialtjenester	15 026 991,10	28 211 115,00	10 000 000,00	7 536 256,39
Næringsområder og miljø	69 275,00	- 323 000,00	1 500 000,00	637 025,00
Boligområder	107 125,00	3 099 200,00	3 550 000,00	66 471,88
Kultur	70 924 209,51	72 217 328,00	75 000 000,00	75 597 766,50
Vann, avløp og renovasjon	350 228 291,17	264 442 180,00	289 500 000,00	309 292 678,46
Samferdsel og andre tekniske tjenester	140 079 353,60	127 452 245,00	96 474 000,00	136 335 131,42
Sum investering i varige driftsmidler	**961 402 015,66**	**974 621 735,00**	**849 125 000,00**	**874 013 402,78**
Tilskudd til andres investeringer				
Investeringstilskudd Fredrikstad kirkelige fellesråd	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	30 600 000,00
Justeringsmodell – overføringer til utbyggere	3 731 006,60	128 701 000,00	0,00	688 339,00
Overføring til staten og statlige institusjoner	0,00	0,00	0,00	0,00
Overføring private (erstatninger)	115 000,00	0,00	0,00	432 493,00
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper				
Egenkapitalinnskudd KLP	18 139 074,00	18 140 000,00	15 700 000,00	16 677 302,00
Innskudd egenkapital UNIKOM AS	0,00	0,00	0,00	0,00
Utlån av egne midler	0,00	0,00	0,00	0,00
Avdrag på lån	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum bevilgninger til investering	**993 387 096,26**	**1 131 462 735,00**	**874 825 000,00**	**922 411 536,78**

Foreløpig regnskapsmessig udisponert, årsavslutningsdisposisjoner og endelig regnskapsavslutning

Foreløpig regnskapsavslutning regnskapsmessig udisponert

	Foreløpig regnskap	Vedtatt budsjett
Sum investeringsutgifter	993 387 096,26	1 131 462 735,00
Sum investeringsinntekter ekskl. bruk av lån	-328 089 291,75	-359 439 641,00
Bruk av lån (910)	-774 884 274,00	-774 884 274,00
Bruk av lån (912)	-204 325 500,00	-204 325 500,00
Netto utgifter til videreutlån ekskl. bruk av lån	190 862 409,15	195 839 500,00
Netto til intern finansiering og disponering (ikke egne regnskapslinjer)	-123 049 560,34	-11 347 180,00
Overføring fra driftsregnskapet, bystyret (970)	-6 000 000,00	-6 000 000,00
Overføring fra driftsregnskapet, underordnet organ (970)	0,00	0,00
Avsetning til bundne investeringsfond (550)	60 242 831,46	59 261 000,00
Bruk av bundne investeringsfond (950)	-50 774 041,97	-50 775 000,00
Avsetning til ubundne investeringsfond (540)	33 731 080,00	33 731 080,00
Bruk av ubundne investeringsfond (940)	-24 869 900,00	-24 869 900,00
Dekning av tidligere års udekket (530)	0,00	0,00
Sum overføringer fra driftsregnskapet og avsetninger	12 329 969,49	11 347 180,00
Udekket		
Udisponert	-110 719 590,85	0,00

§ 5-9 Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner

	Sum investeringsutgifter	993 387 096,26
	Videreutlån (utgift)	200 246 777,52
	Investeringsinntekter	-328 089 291,75
	Netto låneordningen	-9 384 368,37
1	Sum utgifter og inntekter eksklusive bruk av lån	856 160 213,66
2	Avsetning til bundne investeringsfond	60 242 831,46
3	Bruk av bundet investeringsfond	-50 774 041,97
4	Budsjettert bruk av lån	-979 209 774,00
5	Overføring fra drift i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	-6 000 000,00
6	Avsetning til ubundne investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	33 731 080,00
7	Bruk av ubundne investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter	-24 869 900,00
8	Dekning av tidligere års udekket beløp	0,00
9	Årets budsjettavvik (udekket eller udisponert beløp før strykninger)	-110 719 590,85
10	Strykning av avsetninger til ubundet investeringsfond	0,00
11	Strykning av bruk av lån	110 719 590,85
12	Strykning av overføring fra drift	0,00
13	Strykning av bruk av ubundne investeringsfond	0,00
14	Udekket eller udisponert beløp etter strykninger	0,00
15	Avsetning av udisponert beløp etter strykninger til ubundet investeringsfond	0,00
16	Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	0,00

Udisponert beløp før strykninger er 110 719 590,85 kroner. Følgende strykninger er gjort:

- Bruk av lån knyttet til utlån av startlån
  Da andre investeringer ikke kan finansieres med bruk av lån fra videreutlån må bruk av lån til videreutlån strykes slik at det ikke overstiger beløpet som er lånt ut.
- Bruk av lån
  Resterende strykning etter de to overnevnte punktene tas mot bruk av lån.

Strykningene er gjennomført med følgende beløp:

	Beløp
Bruk av lån knyttet til utlån av startlån	4 078 722,48
Bruk av lån	106 640 868,37
SUM	110 719 590,85

Endelig regnskapsavslutning

	Endelig regnskap	Vedtatt budsjett
Sum investeringsutgifter	993 387 096,26	1 131 462 735,00
Sum investeringsinntekter ekskl. bruk av lån	-328 089 291,75	-359 439 641,00
Bruk av lån (910)	-668 243 405,63	-774 884 274,00
Bruk av lån (912)	-200 246 777,52	-204 325 500,00
Netto utgifter til videreutlån ekskl. bruk av lån	190 862 409,15	195 839 500,00
Netto til intern finansiering og disponering (ikke egne regnskapslinjer)	-12 329 969,49	-11 347 180,00
Overføring fra driftsregnskapet, bystyret (970)	-6 000 000,00	-6 000 000,00
Overføring fra driftsregnskapet, underordnet organ (970)	0,00	0,00
Avsetning til bundne investeringsfond (550)	60 242 831,46	59 261 000,00
Bruk av bundne investeringsfond (950)	-50 774 041,97	-50 775 000,00
Avsetning til ubundne investeringsfond (540)	33 731 080,00	33 731 080,00
Bruk av ubundne investeringsfond (940)	-24 869 900,00	-24 869 900,00
Dekning av tidligere års udekket (530)	0,00	0,00
Sum overføring fra driftsregnskapet og avsetninger	12 329 969,49	11 347 180,00
Udekket		
Udisponert	0,00	0,00

Økonomisk oversikt etter budsjett- og regnskapsforskriften § 5-6

	Note	Regnskap 2025	Reg. budsjett 2025	Oppr. budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekter					
1 Rammetilskudd		3 285 680 388,00	3 246 644 000,00	3 150 604 000,00	2 923 019 011,00
2 Inntekts- og formuesskatt		2 994 106 398,06	3 020 292 000,00	3 026 039 000,00	2 752 768 572,38
3 Eiendomsskatt		343 900 394,57	340 000 000,00	340 000 000,00	337 255 607,18
4 Andre skatteinntekter		0,00	0,00	0,00	0,00
5 Andre overføringer og tilskudd fra staten		317 363 379,42	256 924 000,00	256 924 000,00	329 053 915,44
6 Overføringer og tilskudd fra andre		857 414 413,01	771 960 580,00	776 960 580,00	893 718 050,50
7 Brukerbetalinger		212 301 965,29	219 773 000,00	219 773 000,00	218 313 255,89
8 Salgs- og leieinntekter		1 063 366 578,40	1 110 959 085,00	1 110 959 085,00	1 009 555 618,82
9 Sum driftsinntekter		**9 074 133 516,75**	**8 966 552 665,00**	**8 881 259 665,00**	**8 463 684 031,21**
Driftsutgifter					
10 Lønnsutgifter		4 321 483 190,10	4 189 992 778,00	4 187 420 778,00	4 224 234 267,04
11 Sosiale utgifter		1 222 478 382,30	1 319 928 955,00	1 262 865 955,00	1 099 893 212,62
12 Kjøp av varer og tjenester		2 140 470 245,91	2 217 393 726,00	2 176 724 726,00	2 070 294 962,05
13 Overføringer og tilskudd til andre		649 915 273,65	572 339 000,00	569 695 000,00	649 582 317,54
14 Avskrivninger	2,4,10	463 491 311,93	0,00	0,00	446 709 850,00
15 Sum driftsutgifter		**8 797 838 403,89**	**8 299 654 459,00**	**8 196 706 459,00**	**8 490 714 609,25**
16 Brutto driftsresultat		**276 295 112,86**	**666 898 206,00**	**684 553 206,00**	**-27 030 578,04**
Finansinntekter					
17 Renteinntekter		78 137 292,27	72 699 917,00	72 699 917,00	85 115 804,70
18 Utbytter		40 472 427,00	15 010 000,00	15 010 000,00	21 914 284,00
19 Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	7	122 162 652,27	116 565 000,00	116 565 000,00	74 347 539,33
20 Renteutgifter		387 451 431,19	381 504 803,00	381 504 803,00	355 550 590,44
21 Avdrag på lån	10	364 031 561,00	382 993 000,00	383 643 000,00	345 031 560,00
22 Netto finansutgifter		**-510 710 620,65**	**-560 222 886,00**	**-560 872 886,00**	**-519 204 522,41**
23 Motpost avskrivninger	2,4,10	463 491 311,93	0,00	0,00	446 709 850,00
24 Netto driftsresultat		**229 075 804,14**	**106 675 320,00**	**123 680 320,00**	**-99 525 250,45**
Disp. eller dekning av netto driftsresultat:					
25 Overføring til investering		6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00	0,00
26 Avsetninger til bundne driftsfond	13,14	134 954 680,54	27 714 427,00	27 714 427,00	76 423 847,54
27 Bruk av bundne driftsfond	13,14	-105 066 476,22	-29 937 107,00	-29 937 107,00	-60 344 238,02
28 Avsetninger til disposisjonsfond		193 187 599,82	120 903 000,00	125 903 000,00	0,00
29 Bruk av disposisjonsfond		0,00	-18 005 000,00	-6 000 000,00	-115 604 859,97
30 Dekning av tidligere års merforbruk		0,00	0,00	0,00	0,00
31 Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat		**229 075 804,14**	**106 675 320,00**	**123 680 320,00**	**-99 525 250,45**
32 Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)		0,00	0,00	0,00	0,00

Balanseregnskapet § 5-8

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
A. Anleggsmidler		**23 537 470 859,94**	**21 446 533 429,30**
I. Varige driftsmidler	4	10 488 429 571,99	9 903 607 240,29
1. Faste eiendommer og anlegg		10 037 756 468,19	9 412 783 477,74
2. Utstyr, maskiner og transportmidler		450 673 103,80	490 823 762,55
II. Finansielle anleggsmidler		2 311 443 910,95	2 204 496 562,01
1. Aksjer og andeler	5	692 404 865,87	674 265 791,87
2. Obligasjoner		0,00	0,00
3. Utlån	6	1 619 039 045,08	1 530 230 770,14
III. Immaterielle eiendeler		0,00	0,00
IV. Pensjonsmidler	11	10 737 597 377,00	9 338 429 627,00
B. Omløpsmidler		**3 663 688 408,35**	**3 409 037 258,98**
I. Bankinnskudd og kontanter		277 471 163,80	916 403 230,35
II. Finansielle omløpsmidler	7	1 776 691 714,65	1 019 729 159,57
1. Aksjer og andeler		379 894 337,83	213 400 078,04
2. Obligasjoner		1 063 055 292,65	601 730 920,67
3. Sertifikater		333 742 084,17	204 598 160,86
4. Derivater		0,00	0,00
III. Kortsiktige fordringer		1 609 525 529,90	1 472 904 869,06
1. Kundefordringer		428 770 383,90	405 407 034,06
2. Andre kortsiktige fordringer		0,00	0,00
3. Premieavvik	11	1 180 755 146,00	1 067 497 835,00
SUM EIENDELER		**27 201 159 268,29**	**24 855 570 688,28**
EGENKAPITAL OG GJELD			
C. Egenkapital		**6 104 475 209,30**	**5 409 557 741,18**
I. Egenkapital drift		541 661 142,80	318 587 980,33
1. Disposisjonsfond		376 519 766,53	183 332 166,71
2. Bundne driftsfond	13	165 144 017,94	135 255 813,62
3. Merforbruk i driftsregnskapet		0,00	0,00
4. Mindreforbruk i driftsregnskapet		0,00	0,00
II. Egenkapital investering		1 680 763 833,94	1 662 433 864,45
1. Ubundet investeringsfond		1 598 816 176,26	1 589 954 996,26
2. Bundne investeringsfond	13	81 947 657,68	72 478 868,19
3. Udekket beløp i investeringsregnskapet		0,00	0,00
III. Annen egenkapital		3 882 047 590,89	3 428 535 896,40
1. Kapitalkonto	2	3 897 370 999,11	3 443 859 304,62
2. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen drift		-15 323 408,22	-15 323 408,22
3. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen investering		0,00	0,00
D. Langsiktig gjeld		**19 892 362 167,00**	**18 203 426 614,00**
I. Lån	9	9 419 393 671,00	8 964 649 005,00
1. Gjeld til kredittinstitusjoner		5 717 393 671,00	5 872 649 005,00
2. Obligasjonslån		2 482 000 000,00	2 382 000 000,00
3. Sertifikatlån		1 220 000 000,00	710 000 000,00
II. Pensjonsforpliktelse	11	10 472 968 496,00	9 238 777 609,00
E. Kortsiktig gjeld		**1 204 321 891,99**	**1 242 586 333,10**
I. Kortsiktig gjeld		1 204 321 891,99	1 242 586 333,10
1. Leverandørgjeld		319 736 572,98	336 979 944,19
2. Likviditetslån		0,00	0,00
3. Derivater		0,00	0,00
4. Annen kortsiktig gjeld		877 127 973,01	901 902 994,91
5. Premieavvik	11	7 457 346,00	3 703 394,00
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 201 159 268,29**	**24 855 570 688,28**
F. Memoriakonti		**0,00**	**0,00**
I. Ubrukte lånemidler		250 318 374,71	198 808 557,86
II. Andre memoriakonti		33 242 702,52	27 421 772,55
III. Motkonto for memoriakontiene		-283 561 077,23	-226 230 330,41

Anskaffelse og anvendelse av midler

	Regnskap 2025	Reg. budsjett 2025	Oppr. budsjett 2025	Regnskap 2024
Anskaffelse av midler				
Inntekter driftsdel (kontoklasse 1)	9 073 985 085,64	8 979 827 498,00	8 881 052 665,00	8 463 508 375,75
Inntekter investeringsdel (kontoklasse 0)	328 004 870,63	359 439 641,00	116 062 400,00	182 421 375,59
Innbetalinger ved eksterne finanstransaksjoner	1 235 476 518,48	1 297 279 691,00	1 117 641 517,00	2 305 548 749,17
Sum anskaffelse av midler	**10 637 466 474,75**	**10 636 546 830,00**	**10 114 756 582,00**	**10 951 478 500,51**
Anvendelse av midler				
Utgifter driftsdel (kontoklasse 1)	8 332 660 850,08	8 309 298 952,00	8 196 706 459,00	8 043 364 939,25
Utgifter investeringsdel (kontoklasse 0)	975 248 022,26	1 113 322 735,00	859 125 000,00	905 734 234,78
Utbetaling ved eksterne finanstransaksjoner	1 088 151 828,78	1 092 065 303,00	1 005 174 803,00	1 025 954 922,71
Sum anvendelse av midler	**10 396 060 701,12**	**10 514 686 990,00**	**10 061 006 262,00**	**9 975 054 096,74**
Anskaffelse - anvendelse av midler	241 405 773,63	121 859 840,00	53 750 320,00	976 424 403,77
Endring i ubrukte lånemidler	51 509 816,85	0,00	0,00	-184 923 813,46
Endring i regnskapspr. som påvirker AK Drift	0,00	0,00	0,00	0,00
Endring i regnskapspr. som påvirker AK Inv.	0,00	0,00	0,00	0,00
Endring i arbeidskapital	**292 915 590,48**	**121 859 840,00**	**53 750 320,00**	**791 500 590,31**
Avsetninger og bruk av avsetninger				
Avsetninger	422 116 191,82	271 156 507,00	157 067 427,00	1 242 445 229,84
Bruk av avsetninger	180 710 418,19	149 296 667,00	103 317 107,00	266 020 826,07
Til avsetning senere år	0,00	0,00	0,00	0,00
Netto avsetninger	**241 405 773,63**	**121 859 840,00**	**53 750 320,00**	**976 424 403,77**
Int. overføringer og fordelinger				
Interne inntekter mv	469 491 311,93	6 000 000,00	6 000 000,00	446 709 850,00
Interne utgifter mv	469 491 311,93	6 000 000,00	6 000 000,00	446 709 850,00
Netto interne overføringer	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Detaljert balanse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER		
A. Anleggsmidler	**23.537.470.859,94**	**21.446.533.429,30**
I. Varige driftsmidler	10.488.429.571,99	9.903.607.240,29
1. Faste eiendommer og anlegg	10.037.756.468,19	9.412.783.477,74
227080010 KOMMUNALE GRUNNEIENDOMMER K1	*275.160.000,00*	*191.750.000,00*
227080020 KOMMUNEN GRUNNEIER FESTER BORT	*104.270.000,00*	*104.100.000,00*
227080040 AM - SKOLER, BARNEHAGER	*3.007.418.571,97*	*2.779.358.911,34*
227080045 AM - IDRETTSHALLER	*713.461.871,65*	*682.162.406,80*
227080047 AM - KULTURBYGG	*136.045.688,06*	*132.432.897,25*
227080050 AM - ADMINISTRASJONSBYGG M.V.	*468.425.153,63*	*435.413.254,97*
227080055 AM - ALDERSHJEM OG INSTITUSJONER	*1.196.858.484,58*	*1.224.895.073,52*
227080060 AM - TEKNISKE ANLEGG - VAR	*119.666.156,31*	*105.774.849,14*
227080061 TEKNISKE ANLEGG INSTALLASJONER VAR 20 ÅR	*616.503.603,34*	*655.804.136,95*
227080062 TEKNISKE ANLEGG LEDN.NETT VAR 40ÅR	*1.982.730.175,95*	*1.727.983.374,88*
227080065 AM - VEGER	*917.712.695,18*	*859.221.294,97*
227080070 AM - PARKERINGSPLASSER OG TRAFIKKLYS	*152.851.826,71*	*165.958.425,83*
227080090 AM - PARKER OG FRIAREALER	*230.435.344,93*	*231.895.731,21*
227080095 AM - TOMTER	*116.216.895,88*	*116.033.120,88*
2. Utstyr, maskiner og transportmidler	450.673.103,80	490.823.762,55
224080010 AM-PERSON,VARE OG LASTEBILER(NY 2001)	*137.320.573,79*	*152.194.278,93*
224080015 AM-ANLEGGSMASKINER (NY 2001)	*34.843.503,60*	*31.911.465,68*
224080020 AM-BRANNBILER (NY 2001)	*2.902.733,88*	*3.223.457,16*
224080025 AM-MASKINER OG VERKTØY (NY 2001)	*8.151.166,80*	*11.718.697,44*
224080030 AM-INVENTAR OG UTSTYR (NY 2001)	*218.112.213,16*	*241.423.015,71*
224080035 AM-EDB-UTSTYR OG KONTORMASKINER	*49.342.912,57*	*50.352.847,63*
II. Finansielle anleggsmidler	2.311.443.910,95	2.204.496.562,01
1. Aksjer og andeler	692.404.865,87	674.265.791,87
221200010 KOMMUNEFORETAK	*393.224.652,00*	*393.224.652,00*
221200020 PRIVATE SELSKAPER OG ANDRE	*19.550.081,87*	*19.550.081,87*
221550010 AKSJER/ANDELER I KLP	*279.630.132,00*	*261.491.058,00*
2. Obligasjoner	0,00	0,00
3. Utlån	1.619.039.045,08	1.530.230.770,14
222890001 HUSHOLDNINGER	*2.867.132,70*	*2.867.132,70*
222890500 UTLÅN AV VIDEREFORMIDLINGSLÅN	*1.610.528.770,32*	*1.523.258.306,15*
222890560 BORGE SOSIALLÅN FELIX	*161.719,15*	*161.719,15*
222890562 LÅN FELIX SENTRUM	*613.626,02*	*598.826,02*
222890566 LÅN FELIX ONSØY	*103.691,83*	*103.691,83*
222890568 LÅN FELIX ROLVSØY	*23.508,09*	*23.508,09*
222890569 LÅN FELIX NAV (NY OPPSTART NAV)	*4.740.596,97*	*3.217.586,20*
III. Immaterielle eiendeler	0,00	0,00
IV. Pensjonsmidler	10.737.597.377,00	9.338.429.627,00
220550100 PENSJONSMIDLER KLP	*10.089.539.560,00*	*8.890.226.831,00*
220550101 PENSJONSMIDLER SPK	*648.057.817,00*	*448.202.796,00*
B. Omløpsmidler	**3.663 688 408,35**	**3.409.037.258,98**
I. Bankinnskudd og kontanter	277.468.522,13	916.403.230,35
210000020 VEKSELKASSE KONGSTENHALLEN	*26.301,00*	*47.396,00*
210000021 VEKSELKASSE GAUSTADHALLEN	*2.715,00*	*2.560,00*
210000022 VEKSELKASSE KINO	*128.100,00*	*170.841,69*
210000023 VEKSELKASSE KAFE ONSØYHEIMEN	*-200,00*	*3.348,00*
210000028 VEKSELKASSE CAFE BENDIK	*-126,00*	*-126,00*
210000029 VEKSELKASSE ØSTSIDEN KJØKKEN	*300,00*	*4.819,00*
210000035 VEKSELKASSE HOLMEN KJØKKEN	*1.000,00*	*34.307,00*
210000036 VEKSELKASSE LEGEVAKT	*2.936,00*	*5.331,00*
210000037 VEKSELKASSE BIBLIOTEKET	*-1,00*	*163,00*
210000038 VEKSELKASSE BLÅ GROTTE/BAR (KINO)	*9.000,00*	*18.360,00*
210000039 VEKSELKASSE ST.CROIX	*2.000,00*	*2.000,00*
210000040 VEKSELKASSE LISLEBY FRITIDSKLUBB	*700,00*	*700,00*
210000041 VEKSELKASSE GRESSVIK FRITIDSKLUBB	*600,00*	*2.314,00*
210000042 VEKSELKASSE ØSTSIDEN FRITIDSKLUBB	*800,00*	*800,00*
210000043 VEKSELKASSE AMBJØRNRØD FRITIDSKLUBB	*600,00*	*600,00*
210000045 VEKSELKASSE TORSNES FRITIDSKLUBB	*-10.200,00*	*600,00*

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
210000046 VEKSELKASSE LITTFRI FRITID	*400,00*	*400,00*
210000047 VEKSELKASSE SKATEKLUBBEN	*300,00*	*655,00*
210000049 VEKSELKASSE KANTINE CICIGNON	*1.462,00*	*2.457,00*
210000054 VEKSELKASSE BAREN ST.CROIXHUSET	*5.000,00*	*5.000,00*
210000057 VEKSELKASSE GRESSVIK UNGDOMSSKOLE	*2.750,00*	*550,00*
210000066 VEKSELKASSE KAFE KONGSTEN	*3.970,00*	*4.953,00*
210070010 DNB 5122.05.77159 SKATT	*543.467,86*	*-25.707.136.251,64*
210070011 DNB 5122.05.77221 TILFUKTSROMKONTO (2102073)	*1.841.384,26*	*1.756.963,14*
210320010 DNB 5082.08.18846, OCR-PROCASSO	*12.684.294,54*	*141.817.717,94*
210320012 DNB 1503.12.66669 KRONEKORT NAV	*587.150,33*	*315.271,49*
210320013 DNB 5122.05.77175 PARKERINGSAUTOMAT	*1.967.526,71*	*45.979.381,69*
210320014 DNB 5122.05.77264	*22.155.028,15*	*-1.043.847.487,21*
210320015 DNB 5122.05.77000 HOVEDKONTO	*48.624.510,42*	*2.398.721.033,39*
210320016 DNB 5122.05.77140 SKATTER OG AVGIFTER	*2.809.003,77*	*45.112.548.969,95*
210320017 DNB 5122.05.77183 REF.SYKEPENGER	*27.779.110,32*	*4.142.000.582,32*
210320018 DNB 5122.05.77019 NAV	*7.026.044,53*	*-2.165.904.943,24*
210320019 DNB 5122.05.77027 NAV - UTLÅN	*2.146.317,25*	*-22.932.428,73*
210320020 DNB 5122.05.77205 FREDRIKSTAD KINO	*35.416.633,34*	*1.087.347.071,52*
210320021 DNB 5122.05.77213 LØNN	*18.465.795,29*	*-46.224.206.945,44*
210320022 DNB 5122.05.77191 OCRKONTO	*43.721.803,87*	*23.760.510.669,20*
210320023 DNB 5122.05.77248 SKATT/INNFORDRING	*8.240.916,17*	*119.062.325,39*
210320026 DNB 7058.06.94525 BARNEVERN	*1.407.660,39*	*-938.855.870,44*
210320027 DNB 7050.05.78392 KONGSTENHALLEN	*6.396.635,11*	*86.371.122,92*
210320029 AON GRIEG 7058.05.02065	*953.853,70*	*345.093,64*
210320031 DNB 1503.95.99934 BETALINGSTERMINALER	*21.118 679,22*	*111.598.910,85*
210320032 DNB 1503.99.67542 PARKA OCR	*553.738,43*	*518.719,72*
210320034 GRIEG INVESTOR 1520.15.25265 KLIENTKONTO SKOLEFOND	*766.880,47*	*0,00*
210320035 AON GRIEG 1251.04.01261 Generation	*2.702,65*	*0,00*
210320044 DNB 1503.73.61086 VIPPS KONTO	*12.028.297,71*	*10.048.545,83*
210320045 DNB 1506.85.88240 KRONEKORT BARNEVERN	*55.322,31*	*36.749,37*
II. Finansielle omløpsmidler	1.776.691.714,65	1.019.729.159,57
1. Aksjer og andeler	379.894.337,83	213.400.078,04
218430000 AKSJEFOND NORGE	*138.958.967,17*	*73.540.373,74*
218430500 AKSJEFOND UTLAND	*240.935.370,66*	*139.859.704,30*
2. Obligasjoner	1.063.055.292,65	601.730.920,67
211430000 OBLIGASJONSFOND NORSKE	*424.672.954,46*	*229.638.252,29*
211430500 OBLIGASJONSFOND UTLAND	*638.382.338,19*	*372.092.668,38*
3. Sertifikater	333.742.084,17	204.598.160,86
212430000 PENGEMARKEDSFOND	*333.742.084,17*	*204.598.160,86*
4. Derivater	0,00	0,00
III. Kortsiktige fordringer	1.609.525.529,90	1.472.904.869,06
1. Kundefordringer	428.770.383,90	405.407.034,06
213080099 INTERIMSKONTO	*-1.246.054,80*	*-3.632.222,09*
213610000 KOMP. FOR BETALT MVA HØY SATS DRIFT	*19,80*	*19,80*
213610099 KOMP. FOR BETALT MVA OPPGJØRSKONTO	*50.878.982,00*	*50.962.670,00*
213610100 MANUELT STATEN INKL. TRYGDEFORVALTNING	*175.248.673,89*	*183.266.219,05*
213610110 TRYGDEFORVALTNINGEN, REFUSJON SYKELØNN	*41.118.965,00*	*39.295.668,00*
213640105 GRUNNLAG, EKS.MVA, BETALT MVA HØY SATS - DRIFT	*79,20*	*79,20*
213640140 JUSTERING - TILSKUDD FRA ANDRE MOMSKOMPENSASJON	*2.573.331,00*	*463.386,00*
213640141 JUSTERING - MVA	*2.652.768,00*	*200.965,00*
213640490 OPPGJØRSKONTO TILGODE MVA (NY 2022)	*25.138.966,00*	*24.108.024,00*
213640998 MOTKONTO FOR KOMPENSASJON FOR BETALT MVA	*-79,20*	*-79,20*
213890102 NEGATIV LØNN	*843.630,74*	*889.485,53*
213890105 AVTALER OM TREKK I LØNN (NY 2024)	*43.318,19*	*31.635,61*
213890106 FOR MYE UTBETALT LØNN	*-377.840,98*	*-270.114,68*
213890108 RETTET LØNN, DIREKTE UTBETALT	*134.020,44*	*45.075,44*
213890151 TERMINVARSEL BORGE (FELIX)	*49.342,42*	*49.342,42*
213890152 TERMINVARSEL SENTRUM (FELIX)	*313.157,79*	*307.657,79*
213890153 TERMINVARSEL KRÅKERØY (FELIX)	*13.731,70*	*13.731,70*
213890154 TERMINVARSEL ONSØY (FELIX)	*28.748,60*	*28.748,60*
213890155 TERMINVARSEL ROLVSØY (FELIX)	*473,00*	*473,00*
213890157 TERMINVARSEL NAV (FELIX)	*1.257.319,17*	*1.105.029,45*
213890160 MOTKONTO TERMINVARSEL (FELIX)	*-405.453,51*	*-399.953,51*

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
213890161 MOTKONTO TERMINVARSEL NAV (NY OPPSTART)	*-1.257.319,17*	*-1.105.029,45*
213890220 PARKERINGSAVGIFT	*1.821.268,39*	*1.773.711,50*
213890300 KOMMUNALE AVGIFTER	*16.048.951,90*	*14.590.242,24*
213890305 HUSLEIER	*5.393.146,67*	*3.942.250,20*
213890310 BARNEHAGER	*1.349.733,02*	*1.441.771,37*
213890315 PLEIE OG OMSORG	*9.736.932,52*	*8.228.892,89*
213890316 LEGEVAKTEN FAKTURERING	*0,00*	*21.484,00*
213890320 DIVERSE TILFELDIG FAKTURERING	*97.281.840,24*	*79.919.773,20*
213890321 FAKTURA MARI (DRIFT VEDLIKEHOLD) EKSTERN	*-5.265,00*	*-5.265,00*
213890360 FAKTURAER UTEN RENTEBEREGNING	*136.478,00*	*134.740,00*
213890361 INTERIMSKONTO RESTANSER OVERFØRT NESTE FAKTURA	*-1.481,12*	*-1.378,00*
2. Andre kortsiktige fordringer	0,00	0,00
3. Premieavvik	1.180.755.146,00	1.067.497.835,00
219080000 KLP POSITIVT PREMIEAVVIK	*1.011.161.837,00*	*906.240.535,00*
219080001 KLP ARB.G.AVG. POS. PREMIEAVVIK	*142.573.819,00*	*127.779.917,00*
219080010 SPK POSITIVT PREMIEAVVIK	*23.680.535,00*	*29.340.389,00*
219080011 SPK ARB.G.AVG. POS. PREMIEAVVIK	*3.338.955,00*	*4.136.994,00*
Sum eiendeler	**27.201.159.268,29**	**24.855.570.688,28**
EGENKAPITAL OG GJELD		
C. Egenkapital	**6.104.472.567,63**	**5.409.557.741,18**
I. Egenkapital drift	541.661.142,80	318.587.980,33
1. Disposisjonsfond	376.519.766,53	183.332.166,71
256080100 SEKTOROVERGRIPENDE	*-376.519.766,53*	*-183.332.166,71*
2. Bundne driftsfond	165.144.017,94	135.255.813,62
251080100 SEKTOROVERGRIPENDE	*-7.420.557,40*	*-17.307.209,96*
251080110 SENTRALDELEN	*-17.021.283,69*	*-15.426.717,57*
251080120 OPPVEKST	*-57.718.339,20*	*-46.120.713,16*
251080130 PLEIE OG OMSORG	*-15.085.416,14*	*-25.466.497,30*
251080140 BOLIG/TILTAK	*-2.967.833,03*	*-5.501.214,28*
251080150 KULTUR	*-2.801.015,67*	*-4.063.214,44*
251080160 TEKNISK	*-50.541.427,47*	*-21.370.246,91*
251080180 SAMFUNN	*-11.588.145,34*	*0,00*
3. Merforbruk i driftsregnskapet	0,00	0,00
4. Mindreforbruk i driftsregnskapet	0,00	0,00
II. Egenkapital investering	1.680.763.833,94	1.662.433.864,45
1. Ubundet investeringsfond	1.598.816.176,26	1.589.954.996,26
253080100 SEKTOROVERGRIPENDE	*-1.556.131.607,26*	*-463.071.937,43*
253080120 OPPVEKST	*0,00*	*-1.084.198.489,83*
253080130 OMSORG	*-27.106.722,00*	*-27.106.722,00*
253080140 BOLIG/TILTAK	*-15.097.500,00*	*-15.097.500,00*
253080160 TEKNISK	*-480.347,00*	*-480.347,00*
2. Bundne investeringsfond	81.947.657,68	72.478.868,19
255080100 SEKTOROVERGRIPENDE	*-64.168.124,83*	*-54.783.756,46*
255080120 OPPVEKST	*-8.215.507,30*	*-8.215.507,30*
255080130 OMSORG	*-2.800.000,00*	*-2.800.000,00*
255080160 TEKNISK	*-6.693.098,11*	*-6.608.676,99*
255080170 SAMFERDSEL	*-70.927,44*	*-70.927,44*
3. Udekket beløp i investeringsregnskapet	0,00	0,00
III. Annen egenkapital	3.882.047.590,89	3.428.535.896,40
1. Kapitalkonto	3.897.370.999,11	3.443.859.304,62
2599008000 KAPITALKONTO	*-3.443.859.304,62*	*-3.443.859.304,62*
2599008002 SALG AV ANLEGG	*2,00*	*0,00*
2599008003 SALG AV FAST EIENDOM/BYGG	*514.374,68*	*0,00*
2599008005 AV/NEDSKRIVING VEIER/ANLEGG	*189.831.711,33*	*0,00*
2599008006 AV/NEDSKRIVINGER EIENDOMMER/BYGG	*176.123.726,48*	*0,00*
2599008008 SALG AV BILER/MASKINER	*4,20*	*0,00*
2599008010 AV/NEDSKRIVING AV UTSTYR	*63.308.140,68*	*0,00*
2599008011 AV/NEDSKRIVING MASKINER/BILER	*34.227.733,44*	*0,00*
2599008012 NEDSKRIVING STARTLÅN	*2.931.835,53*	*0,00*
2599008017 MOTTATTE AVDRAG ETABLERINGSLÅN	*627.285,58*	*0,00*
2599008019 MOTTATTE AVDRAG STARTLÅN	*109.980.855,79*	*0,00*
2599008025 BRUK AV MIDLER EKSTERNE LÅN	*868.490.183,15*	*0,00*
2599008026 AKTIVERING AV SKOLER OG BARNEHAGER	*-331.130.095,15*	*0,00*

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2599008027 AKTIVERING AV IDRETTSHALLER	*-53.442.222,69*	*0,00*
2599008028 AKTIVERING AV KULTURBYGG	*-7.730.073,61*	*0,00*
2599008029 AKTIVERING AV ADM.BYGG,LAGER,BRANNSTASJON	*-48.049.771,82*	*0,00*
2599008031 AKTIVERING AV ALDERSHJEM OG INSTITUSJON	*-4.233.163,90*	*0,00*
2599008032 AKTIVERING AV VAR-ANLEGG	*-348.453.207,08*	*0,00*
2599008033 AKTIVERING AV VEGER	*-94.829.214,21*	*0,00*
2599008034 AKTIVERING AV PARKERINGSPLASSER	*-1.778.368,24*	*0,00*
2599008035 AKTIVERING AV PARKER OG FRIAREALER	*-18.032.913,24*	*0,00*
2599008036 AKTIVERING AV TOMTER	*-183.775,00*	*0,00*
2599008037 AKTIVERING AV PERSON,VARE-OG LASTEBILER	*-10.696.816,50*	*0,00*
2599008038 AKTIVERING AV ANLEGGSMASKINER	*-7.701.000,00*	*0,00*
2599008041 AKTIVERING AV INVENTAR OG UTSTYR	*-22.313.495,85*	*0,00*
2599008042 AKTIVERING AV EDB-UTSTYR OG KONTORMASKIN	*-16.673.907,22*	*0,00*
2599008049 AVDRAG SOSIALE LÅN, OSKAR	*148.431,11*	*0,00*
2599008051 AKTIVERING AV TOMTER ETC.	*-83.580.000,00*	*0,00*
2599008060 KLP PENSJONSFORPLIKTELSE OG PENSJONSM.	*52.571.254,00*	*0,00*
2599008061 SPK PENSJONSFORPL. OG PENSJONSMIDLER	*-217.548.117,00*	*0,00*
2599008062 KLP - EGENKAPITALINNSKUDD	*-18.139.074,00*	*0,00*
2599008069 UTLÅN - STARTLÅN	*-200.246.777,52*	*0,00*
2599008074 OPPSKRIVING AV STARTLÅN	*-563.663,55*	*0,00*
2599008075 AVDRAG PÅ EKSTERNE LÅN	*-465.255.334,00*	*0,00*
2599008099 SOSIALE UTLÅN, OSKAR	*-1.686.241,88*	*0,00*
2. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen drift	-15.323.408,22	-15.323.408,22
2581080010 PRINSIPPENDRINGER, DRIFT	*15.323.408,22*	*15.323.408,22*
3. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen investering	0,00	0,00
D. Langsiktig gjeld	**19.892.362.167,00**	**18.203.426.614,00**
I. Lån	9.419.393.671,00	8.964.649.005,00
1. Gjeld til kredittinstitusjoner	5.717.393.671,00	5.872.649.005,00
2451355000 LÅN I KREDITTIFORETAK MED AVDRAGSPROFIL	*-52.410.289,00*	*-56.441.850,00*
2451395000 LÅN I STATLIGE LÅNEINSTITUSJONER MED AVDRAGSPROFIL	*-1.967.958.382,00*	*-1.899.182.155,00*
2452355000 AVDRAGSFRIE LÅN KREDITINSTITUSJON FORFALL SENERE REGNSKAPSÅR	*-3.695.000.000,00*	*-3.095.000.000,00*
2452890000 AVDRAGSFRIE LÅN PRIVATE FORFALL SENERE REGNSKAPSÅR	*-2.025.000,00*	*-2.025.000,00*
2453355000 AVDRAGSFRIE LÅN KREDITTINSTITUSJONER FORFALL NESTE REGNSKAPSÅR	*0,00*	*-820.000.000,00*
2. Obligasjonslån	2.482.000.000,00	2.382.000.000,00
2411080000 OBLIGASJONSLÅN FORFALL SENERE REGNSKAPSÅR	*-1.505.000.000,00*	*-1.732.000.000,00*
2412080000 OBLIGASJONSLÅN FORFALL NESTE REGNSKAPSÅR	*-977.000.000,00*	*-650.000.000,00*
3. Sertifikatlån	1.220.000.000,00	710.000.000,00
2431080000 SERTIFIKATLÅN	*-1.220.000.000,00*	*-710.000.000,00*
II. Pensjonsforpliktelse	10.472.968.496,00	9.238.777.609,00
240080100 KLP PENSJONSFORPLIKTELSER	*-9.773.821.371,00*	*-8.521.937.388,00*
240080101 SPK PENSJONSFORPLIKTELSER	*-692.833.722,00*	*-683.643.133,00*
240080106 SPK ARB.G.AVG. NETTO PENSJONSFORPLIKTELSE	*-6.313.403,00*	*-33.197.088,00*
E. Kortsiktig gjeld	**1.204.321.891,99**	**1.242.586.333,10**
I. Kortsiktig gjeld	1.204.321.891,99	1.242.586.333,10
1. Leverandørgjeld	319.736.572,98	336.979.944,19
235080919 LEVERANDØRER FELLES (NY 2021)	*-316.095.783,38*	*-336.415.325,19*
235890100 JUSTERINGSKRAV UTBYGGER	*-3.640.789,60*	*-564.619,00*
2. Likviditetslån	0,00	0,00
3. Derivater	0,00	0,00
4. Annen kortsiktig gjeld	877.127.973,01	901.902.994,91
232080002 INNTEKT I ÅR MOTTATT NESTE ÅR	*20.918.981,00*	*23.012.165,13*
232080100 STATSBANKER (2004)	*-20.227.970,00*	*-19.936.695,00*
232080200 SPARE- OG FORRETNINGSBANKER (2004)	*-153.891.052,08*	*-128.027.423,58*
232080915 PROCASSO - INTERIM KASSE	*-4.132,75*	*-5.905,00*
232080918 PROCASSO - INTERIM SOS.LÅN	*39.050,48*	*75.721,68*
232080921 KANTINEKORT FIX KAFE	*-16.344,70*	*-16.344,70*
232080924 KANTINEKORT BENDIK	*-4.549,00*	*-4.549,00*
232080926 OPPGJØR MELIN MEDICAL	*453.446,70*	*453.446,70*
232080927 UOPPGJORT MVA KOMPENSASJON 2021	*5.257,00*	*589.257,00*
232080930 EL-SYKKELAVTALE NR. 1 OG 8	*-798.545,43*	*-265.289,43*
232080931 EL-SYKKELAVTALE NR. 2	*-31.082,04*	*-14.954,04*

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
232080932 EL-SYKKELAVTALE NR. 3	*-19.174,34*	*547,66*
232080933 EL-SYKKELAVTALE NR. 4	*-182.690,16*	*-50.298,00*
232080934 EL-SYKKELAVTALE NR. 5	*-117.060,00*	*-11.363,00*
232080935 EL-SYKKELAVTALE NR. 6	*-230.948,07*	*-34.524,07*
232080936 EL-SYKKELAVTALE NR. 7	*-594.528,00*	*-331.294,00*
232080937 EL-SYKKELAVTALE NR. 11	*477.858,08*	*298.210,32*
232080938 EL-SYKKELAVTALE NR. 9	*359.660,00*	*215.588,00*
232080939 EL-SYKKELAVTALE NR. 10	*1.109.765,90*	*233.393,00*
232080983 INTERIM PILEN (PARKERING)	*1.390.872,92*	*1.480.229,32*
232080985 INTERIMSKONTO KOMM.FAKT	*72.611,21*	*85.784,93*
232080990 INNTEKT NESTE ÅR - MOTTATT I ÅR	*-5.323.052,00*	*-3.869.556,00*
232080993 UTGIFT I ÅR - BELASTES NESTE ÅR	*-23.476.141,11*	*-25.647.544,41*
232080994 INTERIMSKONTO - PERIODISERING	*100.933.902,13*	*53.476.669,28*
232080995 INTERIMSKONTO - NAV	*19.618,73*	*28.755,78*
232080996 INTERIMSKONTO - SKATT	*48.271.323,48*	*42.890.206,63*
232080999 INTERIMSKONTO	*-269.372.626,00*	*0,00*
232610401 UTLEGGSTREKK	*0,00*	*-518.091,00*
232640312 AVGIFTSKONTO (NETTOBEREGNING TJENESTER UTL. MVA) (NY 2022)	*-6.508,14*	*-6.508,14*
232640400 SKATTETREKK	*506.348,00*	*-147.528.503,00*
232640402 ARBEIDSGIVERAVGIFT	*323.019,02*	*-110.801.521,41*
232640403 BIDRAGSTREKK	*112.844,00*	*0,00*
232640404 SKATTETREKK/ARB.GIVERAVG. KORRIGERINGE3R	*-789.000,37*	*-122.259,37*
232640441 GRUNNLAG MVA HØY SATS	*288,00*	*288,00*
232640442 UTGÅENDE MVA HØY SATS	*72,00*	*72,00*
232640445 INNGÅENDE MVA HØY SATS	*-19,80*	*-19,80*
232640447 GRUNNLAG MVA MIDDELS SATS	*44.324,96*	*44.324,96*
232640448 UTGÅENDE MVA MIDDELS SATS	*6.648,74*	*6.648,74*
232640449 MOTKONTO MVA (40)	*-44.612,96*	*-44.612,96*
232640460 AVGIFTSFRITT	*-22.325.506,82*	*-22.325.506,82*
232640469 MOTKONTO MVA (10)	*22.351.539,30*	*22.351.539,30*
232640490 OPPGJØRSKONTO SKYLDIG MVA	*-1.976.217,00*	*-2.163.066,00*
232640932 GRUNNLAG (NETTOBEREGNING TJENESTER UTL.MVA) (NY 2022)	*-26.032,48*	*-26.032,48*
232890000 NETTO LØNN	*-39.415,06*	*-22.714,79*
232890001 FERIEPENGER OPPTJENT 2025, UTBETALES 2026	*-446.487.702,14*	*0,00*
232890518 ANORDNING VARIABEL LØNN	*-65.602.283,40*	*-93.351.494,15*
232890521 AVSATTE FERIEPENGER 2024, UTBETALT 2025	*-10.802,61*	*-431.247.918,01*
232890523 ARB.G.AVG AV FERIELØNN	*-62.928.382,06*	*-60.772.829,04*
232900400 SKATT UTENLANDS	*973,86*	*973,86*
5. Premieavvik	7.457.346,00	3.703.394,00
239080010 SPK NEGATIVT PREMIEAVVIK	*-6.535.799,00*	*-3.245.745,00*
239080011 SPK ARB.G.AVG. NEGATIVT PREMIEAVVIK	*-921.547,00*	*-457.649,00*
Sum egenkapital og gjeld	**27.201.159.268,29**	**24.855.570.688,28**
F. Memoriakonti	**0,00**	**0,00**
I. Ubrukte lånemidler	250.318.374,71	198.808.557,86
2910008001 UBRUKTE LÅNEMIDLER EGNE INVESTERINGER	*180.367.055,77*	*98.610.461,40*
2910008009 UBRUKTE LÅNEMIDLER STARTLÅN	*69.951.318,94*	*100.198.096,46*
II. Andre memoriakonti	33.242.702,52	27.421.772,55
2920008010 GLEMMENGT. 6	*309.106,00*	*309.106,00*
2920008026 SELVKOST MERFORBRUK VANN 2023	*0,00*	*4.074.163,09*
2920008028 SELVKOST MERFORBRUK FEIING 2024	*0,00*	*95.182,70*
2920008029 SELVKOST MERFORBRUK FORURENSNINGSMYNDIGHET 2024	*565.949,90*	*1.071.971,76*
2920008030 SELVKOST MERFORBRUK RENOVASJON 2025	*4.004.536,00*	*0,00*
2920008031 SELVKOST MERFORBRUK AVLØP 2025	*9.402.656,62*	*0,00*
2920008099 GARANTI HUSLEIE 2021, INNTIL 3 ÅR	*0,00*	*38.700,00*
2920008100 GARANTI HUSLEIE 2022, INNTIL 3 ÅR	*73.500,00*	*3.197.976,00*
2920008101 GARANTI HUSLEIE 2023, INNTIL 3 ÅR	*4.214.976,00*	*4.921.703,00*
2920008102 GARANTI HUSLEIE 2024, INNTIL 3 ÅR	*4.250.067,00*	*13.712.970,00*
2920008103 GARANTI HUSLEIE 2025, INNTIL 3 ÅR	*10.421.911,00*	*0,00*
III. Motkonto for memoriakontiene	-283.561.077,23	-226.230.330,41
2999908000 UBRUKTE LÅNEMIDLER	*-250.318.374,71*	*-198.808.557,86*
2999908010 MOTKONTO GLEMMENGT.6	*-309.106,00*	*-309.106,00*
2999908026 MOTKONTO MERFORBRUK VANN 2023	*0,00*	*-4.074.163,09*
2999908028 MOTKONTO MERFORBRUK FEIING 2024	*0,00*	*-95.182,70*
2999908029 MOTKONTO MERFORBRUK FORURENSNINGSMYNDIGHET 2024	*-565.949,90*	*-1.071.971,76*
2999908030 MOTKONTO MERFORBRUK RENOVASJON 2025	*-4.004.536,00*	*0,00*
2999908031 MOTKONTO MERFORBRUK AVLØP 2025	*-9.402.656,62*	*0,00*
2999908080 MOTKONTO HUSLEIEGARANTI SOSIALK	*-18.960.454,00*	*-21.871.349,00*

NOTER

Note 1

Arbeidskapitalen - § 5-10 a)

I tilknytning til hovedoversikten for balanseregnskapet skal det gis en spesifikasjon av endringer i de kapitler som inngår i arbeidskapitalen. Endringer i arbeidskapital i balansen fra en periode til en annen skal tilsvare differansen mellom tilgang og bruk av midler i obligatorisk oppstilling på postnivå for samme periode, når det tas hensyn til endring i ubrukte lånemidler. Endring i arbeidskapitalen framkommer i hovedoversikt balanseregnskapet og egen rapport "Avstemming av arbeidskapital".

		2025	2024
1000 - 1529	Driftsregnskapet	9 335 300 782,63	9 047 947 152,00
3000 - 3529	Investeringsregnskapet	1 294 857 646,78	1 230 467 187,05
	Sum anvendelse av midler	10 630 158 426,41	10 278 414 339,05
1600 - 1929	Driftsregnskapet	9 564 376 586,77	8 948 421 901,55
3600 - 3929	Investeringsregnskapet	1 307 187 616,27	2 306 416 841,27
	Sum anskaffelse av midler	10 871 564 203,04	11 254 838 742,82
A)	Anskaffelse - anvendelse av midler	241 405 773,63	976 424 403,77
B)	Endring i ubrukte midler av eksterne memoria 2910008001-2910008999	51 509 816,85	-184 923 813,46
A+B	Endring i arbeidskapital bevilgnings-regnskap	292 915 590,48	791 500 590,31
	Endring i arbeidskapital i rapport økonomiske oversikter	292 915 590,48	791 500 590,31
	Differanse	0,00	0,00

Note 2

Kapitalkonto - § 5-10 b)

DEBET	2.5990		KREDIT
01.01.2025 BALANSE (Underskudd i kapital)	kr	01.01.2025 BALANSE (Kapital)	kr 3 443 859 304,62
Debetposter i året:		Kreditposter i året:	
Salg av fast eiendom og anlegg	kr 514 376,68	Aktivering av fast eiendom og anlegg	kr 907 862 804,94
Av- og nedskriving av fast eiendom og anlegg	kr 365 955 437,81	Aktivering av tomter	kr 83 580 000,00
Salg av utstyr, maskiner og transportmidler	kr 4,20	Aktivering av utstyr, maskiner og transportmidler	kr 57 385 219,57
Av- og nedskrivning av utstyr, maskiner og transportmidler	kr 97 535 874,12	KLP egenkapitalinnskudd	kr 18 139 074,00
Salg av aksjer og andeler	kr 0,00	Kjøp av aksjer og andeler	kr
Deaktivering av aksjer og andeler	kr 0,00	Oppskrivning av aksjer og andeler	kr
Avdrag på utlån	kr 110 756 572,48	Utlån	kr 201 933 019,40
Avskrivning på utlån	kr 2 931 835,53	Oppskriving av utlån	kr 563 663,55
	kr 0,00		
Bruk av midler fra eksterne lån	kr 868 490 183,15	Avdrag på eksterne lån	kr 465 255 334,00
			kr
		Urealisert kursgevinst utenlandslån	kr
		KLP pensjonsmidler og forpliktelse	kr -52 571 254,00
		SPK pensjonsmidler og forpliktelse	kr 217 548 117,00
31.12.2025 BALANSE (Kapital)	kr 3 897 370 999,11	31.12.2025 BALANSE (Underskudd i kapital)	kr 0,00
SUM DEBET	kr 5 343 555 283,08	SUM KREDIT	kr 5 343 555 283,08

Fredrikstad 22.02.2026 / 31. desember 2025

Note 3

Vesentlige endringer i regnskapsprinsipp, regnskapsestimater og korrigeringer av tidligere års feil - § 5-10 c)

Justeringsrett fra utbygger
Fredrikstad kommune har overtatt justeringsrett fra 14 nye avtaler rundt Værste og Bruket brygge. Det er selskapene Værste Utvikling AS, Bjølstad Utvikling AS, Bygarasjen Værstetorget AS og SPG Bakke Bolig Gressvik AS det er inngått avtaler med.
Utbygger får 80 % og FK beholder 20% av berettiget kompensasjon.

Ressurskrevende tjenester
Det er inntektsført et statlig tilskudd til ressurskrevende tjenester som er estimert til 175,0 millioner kroner. Beløpet er ført til inntekt, men det endelige kravet overfor staten foreligger først etter at regnskapet for 2025 er avsluttet.

Skatt på næringsavfall
Kommunens skattepliktige virksomhet knyttet til næringsavfall omfatter to enheter: FREVAR KF og virksomhet renovasjon.

FREVAR KF fører et særregnskap etter regnskapsloven og avlegger eget årsregnskap med noter og årsberetning hvor andel betalbar skatt av årets beregnede skattekostnad fremkommer. Regnskapet til virksomhet renovasjon knyttet til næringsavfall føres etter kommuneloven og andel betalbar skatt framkommer direkte i kommuneregnskapet.

Fredrikstad kommune leverer en skattemelding for den samlede skattepliktige næringsvirksomheten til virksomhet renovasjon og FREVAR KF. FREVAR KF ikke er en selvstendig juridisk enhet, men en driftsenhet i Fredrikstad kommune. Skattekostnaden er beregnet for 2025, men ikke fastsatt før levert skattemelding 2025 er behandlet.

For 2025 er det postert et estimat i driftsregnskapet på skatt på 1,2 millioner kroner. Skattemeldingen for 2025 er ikke ferdigstilt når regnskapet for 2025 utarbeides.

Note 4

Varige driftsmidler - § 5-11 a)

UB balansekonti 2.24080010 - 2.27080100	10 488 429 571,99	
IB balansekonti 2.24080010 - 2.27080100	9 903 607 240,29	
Årets bevegelse på anleggsmidler for "Faste eiendommer og anlegg"	584 822 331,70	
Netto anlegg		584 822 331,70
Avstemmes mot investeringsregnskapets utgiftsføringer på artene 3000-3509:		975 248 022,26
Avskrivninger 1599/1990	463 491 311,93	
Salg av biler/maskiner	4,20	
Salg av eiendom/bygg	514 374,68	
Verdiendring grunnet kjøp/salg grunneiendommer	-83 580 000,00	
		380 425 690,81
Årets netto bevegelser som fremkommer fra investeringsregnskapet og kapitalkonto		594 822 331,45
Differanse anlegg og årets bevegelser fra investeringsregnskapet		9 9999 999,75
Differansen består av følgende forhold:		
Ikke aktiverte anlegg - overføring til kirken		-10 000 000,00
Avrunding		-0,25

2599008001-11	464 005 692,81
2599008026-42 + 51	-1 048 828 024,51
	-584 822 331,70
2.24080010-2.27080100 bevegelse	584 822 331,70
Differanse	0,00

Avskrivningstid anleggsmiddel

5 år	IKT-utstyr, kontormaskiner og lignende
10 år	Inventar og innredning, større utstyr, verktøy og maskiner, kjøretøy, og lignende
15 år	Programvare
20 år	Brannbiler og andre større nyttekjøretøy, større anleggsmaskiner, båter og ferger, og lignende
40 år	Barnehagelokaler, skolelokaler, idrettshaller og idrettsanlegg, boliger og lokaler til bofellesskap, veier og parkeringsplasser, terminalbygninger, kaier og kaianlegg, forbrenningsanlegg, renseanlegg, pumpestasjoner, høydebasseng og ledningsnett, og lignende.
50 år	Administrasjonslokaler, institusjonslokaler, kulturbygg, lagerbygg, brannstasjoner, og lignende

Anleggsgrupper	IB 2025	Avskrevet	Tilgang	Salg	UB 2025	Avsk. tid
Person-, vare- og lastebiler	152 194 279	-25 570 517	10 696 817	-4	137 320 574	8
Anleggsmaskiner	31 911 466	-4 768 962	7 701 000		34 843 504	10
Brannbiler	3 223 457	-320 723	-		2 902 734	20
Maskiner og verktøy	11 718 697	-3 567 531			8 151 167	10
Inventar og utstyr	241 423 016	-45 624 298	22 313 496		218 112 213	10
EDB-utstyr og kontormaskiner	50 352 848	-17 683 842	16 673 907		49 342 913	5
Skoler og barnehager	2 779 358 911	-103 070 435	331 130 095		3 007 418 572	40
Idrettshaller	682 162 407	-22 142 758	53 442 223		713 461 872	40
Kulturbygg	132 432 897	-4 117 283	7 730 074		136 045 688	50
Adm.bygg ol.	435 413 255	-14 523 498	48 049 772	-514 375	468 425 154	50
Aldershjem og institusjoner	1 224 895 074	-32 269 753	4 233 164		1 196 858 485	50
Tekniske anlegg - VAR	105 774 849	-8 845 666	22 736 973		119 666 156	20
Tekniske anl. Installasjoner VAR	655 804 137	-48 773 281	9 472 747		616 503 603	20
Tekniske anl. ledn.nett VAR	1 727 983 375	-61 496 685	316 243 486		1 982 730 176	40
Veier	859 221 295	-36 337 814	94 829 214		917 712 695	40
Parkeringsplasser og trafikklys	165 958 426	-14 884 965	1 778 368	-2	152 851 827	20
Parker og friarealer	231 895 731	-19 493 300	18 032 913		230 435 345	20
Tomter	116 033 121		183 775		116 216 896	
Kommunale grunneiendommer K1	191 750 000		83 410 000		275 160 000	
Kommunale gr.eiend. festet bort K2	104 100 000		170 000,00		104 270 000	
Sum	9 903 607 240	-463 491 312	1 048 828 025	-514 381	10 488 429 572	

Salg av anleggsmidler 2025

	Salgssum	Deaktivering
Biler og maskiner		
SU30302 MI5401	18 375,00	-3,00
EL72590 MI0286-15	26 250,00	-1,00
Eiendommer		
Trippeveien 2	2 422 482,47	Finnes ikke i anleggsmodulen
Parkeringskjeller, Kirkebrygga	4 700 000,00	-2,00
Salg av tomt og grunn		
Salg av tomt og grunn	4 500,00	
Boligområder tj. 4020	10 584 703,00	
Næringsområder tj. 4030	16 124 472,52	-514 374,68
	33 880 782,99	-514 380,88

Større investeringer
Fredrikstad kommune har i regnskapsåret 2025 gjennomført investeringstiltak for totalt 965,6 millioner kroner. I tillegg kommer overføringsmidler til investeringer for Fredrikstad kirkelige fellesråd med 10 millioner kroner.

De største investeringene under de ulike tjenesteområdene er:

Administrasjon og fellesutgifter
Arealoptimalisering, garderobeanlegg Tomteveien forebyggende og boligtilsyn, strakstiltak brannstasjonen, samt IT sentrale investeringer.

Oppvekstsjenester
- Lunde skole, Gudeberg og Prestelandet skole, Møllehjulet Kvernhuset u.skole, rehabilitering av diverse skolebygg, paviljonger Nabbetorp skole, Bjørneklova barnehage (nybygg), samt ny barnebolig.

Helseinstitusjoner
- Avlastning Faunsvei, rusinstitusjon Fjeldbergtoppen, e-helse, samt utstyr helse- og velferd.

Omsorgsboliger
- Brønnerødlia bofellesskap

Ordinære kommunale utleieboliger
- Seppoveien rehabilitering, samt kjøp og ombygg.

Kultur og idrett
- Tårnet på Isegran, inventar Gressvik bibliotek, Arena Fredrikstad, flomlys Fredrikstad stadion, samt diverse kunstgressprosjekter.

Vann, avløp og renovasjon
- Sletteveien - Karstensensvei, ringledning Høyfjell – Veumveien, Cicignon separering, reservevannsledning, Brochsgate, samt Veumdalen avløpsledning.

Samferdsel og andre tekniske tjenester
- Gatelys- og nye dekker vei, kjøp av biler og maskiner, Gressvik fergeleie, samt infrastruktur FMV vest

Investeringsregnskap og justert budsjett
Bystyret har behandlet to saker med rebudsjetteringer igjennom året (bystyresak 67/2025, 209/2025) og kommunedirektøren har hatt fokus på økt realisme i investeringsbudsjettet.

Det er avsluttet til sammen 163 investeringsanlegg i bystyresak 209/2025.
Flere investeringsanlegg vil bli avsluttet i løpet av 2026.

Note 5

Aksjer og andeler - § 5-11 b)

Oversikt aksjer og andeler per 31.12.2025

		ANTALL/ANDEL AKSJER	PÅLYDENDE	SUM	SALDO I BALANSEN
221200010	**KOMMUNEFORETAK**				
KF1013	ØSTFOLD ENERGI AS	5,66 %			3 962 000,00
KF1019	VIUNO AS	70,83 %			150 000,00
SB1008	FASVO AS	100,00 %			100 000,00
SB1010	FASVO HOLDING AS	100,00 %			100 000,00
KF1028	FREDRIKSTAD PARKERING AS	100,00 %			8 577 252,00
AN8095	ISEGRAN EIENDOM AS	100,00 %			379 335 400,00
KF 1029	ØSTFOLDTEATRET	49,50 %			1 000 000,00
	SUM KOMMUNEFORETAK				**393 224 652,00**
221200020	**PRIVATE SELSKAPER OG ANDRE**				
BL1017	STUDENTBY SOGN, 13 A 8.000,-	13	8 000,00	104 000,00	104 000,00
BL1018	STUDENTBY BERG, 4 A 8.000,-	4	8 000,00	32 000,00	32 000,00
BL1019	STUDENTSAMFUNSHUS OSLO, 3 A 2.000,-	3	2 000,00	6 000,00	6 000,00
BL1020	STUDENTBOLIG FANTOFT, 4 A 8.000,-	4	8 000,00	32 000,00	32 000,00
BL1021	YRKESSK. HYBEL, OSLO, 2 A 25.000,-	2	25 000,00	50 000,00	50 000,00
BL1022	KURE GÅRD NORSK FOLKEHJELP, 1 A 500	1	500,00	500,00	500,00
BL1024	TRYGDELEILIGHETER, DANIEL LEEGAARDS	1	106 500,00	106 500,00	106 500,00
BL1027	LEILIGHETER PÅ FJELLSTAD BL	1	64 000,00	64 000,00	64 000,00
BL1031	MADS W. STANGSGT. - 2 LEILIGHETER	1	179 500,00	179 500,00	179 500,00
BL1032	PRESTEBOLIG KIRKEVN B/L	1	350 000,00	350 000,00	350 000,00
BL3010	HAUGSTEN BORETSLAG	1	0,00	105 100,00	105 100,00
BL3018	ØSTGÅRD BORETSLAG VI	1	15 399,87	15 399,87	15 399,87
BL3019	TRYGDEBOLIGER Metodistkirken	1	664 800,00	664 800,00	664 800,00
BL3020	PRESTELØKKA II, ANDELER	1	54 171,00	54 171,00	54 171,00
BL3023	TRYGDELEILIGHETER BRATTHAMMEREN	1	600 500,00	600 500,00	600 500,00
BL3025	LILLEGÅRD BL	1	173 000,00	173 000,00	173 000,00
BL3026	UTSIKTEN BL, 12 TRYGDELEILIGHETER	1	293 900,00	293 900,00	293 900,00
BL3027	TRYGDELEILIGHETER MINEBERGET	1	2 348 830,00	2 348 830,00	2 348 830,00
BL3028	CHRISTIANDSLUND BL	1	926 221,00	926 221,00	926 221,00
BL3029	ST.HANSFJELLET BL	1	1 570 490,00	1 570 490,00	1 570 490,00
BL3036	VESTLIA BORETSLAG	1	400,00	400,00	400,00
BL3042	TEGLVERKSVN. B/L, 2 LEILIGHETR	1	147 800,00	147 800,00	147 800,00
BL3043	LEILIGHET BRATTHAMMEREN BL	1	340 000,00	340 000,00	340 000,00
BL3045	TØRRKOPP 25,27,29,29	4	100,00	400,00	400,00
BL3046	BJERKELUNDSVEI 51 B	1	100,00	100,00	100,00
BL3047	RUGDEVEIEN 1	1	100,00	100,00	100,00
BL3048	SLEGGEVEIEN 1,2,17,24	4	100,00	400,00	400,00
BL3049	LUNTEVEIEN 15 andeler	15	0,00	112 690,00	112 690,00
BL3050	STEINRØYSA 6 andeler	6	0,00	747 000,00	747 000,00
BL3051	HURRØDÅSEN 2	1	100,00	100,00	100,00
BL3053	HATTEVEIEN 41 A	1	100,00	100,00	100,00
BL3054	ØYENKILVEIEN 110	1	100,00	100,00	100,00
BL3055	CHRISTIANSLUND ALLE 22 E	1	100,00	100,00	100,00
BL3056	MYRÅSVEIEN 13 4 andeler	4	100,00	400,00	400,00
BL3057	MYRAGATEN 2	1	100,00	100,00	100,00
BL3058	BUSKOGEN 56,58,32	3	100,00	300,00	300,00
		ANTALL/ANDEL			**SALDO I**

		AKSJER	PÅLYDENDE	SUM	BALANSEN
BL3059	NESVEIEN 49 B	1	100,00	100,00	100,00
BL3060	OREDALSVEIEN 22 C	1	100,00	100,00	100,00
BL3061	SMÅSKAUEN 5	1	100,00	100,00	100,00
BL3062	KRÅKERØYVEIEN 36	4	100,00	400,00	400,00
BL3063	HABEKKVEIEN 16 C,D	2	100,00	200,00	200,00
KF1015	HOLMEN BORETTSLAG	1	1 760 000,00	1 760 000,00	1 760 000,00
KF1022	VIUNO AS, tidligere FASVO/UNIKOM AS [1)]				8 038 000,00
KF1023	BIBLIOTEKSENTRALEN AL, 57 A 300,-	57	300,00	17 100,00	17 100,00
SB1042	VISIT FREDRIKSTAD OG HVALER AS	1 803			180 300,00
SB1046	NORSUS AS [2)]	16,67 %			500 000,00
SB1048	INSPIRIA EIENDOM AS	1,68 %			1 780,00
SB1049	DRIVHUSET ØSTFOLD AS	33,33 %			15 000,00
SB1050	GULDKORN SA	2	5 000,00	10 000,00	10 000,00
	SUM PRIVATE SELSKAPER OG ANDRE				**19 550 081,87**

Noter: 1) Bystyret og Formannskapet har gitt aksept for fusjonering mellom Fasvo og Viuno. Det regnskapstekniske vil bli utført i regnskapsåret 2026.
2) Tidligere Østfoldforskning AS.

I tillegg har kommunen egenkapitalinnskudd i KLP med 279 630 132,00 kroner.

For aksjeselskaper viser oversikten kommunens aksjeandel i aksjeselskapene og kostpris i balansen. Forøvrig vises det til *Eiermelding* med ytterligere opplysninger.

Note 6

Utlån - § 5-11 c)

Utlånt til	Utestående 31.12.	Utestående 01.01.	Tap på hovedstol	Tap påløpte renter mv.	Samlet tap
Utlån finansiert med innlån					
Boligsosiale formål (startlån)	1 610 528 770	1 523 258 306	0,00	0,00	0,00
Sum lånefinansierte utlån	1 610 528 770	1 523 258 306	0,00	0,00	0,00
Utlån finansiert med egne midler					
Utlån husholdninger	2 867 133	2 867 133	0,00	0,00	0,00
Sosiale utlån	5 643 142	4 105 331	0,00	0,00	0,00
Sum egenfinansierte utlån	8 510 275	6 972 464	0,00	0,00	0,00
Sum utlån	**1 619 039 045**	**1 530 230 770**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Note 7

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler - § 5-11 d)

Fredrikstad kommune har to plasseringsporteføljer som begge er basert på kapitaluttak fra Fredrikstad Energi AS i 2000 og salg av aksjene i Fredrikstad Energi i 2024. Midlene ved de to transaksjonene er investert i hver sin portefølje som betegnes Likviditetsportefølje (basert på kapitaluttak i 2000) og Skolefondsportefølje (basert på salg av aksjer 2024). Oppstillingene nedenfor er satt opp for hver portefølje. Per i dag er de to porteføljene nærmest identiske i forhold til hvilke papirer de er plassert i.

Likvidtetsportefølje

	Anskaffelseskost[1)]	Markedsverdi per 01.01.25	Årets resultatførte verdiendring	Markedsverdi per 31.12.25[2)]
Obligasjoner 2.11				
- Norske obligasjoner	146 150 559	229 638 252	14 960 651	152 248 903
- Globale obligasjoner	218 950 284	372 092 668	18 234 725	229 242 732
Sertifikater 2.12/ Pengemarkedsfond	103 082 849	204 598 161	10 254 910	106 544 927
Aksjer 2.18				
- Norske aksjer	53 712 960	73 540 374	13 778 895	52 549 269
- Globale aksjer	72 606 367	139 859 704	8 875 521	95 976 834
Kontanter/Bank 2.10 [3)]	0	345 094	1 249 381	956 555
Derivater	0	0	0	0
Sum	594 503 018	1 020 074 253	67 354 084	637 519 221

Noter:
1) Da begge porteføljene er registrert på samme organisasjonsnummer kan det ikke lages årsoppgave for hver av de to porteføljene. Som anskaffelseskost er det brukt beregnet kostpris basert på hver porteføljes andel av de ulike verdipapirene i forhold til samlet kostpris for verdipapiret som fremkommer i årsoppgaven.
2) Endring i markedsverdi skyldes i tillegg til årets resultatførte verdiendring at det har vært gjort uttak fra porteføljen i 2025 på til sammen 450 millioner kroner.
3) Beløpet i kolonnen verdiendring er renteavkastning på bankkonto og en valutagevinst ved kjøp og salg av et aksjefond.

Ut fra likviditetsbehov, ble det i november overført 100 millioner kroner til hovedbanken fordelt på alle aktivaklassene. I desember ble overført ytterligere 350 millioner kroner på grunn av behovet for likviditet. Sistnevnte var et midlertidig uttak som vil bli tilbakeført på nyåret 2026 med 350 millioner kroner. Disse transaksjonene innebærer at årets resultatførte verdiendring ikke gjenspeiler differansen mellom porteføljens markedsverdi per 1. januar 2025 og 31. desember 2025.

Gjennom året er porteføljeverdien redusert med 382,6 millioner kroner grunnet uttak på 450 millioner kroner. I forhold til avkastning har forvaltningen har gitt en meravkastning på 0,6 prosent i forhold til samlet indeks som porteføljen måles mot. Forvalterne har i snitt gjort det bedre enn referanseindeksene.

Målsettingen med forvaltningen er at denne skal gi en merverdi utover risikofrirente med 1,4 prosent. Risikofri rente er definert som tre måneders nibor. Gjennomsnittlig nibor 3 måneder ble 4,39 prosent i 2025. Med en avkastning på 6,87 prosent er målsettingen for året nådd.

Porteføljen har vært forvaltet innenfor rammene i finansreglementet. Risikoen i porteføljen har vært noe høyere enn normalposisjonen i reglementet som følge av noe overvekt i aksjer.

Alle aktiva-klassene har gitt positivt bidrag til årets samlede resultat, men det er spesielt aksjefondene av porteføljen som har gitt merverdier. Aksjeporteføljen oppnådde i 2025 samlet noe svakere avkastning enn referanseporteføljen, mens obligasjonsporteføljen samlet oppnådde noe bedre avkastning enn referanseporteføljen.

Avkastningen siden oppstart i 2003 er cirka 218 prosent. Kommunens investeringsstrategi er utformet med bakgrunn i kommunens målsetninger og risikobærende evne, og har en langsiktig forventet avkastning som på indeksnivå er 1,4 prosentpoeng høyere enn en bankrente over tid. Reell oppnådd

meravkastning i forhold til bankrenten er siden oppstart cirka 4,0 prosentpoeng per år. Porteføljen har oppnådd cirka 10,6 prosentpoeng høyere avkastning enn kommunens referanseindeks siden oppstart.

Skolefondsportefølje

	Anskaffelseskost[1)]	Markedsverdi per 01.01.25 [2)]	Årets resultatførte verdiendring	Markedsverdi per 31.12.25[)]
Obligasjoner 2.11				
- Norske obligasjoner	261 514 471	0	12 024 051	272 424 051
- Globale obligasjoner	390 762 492	0	18 630 098	409 139 606
Sertifikater 2.12/ Pengemarkedsfond	219 801 295	0	10 197 157	227 197 157
Aksjer 2.18				
- Norske aksjer	88 842 640	0	10 459 698	86 409 698
- Globale aksjer	113 824 021	0	3 818 040	144 958 536
Kontanter/Bank 2.10 [3)]	0	0	498 427	766 880
Derivater	0	0	0	0
Sum	1 074 744 918	0	55 627 473	1 140 895 929

Noter: 1) Da begge porteføljene er registrert på samme organisasjonsnummer kan det ikke lages årsoppgave for hver av de to porteføljene. Som anskaffelseskost er det brukt beregnet kostpris basert på hver porteføljes andel av de ulike verdipapirene i forhold til samlet kostpris for verdipapiret som fremkommer i årsoppgaven.
2) Det er ingen markedsverdi per 01.01.25 da plasseringene først ble gjort i januar og februar 2025.
3) Beløpet i kolonnen verdiendring er renteavkastning på bankkonto.

Gjennom året har porteføljeverdien økt med i overkant 55,6 millioner kroner eller 5,13 prosent. Forvaltningen har gitt en meravkastning på 0,23 prosent i forhold til samlet indeks som porteføljen måles mot. Forvalterne har i snitt gjort det bedre enn referanseindeksene med unntak for globale aksjer.

Porteføljen ble først plassert i januar og februar 2025 med 1 085 000 000 kroner slik at det ikke er et helt års opptjent avkastning. I tiden etter plasseringen ble det en nedgang i markedet som også har bidratt til noe lavere avkastning. Målsettingen med forvaltningen er at denne skal gi en merverdi utover risikofrirente med 1,4 prosent. Risikofri rente er definert som tre måneders nibor. Gjennomsnittlig nibor 3 måneder ble 4,39 prosent i 2025. Med en avkastning på 5,13 prosent ble ikke målsettingen for året nådd.

Porteføljen har vært forvaltet innenfor rammene i finansreglementet. Risikoen i porteføljen har vært noe høyere enn normalposisjonen i reglementet som følge av noe overvekt i aksjer.

Alle aktiva-klassene har gitt positivt bidrag til årets samlede resultat, men det er spesielt aksjefondene av porteføljen som har gitt merverdier. Aksjeporteføljen oppnådde i 2025 samlet noe svakere avkastning enn referanseporteføljen, mens obligasjonsporteføljen samlet oppnådde noe bedre avkastning enn referanseporteføljen.

Avkastningen siden oppstart i 2025 er cirka 5,13 prosent. Kommunens investeringsstrategi er utformet med bakgrunn i kommunens målsetninger og risikobærende evne, og har en langsiktig forventet avkastning som på indeksnivå er 1,4 prosentpoeng høyere enn en bankrente over tid. Reell oppnådd meravkastning i forhold til bankrenten er 1,13 prosentpoeng siden oppstart i 2025. Porteføljen har oppnådd cirka 0,25 prosentpoeng høyere avkastning enn kommunens referanseindeks.

Fordeling og avkastning likviditetsporteføljen

	Fordeling	Strategi	Avkastning
Aksjer	23,3 %	20 %	11,55 %
Obligasjoner	59,8 %	60 %	5,50 %
Pengemarked	16,7 %	20 %	5,25 %
Kontanter	0,2 %	0 %	
	100,0 %	100,0 %	6,87 %

Kommunens langsiktige portefølje er forvaltet innenfor de retningslinjene som er satt i finansreglementet og fordelingen ligger innenfor frihetsgradene i reglementet.

Porteføljen har følgende vekter per 31.12.25:

- Aksjer: 23,3 prosent (andel norske 35,4 prosent og andel globale 64,6 prosent)
- Obligasjoner: 59,8 prosent (andel norske 39,9 prosent og andel globale 60,1 prosent - valutasikret)
- Pengemarkedsfond: 16,7 prosent (andel norske 100 prosent)

Fordeling og avkastning skolefondsporteføljen

	Fordeling	Strategi	Avkastning
Aksjer	20,3 %	20 %	6,55 %
Obligasjoner	59,7 %	60 %	4,71 %
Pengemarked	19,9 %	20 %	4,70 %
Kontanter	0,1 %	0 %	
	100,0 %	100,0 %	5,13 %

Kommunens langsiktige portefølje er forvaltet innenfor de retningslinjene som er satt i finansreglementet og fordelingen ligger innenfor frihetsgradene i reglementet.

Porteføljen har følgende vekter per 31.12.25:

- Aksjer: 20,3 prosent (andel norske 37,4 prosent og andel globale 62,7 prosent)
- Obligasjoner: 59,7 prosent (andel norske 40,0 prosent og andel globale 60,0 prosent - valutasikret)
- Pengemarkedsfond: 19,9 prosent (andel norske 100 prosent)

Nærmere vurdering av resultater og marked, gis i årsberetningen.

Note 8

Sikring av finansielle eiendeler - § 5-11 e)

Fredrikstad kommune har i 2025 ikke benyttet sikringsinstrumenter (derivater) som opsjoner og terminkontrakter, herunder futureskontrakter, FRA-kontrakter (fremtidig renteavtale) og bytteavtaler (swap-avtaler).

Note 9

Langsiktig gjeld - § 5-12 a)

Ekstern lånegjeld

	Bokført verdi	Gjennomsnittlig løpetid [1)]	Gjennomsnittlig rentefot[2)]	Refinansiering i 2026
Lån til egne investeringer	7 449 410 289			2 717 000 000
Andre lån	2 025 000			0
Lån til andres investeringer				
Lån til innfrielse av kausjoner				
Lån til videreutlån	1 967 958 382			0
Finansiell leasing	0			

Noter: 1) For gjennomsnittlig løpetid for hele porteføljen se kommentarer i teksten nedenfor.
2) Gjennomsnittlig rentefot for hele porteføljen er 4,07 prosent.

Fredrikstad kommune har ikke tatt opp egne lån til andres investeringer. Lån for å finansiere Fredrikstad kirkelige fellesråds investeringer har inngått som en del av kommunens låneopptak i alle år da kommunen er ansvarlig for å finansiere disse investeringene. Det har derfor ikke vært tatt opp egne lån til disse investeringene. Da de også har inngått som en del av refinansieringene i alle år er det ikke mulig å anslå hvor mye av kommunens eksterne lånegjeld per dags dato som kan knyttes til kirkens investeringer.

Fredrikstad kommune tar opp lån med utgangspunkt i nedbetaling over 30 år. Samlet låneportefølje nedbetales i henhold til serielånsprinsippet og innenfor beregnet minimumsavdrag. Porteføljen har en vektet gjennomsnittsrente på 4,07 prosent. Dette er en økning på 0,17 prosentpoeng siden starten på året.

Rentebindingstid

	Pålydende	Andel i prosent
Rentebindingstid 0 -1 år	6 032 368 671	64,06 %
Rentebindingstid 1 -2 år	360 000 000	3,82 %
Rentebindingstid 2 -3 år	543 000 000	5,77 %
Rentebindingstid 3 -4 år	1 070 000 000	11,36 %
Rentebindingstid 4 -5 år	700 000 000	7,43 %
Rentebindingstid > 5 år	712 000 000	7,56 %
Sum	9 417 368 671	100,00 %

Lån til refinansiering i 2026

Långiver	Type lån	ISIN/ lånenummer	Restgjeld	Forfall
SE Banken	SERT	NO0013466011	500 000 000	23.01.26
SE Banken	OBL	NO0010945835	350 000 000	04.03.26
DNB Carnegie	SERT	NO0013708966	150 000 000	16.03.26
Handelsbanken	SERT	NO0013637157	185 000 000	30.04.26
DNB Markets	OBL	NO0012738634	267 000 000	30.04.26
KLP	KREDITTLÅN	8317.56.24360	520 000 000	12.06.26
DNB Markets	SERT	NO0013682963	385 000 000	10.09.26
Danske Bank	OBL	NO0013364406	360 000 000	12.10.26
SUM			2 717 000 000	

Langsiktig gjeld per 31.12.2025 per lånegiver

Långiver	ISIN/ lånenummer	Restgjeld	Rente-vilkår	Forfall
Husbanken - Startlån				
HB – Flytende	11516864.10	45 750 000,00	4,281	01.03.2041
HB – Flytende	11516864.40	40 714 273,00	4,281	01.12.2036
HB – Flytende	11508899.10.B	22 473 948,00	4,304	01.04.2034
HB – Flytende	11532055	70 434 000,00	4,304	01.05.2045
HB – Flytende	11537564.10	72 652 919,00	4,304	01.05.2047
HB – Flytende	11537564.50	50 911 762,00	4,304	01.05.2048
HB – Flytende	11540051.10	110 160 000,00	4,304	01.05.2048
HB – Flytende	11541752	156 980 000,00	4,304	01.06.2049
HB – Flytende	11543324	176 400 000,00	4,304	01.04.2050
HB – Flytende	11543723	70 000 000,00	4,304	01.10.2050
HB – Flytende	11544291.10	236 111 110,00	4,304	01.04.2051
HB – Flytende	11545066	245 370 370,00	4,304	01.04.2052
HB – Flytende	11545873	250 000 000,00	4,304	01.04.2053
HB – Flytende	11547204	250 000 000,00	4,304	01.03.2054
HB – Flytende	11548243	170 000 000,00	4,304	01.03.2055
		1 967 958 382,00	4,3009	
KLP Kommunekreditt				
KLP - Fastrente 7 ÅR	8317.56.24360	520 000 000,00	2,171	12.06.2026
		520 000 000,00	2,171	
Kommunalbanken				
KBN - P.t rente	20100637.B	52 410 289,00	4,850	08.10.2038
KBN - Fast - 5 ÅR	20230028	300 000 000,00	3,690	15.02.2028
KBN - Fast - 5 ÅR	20230055	243 000 000,00	3,870	17.03.2028
KBN - Fast - 4 ÅR	20230102	360 000 000,00	3,970	20.04.2027
KBN - Fast - 7 ÅR	20230202	300 000 000,00	4,630	12.07.2030
KBN - Fast - FRN	20230266	460 000 000,00	4,780	25.08.2027
KBN - Fast - 5 ÅR	20240012	500 000 000,00	4,160	17.01.2029
KBN - Fast - 7 ÅR	20240256	412 000 000,00	4,085	26.08.2031
KBN – Fast – 4 ÅR	20250143	300 000 000,00	4,435	22.05.2029
KBN – Fast – 6 år	20250089	300 000 000,00	4,660	13.03.2031
		3 227 410 289	4,313	
Verdipapirmarkedet				
Danske Bank –FRN OBL 3 år	NO0013233874	485 000 000,00	4,598	21.05.2027
Danske Bank –FRN OBL 2 år	NO0013364406	360 000 000,00	4,413	12.10.2026
DNB – Fast – 3,5 år	NO0012738634	267 000 000,00	4,540	30.04.2026
Nordea - Fastrente - 10 år	NO0010859754	270 000 000,00	2,369	23.07.2029
SEB – Fast 5 år	NO0010945835	350 000 000,00	1,515	04.03.2026
SEB – Sertifikat 12 mnd	NO0013466011	500 000 000,00	4,620	23.01.2026
DNB – Sertifikat 3 mnd	NO0013708966	150 000 000,00	4,350	16.03.2026
Handelsbanken – Sertifikat 9 mnd	NO0013637157	185 000 000,00	4,260	30.04.2026
DNB – Sertifikat 11 mnd	NO0013682963	385 000 000,00	4,337	10.09.2026
Danske – FRN obligasjon	NO0013646398	350 000 000,00	4,520	06.06.2028
Danske – Fast 5 år	NO0013476184	400 000 000,00	4,248	08.02.2030
		3 702 000 000,00	3,9791	

Diverse lån

Långiver	ISIN/ lånenummer	Restgjeld	Rente-vilkår	Forfall
Fredrikstad fotballklubb		2 000 000,00	3 mnd NIBOR + 0,8%	
Østfold Meieri	99300000002 B	5 000,00	-	
Elingårds venner	00020000001O	20 000,00	-	
		2 025 000,00		

Langsiktig gjeld per 31.12.2025 per lånetype

Lånenr.	Långiver	Lånenummer	Saldo IB 2025	Bevegelse 2025	Saldo UB 2025
Utestående obligasjonslån forfall etter neste regnskapsår (balanseart 2411080000)					
LN8379	Nordea Markets	NO0010859754	-270 000 000	0	-270 000 000
LN8394	SEB	NO0010945835	-350 000 000	350 000 000	0
LN8414	DNB Markets	NO0012738634	-267 000 000	267 000 000	0
LN8434	Danske Bank Markets	NO0013233874	-485 000 000	0	-485 000 000
LN8439	Danske Bank Markets	NO0013364406	-360 000 000	360 000 000	0
LN8441	Danske Bank Markets	NO0013476184	0	-400 000 000	-400 000 000
LN8449	Danske Bank Markets	NO0013646398	0	-350 000 000	-350 000 000
Sum			--1 732 000 000	227 000 000	--1 505 000 000
Utestående obligasjonslån forfall i neste regnskapsår (balanseart 2412080000)					
LN8394	SEB	NO0010945835	0	-350 000 000	-350 000 000
LN8401	DNB Markets	NO0011088684	-350 000 000	350 000 000	0
LN8414	DNB Markets	NO0012738634	0	-267 000 000	-267 000 000
LN8428	Danske Bank Markets	NO0013036822	-300 000 000	300 000 000	0
LN8439	Danske Bank Markets	NO0013364406	0	-360 000 000	-360 000 000
Sum			-650 000 000	-327 000 000	-977 000 000
Sertifikatlån (balanseart 2431080000)					
LN8431	DNB Markets	NO0013168062	-370 000 000	370 000 000	0
LN8438	DNB Markets	NO0013334144	-340 000 000	340 000 000	0
LN8440	SEB	NO0013466011	0	-500 000 000	-500 000 000
LN8442	SEB	NO0013481267	0	0	0
LN8443	Sparebank 1 Markets	NO0013484121	0	0	0
LN8446	SEB	NO0013568535	0	0	0
LN8447	Handelsbanken	NO0013637173	0	0	0
LN8448	Handelsbanken	NO0013637157	0	-185 000 000	-185 000 000
LN8450	DNB Markets	NO0013682963	0	-385 000 000	-385 000 000
LN8451	DNB Carnegie	NO0013708966	0	-150 000 000	-150 000 000
Sum			-710 000 000	-510 000 000	-1 220 000 000
Lån i kredittinstitusjon med avdragsprofil (balanseart 2451355000)					
LN8218	Kommunalbanken	20100637	-56 441 850	4 031 560	-52 410 289
Sum			-56 441 850	4 031 560	-52 410 289
Lån i kredittinstitusjon med avdragsprofil (balanseart 2451395000 - startlån)					
LN8197	Husbanken	11508899	-24 596 519	2 122 571	-22 473 948
LN8224	Husbanken	11516864	-93 165 573	6 701 300	-86 464 273
LN8253	Husbanken	11524019	-55 500 000	55 000 000	0
LN8289	Husbanken	11532055	-74 046 000	3 612 000	-70 434 000
LN8915	Husbanken	11537564	-127 787 693	4 223 012	-123 564 681
LN8916	Husbanken	11540051	-115 056 000	4 896 000	-110 160 000
LN8917	Husbanken	11541752	-163 660 000	6 680 000	-156 980 000
LN8918	Husbanken	11543324	-180 000 000	3 600 000	-176 400 000
LN8919	Husbanken	11543723	-70 000 000	0	-70 000 000
LN8920	Husbanken	11544291	-245 370 370	9 259 260	-236 111 110
LN8921	Husbanken	11545066	-250 000 000	4 629 630	-245 370 370
LN8922	Husbanken	11545873	-250 000 000	0	-250 000 000
LN8923	Husbanken	11547204	-250 000 000	0	-250 000 000
LN8924	Husbanken	11548243	0	-170 000 000	-170 000 000
Sum			-1 899 182 155	-68 776 227	-1 967 958 382

Lånenr.	Långiver	Lånenummer	Saldo IB 2025	Bevegelse 2025	Saldo UB 2025
Avdragsfrie lån i kredittinstitusjon hvor hovedstol forfaller etter neste regnskapsår (balanseart 2452355000)					
LN8378	Kommunal Landspensjonskasse	8317.56.24360	-520 000 000	0	-520 000 000
LN8418	Kommunalbanken	20230028	-300 000 000	0	-300 000 000
LN8419	Kommunalbanken	20230055	-243 000 000	0	-243 000 000
LN8420	Kommunalbanken	20230102	-360 000 000	0	-360 000 000
LN8424	Kommunalbanken	20230202	-300 000 000	0	-300 000 000
LN8425	Kommunalbanken	20230266	-460 000 000	0	-460 000 000
LN8430	Kommunalbanken	20240012	-500 000 000	0	-500 000 000
LN8437	Kommunalbanken	20240256	-412 000 000	0	-412 000 000
LN8444	Kommunalbanken	20250089	0	-300 000 000	-300 000 000
LN8445	Kommunalbanken	20250143	0	-300 000 000	-300 000 000
Sum			-3 095 000 000	-600 000 000	-3 695 000 000
Avdragsfrie lån i kredittinstitusjon hvor hovedstol forfaller etter neste regnskapsår (balanseart 2452890000)					
LN8007	Østfold Meieri	99300000002 B	-5 000	0	-5 000
LN8008	Fredrikstad Fotballklubb		-2 000 000	0	-2 000 000
LN8301	Elingårds venner	00020000001O	-20 000	0	-20 000
Sum			-2 025 000	0	-2 025 000
Avdragsfrie lån kredittinstitusjoner forfall i neste regnskapsår (balanseart 2453355000)					
LN8386	Kommunalbanken	20200044	-500 000 000	500 000 000	0
LN8398	Kommunalbanken	20210173	-320 000 000	320 000 000	0
Sum			-820 000 000	820 000 000	0
T O T A L T			-8 964 649 005	-454 744 666	-9 419 393 671

Note 10

Minimumsavdrag - § 5-12 b)

Forholdet mellom betalte avdrag og minimumsavdrag

	2025	2024
Sum avskrivninger i året	463 491 311,93	446 709 850,00
Sum lånegjeld pr 1.1.	7 065 466 850,00	6 910 498 410,00
Avskrivbare anleggsmidler pr. 1.1	9 491 724 119,41	9 068 906 232,02
Beregnet minimumsavdrag	345 014 505,11	340 392 504,80
Utgiftsførte avdrag i driftsregnskapet	364 031 561,00	345 031 560,00
Innbetalt avdrag til låneinstitusjon	364 031 561,00	345 031 560,00
Avvik mellom betalte avdrag og minimumsavdrag	19 017 055,89	4 639 055,20

Avdrag på lån til videre utlån og forskutteringer

	2025	2024
Mottatte avdrag på startlån	110 608 141,37	88 985 711,89
Utgiftsførte avdrag i investeringsregnskapet	101 223 773,00	107 207 198,00
Avsetning til/bruk av avdragsfond	9 384 368,37	18 221 486,11
Saldo avdragsfond 31.12.	60 158 410,34	50 774 041,97

VEKTING 2025

Navn	År	Balanseart	Avskrevet 2025	Bokført verdi i anleggsmodulen	Gjennomsnittlig restlevetid	Sum gjeld IB	Minste tillatte avdrag
Person-/vare- og lastebiler	8	224080010	25 570 517,44	152 194 278,93	5,952	7 065 466 850	1 211 076 595,25
Anleggsmaskiner	10	224080015	4 768 962,08	31 911 465,68	6,691	7 065 466 850	1 077 227 767,85
Brannbiler	20	224080020	320 723,28	3 223 457,16	10,051	7 065 466 850	717 197 891,56
Maskiner verktøy	10	224080025	3 567 530,64	11 718 697,44	3,285	7 065 466 850	2 194 415 147,35
Inventar og utstyr	10	224080030	45 624 298,40	241 423 015,71	5,292	7 065 466 850	1 362 222 190,54
Datautstyr og kontorm.	5	224080035	17 683 842,28	50 352 847,63	2,847	7 065 466 850	2 531 529 651,23
Skoler - barnehager	40	227080040	103 070 434,52	2 779 358 911,34	26,966	7 065 466 850	267 312 886,95
Idrettshaller	40	227080045	22 142 757,84	682 162 406,80	30,807	7 065 466 850	233 977 636,90
Kulturbygg	50	227080047	4 117 282,80	132 432 897,25	32,165	7 065 466 850	224 101 745,86
Administrasjonsbygg	50	227080050	14 523 498,48	435 413 254,97	29,980	7 065 466 850	240 436 291,05
Aldershjem og institusjon	50	227080055	32 269 752,84	1 224 895 073,52	37,958	7 065 466 850	189 900 965,73
Tekniske anlegg -VAR	20	227080060	8 845 666,32	105 774 849,14	11,958	7 065 466 850	602 807 379,52
Tekn. anlegg installasjoner	20	227080061	48 773 280,89	655 804 136,95	13,446	7 065 466 850	536 090 660,19
Tekn.anlegg ledn.nett VAR	40	227080062	61 496 685,24	1 727 983 374,88	28,099	7 065 466 850	256 532 604,07
Veier	40	227080065	36 337 814,00	859 221 294,97	23,645	7 065 466 850	304 848 587,94
Parkeringsplasser og traf.lys	20	227080070	14 884 965,36	165 958 425,83	11,149	7 065 466 850	646 515 503,44
Parker og friarealer	20	227080090	19 493 299,52	231 895 731,21	11,896	7 065 466 850	605 930 793,47
Sum alle avskrivningstyper			463 491 311,93	9 491 724 119,41	20,479	7 065 466 850	345 014 505,11

Betalte avdrag for 2025 er 364 031 561 kroner.

Note 11

Pensjon - § 5-12 c)

Kommunal Landspensjonskasse

Kommunen har kollektiv pensjonsordning i Kommunal Landspensjonskasse (KLP) som sikrer offentlig tjenestepensjon for de ansatte. Dette gjelder alders-, uføre-, etterlatte-, tidligpensjon, AFP og betinget tjenestepensjon. Årskullene født før 1963 er sikret tidligpensjon og AFP 62-67 år. Årskullene født fra 1963 er sikret betinget tjenestepensjon eller livsvarig AFP. Pensjonene fra KLP samordnes med utbetalinger fra folketrygden i de tilfeller regelverket krever det. For AFP er det valgt 100 prosent utjevning. Ny offentlig tjenestepensjonsordning gjelder fra 1. januar 2020. AFP livsvarig er innarbeidet i regnskapsberegningen for 2025.

Pensjonsutgifter

	Beløp
Årets pensjonsopptjening, nåverdi	428 016 678
Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	382 861 415
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	427 801 789
Netto pensjonskostnad (eksklusiv administrasjonskostnader)	383 076 304
Forfalt pensjonspremie (eksklusiv administrasjonskostnader)	671 213 558
Årets premieavvik	288 137 254
Amortisering av tidligere års premieavvik	183 215 952
Administrasjonskostnader	15 392 990
Brutto pensjonsutgift etter premieavvik og amortisering = Samlet kostnad (inklusiv administrasjon)	581 685 246
Pensjonstrekk ansatte (art 232550101+232550102)	62 610 922
Årets regnskapsførte pensjonsutgift (artene 1090+1091)[1)]	519 074 324

Note: 1) Avvik på 1 840 644 kroner mot regnskapsført beløp på artene 1090 og 1091 i sum skyldes at det på disse artene i tillegg til opplysningene ovenfor er postert tilskudd til sikringsordningen og pensjonsutgifter for det tidligere Næringsmiddeltilsynet i Borg med henholdsvis 1 834 546 kroner og 6 098 kroner.

Hvis forfalt pensjonspremie (eksklusiv administrasjonskostnader) overstiger netto pensjonskostnad, skal premieavviket inntektsføres og balanseføres mot kortsiktig fordring. Virkningen blir dermed at det utgiftsføres et lavere beløp enn den faktiske premien/innbetaling, nemlig pensjonskostnaden.

Hvis forfalt pensjonspremie (eksklusiv administrasjonskostnad) er lavere enn netto pensjonskostnad, skal premieavviket utgiftsføres og balanseføres mot kortsiktig gjeld. Virkningen blir dermed at det utgiftsføres et høyere beløp enn faktisk premie/innbetaling, nemlig pensjonskostnaden.

Kommunen har valgt 7 års amortiseringstid på premieavvik oppstått fra og med 2014. Tidligere har det vært 10 års amortiseringstid på premieavvik oppstått fra 2011-2013 og 15 års amortisering av premieavvik fra 2002-2010.

Amortiseringsperioder

	Beløp
Premieavvik over 15 år	2 575 229
Premieavvik over 10 år	0
Premieavvik over 7 år	180 640 725
Sum amortisert premieavvik 2024	183 215 952

Akkumulert og amortisert premieavvik

	2025
Akkumulert premieavvik 01.01	906 240 535
+ Årets premieavvik	288 137 254
- Sum amortisert premieavvik	183 215 952
= Akkumulert premieavvik 31.12	1 011 161 837
Arbeidsgiveravgift av akkumulert premieavvik	142 573 819
Sum akkumulert premieavvik inklusiv arbeidsgiveravgift	1 153 735 656

Det akkumulerte premieavviket på 1 153 735 672 kroner skal dekkes inn/utgiftsføres i regnskapet i løpet av de neste 7 årene. Kommunens økonomi har ikke gitt rom for å avsette tidligere års positive premieavvik til fond det året de har oppstått, slik at det akkumulerte premieavviket som skal utgiftsføres hvert år må innarbeides som en del av budsjettrammene det året de skal utgiftsføres.

Premiefond sykepleiere, fellesordning og folkevalgte

	Beløp			
	Sykepleiere	Fellesordning	Folkevalgte	Sum
Inneståend på premiefond 01.01.25	53 009 787	307 342 419	1 119 101	361 471 307
Tilført premiefondet i løpet av året	75 039 124	381 043 366	2 673 425	458 755 915
Bruk av premiefondet i løpet av året	15 000 000	135 000 000	1 457 430	151 457 430
Inneståend på premiefond 31.12.25	113 048 913	553 385 788	2 335 097	668 769 792

I tillegg har kommunen premiefond for tidligere ansatte i Næringsmiddeltilsynet i Borg. Tidligere ansatte i Østfold kommunerevisjon har også et eget premiefond som dekker utgiftene til premie for ordningen.

Premiefond Næringsmiddeltilsynet i Borg og Østfold kommunerevisjon

	Beløp	
	Næringsmiddeltilsynet	Østfold kommunerevisjon[1)]
Inneståend på premiefond 01.01.25	78	..
Tilført premiefondet i løpet av året	10 805	..
Bruk av premiefondet i løpet av året	7 761	..
Inneståend på premiefond 31.12.25	3 124	..

Note: 1) Det foreligger ikke saldo for hver kommune på andel av premiefondet og det er i 2025 brukt av premiefondet til dekning av premien i ordningen. KLP har varslet en løsning der personer fra avtalen fusjoneres over i kommunens pensjonsordning. Personene fordeles forholdsmessig basert på den prosentvise andel, og vil være en del av kommunens samlede premie.

Pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser

	2025
Netto pensjonsforpliktelser per 01.01	-368 289 443
Netto pensjonskostnad	383 076 304
Administrasjonskostnad	15 392 990
Innbetalt premie/tilskudd	-686 606 548
Nettoeffekt av fisjon/fusjon	0
Estimatavvik (ført direkte mot egenkapitalen)	340 708 508
Netto pensjonsforpliktelser per 31.12.	-315 718 189
Herav:	
Brutto pensjonsforpliktelser	9 773 821 371
Pensjonsmidler	10 089 539 560
Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsmidler [1)]	0

Note: 1) Det skal ikke betales arbeidsgiveravgift av netto pensjonsmidler ifølge brev datert 27/4-22 (referanse 22/2379-2) fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Hver av de tre ordningene fellesordningen, sykepleierordningen og folkevalgte er vurdert for seg og for alle de tre ordningene er pensjonsmidlene større enn pensjonsforpliktelsene.

Det skal foretas ny beregning av de pensjonsforpliktelser som ble balanseført i foregående års regnskap. Ved ny beregning skal oppdaterte grunnlagsdata og årets forutsetninger legges til grunn. Avviket mellom avlagte tall for pensjonsforpliktelser i foregående år og ny beregning kalles årets estimatavvik for pensjonsforpliktelser. Avviket mellom avlagte tall for pensjonsmidlene i foregående år og faktiske pensjonsmidler, kalles årets estimatavvik for pensjonsmidlene. Den samlede bruttoendringen er estimatavvik. Estimatavvikene fremkommer i spesifikasjonene nedenfor.

Inngående netto pensjonsforpliktelse tillagt premieavvik og bruttoendringen i estimatavvik utgjør netto pensjonsforpliktelse per 31.12.

Spesifikasjon av brutto pensjonsforpliktelse UB – Estimat

	2025
Brutto pensjonsforpliktelser IB 1.1 – estimat i fjor samt fisjon/fusjon	8 521 937 388
+/- Estimatavvik forpliktelser planendringer IB 1.1	0
+/- Estimatavvik forpliktelser øvrige endringer IB 1.1	802 156 752
+/- Overførte/mottatte avvik	0
= Faktisk forpliktelse IB 1.1	9 324 094 140
+ Årets opptjening	428 016 678
+ Rentekostnad	382 861 415
- Utbetalinger	361 150 862
Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12. - estimat	9 773 821 371

Spesifikasjon av brutto pensjonsmidler UB – Estimat

	2025
Brutto pensjonsmidler IB 1.1	8 890 226 831
-+/- Estimatavvik midler IB 1.1	461 448 244
+/- Overførte/mottatte avvik	0
= Faktiske midler IB 1.1	9 351 675 075
+ Innbetalt premie/tilskudd (inklusiv administrasjon)	686 606 548
- Administrasjonskostnad	15 392 990
- Utbetalinger	361 150 862
+ Forventet avkastning	427 801 789
Brutto pensjonsmidler UB 31.12. - estimat	10 089 539 560

Beregningsforutsetninger

Forventet avkastning pensjonsmidler	4,50 %
Diskonteringsrente	4,00 %
Forventet årlig lønnsvekst	2,97 %
Forventet årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp (G-regulering)	2,97 %
Forventet årlig pensjonsregulering	2,20 %
Forholdstall fra Kommunal – og distriktsdepartementet	1,00 %
Amortiseringstid	7 år

Demografiske forutsetninger
Det er for 2025 anvendt dødelighetstabellen KLP2021 og uføretabellen KLP KU2021.

Andel som tar ut AFP fra 62 år
Kostnader til AFP er avhengig av hvor mange i hvert årskull som tar ut AFP. For kullene født 1962 og tidligere forutsettes det at en andel av disse går av med AFP og tidligpensjon etter de gamle reglene frem til 1962-kullet fyller 67 år i 2029. For kullene født 1963 og senere er det gjort en antakelse om at de som ikke slutter eller blir uføre mottar AFP livsvarig.

Andel som antas sluttet i jobben

Frivillig avgang i sykepleierordningen

Alder (i år)	< 20	20-25	26-30	31-40	41-49	50-55	>55
Avgang (i %)	25	15	10	6	4	3	0

Frivillig avgang i fellesordningen

Alder (i år)	< 24	24-29	30-39	40-49	50-55	>55
Avgang (i %)	25	15	7,5	5	3	0

Antall personer i ordningene samlet

Per 1.1.	2024	2025
Aktive	6 944	7 344
Oppsatte	9 156	9 640
Pensjonister	4 781	4 976

De relevante størrelsene til tabellene er hentet fra utsendt følgeskriv og beregning fra KLP datert 9. januar 2026.

Servicepensjon
I tillegg til avtalene ovenfor har kommunen avtaler om servicepensjon. Til sammen er det utbetalt 549 991 kroner inklusiv arbeidsgiveravgift i pensjon for disse avtalene, samt et administrasjonsgebyr til KLP på 6 520 kroner.

Andre forhold

Bruk av premiefond
Ved utarbeidelsen av budsjettet for 2025 på høsten 2024 var det forutsatt å kun bruke 1,5 millioner kroner av premiefondet til dekning av premie for folkevalgte. For sykepleiere og fellesordningen ble det vurdert å foreløpig ikke bruke av premiefond. Vurderingen ble gjort på bakgrunn av usikkerhet rundt KLPs resultat for 2024 (og derav redusert avsetning til premiefondet til bruk i 2025), lønns- og trygdeoppgjøret for 2025 og behovet for å styrke soliditeten i KLP. Det ble vurdert at bruk av premiefond burde gjøres når det forelå sikrere anslag for rammebetingelsene i løpet av våren 2025.

Kommunen har ved inngangen til 2025 samlet premiefond på 361,5 millioner kroner. KLP oppnådde god avkastning på kundemidlene i 2024, og kommunen fikk tilført premiefondet 458,8 millioner kroner i 2025. Det er benyttet 151,5 millioner kroner av premiefondet i 2025. Beløpets størrelse er basert på en vurdering i forhold til påvirkningen på amortisert premieavvik som må dekkes inn i planperioden og som påvirker kommunens bunnlinje i disse årene, men også på bakgrunn av fremtidige utgifter til finansiering av ny livsvarig avtalefestet pensjon. Saldo på premiefondet per dags dato er på i underkant av 668,8 millioner kroner.

Risikomomenter pensjon fremover
Ny ordning for livsvarig avtalefestet pensjon – AFP (som erstatter tidligpensjon) går fra å være en tidligpensjon til en livslang pensjon. Denne er i liten grad forhåndsfinansiert og må finansieres ved hvert pensjonstilfelle og medfører derfor økt pensjonskostnad i årene som kommer. Finansieringen av AFP livsvarig er innarbeidet i 2025. Fredrikstad kommune fikk kompensert i underkant av 56,0 millioner kroner revidert nasjonalbudsjett 2025 til å dekke utgiftene til ny offentlig AFP.

Arbeidsgiveravgift netto pensjonsmidler
Innføringen av ny pensjonsordning og frigjøring av premiereserve medførte en større avsetning til premiefond. Innføring av ordningen og bruk av premiefondet har redusert pensjonsforpliktelse slik at pensjonsmidlene er større enn pensjonsforpliktelsene i 2025 for KLP.

Det skal hvert år posteres arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse. I 2025 er pensjonsmidlene som nevnt større enn pensjonsforpliktelsene for KLP for hver av de tre ordningene fellesordningen, sykepleierordningen og folkevalgte. Det skal ikke betales arbeidsgiveravgift av netto pensjonsmidler ifølge brev datert 27/4-22 (referanse 22/2379-2) fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Premiefond selvkostområder
Fredrikstad kommune følger veiledningen til regnskapsrapporteringen i KOSTRA ved å fordele bruttopremie før fratrekk for bruk av premiefond til tjenestefunksjonene. Dette blir også gjort på selvkostområdene vann, avløp, renovasjon, feier og slam. Av veilederen til selvkostforskriften fremgår det at det er pensjonspremien etter fratrekk for bruk av premiefond som bør legges til grunn i

beregningene på selvkostområdene. Det er derfor ikke samsvar mellom disse regelverkene. Vi har derfor i regnskapet for 2025 valgt å videreføre praksisen fra tidligere år hvor vi fordeler bruk av premiefond også til funksjonene på selvkostområdene, men holder disse posteringene utenfor i etterkalkylen.

Statens pensjonskasse

Pensjonsordningen for lærere i Statens pensjonskasse (SPK). Pensjonsrettighetene til medlemmene er lovfestet i henhold til lov om Statens Pensjonskasse. I tillegg har medlemmene rett til avtalefestet pensjon AFP etter lov om avtalefestet pensjon for offentlige tjenestemenn med flere. Pensjonsordningen for lærere i Statens Pensjonskasse er videre en del av overføringsavtalen innen offentlig sektor. Avtale om ny offentlig tjenestepensjonsordning gjelder fra 1. januar 2020.

Pensjonsutgifter

	Beløp
Årets pensjonsopptjening, nåverdi	68 193 455
Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	24 024 626
Forventet avkastning på pensjonsmidlene	23 692 644
Netto pensjonskostnad (eksklusiv administrasjonskostnader)	68 525 436
Forfalt pensjonspremie (eksklusiv administrasjonskostnader)	64 098 161
Årets premieavvik	-4 427 275
Amortisering av tidligere års premieavvik	4 522 634
Administrasjonskostnader	2 166 495
Brutto pensjonsutgift etter premieavvik og amortisering = Samlet kostnad (inklusiv administrasjon)	75 214 565
Pensjonstrekk ansatte (art 232550103)	14 487 158
Årets regnskapsførte pensjonsutgift (art 1094) [1)]	60 727 407

Hvis forfalt pensjonspremie (eksklusiv administrasjonskostnader) overstiger netto pensjonskostnad, skal premieavviket inntektsføres og balanseføres mot kortsiktig fordring. Virkningen blir dermed at det utgiftsføres et lavere beløp enn den faktiske premien/innbetaling, nemlig pensjonskostnaden.

Hvis forfalt pensjonspremie (eksklusiv administrasjonskostnad) er lavere enn netto pensjonskostnad, skal premieavviket utgiftsføres og balanseføres mot kortsiktig gjeld. Virkningen blir dermed at det utgiftsføres et høyere beløp enn faktisk premie/innbetaling.

Kommunen har valgt 7 års amortiseringstid på premieavvik oppstått fra og med 2014. Tidligere har det vært 10 års amortiseringstid på premieavvik oppstått fra 2011-2013 og 15 års amortisering av premieavvik fra 2002-2010.

Amortiseringsperioder

	Beløp
Premieavvik over 15 år	189 196
Premieavvik over 10 år	0
Premieavvik over 7 år	4 333 439
Sum amortisert premieavvik 2024	4 522 634

Akkumulert og amortisert premieavvik

	2025
Akkumulert premieavvik 01.01	26 094 644
+ Årets premieavvik	-4 427 275
- Sum amortisert premieavvik	4 522 634
= Akkumulert premieavvik 31.12	17 144 736
Arbeidsgiveravgift av akkumulert premieavvik	2 417 408
Sum akkumulert premieavvik inklusiv arbeidsgiveravgift	19 562 144

Det akkumulerte premieavviket på 19 562 144 kroner skal dekkes inn/utgiftsføres i regnskapet i løpet av de neste 7 årene. Kommunens økonomi har ikke gitt rom for å avsette tidligere års positive premieavvik til fond det året de har oppstått, slik at det akkumulerte premieavviket som skal utgiftsføres hvert år må innarbeides som en del av budsjettrammene det året de skal utgiftsføres.

Pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser

	2025
Netto pensjonsforpliktelser per 01.01	235 440 337
Netto pensjonskostnad	68 525 436
Administrasjonskostnad	2 166 495
Amortisert premieavvik i år	4 522 634
Innbetalt premie/tilskudd	-66 264 656
Nettoeffekt av fisjon/fusjon	0
Estimatavvik (ført direkte mot egenkapitalen)	-199 614 342
Netto pensjonsforpliktelser per 31.12.	44 775 905
Herav:	
Brutto pensjonsforpliktelser	692 833 722
Pensjonsmidler	648 057 817
Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse	6 313 403

Det skal foretas ny beregning av de pensjonsforpliktelser som ble balanseført i foregående års regnskap. Ved ny beregning skal oppdaterte grunnlagsdata og årets forutsetninger legges til grunn. Avviket mellom avlagte tall for pensjonsforpliktelser i foregående år og ny beregning kalles årets estimatavvik for pensjonsforpliktelser. Avviket mellom avlagte tall for pensjonsmidlene i foregående år og faktiske pensjonsmidler, kalles årets estimatavvik for pensjonsmidlene. Estimatavvikene fremkommer i spesifikasjonene nedenfor.

Spesifikasjon av brutto pensjonsforpliktelse UB – Estimat

	2025
Brutto pensjonsforpliktelser IB 1.1 – estimat i fjor samt fisjon/fusjon	683 643 133
+/- Estimatavvik forpliktelser IB 1.1	83 027 491
+/- Overførte/mottatte avvik	0
= Faktisk forpliktelse IB 1.1	600 615 642
+ Årets opptjening	68 193 455
+ Rentekostnad	24 024 626
- Utbetalinger	0
Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12. - estimat	692 833 722

Spesifikasjon av brutto pensjonsmidler UB – Estimat

	2025
Brutto pensjonsmidler IB 1.1	448 202 796
-+/- Estimatavvik midler IB 1.1	112 064 216
+/- Overførte/mottatte avvik	0
= Faktiske midler IB 1.1	560 267 012
+ Innbetalt premie/tilskudd (inklusiv administrasjon)	66 264 656
- Administrasjonskostnad	2 166 495
- Utbetalinger	0
+ Forventet avkastning	23 692 644
Brutto pensjonsmidler UB 31.12. - estimat	648 057 817

Beregningsforutsetninger

Forventet avkastning pensjonsmidler	4,00 %
Diskonteringsrente	4,00 %
Forventet årlig lønnsvekst	2,97 %
Forventet årlig G- og pensjonsregulering	2,97 %
Amortiseringstid	7 år

Demografiske parametere	
Frivillig avgang	4,5 prosent for aldersgruppen 18-39 år 2,0 prosent for aldersgruppen 40-54 år 1,0 prosent for aldersgruppen 55 og oppover
Framtidig uttak av AFP (ved fylte 62 år)	50 prosent
Dødelighet	K2013
Uførhet	K1963 (200 prosent)

De relevante størrelsene til tabellene er hentet fra utsendt følgeskriv og beregning fra SPK datert 15. januar 2026.

Garantiansvar - § 5-12 d)

Garantiansvar per 31.12.25

	Lånetaker	Type garanti	Formål	Lånebeløp NOK	Restgjeld i NOK	Påløpte rente og kostnader	Sluttdato
Kommunalbanker	Viuno AS	Selvskyldner garanti	Bygningsmessig inv.	14 000 000	7 933 420	100 %	15.12.2042
	FASVO AS	Selvskyldner garanti	Bygningsmessig inv.	20 000 000	7 857 579	100 %	20.12.2052
	Borg havn IKS	Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	63 124 226	27 610 545	48 %	20.10.2043
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	77 618 653	30 634 361	48 %	30.12.2041
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	7 381 347	2 912 497	48 %	30.12.2041
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	75 000 000	25 295 897	48 %	30.09.2039
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	75 000 000	22 500 000	48 %	18.06.2038
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	40 000 000	11 520 000	48 %	30.11.2037
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	28 611 250	1 377 701	48 %	30.09.2026
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	100 000 000	24 600 000	48 %	03.03.2036
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	38 500 000	9 240 000	48 %	19.10.2035
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	64 000 000	14 958 888	48 %	02.01.2035
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	80 000 000	16 519 324	48 %	30.03.2034
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	42 500 000	8 001 558	48 %	30.06.2033
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	20 000 000	2 239 853	48 %	15.07.2032
Husbanken	Samvirkebarnehagene SA	Simpel garanti	Etablering barnehage	5 270 000	549 912	100 %	01.08.2027
	Samvirkebarnehagene SA	Simpel garanti	Etablering barnehage	5 720 000	939 025	100 %	01.02.2029
	Samvirkebarnehagene SA	Simpel garanti	Etablering barnehage	6 685 000	1 997 420	100 %	01.10.2031
	Benedicte Gundersen AS	Simpel garanti	Etablering barnehage	14 147 300	3 371 453	100 %	31.12.2034
DnB ASA	Østsiden idrettslag	Simpel garanti	Inv. kunstgress	1 600 000	439 555	100 %	15.09.2028
	Selbakk turn og idr.forening	Simpel garanti	Inv. kunstgress	1 750 000	148 369	100 %	10.10.2026
	Gressvik IF	Simpel garanti	Aktivitetshus	3 000 000	2 987 168	100 %	12.06.2045
KLP	ØST 110-sentral IKS	Garanti iht. selskapsavtalen	Inv i utstyr	800 000	11 247	100 %	01.06.2027
	Fredrikstad klatreklubb	Simpel garanti	Inv i lokaler og utstyr	6 350 000	6 187 178	100 %	01.05.2044
	FREVAR KF		VAR-infrastruktur	173 450 000	99 733 750	100 %	09.05.2037
	FREVAR KF		VAR-infrastruktur	121 700 000	82 147 500	100 %	13.05.2039
Fredrikstad	Private låntakere		Husleiegarantier		18 960 454		
kommune	Kråkerøy idrettslag	Simpel garanti	Refinansiering lån	4 290 000	4 290 000		12.03.2050
	Fredrikstad rideklubb	Simpel garanti	Inv i lokaler og utstyr	5 500 000	5 500 000		12.12.2045

Note 13

Bundne fond - § 5-13 a)

	Beholdning 01.01.2025	Avsetninger	Bruk av fond	Beholdning 31.12.2025
Bundne driftsfond				
Selvkostfond	15 801 881	43 073 200	14 256 520	44 618 561
Øremerkede statstilskudd	115 110 941	91 682 600	90 411 092	116 382 449
Næringsfond/Kraftfond	0	0	0	0
Gavefond	4 342 992	198 881	398 865	4 143 008
Øvrige bundne driftsfond	0	0	0	0
Sum	**135 255 814**	**134 954 681**	**105 066 476**	**165 144 018**
Bundne investeringsfond				
Øremerkede statstilskudd	72 478 868	60 242 831	50 774 042	81 947 657
Gavefond	0	0	0	0
Øvrige bundne investeringsfond	0	0	0	0
Sum	**72 478 868**	**60 242 831**	**50 774 042**	**81 947 657**

Selvkost - § 5-13 b)

ETTERKALKYLE 2025 FOR GEBYRFINANSIERTE SELVKOSTTJENESTER

Fredrikstad kommune har utarbeidet etterkalkyler for gebyrfinansierte selvkosttjenester i henhold til "Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften)".
Kommunen benytter selvkostberegningsmodellen Momentum Selvkost Kommune.

Hva er selvkost:
Selvkost innebærer at kommunens kostnader med å frembringe tjenestene skal dekkes av gebyrene som brukerne av tjenestene betaler. Kommunen har ikke anledning til å tjene penger på tjenestene. For å kontrollere at dette ikke skjer må kommunen, etter hvert regnskapsår, utarbeide en selvkostkalkyle som viser selvkostregnskapet for det enkelte gebyrområdet. Selvkostkalkylen avviker fra kommunens ordinære driftsregnskap på enkelte områder og de to regnskapene vil, som oppstillingen under viser, ikke være direkte sammenlignbare.

Elementene i en selvkostkalkyle:

Samlet selvkost:	**Driftsregnskapet:**
+ Direkte driftsutgifter	+ Direkte driftsutgifter
- Andre inntekter enn gebyrinntekter	- Andre inntekter enn gebyrinntekter
+ Indirekte driftsutgifter (adm. utgifter)	*Postene finnes bare i selvkostkalkylen og utgjør bl.a. selvkostområdenes bidrag til kommunekassens rente- og avdragsutgifter. Postene skal ikke føres i driftsregnskapet.*
+ Kalkulatorisk rentekostnad	
+ Kalkulatorisk avskrivningskostnad	
= Gebyrgrunnlag	= Resultat før gebyrinntekter
- Gebyrinntekter	- Gebyrinntekter
= Selvkostresultat*	= Driftsresultat (alltid større enn selvkostresultat)

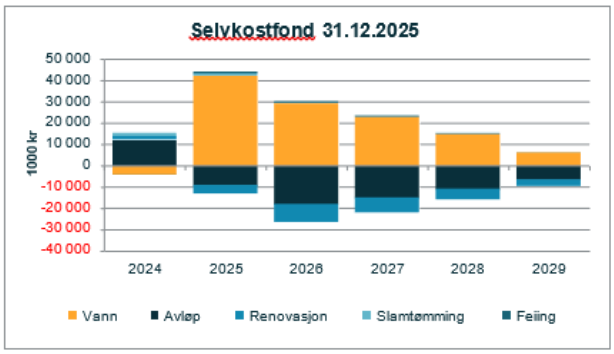
** Selvkostresultatet føres mot selvkostfond og/eller memoriakonti i balanseregnskapet.*

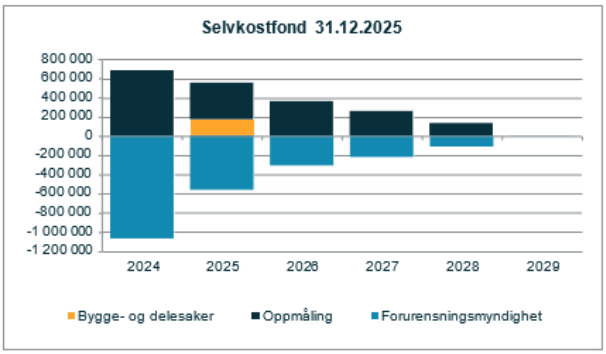
I selvkostkalkylen inngår regnskapsmessige driftsinntekter, driftsutgifter eksklusiv regnskapsmessige avskrivninger, kalkulatoriske avskrivninger og rentekostnader, samt indirekte driftsutgifter (administrasjonsutgifter).

Kalkulatoriske kapitalkostnader:
Ved beregning av kalkulatoriske kapitalkostnader (avskrivninger og renter) skal fremmedfinansiering trekkes ut av beregningsgrunnlaget. Kalkulatorisk rentekostnad inngår ikke i kommunens driftsregnskap, men representerer en alternativ avkastning som kommunen går glipp av ved at kapital er bundet i anleggsmidler. Den kalkulatoriske rentekostnaden beregnes med utgangspunkt i anleggsmidlenes restavskrivningsverdi og en kalkylerente. Kalkylerenten er årsgjennomsnittet av 5-årig swap-rente + 1/2 %-poeng. I 2025 var denne lik 4,48 %.

Indirekte driftsutgifter og håndtering av over- og underskudd:
Selvkostforskriften fastsetter regler for henføring av relevante administrasjonsutgifter som kan inngå i gebyrgrunnlaget. Videre er det bestemt at eventuelle overskudd skal avsettes til bundne selvkostfond. Et overskudd fra et enkelt år skal tilbakeføres til brukerne i formav lavere gebyrer i løpet av en femårsperiode. En generasjon brukere skal ikke subsidiere neste generasjon, eller omvendt. Kostnadene ved tjenestene som ytes i dag skal dekkes av de brukerne som drar nytte av tjenesten. Dette innebærer at dersom kommunen har overskudd som er eldre enn fire år, må dette i sin helhet gå til reduksjon av gebyrene det kommende budsjettåret. Eksempelvis må et overskudd som stammer fra 2025 i sin helhet være disponert innen 2030.

Krav om utarbeidelse av kalkyler:
I tillegg til å utarbeide en etterkalkyle for hver betalingstjeneste må kommunen utarbeide forkalkyler i forkant av budsjettåret for å estimere drifts- og kapitalkostnader for neste økonomiplanperiode. Det er disse forkalkylene som gir grunnlaget for gebyrsatsene. Generelt har kommunen som målsetning at de kommunale gebyrene svinger minst mulig, men en rekke faktorer er usikre ved tidspunkt for budsjettering av gebyrsatsene, herunder fremtidig kalkylerente, utvikling i brukerantall og saksmengde. Resultatet for 2025 var ikke kjent ved budsjettarbeidet i fjor høst. Dette forklarer avvik mellom prognosene i høst og nå ved etterkalkyle.





Samlet etterkalkyle 2025

Etterkalkylene for 2025 er basert på regnskap datert 10. februar 2026.

Etterkalkyle selvkost 2025	Vann	Avløp	Renovasjon	Slamtømming	Totalt
Direkte driftsutgifter	85 782 861	214 519 624	87 594 014	1 154 726	389 051 225
Avskrivningskostnad	34 762 483	52 577 323	7 209 117	0	94 548 923
Kalkulatorisk rente (4,48 %)	47 393 359	71 344 175	3 409 542	0	122 147 076
Indirekte driftsutgifter (netto)	808 413	1 175 836	1 255 855	9 326	3 249 430
Indirekte avskrivningskostnad	7 841	11 694	11 183	139	30 856
Indirekte kalkulatorisk rente	10 701	15 991	15 108	196	41 997
Driftskostnader	**168 765 659**	**339 644 643**	**99 494 819**	**1 164 387**	**609 069 507**
+/- Gevinst/tap ved salg/utrangering av anleggsmiddel	0	-4 391	0	0	-4 391
- Øvrige driftsinntekter	-1 579 793	-1 055 298	-4 871 183	0	-7 506 274
Samlet selvkost (Gebyrgrunnlag)	**167 185 866**	**338 593 736**	**94 623 636**	**1 164 387**	**601 567 624**
Gebyrinntekter	212 383 278	317 232 486	88 954 206	852 851	619 422 821
Resultat	**45 197 412**	**-21 361 250**	**-5 669 430**	**-311 536**	**17 855 197**
Finansiell dekningsgrad i %	*127 %*	*94 %*	*94 %*	*73 %*	*103 %*

Selvkostfond 01.01	**-4 074 163**	**11 903 795**	**1 715 055**	**1 493 886**	**11 038 573**
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	45 197 412	-21 361 250	-5 669 430	-311 536	17 855 197
+/- Kalkulert renteinntekt/rentekostnad selvkostfond	829 900	54 798	-50 161	59 948	894 485
Selvkostfond 31.12	**41 953 149**	**-9 402 656**	**-4 004 535**	**1 242 298**	**29 788 255**

Etterkalkyle selvkost 2025	Private planforslag	Bygge- og delesaker	Oppmåling	Eierseksjonering	Totalt
Direkte driftsutgifter	5 091 250	21 465 647	4 453 913	542 162	31 552 972
Avskrivningskostnad	0	0	111 789	0	111 789
Kalkulatorisk rente (4,48 %)	0	0	17 528	0	17 528
Indirekte driftsutgifter (netto)	473 105	3 569 524	324 453	56 017	4 423 100
Indirekte avskrivningskostnad	64 398	280 517	53 506	8 206	406 627
Indirekte kalkulatorisk rente	76 410	332 838	63 487	9 736	482 471
Driftskostnader	**5 705 163**	**25 648 527**	**5 024 676**	**616 121**	**36 994 487**
- Øvrige driftsinntekter	-132 361	-774 556	-312 167	0	-1 219 084
Samlet selvkost (Gebyrgrunnlag)	**5 572 803**	**24 873 971**	**4 712 509**	**616 121**	**35 775 403**
Subsidiering	2 280 568	0	0	31 029	2 311 597
Gebyrinntekter	3 292 235	25 041 248	4 386 376	585 092	33 304 951
Resultat	**0**	**167 277**	**-326 133**	**0**	**-158 855**
Finansiell dekningsgrad i %	*59 %*	*101 %*	*93 %*	*95 %*	*93 %*

Selvkostfond 01.01	**-0**	**0**	**689 144**	**0**	**689 144**
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	0	167 277	-326 133	0	-158 855
+/- Kalkulert renteinntekt/rentekostnad selvkostfond	0	3 747	23 568	0	27 315
Selvkostfond 31.12	**0**	**171 024**	**386 580**	**0**	**557 604**

Etterkalkyle selvkost 2025	Feiing	Forurensning smyndighet			
Direkte driftsutgifter	14 732 874	1 313 863			
Avskrivningskostnad	312 673				
Kalkulatorisk rente (4,48 %)	140 804				
Indirekte driftsutgifter (netto)	402 901	95 524			
Indirekte avskrivningskostnad	2 968	16 414			
Indirekte kalkulatorisk rente	3 923	19 476			
Driftskostnader	**15 596 142**	**1 445 277**			
- Øvrige driftsinntekter	-3 318 313				
Samlet selvkost (Gebyrgrunnlag)	**12 277 829**	**1 445 277**			
Gebyrinntekter	13 221 646	1 987 185			
Resultat	**943 817**	**541 908**			
Finansiell dekningsgrad i %	*108 %*	*137 %*			

Selvkostfond 01.01	**-95 183**	**-1 071 972**			
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	943 817	541 908			
+/- Kalkulert renteinntekt/rentekostnad selvkostfond	16 877	-35 886			
Selvkostfond 31.12	**865 512**	**-565 949**			

Framførbare underskudd

	2023	2024	2025	Akkumulert pr 31.12.25
Vann	4 074 163,09			0,00
Avløp			9 402 656,62	9 402 656,62
Renovasjon			4 004 536,00	4 004 536,00
Feiing		95 182,70		0,00
Forurensningsmyndighet		1 071 971,76		565 949,90
	4 074 163,09	1 167 154,46	13 407 192,62	13 973 142,52

Note 15

Salg av aksjer klassifisert som finansielle anleggsmidler - § 5-13 c)

Det er ikke solgt aksjer klassifisert som finansielle anleggsmidler i 2025.

Note 16

Ytelser til ledende personer - § 5-13 d)

	Lønn m.m.	Naturalytelser	Periode
Ordfører	1 449 539	0	01.01.-31.12.2025
Kommunedirektør	1 825 598	0	01.01.-31.12.2025

Note 17

Godtgjørelse til revisor - § 5-13 e)

Østre Viken kommunerevisjon IKS (01.01.25-31.12.25)

	Godtgjørelse
Revisjon [1)]	3 653 082
Sum godtgjørelse til revisor	3 653 082

Note: 1) Samlede utgifter til revisjon inklusiv forenklet etterlevelseskontroll, forvaltningsrevisjon, eierskapskontroll og annen revisjon.

Note 18

Separat resultatoppstilling for maritime og offshorerelaterte sikkerhetskurs - § 5-14

Ikke relevant.

Andre noteopplysninger - § 5-15

Note 19

Samlet organisering av kommunens virksomhet

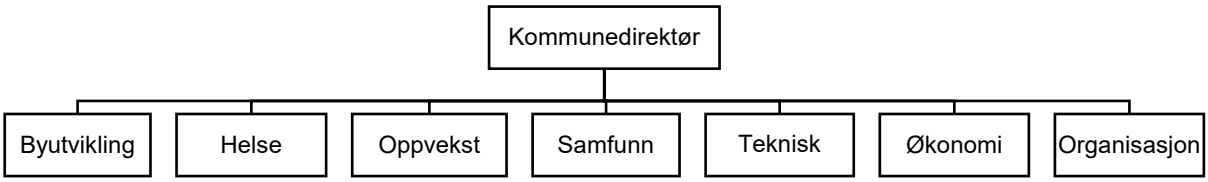
Kommunens samlede virksomhet går i hovedsak frem av organisasjonskartet nedenfor. Under hver av disse seksjonene ligger etater og virksomheter.

Fredrikstad kommune har et kommunalt foretak (FREVAR KF) opprettet i medhold av kommuneloven kapittel 9. Formålet til FREVAR KF er å drifte og vedlikeholde vann- og avløpsanlegg, deponi, forbrenningsanlegg, biogassproduksjon og sorteringsanlegg for avfall innenfor fastlagt kvalitet. Tjenestene skal ytes til både Fredrikstad kommune og eksterne kunder.

Fredrikstad og Sarpsborg kommuner eier hver 48 prosent av det interkommunale foretaket Borg Havn IKS. Hvaler kommune eier 4 prosent. Borg Havn IKS er både et forvaltningsorgan og er næringslivets tilrettelegger og partner innen sjøtransport og logistikk. Borg Havn IKS skal samordne all kommunal havnevirksomhet i nedre Glommaregionen og ivareta pålagte oppgaver etter havne- og farvannsloven.

Av totale antall aktive barnehager per 31.12.2025 i Fredrikstad kommune er 70 prosent private. Dette omfatter ordinære-, familie- og åpne barnehager.

Fredrikstad kommunes organisasjonskart 2025



Kommunedirektørens ledergruppe per 31.12.2025

Kommunedirektør: Inger Hegna
Kommuneområde byutvikling: Per Erik Torp, direktør
Kommuneområde helse: Ann Wraa, direktør
Kommuneområde oppvekst: Marianne Bekker, direktør
Kommuneområde samfunn: Randi Aalgaard, direktør
Kommuneområde teknisk: Atle Holten, direktør
Kommuneområde økonomi: Karsten Hauge, direktør
Kommuneområde organisasjon: Veronica Aam, direktør

Fra og med 1.1.2026 er følgende endringer iverksatt:
Kommuneområde Byutvikling og kommuneområde Samfunn er slått sammen til kommuneområde Samfunn og byutvikling, med direktør Per Erik Torp.
Kommuneområde Økonomi og kommuneområde Organisasjon er slått sammen til kommuneområde Organisasjon og økonomi, med direktør Veronica Aam.

Note 20

Anvendte regnskapsprinsipper og vurderingsregler

Regnskapet er utarbeidet i henhold til bestemmelsene i kommuneloven, forskrifter og god kommunal regnskapsskikk.

Regnskapsprinsipper

All tilgang og bruk av midler i løpet av året som vedrører kommunens virksomhet fremgår av driftsregnskapet eller investeringsregnskapet. Regnskapsføring av tilgang og bruk av midler bare i balanseregnskapet gjøres ikke.

Alle utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger er regnskapsført brutto. Dette gjelder også interne finansieringstransaksjoner. Alle kjente utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger i året er tatt med i årsregnskapet, enten de er betalt eller ikke. For lån er kun den delen av lånet som faktisk er brukt i løpet av året ført i investeringsregnskapet. Den delen av lånet som ikke er brukt, er registrert som memoriapost.

Klassifisering av anleggsmidler og omløpsmidler

I balanseregnskapet er anleggsmidler eiendeler bestemt til varig eie eller bruk for kommunen. Andre eiendeler er omløpsmidler. Fordringer knyttet til egen vare- og tjenesteproduksjon, samt markedsbaserte verdipapirer som inngår i en handelsportefølje er omløpsmidler. Andre markedsbaserte verdipapirer er klassifisert som omløpsmidler med mindre kommunen har foretatt investeringen ut fra næringspolitiske eller samfunnsmessige hensyn. I slike tilfeller er verdipapirene klassifisert som anleggsmidler.

Andre fordringer er omløpsmidler dersom disse forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Ellers er de klassifisert som anleggsmidler.

Kommunen følger KRS (F) nummer 4 Avgrensningen mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet. Standarden har særlig betydning for skille mellom vedlikehold og påkostning i forhold til anleggsmidler. Utgifter som påløper for å opprettholde anleggsmiddelet kvalitetsnivå utgiftsføres i driftsregnskapet. Utgifter som representerer en standardheving av anleggsmiddelet utover standarden ved anskaffelsen utgiftsføres i investeringsregnskapet og aktiveres på anleggsmiddelet i balansen.

Klassifisering av gjeld

Langsiktig gjeld er knyttet til formålene i kommunelovens § 14-14 til §14-17 med unntak av likviditetstrekkrettighet/ likviditetslån. All annen gjeld er kortsiktig gjeld.

Vurderingsregler

Omløpsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Markedsbaserte finansielle omløpsmidler er vurdert til virkelig verdi.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives med like store årlige beløp over levetiden til anleggsmiddelet. Avskrivningene starter året etter at anleggsmidlet er anskaffet / tatt i bruk av virksomheten. Avskrivningsperiodene er i tråd med § 3-4 i Forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv.

Anleggsmidler som har hatt verdifall som forventes ikke å være forbigående er nedskrevet til virkelig verdi i balansen.

Vurderingene for eiendeler gjelder tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld. Opptakskost utgjør gjeldspostens pålydende i norske kroner på det tidspunkt som gjelden oppstår. Låneomkostninger (gebyrer, provisjoner mv.), samt over- og underkurs er finansutgifter og inntekter. Over- og underkurs periodiseres over lånets løpetid som kortsiktig fordring/gjeld etter samme prinsipp som gjelder for obligasjoner som holdes til forfall.

Selvkostberegninger

Innenfor de rammer der selvkost er satt som den rettslige rammen for hva kommunen kan kreve av brukerbetalinger beregner kommunen etter *Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften)* gjeldende fra 01.01.2020.

Mva-plikt og mva-kompensasjon

Kommunen følger reglene i mva-loven for de tjenesteområdene som er omfattet av loven. For kommunens øvrige virksomhet krever kommunen mva-kompensasjon.

Note 21

Spesifikasjon av vesentlige poster i regnskapet

Fredrikstad kommune har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen vesentlige poster i regnskapet som må spesifiseres for å bidra til å øke forståelsen av regnskapet og kommunens stilling ved utløpet av året.

Note 22

Spesifikasjon av vesentlige transaksjoner og vesentlige forpliktelser i regnskapet

Fredrikstad kommune har i regnskapsåret 2025 ikke hatt vesentlige transaksjoner i regnskapet som er sentrale for å forstå og analysere drifts- eller investeringsregnskapet.

Kommunen har ingen forpliktelser som kan karakteriseres som vesentlige og som ikke framkommer i samlet regnskap.

Note 23

Forhold ved regnskapsårets slutt med betinget utfall samt hendelser etter balansedagen

Pågående rettslige tvister

Eiendomsskattesaken

Fredrikstad kommune fikk delvis medhold ved Søndre Østfold tingretts dom i sak vedrørende utskrivning av eiendomsskatt. Motparten anket avgjørelsen, og saken ble behandlet i Borgarting lagmannsrett 13. februar 2025. Dom ble avsagt 6. mars 2025. Lagmannsretten kom til samme resultat som tingretten, at bystyrevedtaket fra 9. desember 2021 punkt 14 er gyldig. Anken ble da forkastet. Motparten anket til Høyesterett og ble behandlet 9. desember. Høyesterett avsa dom 19. desember og kommunen ble frifunnet. Høyesterett kom til at Fredrikstad kommune hadde gjort det riktig og at bystyrevedtaket fra 9. desember 2021 er gyldig siden kommunen hadde kontorjustert takstene sine.

Erstatningskrav

Erstatningskrav som følge av manglende inngripen fra barneverntjenesten håndteres av kommunens forsikringsselskap Gjensidige. En erstatningssak er berammet for tingretten 22. april 2025. Gjensidige behandler også ett annet aktivt erstatningskrav. I tillegg er det fremmet et krav om oppreisningserstatning på kr 200 000 for påstått urettmessig tvangsinngrep etter barnevernsloven. Kommuneadvokaten har bestridt kravet. Søksmål er varslet, men ikke fremsatt.

Barnehagesøksmålet

Fredrikstad kommune er en av 61 kommuner som er saksøkt av tre private barnehagekjeder i sak om offentlige tilskudd. KS Advokatene håndterer saken. Søksmålene er midlertidig stanset i påvente av rettskraftig avgjørelse i et parallelt søksmål mot staten om gyldigheten av forskrift om tilskudd til private barnehager.

Øvrige saker

- En ansatts lønnskrav på ca. kr 100 000 kroner ble avvist ved Søndre Østfold tingretts dom av 4. februar 2025. Ankefristen utløper 4. mars 2025.
- Kommuneadvokaten håndterer løpende saker for barneverns- og helsenemnda og domstolene vedrørende barnevernsloven og helse- og omsorgstjenesteloven.
- Det foreligger ingen kjente utestående salærkrav mot kommunen.
- Advokatfirmaet Føyen har fortsatt rammeavtale med kommunen. Kommuneadvokaten har ikke fullstendig oversikt over hvilke saker Føyen er involvert i, men er kjent med at Føyen i 2025 håndterer et avtaleskjønn om grunnerverv tilknyttet Arena Fredrikstad/FMV-området.

Note 24

Regnskap og beretning for interkommunalt samarbeid

I regnskapet til kommunekassen inngår:

- Fredrikstad kommune (kommunekassen)
- Interkommunalt utvalg mot akutt forurensning Østfold (IUA)
- Søndre Østfold interkommunale politiske råd

Østfold Interkommunale Utvalg mot Akutt forurensing (IUA Østfold)
Fredrikstad kommune ble kontorkommune fra 2012. *IUA* var tidligere et interkommunalt samarbeid opprettet med hjemmel i den gamle kommunelovens §27. IUA ble omdannet til et kommunalt oppgavefellesskap i 2020. Det har i 2021 vært drøftinger rundt selskapsavtalen og formaliteter som må endres dersom regnskapet fortsatt skal være en del av kommunekassens regnskap. Alternativet er at regnskapet må skilles ut i eget selskap. Siden forventede brutto driftsinntekter er mindre enn 5 millioner kroner kan de dersom det er fastsatt i samarbeidsavtalen at de unnlater å utarbeide eget årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning. For 2025 er deres regnskap en del av kommunekassens regnskap.

	Beløp
Utgifter	3 124 147,90
Inntekter	3 124 147,90
Mindreforbruk	0

Kr. 3 505 800,28 Avsatt på fond tidligere år
Kr. 101 273,76 Årets avsetning til fond
Kr. 88 147,97 Salgsinntekter eksklusiv mva
Kr. 319 263,88 Salgs- og gebyrinntekter mva
Kr 2 351 482,50 Refusjon fra andre samarbeidskommuner for finansiering av IUA Østfold
Kr 255 872,58 Kompensasjon moms på løpt i 2024

Fondsmidlene er postert på 251080160 - TD5010.

Søndre Østfold interkommunale råd

Søndre Østfold IPR er et regionalt politisk samarbeidsorgan. Rådet skal legge til rette for samarbeid mellom kommunene og felles forståelse for utfordringene i regionen, og arbeide for en samfunnsutvikling som bidrar til at regionen er bærekraftig, et godt sted å leve, og attraktiv for næringsdrivende og besøkende.2 Rådet vil kunne samarbeide om, og behandle saker innen, områder som arealplanlegging, transport (NTP), kollektivtrafikk, havner og fergesamband, klima og miljø, videregående opplæring, fagskole, tannhelse, kulturminner, idrett og friluftsliv og næringsutvikling, samt generelt kommune- og regionsamarbeid. Rådet er et politisk organ, hvor konsensus tilstrebes for å finne felles løsninger og uttale seg i politiske og strategiske spørsmål.

Fra 01.02.2025 overtok Sarpsborg kommune ansvaret som kontorkommune og dermed også regnskapsføringen. Balanseførte fondsmidler på 913 770 kroner er i løpet av 2025 blitt overført til ny kontorkommune.

Note 25

Restanser Fredrikstad kommune

Type avgift	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025
Eiendomsavgifter fakturert	811 698 425,00	951 538 582,48	1 097 017 078,00	1 152 970 539,00
Restanser pr 31.12. hvert år	3 725 933,64	5 306 697,17	9 109 909,24	10 047 494,90
% av utfakturert	0,46 %	0,56 %	0,83 %	0,87 %
Husleie fakturert	95 764 508,60	111 709 053,79	114 693 480,38	117 023 391,21
Restanser pr 31.12. hvert år	3 694 010,88	4 030 591,56	4 257 588,56	5843 403,67
% av utfakturert	3,86 %	3,61 %	3,71 %	4,99 %
Barnehage/SFO fakturert	86 416 222,74	83 030 905,00	73 959 035,00	65 669 097,28
Restanser pr 31.12. hvert år	1 639 144,22	1 680 011,61	1 680 576,37	1 608 530,02
% av utfakturert	1,90 %	2,02 %	2,27 %	2,45 %
Helse & Velferd fakturert	41 534 953,00	43 535 651,00	49 037 252,00	58 076 076,01
Restanser pr 31.12. hvert år	2 502 194,56	3 612 025,54	2 828 477,89	3 934 579,52
% av utfakturert	6,02 %	8,30 %	5,77 %	6,77 %
Legevakt fakturert	193 689,00	170 855,00	172 986,00	44 078,00
Restanser pr 31.12. hvert år	2 090,00	2 160,00	6 995,00	0,00
% av utfakturert	1,08 %	1,26 %	4,04 %	0,00 %
Diverse tilfeldig fakturert	311 610 894,68	340 118 538,09	330 131 602,19	342 908 918,14
Restanser pr 31.12. hvert år	10 959 782,53	15 243 193,12	12 467 839,95	23 392 649,50
% av utfakturert	3,52 %	4,48 %	3,78 %	6,82 %
Plan/Bygg/Tvangsmulkt fakturert	-	-	134 600,00	0,00
Restanser pr 31.12. hvert år	35 460,00	-	108 840,00	134 478,00
% av utfakturert			80,86 %	0,00 %
Parkeringsileggelser	7 426 450,51	7 629 127,60	8 271 295,00	9 436 985,00
Tilleggsavgifter 50%	439 145,00	552 015,00	559 780,00	701 070,00
Total ilegg. og tilleggsavgift	7 865 595,51	8 181 142,60	8 831 075,00	10 138 055,00
Restanser pr 31.12. hvert år	1 288 512,98	1 213 343,88	1 461 484,50	1 509 125,61
% av ileggelsene	16,38 %	14,83 %	16,55 %	14,89 %
Interne krav fakturert	-	-	-	-
Restanser pr 31.12. hvert år	-	-	-	-
% av fakturert	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Totalt fakturert pr år	1 355 084 288,53	1 538 284 727,96	1 673 977 108,57	1 746 830 154,64
Totalrestanse pr år	23 847 128,81	31 088 022,88	31 921 711,51	46 472 261,22
Restanseprosent pr år (total)	**1,76 %**	**2,02 %**	**1,91 %**	**2,66 %**

I totalrestansen ligger også restanser fra tidligere år samt alle påløpte gebyr/omkostninger.

Spesifisering av alder på restansen pr 31.12.2025

Restanse på krav som forfalt i 2025	33 192 259,12
Restanse på krav som forfalt i 2024	6 573 590,44
Restanse på krav som forfalt i 2023	1 439 991,54
Restanse på krav som forfalt i 2022	3 236 273,03
Restanse på krav som forfalt i 2021	299 162,25
Restanse på krav som forfalt i 2020	1 382 909,99
Restanse på krav som forfalt i 2019	117 364,39
Restanse på krav som forfalt i 2018	122 198,46
Restanse på krav som forfalt i 2017	95 816,00
Restanse på krav som forfalt i 2016	12 696,00
Totalrestanse per 31.12.2025	**46 472 261,22**

FREDRIKSTAD KOMMUNE

KONSOLIDERT REGNSKAP FOR FREDRIKSTAD KOMMUNE

(FREVAR KF + Kommunekassen)

REGNSKAP 2025

15.04.2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

Hovedoversikter

Økonomisk oversikt etter art – drift 1
Bevilgningsoversikt – investering 2
Balanseregnskapet 3

Noter

Note 1 Øvrige noteopplysninger - § 10-4 6
Note 2 Arbeidskapital - § 5-10 a) 8
Note 3 Kapitalkonto - § 5-10 b) 9
Note 4 Vesentlige endringer i regnskapsprinsipp, regnskapsestimater og korrigeringer av tidligere års feil - § 5-10 c) 10
Note 5 Varige driftsmidler - § 5-11 a) 11
Note 6 Aksjer og andeler - § 5-11 b) 13
Note 7 Utlån - § 5-11 c) 15
Note 8 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler - § 5-11 d) 16
Note 9 Sikring av finansielle eiendeler - § 5-11 e) 19
Note 10 Langsiktig gjeld - § 5-12 a) 20
Note 11 Minimumsavdrag - § 5-12 b) 21
Note 12 Pensjon - § 5-12 c) 22
Note 13 Garantiansvar - § 5-12 d) 23
Note 14 Bundne fond - § 5-13 a) 24
Note 15 Selvkost - § 5-13 b) 25
Note 16 Salg av aksjer klassifisert som finansielle anleggsmidler - § 5-13 c) 27
Note 17 Spesifikasjon av vesentlige poster i regnskapet 29
Note 18 Vesentlige forpliktelser 29
Note 19 Forhold ved regnskapsårets slutt med betinget utfall samt hendelser etter balansedagen 30

Økonomisk oversikt etter art – drift

Etter budsjett- og regnskapsforskriften §5-6

		Kommunekassen	KF A	Elimineringer	Konsolidert årsregnskap 2025	Konsolidert årsregnskap 2024
1	Rammetilskudd	-3 285 680 388	-	-	-3 285 680 388	-2 923 019 011
2	Inntekts- og formuesskatt	-2 994 106 398	-	-	-2 994 106 398	-2 752 768 572
3	Eiendomsskatt	-343 900 394	-	-	-343 900 394	-337 255 607
4	Andre skatteinntekter	-	-	-	-	-
5	Andre overføringer og tilskudd fra staten	-317 363 379	-	-	-317 363 379	-328 289 885
6	Overføringer og tilskudd fra andre	-857 414 412	-234 811 954	237 396 716	-854 829 650	-892 587 459
7	Brukerbetalinger	-212 301 965	-	-	-212 301 965	-218 313 256
8	Salgs- og leieinntekter	-1 063 366 580	-273 350 953	-	-1 336 717 533	-1 272 970 584
9	**Sum driftsinntekter**	**-9 074 133 516**	**-508 162 908**	**237 396 716**	**-9 344 899 708**	**-8 725 204 375**
10	Lønnsutgifter	4 321 483 190	77 337 320	-	4 398 820 510	4 293 792 148
11	Sosiale utgifter	1 222 478 382	20 615 624	-	1 243 094 006	1 119 638 152
12	Kjøp av varer og tjenester	2 140 470 246	241 855 165	-232 369 103	2 149 956 308	2 159 537 209
13	Overføringer og tilskudd til andre	649 915 274	10 185 760	-5 027 613	655 073 421	653 764 759
14	Avskrivninger	463 491 312	46 060 907	-	509 552 219	487 975 283
15	**Sum driftsutgifter**	**8 797 838 404**	**396 054 776**	**-237 396 716**	**8 956 496 464**	**8 714 707 551**
16	**Brutto driftsresultat**	**-276 295 112**	**-112 108 132**	**0**	**-388 403 244**	**-10 496 824**
17	Renteinntekter	-78 137 292	-15 863 173	-	-94 000 465	-103 081 042
18	Utbytter	-40 472 427	-	-	-40 472 427	-21 914 284
19	Gevinst og tap på finansielle omløpsmidler	-122 162 652	-	-	-122 162 652	-74 347 539
20	Renteutgifter	387 451 431	106 643 794	-	494 095 225	434 715 167
21	Avdrag på lån	364 031 561	170 437 651	-	534 469 212	423 438 729
22	**Netto finansutgifter**	**510 710 621**	**261 218 272**	**0**	**771 928 893**	**658 811 031**
23	Motpost avskrivninger	-463 491 312	-46 060 907	-	-509 552 219	-487 975 283
24	**Netto driftsresultat**	**-229 075 803**	**103 049 233**	**0**	**-126 026 570**	**160 338 924**
	Disponeringer eller dekning av netto driftsresultat					
25	Overføring til investering	6 000 000	3 731 431	-	9 731 431	8 032 736
26	Avsetninger til bundne driftsfond	134 024 388	-	-	134 024 388	75 953 843
27	Bruk av bundne driftsfond	-105 066 476	-	-	-105 066 476	-60 326 864
28	Avsetninger til disposisjonsfond	193 187 600	-101 752 663	-	91 434 937	-66 192 379
29	Bruk av disposisjonsfond		-5 028 000	-	-5 028 000	-117 806 259
30	Dekning av tidligere års merforbruk	-	-	-	-	-
31	**Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat**	**229 075 803**	**-103 049 233**	**-**	**126 026 570**	**-160 338 924**
32	**Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Bevilgningsoversikt – investering

Etter budsjett- og regnskapsforskriften §5-5, 1. ledd

		Kommunekassen	KF A	Elimineringer	Konsolidert årsregnskap 2025	Konsolidert årsregnskap 2024
1	Investeringer i varige driftsmidler	961 402 017	87 264 666		1 048 666 683	911 871 099
2	Tilskudd til andres investeringer	13 846 007	-		13 846 007	31 720 832
3	Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	18 139 074	-		18 139 074	16 677 302
4	Utlån av egne midler	-	-		-	-
5	Avdrag på lån	-	-		-	-
6	**Sum investeringsutgifter**	**993 387 098**	**87 264 666**		**1 080 651 764**	**960 269 233**
7	Kompensasjon for merverdiavgift	-103 146 263	-		-103 146 263	-89 342 112
8	Tilskudd fra andre	-191 062 247	-		-191 062 247	-65 611 229
9	Salg av varige driftsmidler	-33 880 783	-364 763		-34 245 546	-28 103 975
10	Salg av finansielle anleggsmidler	-	-		-	-1 100 000 000
11	Utdeling fra selskaper	-	-		-	-
12	Mottatte avdrag på utlån av egne midler	-	-		-	-
13	Bruk av lån	-668 243 406	-83 533 235		-751 776 641	-763 900 322
14	**Sum investeringsinntekter**	**-996 332 699**	**-83 897 998**		**-1 080 230 697**	**-2 046 957 638**
15	Videreutlån	200 246 778	-		200 246 778	200 848 452
16	Bruk av lån til videreutlån	-200 246 778	-		-200 246 778	-200 848 452
17	Avdrag på lån til videreutlån	101 223 773	-		101 223 773	107 207 198
18	Mottatte avdrag på videreutlån	-110 608 141	-		-110 608 141	-88 985 712
19	**Netto utgifter videreutlån**	**-9 384 368**	**-**		**-9 384 368**	**18 221 486**
20	Overføring fra drift	-6 000 000	-3 731 431		-9 731 431	-8 032 736
21	Avsetninger til bundne investeringsfond	60 242 831	-		60 242 831	50 859 982
22	Bruk av bundne investeringsfond	-50 774 042	-		-50 774 042	-68 995 528
23	Avsetninger til ubundet investeringsfond	33 731 080	364 763		34 095 843	1 115 711 400
24	Bruk av ubundet investeringsfond	-24 869 900	-		-24 869 900	-21 076 200
25	Dekning av tidligere års udekket beløp	-	-		-	-
26	**Sum overføring fra drift og netto avsetninger**	**12 329 969**	**-3 366 668**		**8 963 301**	**1 068 466 918**
27	**Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)**	**0**	**0**		**0**	**0**

Balanseregnskapet

Etter budsjett- og regnskapsforskriften §5-8

	Kommune-kassen	KF A	Elimineringer	Konsolidert årsregnskap 2025	Konsolidert årsregnskap 2024
A. Anleggsmidler					
I. Varige driftsmidler					
Faste eiendommer og anlegg	10 037 756 468	2 340 482 824		12 378 239 292	11 120 025 496
Utstyr, maskiner og transportmidler	450 673 104	44 794 860		495 467 964	538 379 012
II. Finansielle anleggsmidler					
Aksjer og andeler	692 404 866	28 451 781		720 856 647	702 726 573
Obligasjoner	-	-		-	-
Utlån	1 619 039 045	-		1 619 039 045	1 530 230 770
III. Immaterielle eiendeler	-	-		-	
IV. Pensjonsmidler	10 737 597 377	185 253 502		10 922 850 879	9 523 683 129
Sum anleggsmidler	**23 537 470 860**	**2 598 982 967**		**26 136 453 827**	**23 415 044 980**
B. Omløpsmidler					
I. Bankinnskudd og kontanter	277 471 164	369 287 662		646 758 826	1 123 561 248
II. Finansielle omløpsmidler					
Aksjer og andeler	379 894 338	-		379 894 338	213 400 078
Obligasjoner	1 063 055 293	-		1 063 055 293	601 730 921
Sertifikater	333 742 084	-		333 742 084	204 598 161
Derivater	-	-		-	-
III. Kortsiktige fordringer					
Kundefordringer	428 770 384	93 982 604		522 752 988	459 686 224
Andre kortsiktige fordringer	-	-		-	-
Premieavvik	1 180 755 146	-		1 180 755 146	1 067 497 835
Sum omløpsmidler	**3 663 688 409**	**463 270 266**		**4 126 958 675**	**3 670 474 467**
SUM EIENDELER	**27 201 159 269**	**3 062 253 233**		**30 263 412 502**	**27 085 519 447**
C. Egenkapital					
I. Egenkapital drift					
Disposisjonsfond	-376 519 767	-200 119 970		-576 639 737	-305 705 184
Bundne driftsfond	-165 144 018	-25 594 430		-190 738 448	-153 845 079
Merforbruk i driftsregnskapet	-	-		-	-
II. Egenkapital investering					
Ubundet investeringsfond	-1 598 816 176	0		-1 598 816 176	-1 589 954 996
Bundne investeringsfond	-81 947 658	-		-81 947 658	-72 478 868
Ubundne beløp i investeringsregnskapet	-	-		-	-
III. Annen egenkapital					
Kapitalkonto	-3 897 370 999	-5 959 699		-3 903 330 698	-3 511 637 544
Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen drift	15 323 408	-		15 323 408	15 323 408
Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen investering	-	-		-	-
Sum egenkapital	**-6 104 475 210**	**-231 674 099**		**-6 336 149 309**	**-5 618 298 262**
D. Langsiktig gjeld					
I. Lån					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-5 717 393 671	-2 404 663 707		-8 122 057 378	-7 585 022 756
Obligasjonslån	-2 482 000 000	-		-2 482 000 000	-2 382 000 000
Sertifikatlån	-1 220 000 000	-		-1 220 000 000	-710 000 000
II. Pensjonsforpliktelser	-10 472 968 496	-188 359 561		-10 661 328 057	-9 427 137 170
Sum langsiktig gjeld	**-19 892 362 167**	**-2 593 023 268**		**-22 485 385 435**	**-20 104 159 926**

E. Kortsiktig gjeld				
I. Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	-319 736 573	-73 947 011	-393 683 584	-432 015 367
Likviditetslån	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	-877 127 973	-163 608 855	-1 040 736 828	-927 342 500
Premieavvik	-7 457 346	-	-7 457 346	-3 703 394
Sum kortsiktig gjeld	**-1 204 321 892**	**-237 555 866**	**-1 441 877 758**	**-1 363 061 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**-27 201 159 269**	**-3 062 253 233**	**-30 263 412 502**	**-27 085 519 447**
F. Memoriakonti				
I. Ubrukte lånemidler	250 318 375	-	250 318 375	198 808 558
II. Andre memoriakonti	33 242 703	-	33 242 703	27 421 773
III. Motkonto for memoriakontiene	-283 561 077	-	-283 561 077	-226 230 176
Sum memoriakonti	**0**	**0**	**0**	**0**

NOTER

Note 1

Øvrige noteopplysninger - § 10-4

Enheter som inngår i det konsoliderte årsregnskapet

I det konsoliderte regnskapet til Fredrikstad kommune inngår regnskapet for:

- Fredrikstad kommune (kommunekassen)
- FREVAR KF
- Interkommunalt utvalg mot akutt forurensning Østfold (IUA)
- Søndre Østfold interkommunale politiske råd

Vurdering av enhetene og eventuell eliminering
Fredrikstad kommune (kommunekassen) skal være med som en del av det konsoliderte regnskapet, og det er foretatt eliminering mot FREVAR KF.

FREVAR KF er kommunens eneste kommunale foretak. Foretaket er en del av kommunens juridiske enhet og er innarbeidet i det konsoliderte regnskapet. Det er foretatt eliminering mot kommunekassen. FREVAR KF har ingen transaksjoner mot IUA.

Østfold Interkommunale Utvalg mot Akutt forurensing (IUA Østfold)
Fredrikstad kommune ble kontorkommune fra 2012. *IUA* var tidligere et interkommunalt samarbeid opprettet med hjemmel i den gamle kommunelovens §27. IUA ble omdannet til et kommunalt oppgavefellesskap i 2020.

For 2025 er deres regnskap enn del av kommunekassens regnskap siden forventede brutto driftsinntekter er mindre enn 5 millioner kroner og det er fastsatt i samarbeidsavtalen at de benytter seg av unntaksbestemmelsen om å utarbeide eget årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning.

Søndre Østfold interkommunale politiske råd
Søndre Østfold IPR er et regionalt politisk samarbeidsorgan. Rådet skal legge til rette for samarbeid mellom kommunene og felles forståelse for utfordringene i regionen, og arbeide for en samfunnsutvikling som bidrar til at regionen er bærekraftig, et godt sted å leve, og attraktiv for næringsdrivende og besøkende.2 Rådet vil kunne samarbeide om, og behandle saker innen, områder som arealplanlegging, transport (NTP), kollektivtrafikk, havner og fergesamband, klima og miljø, videregående opplæring, fagskole, tannhelse, kulturminner, idrett og friluftsliv og næringsutvikling, samt generelt kommune- og regionsamarbeid. Rådet er et politisk organ, hvor konsensus tilstrebes for å finne felles løsninger og uttale seg i politiske og strategiske spørsmål.

Fra 01.02.2025 overtok Sarpsborg kommune ansvaret som kontorkommune og dermed også regnskapsføringen. Balanseførte fondsmidler på 913 770 kroner er i løpet av 2025 blitt overført til ny kontorkommune.

Enheter som er utelatt etter §10-3

Det er ingen enheter som Fredrikstad kommune er kontorkommune for som er utelatt fra konsolideringen.

Enheter som har kommet til eller gått ut av det konsoliderte årsregnskapet siden forrige regnskapsår

Fra 01.02.2025 overtok Sarpsborg kommune ansvaret som kontorkommune for Søndre Østfold interkommunale politiske råd og dermed også regnskapsføringen. Balanseførte fondsmidler på 913 770 kroner er i løpet av 2025 blitt overført til ny kontorkommune.

Regnskapsopplysninger om enheter som nevnt i bokstav b og c, hvis dette har betydning for vurderingen av kommunens økonomiske utvikling og stilling.

Ikke relevant da ingen selskaper Fredrikstad kommune er kontorkommune for er utelatt.

Andelen av inntekter, utgifter, eiendeler, gjeld eller egenkapital som er knyttet til de øvrige deltakerkommunene i interkommunale samarbeid som ikke er egne rettssubjekt, hvis dette har vesentlig betydning for vurderingen av kommunens økonomiske utvikling og stilling.

Det er ingen inntekter, utgifter, eiendeler, gjeld og egenkapital knyttet til de øvrige deltakerkommunene som har vesentlig betydning for vurderingen av kommunens økonomiske utvikling og stilling.

Bruttotabell for IUA:

	Beløp
Utgifter	3 124 148
Inntekter	3 124 148
Mindreforbruk	0

Kr. 3 505 800 Avsatt på fond tidligere år
Kr. 101 274 Årets avsetning til fond
Kr. 88 148 Salgsinntekter eksklusiv mva
Kr. 319 264 Salgs- og gebyrinntekter mva
Kr 2 351 483 Refusjon fra andre samarbeidskommuner for finansiering av IUA Østfold
Kr 255 873 Kompensasjon moms på løpt i 2024

Fondsmidlene er postert på 251080160 - TD5010.

Note 2

Arbeidskapital - § 5-10 a)

Post balansen	31.12.2025	01.01.2025	Endring
Omløpsmidler	4 126 958 674	3 670 574 467	456 384 207
- Kommunekassen	3 663 688 408	3 408 373 209	255 315 199
- FREVAR KF	463 270 266	262 201 258	201 069 008
Kortsiktig gjeld	1 441 877 758	1 363 061 260	78 816 498
- Kommunekassen	1 204 321 892	1 241 586 313	-37 264 421
- FREVAR KF	237 555 866	121 474 947	116 080 919
Arbeidskapital	2 685 080 916	2 307 513 207	377 567 709
- Kommunekassen	2 459 366 516	2 166 786 896	292 579 620
- FREVAR KF	225 714 400	140 726 311	84 988 089

Note 3

Kapitalkonto - § 5-10 b)

Post kapitalkonto	31.12.2025	01.01.2025	Endring
Anleggsmidler	26 136 453 827	23 415 044 980	2 721 408 847
- Kommunekassen	23 537 470 860	21 446 533 429	2 090 937 431
- FREVAR KF	2 598 982 967	1 968 511 551	630 471 416
Langsiktig gjeld	22 485 385 435	20 104 159 926	2 381 225 509
- Kommunekassen	19 892 362 167	18 203 426 614	1 688 935 553
- FREVAR KF	2 593 023 268	1 900 733 312	692 289 956
Endring i ubrukte lånemidler (økning + /reduksjon -)	250 318 375	198 808 558	51 509 817
- Kommunekassen	250 318 375	198 808 558	51 509 817
- FREVAR KF	0	0	0
Endring i regnskapsprinsipp som påvirker arb.kap. drift	-15 323 408	-15 323 408	0
- Kommunekassen	-15 323 408	-15 323 408	0
- FREVAR KF	0	0	0
Endring i regnskapsprinsipp som påvirker arb.kap. inv.	0	0	0
- Kommunekassen	0	0	0
- FREVAR KF	0	0	0

Note 4

Vesentlige endringer i regnskapsprinsipp, regnskapsestimater og korrigeringer av tidligere års feil - § 5-10 c)

FREVAR KF har ingen endringer i regnskapsprinsipp, regnskapsestimater eller korrigeringer av vesentlige feil i 2025. Regnskapet er imidlertid omarbeidet fra regnskapslovens prinsipper til kommunelovens prinsipper i forbindelse med at regnskapet konsolideres med kommunekassen for rapportering til SSB. Øvrige opplysninger i denne noten gjelder derfor kommunekassen.

Justeringsrett fra utbygger
Fredrikstad kommune har overtatt justeringsrett fra 14 nye avtaler rundt Værste og Bruket brygge. Det er selskapene Værste Utvikling AS, Bjølstad Utvikling AS, Bygarasjen Værstetorget AS og SPG Bakke Bolig Gressvik AS det er inngått avtaler med. Utbygger får 80 % og FK beholder 20% av berettiget kompensasjon.

Ressurskrevende tjenester
Det er inntektsført et statlig tilskudd til ressurskrevende tjenester som er estimert til 175,0 millioner kroner. Beløpet er ført til inntekt, men det endelige kravet overfor staten foreligger først etter at regnskapet for 2025 er avsluttet.

Skatt på næringsavfall
Kommunens skattepliktige virksomhet knyttet til næringsavfall omfatter to enheter: FREVAR KF og virksomhet renovasjon.

FREVAR KF fører et særregnskap etter regnskapsloven og avlegger eget årsregnskap med noter og årsberetning hvor andel betalbar skatt av årets beregnede skattekostnad fremkommer. Regnskapet til virksomhet renovasjon knyttet til næringsavfall føres etter kommuneloven og andel betalbar skatt framkommer direkte i kommuneregnskapet.

Fredrikstad kommune leverer en skattemelding for den samlede skattepliktige næringsvirksomheten til virksomhet renovasjon og FREVAR KF. FREVAR KF ikke er en selvstendig juridisk enhet, men en driftsenhet i Fredrikstad kommune. Skattekostnaden er beregnet for 2025, men ikke fastsatt før levert skattemelding 2025 er behandlet.

For 2025 er det postert et estimat i driftsregnskapet på skatt på 1,2 millioner kroner. Skattemeldingen for 2025 er ikke ferdigstilt når regnskapet for 2025 utarbeides.

Note 5

Varige driftsmidler - § 5-11 a)

Anleggsgrupper	IB 2025	Avskrevet	Tilgang	Salg/ Nedskr.	UB 2025	Avsk. tid
Kommunekassen						
Person-, vare- og lastebiler	152 194 279	-25 570 517	10 696 817	-4	137 320 575	8 år
Anleggsmaskiner	31 911 466	-4 768 962	7 701 000		34 843 504	10 år
Brannbiler	3 223 457	-320 723			2 902 734	20 år
Maskiner og verktøy	11 718 697	-3 567 531			8 151 166	10 år
Inventar og utstyr	241 423 015	-45 624 298	22 313 496		218 112 213	10 år
EDB-utstyr og kontormaskiner	50 352 847	-17 683 842	16 673 907		49 342 912	5 år
Skoler og barnehager	2 779 358 911	-103 070 435	331 130 095		3 007 418 571	40 år
Idrettshaller	682 162 407	-22 142 758	53 442 223		713 461 872	40 år
Kulturbygg	132 432 897	-4 117 283	7 730 074		136 045 688	50 år
Administrasjonsbygg ol.	435 413 255	-14 523 498	48 049 772	-514 375	468 425 154	50 år
Aldershjem og institusjoner	1 224 895 074	-32 269 753	4 233 164		1 196 858 485	50 år
Tekniske anlegg - VAR	105 774 849	-8 845 666	22 736 973		119 666 156	20 år
Tekniske anl. installasjoner VAR	655 804 137	-48 773 281	9 472 747		616 503 603	20 år
Tekniske anl. ledn.nett VAR	1 727 983 375	-61 496 685	316 243 486		1 982 730 176	40 år
Veier	859 221 295	-36 337 814	94 829 214		917 712 695	40 år
Parkeringsplasser og trafikklys	165 958 426	-14 884 965	1 778 368	-2	152 851 827	20 år
Parker og friarealer	231 895 731	-19 493 300	18 032 913		230 435 345	20 år
Tomter	116 033 121		183 775		116 216 896	0 år
Øvrige eiendommer	0				0	0 år
Kommunale gr.eiendommer K1	191 750 000		83 410 000		275 160 000	0 år
Kommunale gr.eiend. festet bort	104 100 000		170000		104 270 000	0 år
FREVAR KF						
Kjøretøy/anleggsmaskiner	7 653 411	-1 593 372	1 327 031	-397 554	6 989 515	
Inventar/utstyr	9 117 316	-1 794 991	567 000		7 889 325	
Maskiner	38 322 214	-6 918 932	5 963 312	-2 123 817	35 242 777	
Bygninger	352 250 359	-33 592 603	79 407 323		398 065 084	
Ledninger/dammer	67 400 445	-2 161 010	0		65 239 434	
Sum	10 378 350 984	-509 552 219	1 136 092 690	-3 035 752	11 001 855 707	

FREVAR KF

Anlegg under utførelse utgjør per 31.12.25: 1 877 178 316 kroner

Salg av anleggsmidler 2025

	Salgssum	Deaktivering
Kommunekassen		
Biler og maskiner		
SU30302 MI5401	18 370	-3
EL72590 MI0286-15	26 250	-1
Eiendommer		
Trippeveien 2	2 422 482	Finnes ikke i anleggsmodulen
Parkeringskjeller, Kirkebrygga	4 700 000	-2
Salg av tomt og grunn		
Salg av tomt og grunn	4 500	
Boligområder tj. 4020	10 584 703	
Næringsområder tj. 4030	16 124 473	-514 375
FREVAR KF		
Kjøretøy		-397 554
Rister til energigjenvinnings-anlegget er nedskrevet til reell verdi		-2 123 817
	33 880 778	-3 035 752

Se regnskap for Fredrikstad kommune for 2025 for ytterligere informasjon.

Note 6

Aksjer og andeler - § 5-11 b)

		ANTALL/ANDEL AKSJER	PÅLYDENDE	SUM	SALDO I BALANSEN
221200010 KOMMUNEFORETAK					
KF1013	ØSTFOLD ENERGI AS	5,66 %			3 962 000
KF1019	VIUNO AS	70,83 %			150 000
SB1008	FASVO AS	100,00 %			100 000
SB1010	FASVO HOLDING AS	100,00 %			100 000
KF1028	FREDRIKSTAD PARKERING AS	100,00 %			8 577 252
AN8095	ISEGRAN EIENDOM AS	100,00 %			379 335 400
KF1029	ØSTFOLDTEATRET	49,50 %			1 000 000
	SUM KOMMUNEFORETAK				**393 224 652**
221200020 PRIVATE SELSKAPER OG ANDRE					
BL1017	STUDENTBY SOGN, 13 A 8.000,-	13	8 000	104 000	104 000
BL1018	STUDENTBY BERG, 4 A 8.000,-	4	8 000	32 000	32 000
BL1019	STUDENTSAMFUNSHUS OSLO, 3 A 2.000,-	3	2 000	6 000	6 000
BL1020	STUDENTBOLIG FANTOFT, 4 A 8.000,-	4	8 000	32 000	32 000
BL1021	YRKESSK. HYBEL, OSLO, 2 A 25.000,-	2	25 000	50 000	50 000
BL1022	KURE GÅRD NORSK FOLKEHJELP, 1 A 500	1	500	500	500
BL1024	TRYGDELEILIGHETER, DANIEL LEEGAARDS	1	106 500	106 500	106 500
BL1027	LEILIGHETER PÅ FJELLSTAD BL	1	64 000	64 000	64 000
BL1031	MADS W. STANGSGT. - 2 LEILIGHETER	1	179 500	179 500	179 500
BL1032	PRESTEBOLIG KIRKEVN B/L	1	350 000	350 000	350 000
BL3010	HAUGSTEN BORETSLAG	1	0	105 100	105 100
BL3018	ØSTGÅRD BORETSLAG VI	1	15 400	15 400	15 400
BL3019	TRYGDEBOLIGER Metodistkirken	1	664 800	664 800	664 800
BL3020	PRESTELØKKA II, ANDELER	1	54 171	54 171	54 171
BL3023	TRYGDELEILIGHETER BRATTHAMMEREN	1	600 500	600 500	600 500
BL3025	LILLEGÅRD BL	1	173 000	173 000	173 000
BL3026	UTSIKTEN BL, 12 TRYGDELEILIGHETER	1	293 900	293 900	293 900
BL3027	TRYGDELEILIGHETER MINEBERGET	1	2 348 830	2 348 830	2 348 830
BL3028	CHRISTIANDSLUND BL	1	926 221	926 221	926 221
BL3029	ST.HANSFJELLET BL	1	1 570 490	1 570 490	1 570 490
BL3036	VESTLIA BORETSLAG	1	400	400	400
BL3042	TEGLVERKSVN. B/L, 2 LEILIGHETR	1	147 800	147 800	147 800
BL3043	LEILIGHET BRATTHAMMEREN BL	1	340 000	340 000	340 000
BL3045	TØRRKOPP 25,27,29,29	4	100	400	400
BL3046	BJERKELUNDSVEI 51 B	1	100	100	100
BL3047	RUGDEVEIEN 1	1	100	100	100
BL3048	SLEGGEVEIEN 1,2,17,24	4	100	400	400
BL3049	LUNTEVEIEN 15 andeler	15	0	112 690	112 690

BL3050	STEINRØYSA 6 andeler	6	0	747 000	747 000
BL3051	HURRØDÅSEN 2	1	100	100	100
BL3053	HATTEVEIEN 41 A	1	100	100	100
BL3054	ØYENKILVEIEN 110	1	100	100	100
BL3055	CHRISTIANSLUND ALLE 22 E	1	100	100	100
BL3056	MYRÅSVEIEN 13 4 andeler	4	100	400	400
BL3057	MYRAGATEN 2	1	100	100	100
BL3058	BUSKOGEN 56,58,32	3	100	300	300
BL3059	NESVEIEN 49 B	1	100	100	100
BL3060	OREDALSVEIEN 22 C	1	100	100	100
BL3061	SMÅSKAUEN 5	1	100	100	100
BL3062	KRÅKERØYVEIEN 36	4	100	400	400
BL3063	HABEKKVEIEN 16 C,D	2	100	200	200
KF1015	HOLMEN BORETTSLAG	1	1 760 000	1 760 000	1 760 000
KF1022	VIUNO AS, tidligere FASVO/UNIKOM AS [1]				8 038 000
KF1023	BIBLIOTEKSENTRALEN AL, 57 A 300,-	57	300	17 100,00	17 100
SB1042	VISIT FREDRIKSTAD OG HVALER AS	1 803			180 300
SB1046	NORSUS AS [2]	16,67 %			500 000
SB1048	INSPIRIA EIENDOM AS	1,68 %			1 780
SB1049	DRIVHUSET ØSTFOLD AS	33,33 %			15 000
SB1050	GULDKORN SA	2	5 000	10 000	10 000

FREVAR KF		*Eierandel*	*Fortjeneste ved salg*	*Balanseført verdi*
	FREDRIKSTAD FJERNVARME AS	43,10 %		28 450 781
	NORSK VANN - MEDLEMSANDEL	Medlemsandel		1 000
	SUM PRIVATE SELSKAPER OG ANDRE			**48 000 863**

Noter: 1) Bystyret og Formannskapet har gitt aksept for fusjonering mellom Fasvo og Viuno. Det regnskapstekniske vil bli utført i regnskapsåret 2026.
2) Tidligere Østfoldforskning AS.

I tillegg har kommunen egenkapitalinnskudd i KLP med 279 630 132 kroner.

Note 7

Utlån - § 5-11 c)

Utlånt til	Utestående 31.12.	Utestående 01.01.	Tap på hovedstol	Tap påløpte renter mv.	Samlet tap
Utlån finansiert med innlån					
Boligsosiale formål (startlån)	1 610 528 770	1 523 258 306	0	0	0
Sum lånefinansierte utlån	1 610 528 770	1 523 258 306	0	0	0
Utlån finansiert med egne midler					
Utlån husholdninger	2 867 133	2 867 133	0	0	0
Sosiale utlån	5 643 142	4 105 331	0	0	0
Sum egenfinansierte utlån	8 510 275	6 972 464	0	0	0
Sum utlån	**1 619 039 045**	**1 530 230 770**	**0**	**0**	**0**

Tabellen ovenfor gjelder kommunekassen da FREVAR KF ikke har utlån.

Note 8

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler - § 5-11 d)

Fredrikstad kommune har to plasseringsporteføljer som begge er basert på kapitaluttak fra Fredrikstad Energi AS i 2000 og salg av aksjene i Fredrikstad Energi AS i 2024. Midlene ved de to transaksjonene er investert i hver sin portefølje som betegnes Likviditetsportefølje (basert på kapitaluttak i 2000) og Skolefondsportefølje (basert på salg av aksjer 2024). Oppstillingene nedenfor er satt opp for hver portefølje. Per i dag er de to porteføljene nærmest identiske i forhold til hvilke papirer de er plassert i.

Likvidtetsportefølje

	Anskaffelseskost[1)]	Markedsverdi per 01.01.25	Årets resultatførte verdiendring	Markedsverdi per 31.12.25[2)]
Obligasjoner 2.11				
- Norske obligasjoner	146 150 559	229 638 252	14 960 651	152 248 903
- Globale obligasjoner	218 950 284	372 092 668	18 234 725	229 242 732
Sertifikater 2.12/ Pengemarkedsfond	103 082 849	204 598 161	10 254 910	106 544 927
Aksjer 2.18				
- Norske aksjer	53 712 960	73 540 374	13 778 895	52 549 269
- Globale aksjer	72 606 367	139 859 704	8 875 521	95 976 834
Kontanter/Bank 2.10 [3)]	0	345 094	1 249 381	956 555
Derivater	0	0	0	0
Sum	594 503 018	1 020 074 253	67 354 084	637 519 221

Noter:
1) Da begge porteføljene er registrert på samme organisasjonsnummer kan det ikke lages årsoppgave for hver av de to porteføljene. Som anskaffelseskost er det brukt beregnet kostpris basert på hver porteføljes andel av de ulike verdipapirene i forhold til samlet kostpris for verdipapiret som framkommer i årsoppgaven.
2) Endring i markedsverdi skyldes i tillegg til årets resultatførte verdiendring at det har vært gjort uttak fra porteføljen i 2025 på til sammen 450 millioner kroner.
3) Beløpet i kolonnen verdiendring er renteavkastning på bankkonto og en valutagevinst ved kjøp og salg av et aksjefond.

Ut fra likviditetsbehov, ble det i november overført 100 millioner kroner til hovedbanken fordelt på alle aktivaklassene. I desember ble overført ytterligere 350 millioner kroner på grunn av behovet for likviditet. Sistnevnte var et midlertidig uttak som vil bli tilbakeført på nyåret 2026 med 350 millioner kroner. Disse transaksjonene innebærer at årets resultatførte verdiendring ikke gjenspeiler differansen mellom porteføljens markedsverdi per 1. januar 2025 og 31. desember 2025.

Gjennom året er porteføljeverdien redusert med 382,6 millioner kroner grunnet uttak på 450 millioner kroner. I forhold til avkastning har forvaltningen har gitt en meravkastning på 0,6 prosent i forhold til samlet indeks som porteføljen måles mot. Forvalterne har i snitt gjort det bedre enn referanseindeksene.

Målsettingen med forvaltningen er at denne skal gi en merverdi utover risikofrirente med 1,4 prosent. Risikofri rente er definert som tre måneders nibor. Gjennomsnittlig nibor 3 måneder ble 4,39 prosent i 2025. Med en avkastning på 6,87 prosent er målsettingen for året nådd.

Porteføljen har vært forvaltet innenfor rammene i finansreglementet. Risikoen i porteføljen har vært noe høyere enn normalposisjonen i reglementet som følge av noe overvekt i aksjer.

Alle aktiva-klassene har gitt positivt bidrag til årets samlede resultat, men det er spesielt aksjefondene av porteføljen som har gitt merverdier. Aksjeporteføljen oppnådde i 2025 samlet noe svakere avkastning enn referanseporteføljen, mens obligasjonsporteføljen samlet oppnådde noe bedre avkastning enn referanseporteføljen.

Avkastningen siden oppstart i 2003 er cirka 218 prosent. Kommunens investeringsstrategi er utformet med bakgrunn i kommunens målsetninger og risikobærende evne, og har en langsiktig forventet avkastning som på indeksnivå er 1,4 prosentpoeng høyere enn en bankrente over tid. Reell oppnådd

meravkastning i forhold til bankrenten er siden oppstart cirka 4,0 prosentpoeng per år. Porteføljen har oppnådd cirka 10,6 prosentpoeng høyere avkastning enn kommunens referanseindeks siden oppstart.

Skolefondsportefølje

	Anskaffelseskost[1)]	Markedsverdi per 01.01.25 [2)]	Årets resultatførte verdiendring	Markedsverdi per 31.12.25[)]
Obligasjoner 2.11				
- Norske obligasjoner	261 514 471	0	12 024 051	272 424 051
- Globale obligasjoner	390 762 492	0	18 630 098	409 139 606
Sertifikater 2.12/ Pengemarkedsfond	219 801 295	0	10 197 157	227 197 157
Aksjer 2.18				
- Norske aksjer	88 842 640	0	10 459 698	86 409 698
- Globale aksjer	113 824 021	0	3 818 040	144 958 536
Kontanter/Bank 2.10 [3)]	0	0	498 427	766 880
Derivater	0	0	0	0
Sum	1 074 744 918	0	55 627 473	1 140 895 929

Noter: 1) Da begge porteføljene er registrert på samme organisasjonsnummer kan det ikke lages årsoppgave for hver av de to porteføljene. Som anskaffelseskost er det brukt beregnet kostpris basert på hver porteføljes andel av de ulike verdipapirene i forhold til samlet kostpris for verdipapiret som framkommer i årsoppgaven.
2) Det er ingen markedsverdi per 01.01.25 da plasseringene først ble gjort i januar og februar 2025.
3) Beløpet i kolonnen verdiendring er renteavkastning på bankkonto.

Gjennom året har porteføljeverdien økt med i overkant 55,6 millioner kroner eller 5,13 prosent. Forvaltningen har gitt en meravkastning på 0,23 prosent i forhold til samlet indeks som porteføljen måles mot. Forvalterne har i snitt gjort det bedre enn referanseindeksene med unntak for globale aksjer.

Porteføljen ble først plassert i januar og februar 2025 med 1 085 000 000 kroner slik at det ikke er et helt års opptjent avkastning. I tiden etter plasseringen ble det en nedgang i markedet som også har bidratt til noe lavere avkastning. Målsettingen med forvaltningen er at denne skal gi en merverdi utover risikofrirente med 1,4 prosent. Risikofri rente er definert som tre måneders nibor. Gjennomsnittlig nibor 3 måneder ble 4,39 prosent i 2025. Med en avkastning på 5,13 prosent ble ikke målsettingen for året nådd.

Porteføljen har vært forvaltet innenfor rammene i finansreglementet. Risikoen i porteføljen har vært noe høyere enn normalposisjonen i reglementet som følge av noe overvekt i aksjer.

Alle aktiva-klassene har gitt positivt bidrag til årets samlede resultat, men det er spesielt aksjefondene av porteføljen som har gitt merverdier. Aksjeporteføljen oppnådde i 2025 samlet noe svakere avkastning enn referanseporteføljen, mens obligasjonsporteføljen samlet oppnådde noe bedre avkastning enn referanseporteføljen.

Avkastningen siden oppstart i 2025 er cirka 5,13 prosent. Kommunens investeringsstrategi er utformet med bakgrunn i kommunens målsetninger og risikobærende evne, og har en langsiktig forventet avkastning som på indeksnivå er 1,4 prosentpoeng høyere enn en bankrente over tid. Reell oppnådd meravkastning i forhold til bankrenten er 1,13 prosentpoeng siden oppstart i 2025. Porteføljen har oppnådd cirka 0,25 prosentpoeng høyere avkastning enn kommunens referanseindeks.

Fordeling og avkastning likviditetsporteføljen

	Fordeling	Strategi	Avkastning
Aksjer	23,3 %	20 %	11,55 %
Obligasjoner	59,8 %	60 %	5,50 %
Pengemarked	16,7 %	20 %	5,25 %
Kontanter	0,2 %	0 %	
	100,0 %	100,0 %	6,87 %

Kommunens langsiktige portefølje er forvaltet innenfor de retningslinjene som er satt i finansreglementet og fordelingen ligger innenfor frihetsgradene i reglementet.

Porteføljen har følgende vekter per 31.12.25:

- Aksjer: 23,3 prosent (andel norske 35,4 prosent og andel globale 64,6 prosent)
- Obligasjoner: 59,8 prosent (andel norske 39,9 prosent og andel globale 60,1 prosent - valutasikret)
- Pengemarkedsfond: 16,7 prosent (andel norske 100 prosent)

Fordeling og avkastning skolefondsporteføljen

	Fordeling	Strategi	Avkastning
Aksjer	20,3 %	20 %	6,55 %
Obligasjoner	59,7 %	60 %	4,71 %
Pengemarked	19,9 %	20 %	4,70 %
Kontanter	0,1 %	0 %	
	100,0 %	100,0 %	5,13 %

Kommunens langsiktige portefølje er forvaltet innenfor de retningslinjene som er satt i finansreglementet og fordelingen ligger innenfor frihetsgradene i reglementet.

Porteføljen har følgende vekter per 31.12.25:

- Aksjer: 20,3 prosent (andel norske 37,4 prosent og andel globale 62,7 prosent)
- Obligasjoner: 59,7 prosent (andel norske 40,0 prosent og andel globale 60,0 prosent - valutasikret)
- Pengemarkedsfond: 19,9 prosent (andel norske 100 prosent)

Nærmere vurdering av resultater og marked, gis i årsberetningen.

Note 9

Sikring av finansielle eiendeler - § 5-11 e)

Hverken kommunekassen eller FREVAR KF har i 2025 benyttet sikringsinstrumenter (derivater) som opsjoner og terminkontrakter, herunder futureskontrakter, FRA-kontrakter (fremtidig renteavtale) og bytteavtaler (swap-avtaler).

Note 10

Langsiktig gjeld - § 5-12 a)

Ekstern lånegjeld

	Bokført verdi	Gjennomsnittlig løpetid [1)]	Gjennomsnittlig rente[2)]	Refinansiering i 2025
Lån til egne investeringer				
- Kommunekassen	7 449 410 289			2 717 000 000
- FREVAR KF	2 404 663 707			
Andre lån	2 025 000			
Lån til andres investeringer				
Lån til innfrielse av kausjoner				
Lån til videreutlån	1 967 958 382			
Finansiell leasing				

Noter: 1) For gjennomsnittlig løpetid, se kommentarer i teksten nedenfor.
2) For gjennomsnittlig rente, se kommentarer i teksten nedenfor.

Fredrikstad kommune (hverken kommunekassen eller FREVAR KF) har ikke tatt opp egne lån til andres investeringer. Lån for å finansiere Fredrikstad kirkelige fellesråds investeringer har inngått som en del av kommunens låneopptak i alle år da kommunen er ansvarlig for å finansiere disse investeringene. Det har derfor ikke vært tatt opp egne lån til disse investeringene. Da de også har inngått som en del av refinansieringene i alle år, er det ikke mulig å anslå hvor mye av kommunens eksterne lånegjeld per dags dato som kan knyttes til kirkens investeringer.

Fredrikstad kommune tar opp lån med utgangspunkt i nedbetaling over 30 år. Samlet låneportefølje nedbetales i henhold til serielånsprinsippet og innenfor beregnet minimumsavdrag. Porteføljen har en vektet gjennomsnittsrente på 4,07 prosent. Dette er en økning på 0,17 prosentpoeng siden starten på året.

FREVAR KFs lån har en gjennomsnittlig løpetid på 36 år og en gjennomsnittlig rente på 4,96 prosent. FREVAR KF har ingen lån til refinansiering i 2026.

Lån til refinansiering i 2026

Långiver	Type lån	ISIN/ lånenummer	Restgjeld	Forfall
SE Banken	SERT	NO0013466011	500 000 000	23.01.26
SE Banken	OBL	NO0010945835	350 000 000	04.03.26
DNB Carnegie	SERT	NO0013708966	150 000 000	16.03.26
Handelsbanken	SERT	NO0013637157	185 000 000	30.04.26
DNB Markets	OBL	NO0012738634	267 000 000	30.04.26
KLP	KREDITTLÅN	8317.56.24360	520 000 000	12.06.26
DNB Markets	SERT	NO0013682963	385 000 000	10.09.26
Danske Bank	OBL	NO0013364406	360 000 000	12.10.26
SUM			2 717 000 000	

Note 11

Minimumsavdrag - § 5-12 b)

Forholdet mellom utgiftsførte avdrag og minimumsavdrag

	Kommunekassen	FREVAR KF	Konsolidert
Sum avskrivninger i året	463 491 312	46 060 907	509 552 219
Sum lånegjeld pr 1.1.	7 065 466 850	1 755 750 920	8 821 217 770
Avskrivbare anleggsmidler pr. 1.1	9 491 724 119	474 743 745	9 966 467 864
Beregnet minimumsavdrag	345 014 505	170 347 647	515 362 152
Utgiftsførte avdrag i driftsregnskapet	364 031 561	170 437 651	534 469 212
Avvik	-19 017 056	-90 004	-19 107 060

Avdrag på lån til videre utlån og forskutteringer

	2025	**2024**
Mottatte avdrag på startlån	110 608 141	88 985 712
Utgiftsførte avdrag i investeringsregnskapet	101 223 773	107 207 198
Avsetning til/bruk av avdragsfond	9 384 368	18 221 486
Saldo avdragsfond 31.12.	60 158 410	50 774 042

Note 12

Pensjon - § 5-12 c)

Pensjonskostnad og pensjonspremier

	Kommunekassen	FREVAR KF	Konsolidert
Samlet pensjonskostnad	656 899 811	9 510 484	648 591 220
Årets pensjonspremier	752 871 204	8 335 218	761 206 422

I tillegg til beløpene i tabellen, betales det arbeidsgiveravgift av pensjonspremien.

Pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser inklusiv arbeidsgiveravgift på netto pensjonsforpliktelse

	31.12.2025	01.01.2025	Endring
Balanseførte pensjonsmidler			
- Kommunekassen	10 737 597 377	9 338 429 627	1 399 167 750
- FREVAR KF	185 253 502	185 253 502	0
Balanseførte pensjonsforpliktelser			
- Kommunekassen	10 472 968 496	9 238 777 609	1 234 190 887
- FREVAR KF	188 359 561	188 359 561	0

Verdiene på pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser i kommunekassen og FREVAR KF er ikke sammenlignbare og kan ikke slås sammen til et felles konsolidert beløp på grunn av ulik håndtering av estimatavvik. I kommunens balanse inngår estimatavviket fordelt mellom pensjonsmidlene og pensjonsforpliktelsene, mens i FREVAR KFs aktuarberegning er ikke dette fordelt på midler og forpliktelser. Hos FREVAR KF framkommer estimatavviket som et nettobeløp på pensjonsforpliktelsene.

Aktuarberegningen utført av KLP for FREVAR KF viser at pensjonsordningen per 31.12.25 er overfinansiert. Det vurderes at det ikke kan sannsynliggjøres at foretaket vil oppnå en framtidig økonomisk fordel av overfinansieringen. Det gjøres dermed ikke endringer i den inngående balanseverdien på pensjonsforpliktelsen. Dette er i tråd med NRS 6 - Pensjonskostnader, pkt. 47

Både kommunekassen og FREVAR KF posterer arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse som en del av pensjonsforpliktelsen.

Se regnskap for Fredrikstad kommune for 2025 for ytterligere informasjon om kommunekassen.

Garantiansvar - § 5-12 d)

Garantiansvar per 31.12.25

	Lånetaker	Type garanti	Formål	Lånebeløp NOK	Restgjeld i NOK	Påløpte rente og kostnader	Sluttdato
Kommunalbanker	Viuno AS	Selvskyldner garanti	Bygningsmessig inv.	14 000 000	7 933 420	100 %	15.12.2042
	FASVO AS	Selvskyldner garanti	Bygningsmessig inv.	20 000 000	7 857 579	100 %	20.12.2052
	Borg havn IKS	Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	63 124 226	27 610 545	48 %	20.10.2043
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	77 618 653	30 634 361	48 %	30.12.2041
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	7 381 347	2 912 497	48 %	30.12.2041
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	75 000 000	25 295 897	48 %	30.09.2039
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	75 000 000	22 500 000	48 %	18.06.2038
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	40 000 000	11 520 000	48 %	30.11.2037
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	28 611 250	1 377 701	48 %	30.09.2026
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	100 000 000	24 600 000	48 %	03.03.2036
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	38 500 000	9 240 000	48 %	19.10.2035
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	64 000 000	14 958 888	48 %	02.01.2035
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	80 000 000	16 519 324	48 %	30.03.2034
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	42 500 000	8 001 558	48 %	30.06.2033
		Garanti iht. selskapsavtalen	Havneinvesteringer	20 000 000	2 239 853	48 %	15.07.2032
Husbanken	Samvirkebarnehagene SA	Simpel garanti	Etablering barnehage	5 270 000	549 912	100 %	01.08.2027
	Samvirkebarnehagene SA	Simpel garanti	Etablering barnehage	5 720 000	939 025	100 %	01.02.2029
	Samvirkebarnehagene SA	Simpel garanti	Etablering barnehage	6 685 000	1 997 420	100 %	01.10.2031
	Benedicte Gundersen AS	Simpel garanti	Etablering barnehage	14 147 300	3 371 453	100 %	31.12.2034
DnB ASA	Østsiden idrettslag	Simpel garanti	Inv. kunstgress	1 600 000	439 555	100 %	15.09.2028
	Selbakk turn og idr.forening	Simpel garanti	Inv. kunstgress	1 750 000	148 369	100 %	10.10.2026
	Gressvik IF	Simpel garanti	Aktivitetshus	3 000 000	2 987 168	100 %	12.06.2045
KLP	ØST 110-sentral IKS	Garanti iht. selskapsavtalen	Inv i utstyr	800 000	11 247	100 %	01.06.2027
	Fredrikstad klatreklubb	Simpel garanti	Inv i lokaler og utstyr	6 350 000	6 187 178	100 %	01.05.2044
	FREVAR KF		VAR-infrastruktur	173 450 000	99 733 750	100 %	09.05.2037
	FREVAR KF		VAR-infrastruktur	121 700 000	82 147 500	100 %	13.05.2039
Fredrikstad	Private låntakere		Husleiegarantier		18 960 454		
kommune	Kråkerøy idrettslag	Simpel garanti	Refinansiering lån	4 290 000	4 290 000		12.03.2050
	Fredrikstad rideklubb	Simpel garanti	Inv i lokaler og utstyr	5 500 000	5 500 000		12.12.2045

Note 14

Bundne fond - § 5-13 a)

Bundne driftsfond

	Beholdning 01.01.2025	Avsetninger	Bruk av fond	Beholdning 31.12.2025
Selvkostfond	15 801 881	43 073 200	14 256 520	44 618 561
Øremerkede statstilskudd	115 110 941	91 682 600	90 411 092	116 382 449
Næringsfond/Kraftfond	0	0	0	0
Gavefond	4 342 992	198 881	398 865	4 143 008
Øvrige bundne driftsfond	0	0		0
FREVAR KF – Etterdrift deponi	19 041 896	6 552 534	0	25 594 430
Sum	**154 297 710**	**141 507 215**	**105 066 477**	**190 738 448**

Bundne investeringsfond

	Beholdning 01.01.2025	Avsetninger	Bruk av fond	Beholdning 31.12.2025
Øremerkede statstilskudd	72 478 868	60 242 831	50 774 042	81 947 657
Gavefond	0	0	0	0
Øvrige bundne investeringsfond	0	0	0	0
Sum	**72 478 868**	**60 242 831**	**50 774 042**	**81 947 657**

Selvkost - § 5-13 b)

Opplysningene i denne noten er kun for kommunekassen. FREVAR KFs fond er overført til øvrige transaksjoner innenfor selvkostområdet og er eliminert i det konsoliderte regnskapet.

ETTERKALKYLE 2025 FOR GEBYRFINANSIERTE SELVKOSTTJENESTER

Fredrikstad kommune har utarbeidet etterkalkyler for gebyrfinansierte selvkosttjenester i henhold til "Forskrift om beregning av samlet selvkost for kommunale og fylkeskommunale gebyrer (selvkostforskriften)".
Kommunen benytter selvkostberegningsmodellen Momentum Selvkost Kommune.

Hva er selvkost:
Selvkost innebærer at kommunens kostnader med å frembringe tjenestene skal dekkes av gebyrene som brukerne av tjenestene betaler. Kommunen har ikke anledning til å tjene penger på tjenestene. For å kontrollere at dette ikke skjer må kommunen, etter hvert regnskapsår, utarbeide en selvkostkalkyle som viser selvkostregnskapet for det enkelte gebyrområdet. Selvkostkalkylen avviker fra kommunens ordinære driftsregnskap på enkelte områder og de to regnskapene vil, som oppstillingen under viser, ikke være direkte sammenlignbare.

Elementene i en selvkostkalkyle:

Samlet selvkost:	**Driftsregnskapet:**
+ Direkte driftsutgifter	+ Direkte driftsutgifter
- Andre inntekter enn gebyrinntekter	- Andre inntekter enn gebyrinntekter
+ Indirekte driftsutgifter (adm. utgifter)	*Postene finnes bare i selvkostkalkylen og utgjør bl.a. selvkostområdenes bidrag til kommunekassens rente- og avdragsutgifter. Postene skal ikke føres i driftsregnskapet.*
+ Kalkulatorisk rentekostnad	
+ Kalkulatorisk avskrivningskostnad	
= Gebyrgrunnlag	= Resultat før gebyrinntekter
- Gebyrinntekter	- Gebyrinntekter
= Selvkostresultat*	= Driftsresultat (alltid større enn selvkostresultat)

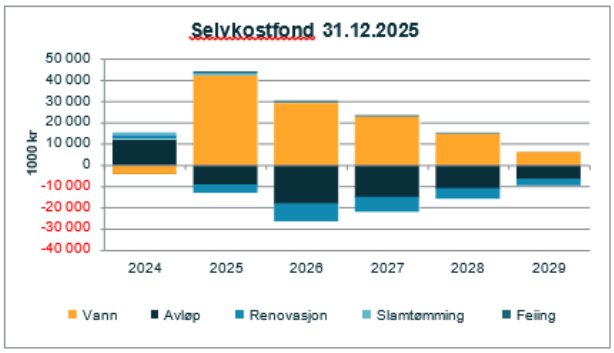
** Selvkostresultatet føres mot selvkostfond og/eller memoriakonti i balanseregnskapet.*

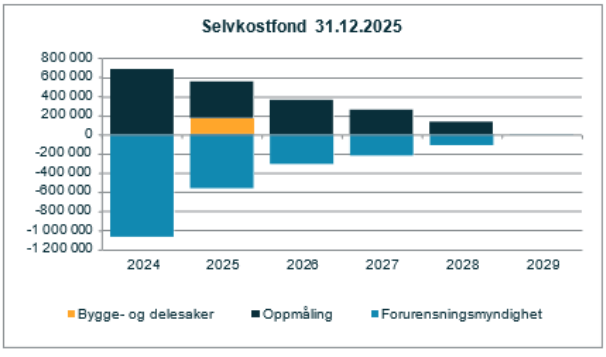
I selvkostkalkylen inngår regnskapsmessige driftsinntekter, driftsutgifter eksklusiv regnskapsmessige avskrivninger, kalkulatoriske avskrivninger og rentekostnader, samt indirekte driftsutgifter (administrasjonsutgifter).

Kalkulatoriske kapitalkostnader:
Ved beregning av kalkulatoriske kapitalkostnader (avskrivninger og renter) skal fremmedfinansiering trekkes ut av beregningsgrunnlaget. Kalkulatorisk rentekostnad inngår ikke i kommunens driftsregnskap, men representerer en alternativ avkastning som kommunen går glipp av ved at kapital er bundet i anleggsmidler. Den kalkulatoriske rentekostnaden beregnes med utgangspunkt i anleggsmidlenes restavskrivningsverdi og en kalkylerente. Kalkylerenten er årsgjennomsnittet av 5-årig swap-rente + 1/2 %-poeng. I 2025 var denne lik 4,48 %.

Indirekte driftsutgifter og håndtering av over- og underskudd:
Selvkostforskriften fastsetter regler for henføring av relevante administrasjonsutgifter som kan inngå i gebyrgrunnlaget. Videre er det bestemt at eventuelle overskudd skal avsettes til bundne selvkostfond. Et overskudd fra et enkelt år skal tilbakeføres til brukerne i formav lavere gebyrer i løpet av en femårsperiode. En generasjon brukere skal ikke subsidiere neste generasjon, eller omvendt. Kostnadene ved tjenestene som ytes i dag skal dekkes av de brukerne som drar nytte av tjenesten. Dette innebærer at dersom kommunen har overskudd som er eldre enn fire år, må dette i sin helhet gå til reduksjon av gebyrene det kommende budsjettåret. Eksempelvis må et overskudd som stammer fra 2025 i sin helhet være disponert innen 2030.

Krav om utarbeidelse av kalkyler:
I tillegg til å utarbeide en etterkalkyle for hver betalingstjeneste må kommunen utarbeide forkalkyler i forkant av budsjettåret for å estimere drifts- og kapitalkostnader for neste økonomiplanperiode. Det er disse forkalkylene som gir grunnlaget for gebyrsatsene. Generelt har kommunen som målsetning at de kommunale gebyrene svinger minst mulig, men en rekke faktorer er usikre ved tidspunkt for budsjettering av gebyrsatsene, herunder fremtidig kalkylerente, utvikling i brukerantall og saksmengde. Resultatet for 2025 var ikke kjent ved budsjettarbeidet i fjor høst. Dette forklarer avvik mellom prognosene i høst og nå ved etterkalkyle.





Samlet etterkalkyle 2025

Etterkalkylene for 2025 er basert på regnskap datert 10. februar 2026.

Etterkalkyle selvkost 2025	Vann	Avløp	Renovasjon	Slamtømmin g	Totalt
Direkte driftsutgifter	85 782 861	214 519 624	87 594 014	1 154 726	389 051 225
Avskrivningskostnad	34 762 483	52 577 323	7 209 117	0	94 548 923
Kalkulatorisk rente (4,48 %)	47 393 359	71 344 175	3 409 542	0	122 147 076
Indirekte driftsutgifter (netto)	808 413	1 175 836	1 255 855	9 326	3 249 430
Indirekte avskrivningskostnad	7 841	11 694	11 183	139	30 856
Indirekte kalkulatorisk rente	10 701	15 991	15 108	196	41 997
Driftskostnader	**168 765 659**	**339 644 643**	**99 494 819**	**1 164 387**	**609 069 507**
+/- Gevinst/tap ved salg/utrangering av anleggsmiddel	0	-4 391	0	0	-4 391
- Øvrige driftsinntekter	-1 579 793	-1 055 298	-4 871 183	0	-7 506 274
Samlet selvkost (Gebyrgrunnlag)	**167 185 866**	**338 593 736**	**94 623 636**	**1 164 387**	**601 567 624**
Gebyrinntekter	212 383 278	317 232 486	88 954 206	852 851	619 422 821
Resultat	**45 197 412**	**-21 361 250**	**-5 669 430**	**-311 536**	**17 855 197**
Finansiell dekningsgrad i %	*127 %*	*94 %*	*94 %*	*73 %*	*103 %*

Selvkostfond 01.01	**-4 074 163**	**11 903 795**	**1 715 055**	**1 493 886**	**11 038 573**
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	45 197 412	-21 361 250	-5 669 430	-311 536	17 855 197
+/- Kalkulert renteinntekt/rentekostnad selvkostfond	829 900	54 798	-50 161	59 948	894 485
Selvkostfond 31.12	**41 953 149**	**-9 402 656**	**-4 004 535**	**1 242 298**	**29 788 255**

Etterkalkyle selvkost 2025	Private planforslag	Bygge- og delesaker	Oppmåling	Eierseksjoner ing	Totalt
Direkte driftsutgifter	5 091 250	21 465 647	4 453 913	542 162	31 552 972
Avskrivningskostnad	0	0	111 789	0	111 789
Kalkulatorisk rente (4,48 %)	0	0	17 528	0	17 528
Indirekte driftsutgifter (netto)	473 105	3 569 524	324 453	56 017	4 423 100
Indirekte avskrivningskostnad	64 398	280 517	53 506	8 206	406 627
Indirekte kalkulatorisk rente	76 410	332 838	63 487	9 736	482 471
Driftskostnader	**5 705 163**	**25 648 527**	**5 024 676**	**616 121**	**36 994 487**
- Øvrige driftsinntekter	-132 361	-774 556	-312 167	0	-1 219 084
Samlet selvkost (Gebyrgrunnlag)	**5 572 803**	**24 873 971**	**4 712 509**	**616 121**	**35 775 403**
Subsidiering	2 280 568	0	0	31 029	2 311 597
Gebyrinntekter	3 292 235	25 041 248	4 386 376	585 092	33 304 951
Resultat	**0**	**167 277**	**-326 133**	**0**	**-158 855**
Finansiell dekningsgrad i %	*59 %*	*101 %*	*93 %*	*95 %*	*93 %*

Selvkostfond 01.01	**-0**	**0**	**689 144**	**0**	**689 144**
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	0	167 277	-326 133	0	-158 855
+/- Kalkulert renteinntekt/rentekostnad selvkostfond	0	3 747	23 568	0	27 315
Selvkostfond 31.12	**0**	**171 024**	**386 580**	**0**	**557 604**

Etterkalkyle selvkost 2025	Feiing	Forurensning smyndighet			
Direkte driftsutgifter	14 732 874	1 313 863			
Avskrivningskostnad	312 673				
Kalkulatorisk rente (4,48 %)	140 804				
Indirekte driftsutgifter (netto)	402 901	95 524			
Indirekte avskrivningskostnad	2 968	16 414			
Indirekte kalkulatorisk rente	3 923	19 476			
Driftskostnader	**15 596 142**	**1 445 277**			
- Øvrige driftsinntekter	-3 318 313				
Samlet selvkost (Gebyrgrunnlag)	**12 277 829**	**1 445 277**			
Gebyrinntekter	13 221 646	1 987 185			
Resultat	**943 817**	**541 908**			
Finansiell dekningsgrad i %	*108 %*	*137 %*			

Selvkostfond 01.01	**-95 183**	**-1 071 972**			
-/+ Bruk av/avsetning til selvkostfond	943 817	541 908			
+/- Kalkulert renteinntekt/rentekostnad selvkostfond	16 877	-35 886			
Selvkostfond 31.12	**865 512**	**-565 949**			

Framførbare underskudd

	2023	2024	2025	Akkumulert pr 31.12.25
Vann	4 074 163,09			0,00
Avløp			9 402 656,62	9 402 656,62
Renovasjon			4 004 536,00	4 004 536,00
Feiing		95 182,70		0,00
Forurensningsmyndighet		1 071 971,76		565 949,90
	4 074 163,09	1 167 154,46	13 407 192,62	13 973 142,52

Note 16

Salg av aksjer klassifisert som finansielle anleggsmidler - § 5-13 c)

Kommunekassen har ikke solgt aksjer klassifisert som finansielle anleggsmidler i 2025.

FREVAR KF har i 2025 overdratt 90 aksjer, á 100 kroner i Borg CO2 AS, vederlagsfritt til Borg Havn IKS.

Andre noteopplysninger - § 5-15

Øvrige noter omtalt i resten av dokumentet er tilsvarende notene for kommunekassen.

Note 17

Spesifikasjon av vesentlige poster i regnskapet

Hverken kommunekassen eller FREVAR KF har i regnskapsåret 2025 hatt noen vesentlige poster i regnskapet som må spesifiseres for å bidra til å øke forståelsen av regnskapet og kommunens stilling ved utløpet av året.

Note 18

Vesentlige forpliktelser

Fredrikstad kommune har i regnskapsåret 2025 ikke hatt vesentlige transaksjoner i regnskapet som er sentrale for å forstå og analysere drifts- eller investeringsregnskapet.

Kommunen har ingen forpliktelser som kan karakteriseres som vesentlige og som ikke framkommer i samlet regnskap.

Note 19

Forhold ved regnskapsårets slutt med betinget utfall samt hendelser etter balansedagen

Pågående rettslige tvister

Eiendomsskattesaken

Fredrikstad kommune fikk delvis medhold ved Søndre Østfold tingretts dom i sak vedrørende utskrivning av eiendomsskatt. Motparten anket avgjørelsen, og saken ble behandlet i Borgarting lagmannsrett 13. februar 2025. Dom ble avsagt 6. mars 2025. Lagmannsretten kom til samme resultat som tingretten, at bystyrevedtaket fra 9. desember 2021 punkt 14 er gyldig. Anken ble da forkastet. Motparten anket til Høyesterett og ble behandlet 9. desember. Høyesterett avsa dom 19. desember og kommunen ble frifunnet. Høyesterett kom til at Fredrikstad kommune hadde gjort det riktig og at bystyrevedtaket fra 9. desember 2021 er gyldig siden kommunen hadde kontorjustert takstene sine.

Erstatningskrav

Erstatningskrav som følge av manglende inngripen fra barneverntjenesten håndteres av kommunens forsikringsselskap Gjensidige. En erstatningssak er berammet for tingretten 22. april 2025. Gjensidige behandler også ett annet aktivt erstatningskrav. I tillegg er det fremmet et krav om oppreisningserstatning på kr 200 000 for påstått urettmessig tvangsinngrep etter barnevernsloven. Kommuneadvokaten har bestridt kravet. Søksmål er varslet, men ikke fremsatt.

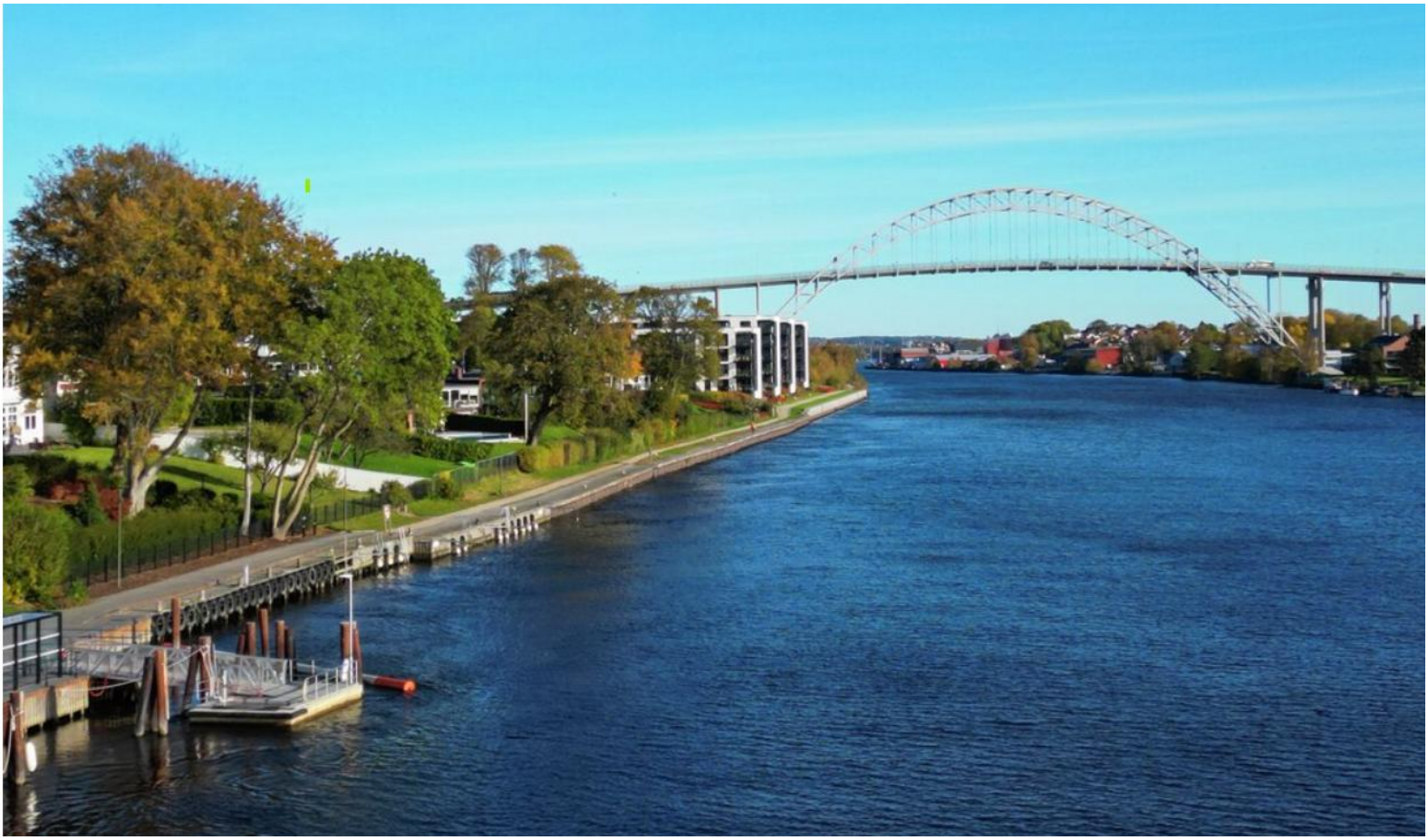
Barnehagesøksmålet

Fredrikstad kommune er en av 61 kommuner som er saksøkt av tre private barnehagekjeder i sak om offentlige tilskudd. KS Advokatene håndterer saken. Søksmålene er midlertidig stanset i påvente av rettskraftig avgjørelse i et parallelt søksmål mot staten om gyldigheten av forskrift om tilskudd til private barnehager.

Øvrige saker

- En ansatts lønnskrav på ca. kr 100 000 kroner ble avvist ved Søndre Østfold tingretts dom av 4. februar 2025. Ankefristen utløper 4. mars 2025.
- Kommuneadvokaten håndterer løpende saker for barneverns- og helsenemnda og domstolene vedrørende barnevernsloven og helse- og omsorgstjenesteloven.
- Det foreligger ingen kjente utestående salærkrav mot kommunen.
- Advokatfirmaet Føyen har fortsatt rammeavtale med kommunen. Kommuneadvokaten har ikke fullstendig oversikt over hvilke saker Føyen er involvert i, men er kjent med at Føyen i 2025 håndterer et avtaleskjønn om grunnerverv tilknyttet Arena Fredrikstad/FMV-området.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



Årsberetning 2025
Fredrikstad kommune - kommunekassen

31. MARS 2026

Innhold

Økonomisk resultat 1

Årsberetning – kommunekassen 8

Driftsregnskapet 8

Investeringsregnskapet 16

Balanseregnskapet 18

Finansforvaltning 27

Internkontroll (kommunelovens § 25-1) 36

Etiske prinsipper 40

Likestilling 40

Økonomisk resultat

Regnskapsresultat

I henhold til kommunelovens bestemmelser avsluttes regnskapet i balanse. Resultat før strykninger er et mindreforbruk på 95,0 millioner kroner i forhold til bystyrets budsjett for 2025. Mindreforbruket, etter strykninger av bruk av disposisjonsfond med 22,7 millioner kroner, utgjør 72,3 millioner kroner og er i tråd med forskriftene avsatt til disposisjonsfond.

Netto driftsresultat er på 229,1 millioner kroner, eller 2,52 prosent av brutto driftsinntekter. Dette er en bedring av netto driftsresultat fra 2024, som endte med et negativt netto driftsresultat på -1,18 prosent.

Disse to resultatbegrepene har ulike forutsetninger:
- Mindreforbruket framkommer som et avvik mellom sum utgifter og sum inntekter hvor alle utgifter og inntekter er med i beregningen, inklusiv bruk av og avsetning til fond.
- Netto driftsresultat er hvor mye kommunen sitter igjen med av driftsinntekter etter at driftsutgifter og netto finansposter er betalt. Da holdes overføring til investeringsregnskapet og bruk av og avsetning til fond utenfor. Netto driftsresultat viser hva kommunen har igjen til egenfinansiering av investeringer, avsetning til sparing (fond) og bruk av oppsparte midler (fond).

All bruk og avsetning av ubundne fond blir regnskapsført opp til budsjettert nivå før årsresultatet (før strykninger) framkommer. Bundne fond blir postert etter faktiske behov, uavhengig av budsjetterte beløp, siden dette er øremerkede midler.

Det er budsjettert med 22,7 millioner kroner i bruk av ubundne fond. Dette er bruk av disposisjonsfond vedtatt av bystyret, underordnet organ og etter fullmakt. Bruk av fond inkluderer midler prioritert til konkrete formål. Siden regnskapet avsluttes med mindreforbruk, har det ikke vært nødvendig å bruke av budsjetterte fondsmidler. Dette følger av regnskapsforskriftens bestemmelser. Den budsjetterte bruken av fond er derfor tilbakeført i form av strykninger i tråd med regnskapsforskriften. Inntektsføringen fra fondet er tilbakeført i tråd med opprinnelige regnskapsføringer, mens fondskorrigeringen er gjort mot kommunens frie disposisjonsfond. Dette er gjort fordi de inntektsførte fondsmidlene er benyttet til å dekke utgifter til sitt opprinnelige formål i 2025 og det blir da mer riktig å styrke det frie disposisjonsfondet med tilbakeført fondsbeløp. Etter strykningene var gjennomført var mindreforbruket på i underkant av 72,3 millioner kroner. Dette er avsatt til disposisjonsfond i tråd med regnskapsforskriftens bestemmelser.

Investeringsregnskapet

Investeringsregnskapet avsluttes i balanse. Det er tatt opp 750 millioner kroner i nye låneopptak til finansiering av investeringsregnskapet. I tillegg kommer nytt lån på 170 millioner kroner i Husbanken til videreutlån (startlån).

Ved utløpet av året er låneporteføljen på 9 419,4 millioner kroner. Over drifts- og investeringsregnskapet er det samlet betalt 465,3 millioner kroner i avdrag på låneporteføljen. Noe i underkant av 50 prosent dekkes over kommunens frie inntekter. Resten dekkes gjennom kommunale gebyrer, husleier, brukerbetalinger og statlige kompensasjonstilskudd.

Vesentlige resultatkomponenter og avvik i regnskapet for 2025

Årets resultat består i hovedsak av følgende hovedelementer:

- Ordinære frie inntekter (skatt, rammetilskudd inklusiv inntektsutjevning og eiendomsskatt) har samlet gitt en netto merinntekt på 16,8 millioner kroner. Det er merinntekter på rammetilskuddet på 39,0 millioner kroner, mens det er en mindreinntekt på skatt på 26,2 millioner kroner eller 0,87 prosent utover budsjett. Rammetilskuddet er styrket gjennom revidert nasjonalbudsjett til bestemte formål og en mindre generell vekst i frie inntekter.
- Det positive avviket på pensjonspostene endte på 212,9 millioner kroner, inklusiv arbeidsgiveravgift, og er 92,8 millioner kroner bedre enn budsjettert. Dette inkluderer styrkingen i revidert nasjonalbudsjett på 56,0 millioner kroner og midler avsatt til økte utgifter knyttet til ny livsvarig AFP på 26,5 millioner kroner. Det ble blant annet inntektsført 323,7 millioner kroner som årets premieavvik, inklusiv arbeidsgiveravgift. Samlet premieavvik utgjør 1 173,3 millioner kroner, inklusiv arbeidsgiveravgift. Hvert års premieavvik skal utgiftsføres over 7 år. Økonomisk sett burde det positive premieavviket vært satt av på eget disposisjonsfond, til finansiering av nedbetalingen av det akkumulerte premieavviket. Dette har heller ikke vært gjort tidligere år. Premieavviket bidrar dermed til kommunens samlede årsresultat og inndekking må innarbeides i hvert års budsjetter.
- Netto finansposter, inkludert kompensasjonstilskudd og utbytte, har gitt et positivt bidrag til resultatet med 54,6 millioner kroner. Overføring fra FREVAR KF er tilnærmet lik budsjettert beløp.
- Selvkostområdene har i 2025 et samlet overskudd på rundt 19,2 millioner kroner. Av dette dekker 4,7 millioner kroner tidligere års framførbare underskudd på flere av områdene. Ved utgangen av 2025 gjenstår det i underkant av 14,0 millioner kroner å dekke inn fordelt på områdene avløp, renovasjon og forurensningsmyndighet. Dette må dekkes inn gjennom framtidige gebyrinntekter. Det er netto avsatt 28,8 millioner kroner til fond i 2025 for selvkostområdene samlet og samlet saldo for selvkostområdene utgjør 44,6 millioner kroner.
- Seksjonene endte med et samlet merforbruk på 34,0 millioner kroner. Resultatet inkluderer et overskudd i selvkostregnskapet med 4,7 millioner kroner som skal dekke inn tidligere års framførbart underskudd og som dermed kommer til inntekt i kommunekassens resultat. Korrigert for dette viser regnskapet et merforbruk for tjenesteområdene på 38,7 millioner kroner. Kostnadene innen selvkosttjenestene inkluderer kjøp av tjenester fra FREVAR KF.
- Regnskapet er avsluttet i balanse etter strykninger og avsetning til fond. Det er strøket 22,7 millioner kroner i bruk av fond og satt av 72,3 millioner kroner til kommunens frie disposisjonsfond.

Økonomisk vurdering

En viktig premiss for å kunne gjennomføre bystyrets ambisjoner for utvikling av fredrikstadsamfunnet slik kommuneplanen legger opp til, er en bærekraftig økonomi. Resultatindikatoren netto driftsresultat i prosent av brutto driftsinntekter er den sentrale indikatoren som uttrykker økonomisk bærekraft, og bør i henhold til god økonomistyring utgjøre1,75 prosent. Kommunens resultat for 2025 er som nevnt 2,52 prosent, og ligger derfor over dette nivået for 2025. Netto driftsresultat være over 1,75 prosent over tid for å sikre en god økonomistyring og årets resultat er et viktig steg på vei mot dette målet. I tillegg til stram økonomistyring gjennom god budsjettoppfølging har økt rammetilskudd, merinntekter på rentekompensasjon og integreringstilskudd og utbytte fra Isegran eiendom AS bidratt til at dette målet er nådd for 2025.

God økonomistyring med balanse mellom finansieringsbehov, finansieringsevne, sparing og egenkapital er nødvendig for å møte framtidens behov på en planmessig og bærekraftig måte. Prioriteringer og sammenhenger framkommer gjennom drifts- og investeringsbudsjettet (regnskapet). Investeringsbudsjettet skal finansieres og driftskonsekvensene, inklusive kapitalutgifter, skal finansieres over tilgjengelige drifts-inntekter. Dette har betydning for handlingsrommet.

I tillegg til bystyrets lokale prioriteringer og dekning av innbyggernes behov for tjenester, kommer de sentrale demografiske utfordringene og det grønne skiftet. Teknisk beregningsutvalg for kommunesektoren peker spesielt på noen sentrale demografiske merutgifter knyttet til utviklingen i befolkningens størrelse og sammensetning. Dette påvirkes av at det blir flere eldre i forhold til yngre og av kriger og uroligheter i Europa, blant annet i Ukraina. Flere eldre i samfunnet påvirker behov for ressurser innenfor pleie- og omsorgssektoren.

Brutto gjeld ligger 3,8 prosent over brutto driftsinntekter, noe som innebærer at en større del av samlede inntekter går til betjening av gjeld, siden egenkapitalevnen er svak. Dersom det korrigeres for utlån av startlån og ubrukte lånemidler, blir gjeldsgraden på 83,2 prosent (85,5 prosent i 2024). Et høyere rentenivå utfordrer den økonomiske bærekraften og handlingsrommet.

Lønns- og prisveksten ble noe lavere enn ventet i 2025. Foreløpige anslag tilsier en deflator (kommunal lønns- og prisvekst) på 3,9 prosent som er en liten reduksjon i forhold til anslaget i statsbudsjettet som var 4,1 prosent.

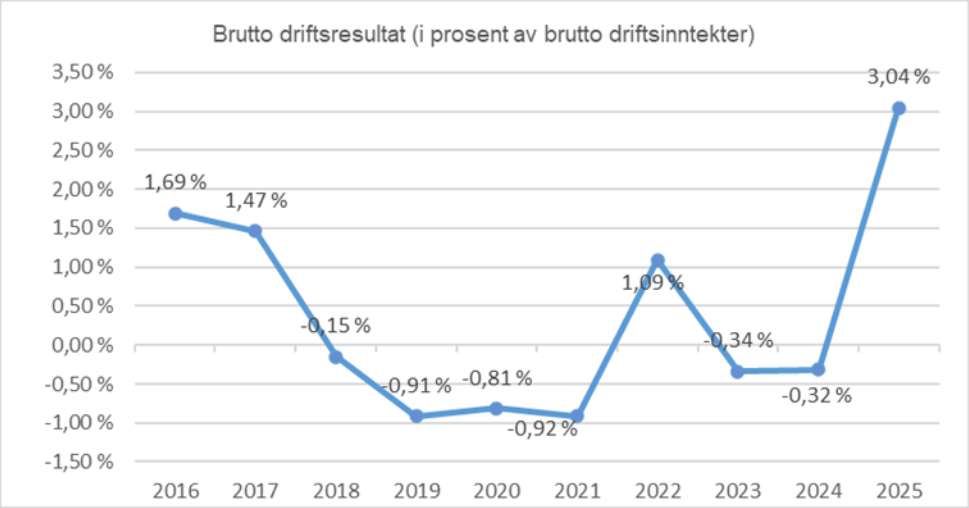
Spesielle forhold i driftsregnskapet

I regnskapet er det innarbeidet et estimatanslag for ressurskrevende brukere. Det er inntektsført et statlig tilskudd til ressurskrevende tjenester som er estimert til 175,0 millioner kroner. Beløpet er ført til inntekt, men det endelige kravet overfor staten foreligger først etter at regnskapet for 2025 er avsluttet. Eventuelt avvik regnskapsføres i regnskapet for 2026.

Økonomiske nøkkeltall

Kostnadsveksten fra år til år uttrykkes gjennom *deflator*, som er beregnet med et vektet gjennomsnitt av lønnsvekst og kostnadsvekst for varer og tjenester. Lønnsutviklingen veier tyngre enn utviklingen i varer og tjenester. I 2023 var deflatoren på 4,5 prosent, i 2024 på 5,0 prosent og i 2025 er anslaget på 3,9 prosent.

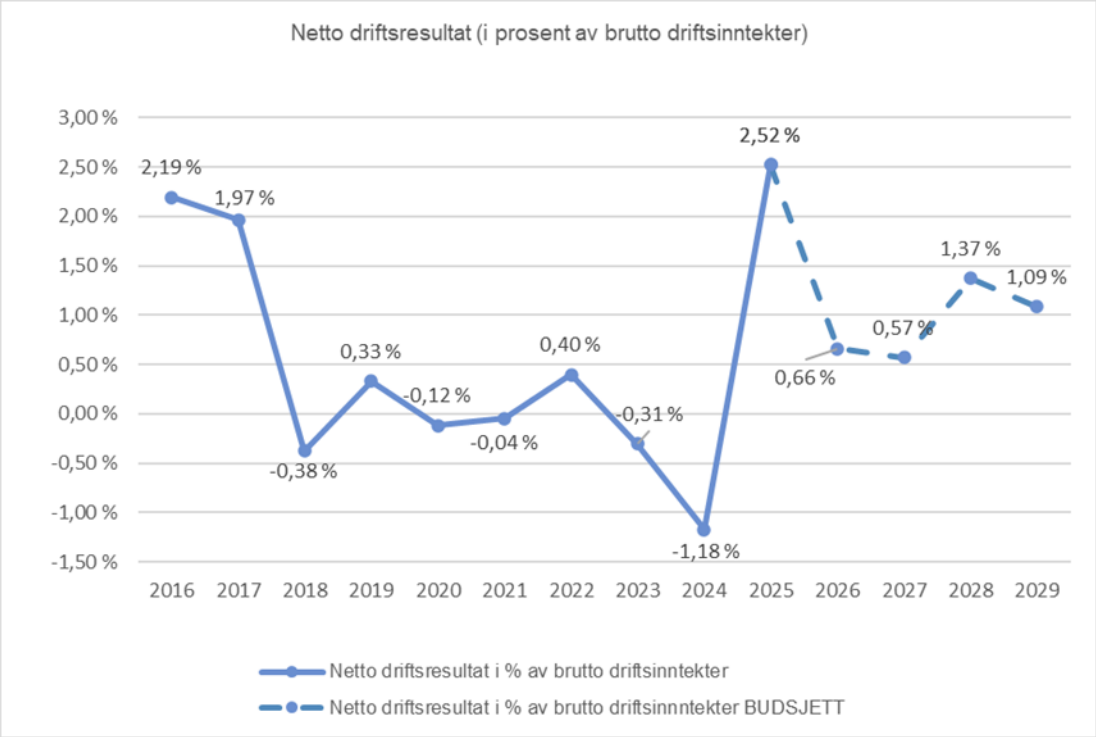
Brutto driftsresultat viser forholdet mellom løpende driftsinntekter og -utgifter, og skal være tilstrekkelig til å dekke netto finansposter, egenkapitalbehov og sparing (korrigert for avskrivninger). Siden regnskapet avsluttes med et positivt brutto driftsresultat inkludert avskrivninger, er løpende driftsinntekter tilstrekkelig til å dekke utgiftene.



Tallgrunnlaget er ikke oppdatert med oppgaveendringer og viser kun regnskapsmessig endring mellom årene. Med unntak av 2022, som inkluderte ekstraordinære koronautgifter og -kompensasjoner, pluss en betydelig skattevekst som følge av endringer i utbytteskatten, har brutto driftsresultat (inklusive avskrivninger) de siste årene vist en tydelig negativ utvikling. For 2025 er resultatet positivt.

Fra 2024 til 2025 er inntektsveksten 3,3 prosent utover deflator på 3,9 prosent. Samlede driftsutgifter inklusive avskrivninger økte med 3,6 prosent. Samlet sett innebærer dette at brutto driftsresultat er økt med 303,3 millioner kroner i forhold til 2024 og ender opp med et positivt resultat.

Netto driftsresultat viser hva kommunen har igjen til egenfinansiering av investeringer eller sparing, etter at det er tatt hensyn til resultatet fra netto finansposter og avskrivninger. Dette er en viktig resultatindikator i kommunesektoren. I kommuneregnskapet er det avdrag, og ikke avskrivninger, som gir resultatvirkning. I regnskapet korrigeres avskrivninger ved at utgiftsposten får en tilsvarende inntektspost, slik at netto driftsresultat framkommer eksklusive avskrivninger, men inklusivt avdrag på gjeld.



Grafen viser netto driftsresultat fra 2016 til 2029. Utviklingen fra 2026 er basert på vedtatt økonomiplan.

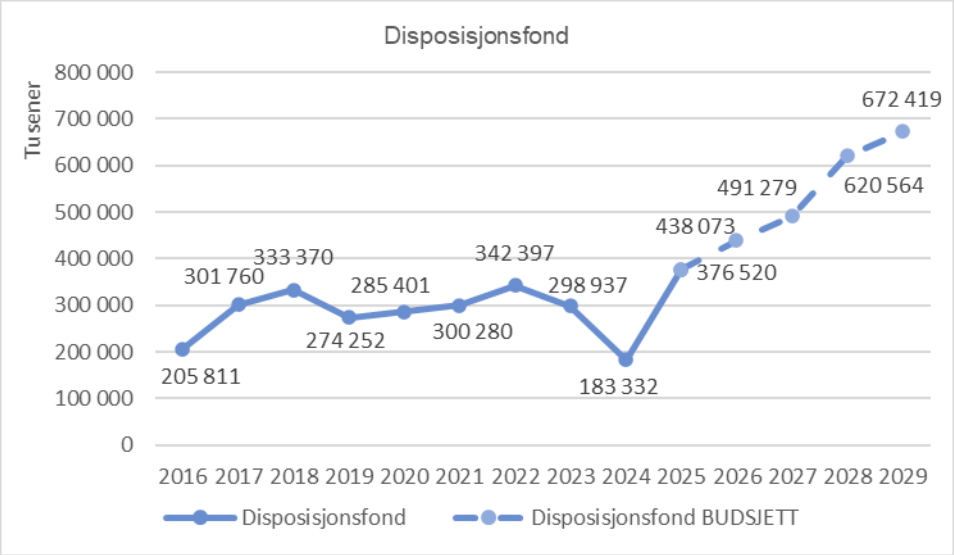
Økonomisk teori for kommunesektoren, anbefaler at *netto driftsresultat,* over tid, bør være på 1,75 prosent, for å kunne karakterisere økonomien som tilfredsstillende. Et positivt netto driftsresultat gir muligheter for egenkapitalfinansiering av investeringer og/eller å bygge opp fond, for framtidig handlefrihet. Netto driftsresultat gir også uttrykk for evnen til å drive formuesbevaring av kommunens eiendeler.

Som det framgår av grafen, svinger netto driftsresultat og har de senere årene ligget relativt langt under anbefalingen på 1,75 prosent. Stram økonomistyring og merinntekter på sentrale poster har gjort at dette er snudd til å ligge godt over anbefalingen for 2025. Omstilling vil være en kontinuerlig prosess for å øke politisk og økonomisk handlingsrom, som igjen gir muligheter for satsinger og målrettede prioriteringer. Dette omfatter både framtidige drifts- og investeringsbudsjetter. For budsjettet 2026 og økonomiplan 2026-2029 er det lagt opp til fortsatt stram økonomisk styring for å kunne styrke disposisjonsfondet.

Resultatindikatoren for 2025 endte i regnskapet på 2,52 prosent, mens det i utarbeidelsen av budsjettet var lagt opp 1,39 prosent.

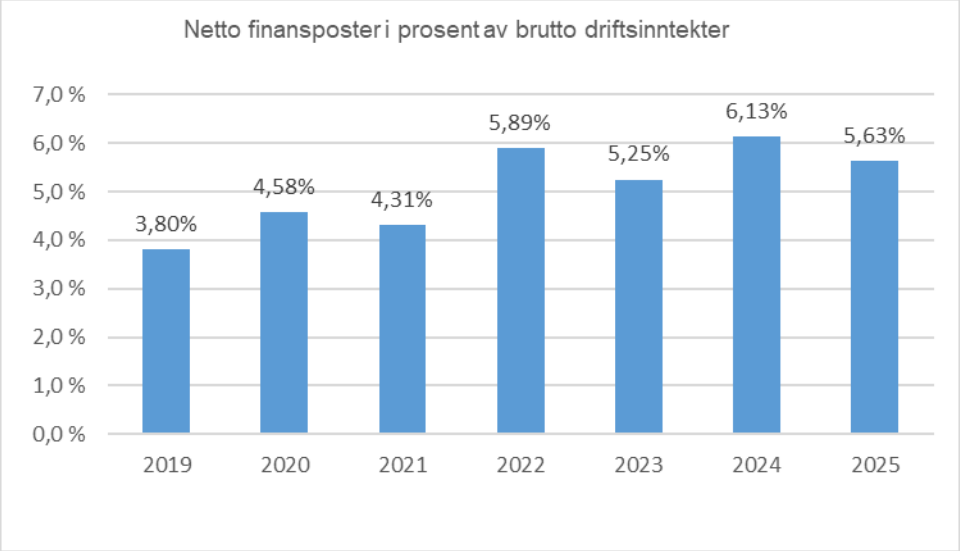
Økonomien er sårbar dersom rammebetingelsene – frie inntekter, finans og pensjon – går i negativ retning, og det er begrenset med disponible reserver for å redusere risikoen. Disponible reserver framkommer gjennom utviklingen i disposisjonsfond.

Grafen nedenfor viser faktiske regnskapstall fram til og med 2025 og budsjettall fra 2026. Grafen inkluderer samlede disposisjonsfond, inkludert fond som politisk er avsatt til konkrete formål, men som regnskaps- og budsjetteknisk er til bystyrets disposisjon (frie fond).



Disposisjonsfond i prosent av brutto driftsinntekter er økt fra 2,2 prosent i 2024 til 4,2 prosent i 2025. Risikomessig viser nøkkeltallet at kommunen ligger under anbefalt nivå fra Teknisk beregningsutvalg på minimum 5 prosent, men det er i økonomiplan 2026-2029 lagt opp til å nå det anbefalte nivået.

En økonomisk bærekraftig utvikling er avhengig av balanse mellom utviklingen i inntekter og netto finansposter. Forholdet mellom brutto driftsinntekter og netto finansposter vil svinge i takt med rentenivå, avdragsvolum, oppnådd finansavkastning, lånevolum og utviklingen i brutto driftsinntekter.



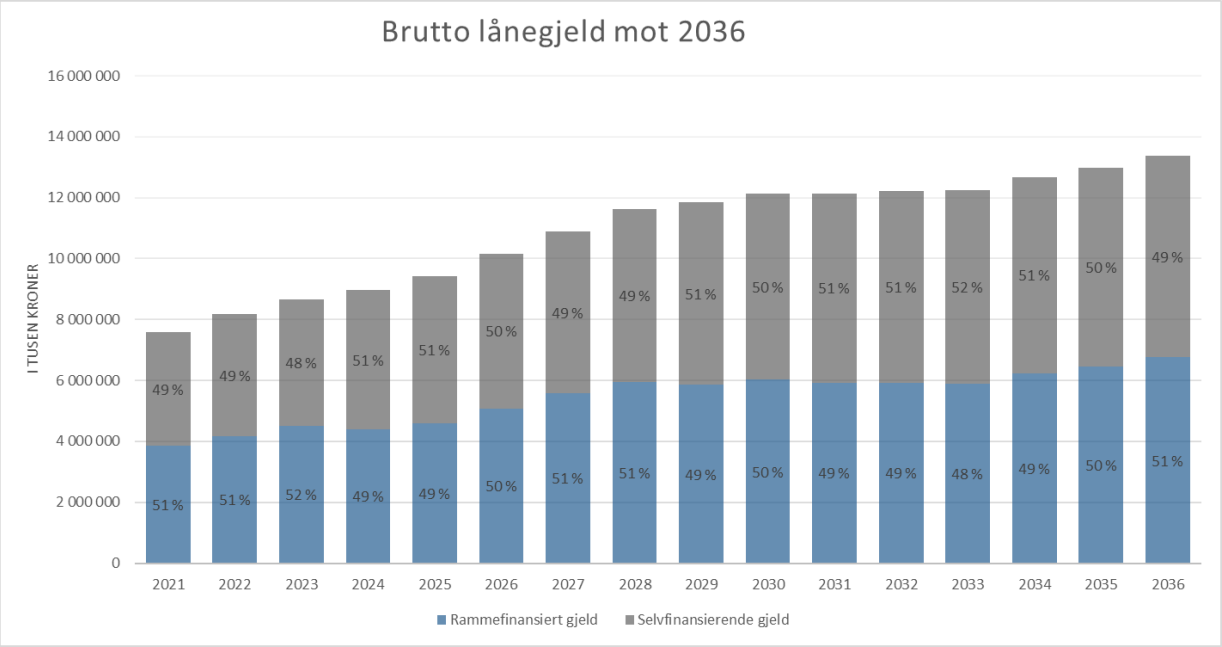
Grafen nedenfor viser utviklingen i brutto lånegjeld, og fordelingen mellom rentebærende gjeld og gjeld som dekkes gjennom gebyrer, brukerbetalinger og statlige tilskudd. Fredrikstad kommune er ansvarlig for all gjeld, inkludert gjeld i FREVAR KF. Sistnevnte er ikke inkludert i tallene i dette dokumentet, men framkommer som en del av gjelden i årsberetning for det konsoliderte regnskapet.

Rammefinansiert gjeld er den andelen som håndteres og prioriteres innenfor kommunens frie inntekter og reduserer handlefriheten på kort og lang sikt. Avkastning og renter på

likviditet påvirker netto rentebelastning for kommunekassen. Den resterende delen av porteføljen dekkes gjennom gebyrer, husleier, statlige kompensasjonstilskudd og renter fra utlån (startlån). Sistnevnte følger i hovedsak utviklingen i flytende renter.

Renteforutsetningene (kalkylerenten) som legges til grunn for selvkostgebyrene vann, avløp, renovasjon og feier er fastsatt i en sentral veileder. Denne tar utgangspunkt i 5 års swap rente + 0,5 prosent. Denne speiler i utgangspunktet en fast stabil rente over tid. Renter og avdrag omtales senere i årsberetningen.

Endringer i rentenivå og økt finansieringsbehov må dekkes av enten frie inntekter eller brukerbetalinger/gebyrer. Som det framgår av grafen, er cirka 49 prosent av brutto lånegjeld i 2025 finansiert over frie inntekter. I henhold til investeringene i økonomiplanen og framtidige behov, er det en jevn fordeling mellom rammefinansiert og selvfinansierende gjeld.



Årsberetning – kommunekassen

Driftsregnskapet

	Regnskap 2025	Reg. budsjett 2025[1)]	Oppr. budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekter				
1 Rammetilskudd	3 285 680 388,00	3 246 644 000,00	3 150 604 000,00	2 923 019 011,00
2 Inntekts- og formuesskatt	2 994 106 398,06	3 020 292 000,00	3 026 039 000,00	2 752 768 572,38
3 Eiendomsskatt	343 900 394,57	340 000 000,00	340 000 000,00	337 255 607,18
4 Andre skatteinntekter	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Andre overføringer og tilskudd fra staten	317 363 379,42	278 811 000,00	256 924 000,00	329 053 915,44
6 Overføringer og tilskudd fra andre	857 414 413,01	772 793 053,00	776 960 580,00	893 718 050,50
7 Brukerbetalinger	212 301 965,29	214 413 000,00	219 773 000,00	218 313 255,89
8 Salgs- og leieinntekter	1 063 366 578,40	1 107 081 445,00	1 110 959 085,00	1 009 555 618,82
9 Sum driftsinntekter	**9 074 133 516,75**	**8 980 034 498,00**	**8 881 259 665,00**	**8 463 684 031,21**
Driftsutgifter				
10 Lønnsutgifter	4 321 483 190,10	4 250 104 335,00	4 187 420 778,00	4 224 234 267,04
11 Sosiale utgifter	1 222 478 382,30	1 339 098 946,00	1 262 865 955,00	1 099 893 212,62
12 Kjøp av varer og tjenester	2 140 470 245,91	2 139 285 671,00	2 176 724 726,00	2 070 294 962,05
13 Overføringer og tilskudd til andre	649 915 273,65	580 810 000,00	569 695 000,00	649 582 317,54
14 Avskrivninger	463 491 311,93	0,00	0,00	446 709 850,00
15 Sum driftsutgifter	**8 797 838 403,89**	**8 309 298 952,00**	**8 196 706 459,00**	**8 490 714 609,25**
16 Brutto driftsresultat	**276 295 112,86**	**670 735 546,00**	**684 553 206,00**	**-27 030 578,04**
Finansinntekter				
17 Renteinntekter	78 137 292,27	72 699 917,00	72 699 917,00	85 115 804,70
18 Utbytter	40 472 427,00	15 010 000,00	15 010 000,00	21 914 284,00
19 Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	122 162 652,27	116 565 000,00	116 565 000,00	74 347 539,33
20 Renteutgifter	387 451 431,19	381 504 803,00	381 504 803,00	355 550 590,44
21 Avdrag på lån	364 031 561,00	382 993 000,00	383 643 000,00	345 031 560,00
22 Netto finansutgifter	**-510 710 620,65**	**-560 222 886,00**	**-560 872 886,00**	**-519 204 522,41**
23 Motpost avskrivninger	463 491 311,93	0,00	0,00	446 709 850,00
24 Netto driftsresultat	**229 075 804,14**	**110 512 660,00**	**123 680 320,00**	**-99 525 250,45**
Disp. eller dekning av netto driftsresultat:				
25 Overføring til investering	6 000 000,00	6 000 000,00	6 000 000,00	0,00
26 Avsetninger til bundne driftsfond	134 954 680,54	57 261 427,00	27 714 427,00	76 423 847,54
27 Bruk av bundne driftsfond	-105 066 476,22	-50 913 767,00	-29 937 107,00	-60 344 238,02
28 Avsetninger til disposisjonsfond	193 187 599,82	120 903 000,00	125 903 000,00	0,00
29 Bruk av disposisjonsfond	0,00	-22 738 000,00	-6 000 000,00	-115 604 859,97
30 Dekning av tidligere års merforbruk	0,00	0,00	0,00	0,00
31 Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	**229 075 804,14**	**110 512 660,00**	**123 680 320,00**	**-99 525 250,45**
32 Framført til inndekning i senere år (merforbruk)	0,00	0,00	0,00	0,00

Note: 1) Inkluderer alle budsjettjusteringer inklusiv de vedtatt av underordnet organ eller etter fullmakt.

Frie inntekter

Tall i tusen kroner	Regnskap	Budsjett	Avvik
Skatteinntekter	2 994 106	3 020 292	-26 186
Rammetilskudd	3 285 680	3 246 644	39 036
Eiendomsskatt	343 900	340 000	3 900
Sum	6 623 687	6 606 936	16 751

De frie inntektene er samlet regnskapsført med en merinntekt på 16,8 millioner kroner.

Inntektsanslagene for skatt – og rammetilskudd i budsjettet var basert på anslagene i regjeringens forslag til frie inntekter (skatt inkludert inntektsutjevning og rammetilskudd) for kommunene. I tillegg er det innarbeidet deflatorjustert økning som følge av nysalderingen av statsbudsjettet for 2024 i desember 2025.

Fra 2025 er utbytte og andre finansinntekter tatt ut av kommunenes skatteinntekter i tillegg til at inntektene fra formuesskatt skal halveres over en to-års periode. Siden de variable elementene i skattegrunnlaget tas ut, blir skatteutviklingen mer forutsigbar. Regnskapet for 2025 viser en mindreinntekt på skatt på 26,2 millioner kroner eller 0,87 prosent utover budsjett. Skatteinntektene er gjennom året redusert i tråd med regjeringens anslag og kompensert i rammetilskuddet med 2,6 millioner kroner som følge av endringer minstepensjon og 3,1 millioner kroner som følge av endringer i skatteopplegget.

Rammetilskuddet for 2025 består av følgende:

- Utgiftsutjevning som er budsjettjustert og disponert gjennom året og gir marginalt avvik.
- Styrking med 19,4 millioner kroner knyttet til økt bemanning i barnehage og skolefritidsordningen, samt endring av minstepensjon. I tillegg ble det gjennom revidert nasjonalbudsjett 2025 styrket med 76,6 millioner kroner grunnet økt basistilskudd til fastleger, ny offentlig AFP, voksenvaksinasjonsprogram, endringer i skatteopplegget og redusert foreldrebetaling i barnehage. Det ble også gitt en generell vekst i frie inntekter på 15,9 millioner kroner.
- Skatteinngangen endte opp med en gjennomsnittlig inntekt per innbygger på 82,5 prosent av landssnittet. Gjennom inntektsutjevningen er inntektene oppjustert til 95,1 prosent av landsnittet, som ga en inntektsutjevning på 456,9 millioner kroner. I forhold til budsjett er dette en merinntekt på 24,2 millioner kroner.

Fredrikstad kommune fikk i 2024 delvis medhold ved Søndre Østfold tingretts dom i sak vedrørende utskrivning av eiendomsskatt. Motparten anket avgjørelsen til lagmannsretten, som kom til samme resultat som tingretten om at bystyrevedtaket fra 9. desember 2021 punkt 14 er gyldig. Anken ble da forkastet. Motparten anket videre til Høyesterett, som behandlet saken i desember 2025 og ga kommunen medhold.

Andre inntekter

Dette er inntekter som føres på de enkelte ansvar og tjenester. Avviket på *Overføringer og tilskudd fra andre* har motposter på utgiftssiden og omfatter blant annet sykelønnsrefusjoner med en merinntekt på 69,7 millioner kroner og merverdiavgiftskompensasjon med en merinntekt på 46,8 millioner kroner. Noe av merinntekten er refusjon fra fylkeskommunen knyttet til fergedrift. Mindreinntekt for tilskudd for ressurskrevende brukere utgjør også en del av avviket.

Avviket på *Overføringer og tilskudd fra staten* inneholder merinntekter på blant annet rentekompensasjon, øremerkede tilskudd og flyktningetilskudd.

Avviket på *salgs- og leieinntekter* er i hovedsak mindreinntekter på kommunale avgifter, parkeringsinntekter og billettinntekter kino.

Samlet sett og i forhold til volumet er det små avvik i de øvrige inntektene.

Utgifter

Lønn og sosiale poster utgjør 63,0 prosent av samlede brutto driftsutgifter (inkludert avskrivninger). I forhold til budsjett viser regnskapet innsparing i fastlønn, men merforbruk i variable lønnsposter. Dette må ses i sammenheng med sykelønnsrefusjonene. Lønnsutgifter eksklusiv sosiale utgifter har økt med 2,3 prosent fra 2024. Dette gjør at økningen i lønnsutgiftene til 2025 ligger under årslønnsveksten innen kommunesektoren som var 5,4 prosent. Innsparingen på sosiale utgifter utgjøres av styrkingen fra revidert nasjonalbudsjett til dekning av økte pensjonsutgifter som følge av ny livsvarig AFP og inntektsføring av positivt premieavvik for 2025.

Kjøp av varer og tjenester består av mange ulike poster da dette omfatter alle driftsutgiftene. De største avvikene utgjøres av kjøp av eksterne vikarutgifter som må ses i sammenheng med sykelønnsrefusjoner. Det er også innsparing på avsatte midler til lønnsoppgjøret 2025.

Merutgifter på merverdiavgiftskompensasjon og kjøp av statlige fosterhjem og institusjonsplasser utgjør avviket på *Overføringer og tilskudd til andre*.

Det vises forøvrig til økonomikommentarer og budsjettpremisser på de enkelte tjenesteområdene i kommunens årsrapport.

Finansposter

Renteutgifter, avdrag, gebyrer og renteinntekter

Tall i tusen kroner	Regnskap	Budsjett	Avvik
Finansutgifter drift			
Renteutgifter lån inklusiv lån til videreutlån	387 020	380 249	-6 771
Avdrag lån eksklusiv videreutlån	364 032	382 993	18 961
Div. rådgivingstjenester og gebyrer [1)]	2 124	2 350	226
Prisjustering av fond likviditetsporteføljen	5 000	5 000	0
Prisjustering av fond skolefondsporteføljen	25 000	25 000	0
Renter diverse fond [2)]	1 077	0	-1 077
Sum	784 252	795 592	11 340
Finansinntekter drift			
Merinntekter kalkulatoriske poster VARF [3)]	4 184	0	4 184
Løpende renteinntekter inklusiv renteinntekter videreutlån	15 215	14 350	865
Avkastning langsiktig finansforvaltning [4)]	122 982	116 565	6 417
Renteinntekter videreutlån/startlån	59 803	56 460	3 343
Sum	202 183	187 375	14 808

Noter: 1) Regnskapsført beløp inkluderer inntektsføring av returkommisjon/fondsrabatt fra finansforvaltningen.
2) Regnskapsføring av renter på fond gjelder vilt, vann, avløp, slam, renovasjon, feier, byggesak, oppmåling, kulturell skolesekk, IUA Østfold og forurensningsmyndighet. Forurensningsmyndighet og renovasjon er belastet med renteutgift, mens øvrige fond er styrket med renteinntekter.
4) Gjelder selvkostregnskapet for vann, avløp, renovasjon, slam og feier.
5) Regnskapsført beløp inkluderer renter på klientkonto i finansforvaltningen.

Det vises til balansen og utfyllende kommentarer i kapitlet om finansforvaltning når det gjelder marked, resultater, beholdningsendringer, gjeldsutvikling og lignende.

Budsjettet følges opp løpende gjennom året, med fokus på netto finansposter, som også inkluderer statlige kompensasjonstilskudd og utbytte. Forventet avkastning fra langsiktig forvaltningsportefølje finansierer løpende drift før inntektene er realisert og representerer en risiko. Det er avsatt 21,9 millioner kroner av tidligere års resultater til et rentefond, for å redusere noe av denne risikoen. Det er ikke brukt av fondet i 2025. Helheten i utviklingen av renter/avdrag i forhold til renteinntekter og risiko blir vurdert ved utarbeidelsen av budsjettet og i den løpende økonomioppfølgingen.

Merutgifter på renteutgifter skyldes et høyere rentenivå enn forutsatt i budsjettet. Det er innsparing på renter til videreutlån, men merutgifter på renter på ordinære lån. Innsparingen på avdrag skyldes en justering av avdragsprofilen/tidspunkt for opptak av lån, og tilpasning til minimumsavdrag. Sistnevnte er gjort ut fra en helhetsvurdering av finanspostene inkludert utbytter og overføringer. Sett i forhold til total lånegjeld på 9,4 milliarder kroner, er dette relativt små avvik i forhold til budsjett.

Det er merinntekter på renteinntekter på videreutlån, men også på konsernkontoen.

Kalkulatoriske inntektsposter for vann, avløp, renovasjon og feier (VARF) viser et positivt avvik 4,2 millioner kroner. Kalkylerenten er basert på 5 års swap-rente, med tillegg av 0,5 prosentpoeng. Budsjettet forutsatte en kalkylerente på 3,84 prosent, mens reell rente ble 4,48 prosent.

Budsjetterte kalkulatoriske inntektsposter er beregnet ut fra opprinnelig investeringsnivå på 289,5 millioner kroner, mens regnskapet viser investeringer på totalt 350,2 millioner kroner. Det resultatmessige avviket skyldes i hovedsak høyere kalkylerente enn forutsatt da budsjettet ble utarbeidet.

Selvkostfondene er kompensert med tilsvarende rentesats som benyttes i etterkalkylene. Fondsmidlene skal komme innbyggerne til gode gjennom lavere framtidige gebyrer i løpet av en fem-årsperiode, og innarbeides som en inntekt i gebyrgrunnlaget. Ved årets inngang var det ikke fondsmidler for områdene vann, feiing og forurensningsmyndighet.

Selvkostområdene avløp og renovasjon har ved utgangen av 2025 et framførbart underskudd etter bruk av fond fra tidligere år. Det positive resultatet for forurensningsmyndigheten ved utgangen av 2025 går med til å redusere framførbart underskudd fra 2024. Byggesak har et positivt resultat som er avsatt til fond. Slamtømming og oppmåling har fondsmidler fra tidligere år til å dekke årets underskudd. For vann og feier går deler av overskuddet til å dekke framførbart underskudd fra tidligere år. Resterende overskudd utover tidligere års framførbart overskudd er avsatt til fond.

Samlet for alle områdene utgjør framførbart underskudd 14,0 millioner kroner ved utgangen av 2025. Selvkostfondene for vann, slamtømming, feiing, oppmåling og byggesak utgjør til sammen 44,6 millioner kroner. Det vises til kommentarer i kapittelet *balanseregnskapet* for fondsutviklingen.

Bystyret har tidligere vedtatt at investeringsfondet, etter kapitaltransaksjonene i Fredrikstad Energi AS, skal prisjusteres for å opprettholde realverdien av fondet. Det samme gjelder

fondet etter salget av aksjene i Fredrikstad Energi AS i 2024. Det er avsatt henholdsvis 5,0 millioner kroner og 25,0 millioner kroner til respektive disposisjonsfond i 2025.

Fredrikstad kommune har to plasseringsporteføljer som er basert på kapitaluttak fra Fredrikstad Energi AS i 2000 og salg av aksjene i Fredrikstad Energi AS i 2024. Midlene er investert i hver sin portefølje som betegnes Likviditetsportefølje (basert på kapitaluttak i 2000) og Skolefondsportefølje (basert på salg av aksjer 2024). Likviditetsporteføljen har en markedsverdi på 637,5 millioner kroner. Årets resultatførte verdiendring på 67,4 millioner kroner gjenspeiler ikke differansen mellom porteføljens markedsverdi per 1. januar 2025 og 31. desember 2025. Det skyldes at det i 2025 ble tatt ut 450 millioner kroner av porteføljen ut fra likviditetsbehov. Av dette vil 350 millioner kroner bli tilbakeført på nyåret 2026. Skolefondsporteføljen har gitt en avkastning på 55,6 millioner kroner og har en markedsverdi på 1 140,9 millioner kroner ved utgangen av 2025.

Det vises til eget kapittel med analyser, resultater og kommentarer vedrørende 2025.

Kompensasjonstilskudd fra staten

(Tall i tusen kroner)	Regnskap	Budsjett	Avvik
Pleie- og omsorg (sykehjem og omsorgsboliger)	11 338	7 000	4 338
Skole (nybygg og rehabilitering)	2 519	1 000	1 519
Kirke (rehabilitering)	2 081	1 000	1 081
Sum	15 938	9 000	6 938

Som det framgår av tabellen, er det merinntekter i forhold til budsjett, som følge av noe høyere rentenivå enn forutsatt i budsjettet. Kompensasjonstilskuddene fra staten dekker kapitalkostnadene på et lånevolum på drøye 219,9 millioner kroner i 2025, og inngår i den selvfinansierende delen av porteføljen.

Utbytte og overføringer

(Tall i tusen kroner)	Regnskap	Budsjett	Avvik
Utbytte Østfold Energi AS	6 566	13 000	-6 434
Utbytte Isegran Eiendom AS	32 000	0	32 000
Overføring fra Fredrikstad Parkering	900	0	900
Overføring fra FREVAR KF	5 028	5 000	28
Overføring fra Borg Havn	0	4 000	-4 000
Kundeutbytte Gjensidige	991	2 000	-1 009

Utbyttet fra Østfold Energi AS varierer med oppnådd salgspris på produsert kraft i markedet og er for 2025 betydelig lavere enn for de siste årene. Isegran Eiendom AS oppnådde et årsresultat i 2024 som ga rom for et ordinært aksjeutbytte. Det samme gjelder Fredrikstad Parkering som hadde midler til å kunne utbetale ordinært utbytte. Borg Havn IKS utreder hvordan selskapet må strukturere seg på området som i dag ikke er omfattet av skatteplikt og hvordan det kan bli berørt om det foretas kontant overføringer i fra havnekassen til deltakerkommunenes kommunekasser. Kundeutbyttet fra Gjensidige henger sammen med kommunens kundeforhold i selskapet. Overføringen fra FREVAR KF er i tråd med budsjettet.

Disponering netto driftsresultat

Bruk av disposisjonsfond på 22,7 millioner kroner er gjennomført som strykning, og mindreforbruk etter styrkninger på 72,3 millioner kroner er avsatt til disposisjonsfond som årsoppgjørsdisposisjoner i tråd med regnskapsforskriften ved mindreforbruk.

Resultater for seksjonene

Tall i millioner kroner	Regnskap	Budsjett	Avvik
Kommunedirektørens sentrale staber	249,2	264,7	15,5
The Tall Ships Races	0,2	0,0	-0,2
Byutvikling	45,8	44,2	-1,7
Teknisk drift	503,5	482,0	-21,4
Oppvekst	2 511,5	2 487,7	-23,8
Samfunn	466,6	464,7	-1,8
Helse	2 404,9	2 404,3	-0,6
Sum tjenesteområder	6 181,7	6 147,7	-34,0

Note: Søndre Østfold IPR (interkommunalt politisk råd) og Interkommunalt utvalg mot akutt forurensing Østfold (kommunalt oppgavefellesskap) er ikke med i tabellen, da de har netto ramme lik 0 kroner. Sekretariatet for Søndre Østfold IPR (interkommunalt politisk råd) og regnskapsføringen ble i 2025 overført til Sarpsborg kommune.

I tillegg til ovennevnte er det utbetalt tilskudd til Fredrikstad kirkelige fellesråd med 51,9 millioner kroner. Resultatet til Teknisk drift inkluderer overskudd innen selvkosttjenestene som dekker inn tidligere års framførbart underskudd, med 4,7 millioner kroner. Dette inkluderer kjøp av tjenester fra FREVAR KF.

Det vises til kommentarer på de enkelte tjenesteområdene i kommunens årsrapport.

Pensjon

Fredrikstad kommune har regnskapsført følgende pensjonskostnader til Kommunal Landspensjonskasse (KLP) og Statens pensjonskasse (SPK):

Pensjonsutgifter

(Tall i millioner kroner)	KLP		SPK	
	2025	2024	2025	2024
Premie, tilskudd sikringsordning, tilskudd pensjonskontor, tilskudd overføringsavtalen og administrasjonskostnader	686,6	585,0	66,3	74,0
- herav reguleringspremie	350,1	298,7	.	.
Årets premieavvik	288,1	254,0	-4,4	6,9
Amortisert premieavvik	183,2	106,7	4,5	3,3
Overføring fra premiefond	151,5	154,7	.	.
Egenkapitalinnskudd	18,1	16,7	.	.

Note: I tillegg kommer arbeidsgiveravgift. Det er ikke arbeidsgiveravgift på egenkapitalinnskuddet.

I budsjettet for 2025 var det innarbeidet to forutsetninger:

- Det er budsjettert med et positivt avvik på til sammen 120,1 millioner kroner knyttet til pensjonstransaksjonene i årsavslutningen. Dette er fordelt med 100,1 millioner kroner for KLP og 20 millioner kroner for SPK.
- Det er ikke forutsatt bruk av premiefondet i KLP ved utarbeidelsen av budsjettet, men kun bruk av 1,5 millioner kroner for ordningen med folkevalgte. Vurderingen ble gjort på bakgrunn av usikkerhet rundt KLPs resultat for 2024, lønns- og trygdeoppgjøret for 2025 og behovet for å styrke soliditeten i KLP. Det ble vurdert at bruk av premiefond burde gjøres når det forelå sikrere anslag for rammebetingelsene i løpet av våren 2025.

Premiefondet i KLP kan kun brukes til å betale pensjonspremie, og disponering av disse midlene har og vil bli innarbeidet som en forutsetning i handlingsplaner/budsjetter. Ved

utgangen av 2025 er premiefondet samlet for alle ordningene i KLP på 668,8 millioner kroner. Premiefondet vil bli ytterligere styrket i 2026 som følge av et godt resultat for KLP i 2025. Kommunen står i utgangspunktet fritt til å bestemme i hvilken takt premiefondet skal benyttes til å betale premiene. En ansvarlig økonomiforvaltning tilsier at bruken bør fordeles over tid med tanke på å få en jevn utvikling i pensjonskostnadene, blant annet sett i lys av finansiering av avtalefestet pensjon som i noen år vil være både i forhold til gammel og ny ordning. Det er benyttet 151,5 millioner kroner av premiefondet i 2025. Beløpets størrelse er basert på en vurdering av amortisert premieavvik som må dekkes inn i kommende planperiode, beløpet som er tilført premiefondet fra 2024 og størrelsen på reguleringspremien.

I tillegg kommer endringer i framtidige rammebetingelser med blant annet usikkerhet rundt framtidig kostnad for ny ordning for livsvarig avtalefestet pensjon – AFP (som erstatter tidligpensjon). Denne går fra å være en tidligpensjon til en livslang pensjon. Ordningen er i liten grad forhåndsfinansiert og må finansieres ved pensjonstilfelle. Dette har medført økte premieinnbetalinger fra 2025. Det har vært usikkerhet i forhold til økonomien i ordningen da den avhenger av nivået på ytelsen, uttaksmønster, kvalifisering og fordeling av kostnader innenfor overføringsavtalen. Per i dag er det ikke innbetalt penger til å dekke utgiftene, og de framtidige utgiftene vil påvirke premien i årene som kommer. Kommunen mottok 56,0 millioner kroner i revidert nasjonalbudsjett i 2025 til dekning av disse utgiftene. Beløpets størrelse var usikkert ved utarbeidelsen av budsjettet høsten 2024 da dette også skulle vurderes som en del av den samlede vurderingen av kommuneøkonomien.

Kommunens pensjonsøkonomi er blant annet avhengig av årets lønnsoppgjør, trygderegulering og finansavkastning. Det er mange forutsetninger som legges til grunn for beregning av pensjonsutgiftene, som antall medlemmer, estimat på pensjonsforpliktelser, pensjonsmidler og inn- og utbetalinger. Lønnsveksten og trygdeoppgjøret er de største faktorene som gir utslag i pensjonsutgiftene. Årsaker til økt pensjonspremie (hvis bruk av premiefond ikke hensyntas) er effekten av ny AFP livsvarig og økt reguleringspremie grunnet høyere lønns- og trygdeoppgjør enn forutsatt. Reguleringspremien for 2025 ble noe høyere enn i 2024, men betydelig lavere enn i 2023 og er dermed på mer normalt nivå.

Beregning av netto pensjonskostnad er basert på prinsipper fastsatt i en regnskapsstandard, og skal i utgangspunktet gi en stabil og jevn fordeling av pensjonskostnaden over tid. Beregning av faktisk innbetalt pensjonspremie er basert på andre prinsipper. Forskjellen mellom disse betegnes som premieavvik. Hvis innbetalt premie er større enn kostnaden, skal differansen inntektsføres i regnskapet, og omvendt hvis premien er lavere. Deretter skal det utgifts- eller inntektsføres i årene etterpå, til det er utjevnet.

Det tilbakeførte overskuddet for 2024 til premiefondet er ikke utbetalt til kommunen, men har gått til å redusere de ordinære premieinnbetalingene som kommunen foretar gjennom året. Dersom overskuddet hadde blitt utbetalt, ville ordinære premier blitt tilsvarende høyere, slik at samlet kostnad hadde blitt den samme.

Premieavviket til og med 2010 har blitt utgifts- eller inntektsført over 15 år, mens avvik oppstått fra og med 2011 er ført over 10 år. Avvik opparbeidet fra 2014 skal utgiftsføres over 7 år. Som følge av stadig redusert amortiseringstid på nye premieavvik, vil det akkumulerte premieavviket som skal dekkes inn, øke i årene framover og redusere det samlede økonomiske handlingsrommet.

Gjennom årene har premien kommunen betaler til KLP i hovedsak vært høyere enn det som trekkes fra virksomhetene og de ansatte. Det har gjort at det har vært nødvendig å benytte deler av det positive premieavviket (som skal inntektsføres) til å finansiere den resterende premien. Det positive premieavviket som inntektsføres ett år, må utgiftsføres over kommende 7 år. Ut fra prinsipper om god økonomistyring, burde det positive premieavviket blitt satt av på fond ved årsavslutningen for å finansiere disse utgiftene. Kommunens økonomi er ikke robust nok til å gjennomføre denne avsetningen slik at det må innarbeides midler for å dekke inn amortisert beløp (inndekking av tidligere inntektsført positivt premieavvik) i de enkelte budsjettårene.

Samlet premieavvik for KLP og SPK, inkludert arbeidsgiveravgift, er ved utløpet av 2025 på 1 173,3 millioner kroner, og skal nedbetales innenfor en periode på 7 år. Av dette utgjør årets premieavvik for 2025 samlet for begge ordningene 323,7 millioner kroner inkludert arbeidsgiveravgift. Sistnevnte blir nedbetalt over 7 år fra 2026.

Det innbetalte egenkapitalinnskuddet til KLP ble på 18,1 millioner kroner. Dette er på nivå med tidligere år. Det er regnskapsført i kommunens investeringsregnskap, og finansiert med egenkapital.

Investeringsregnskapet

	Regnskap 2025	Justert budsjett 2025[1)]	Oppr.budsjett 2025	Regnskap 2024
Investering i varige driftsmidler				
Administrasjon og fellesutgifter	37 803 389,40	119 181 555,00	27 801 000,00	28 334 753,89
Oppvekstsjenester	302 329 346,37	309 916 356,00	261 400 000,00	272 214 005,38
Omsorgstjenester	44 834 034,51	50 424 756,00	83 900 000,00	43 999 313,86
Helse- og sosialtjenester	15 026 991,10	28 211 115,00	10 000 000,00	7 536 256,39
Næringsområder og miljø	69 275,00	- 323 000,00	1 500 000,00	637 025,00
Boligområder	107 125,00	3 099 200,00	3 550 000,00	66 471,88
Kultur	70 924 209,51	72 217 328,00	75 000 000,00	75 597 766,50
Vann, avløp og renovasjon	350 228 291,17	264 442 180,00	289 500 000,00	309 292 678,46
Samferdsel og andre tekniske tjenester	140 079 353,60	127 452 245,00	96 474 000,00	136 335 131,42
1 Investeringer i varige driftsmidler	**961 402 015,66**	**974 621 735,00**	**849 125 000,00**	**874 013 402,78**
2 Tilskudd til andres investeringer	13 846 006,60	138 701 000,00	10 000 000,00	31 720 832,00
3 Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	18 139 074,00	18 140 000,00	15 700 000,00	16 677 302,00
4 Utlån av egne midler	0,00	0,00	0,00	0
5 Avdrag på lån	0,00	0,00	0,00	0
6 Sum investeringsutgifter	**993 387 096,26**	**1 131 462 735,00**	**874 825 000,00**	**922 411 536,78**
7 Kompensasjon for merverdiavgift	103 146 262,62	116 291 146,00	102 462 400,00	89 342 112,04
8 Tilskudd fra andre	191 062 246,14	195 383 115,00	9 100 000,00	65 611 229,07
9 Salg av varige driftsmidler	33 880 782,99	47 765 380,00	4 500 000,00	27 553 974,81
10 Salg av finansielle anleggsmidler	0,00	0,00	0,00	1 100 000 000,00
11 Utdeling fra selskaper	0,00	0,00	0,00	0,00
12 Mottatte avdrag på utlån av egne midler	0,00	0,00	0,00	0,00
13 Bruk av lån	668 243 405,63	774 884 274,00	688 832 600,00	734 075 361,19
14 Sum investeringsinntekter	**996 332 697,38**	**1 134 323 915,00**	**804 895 000,00**	**2 016 582 677,11**
15 Videreutlån	200 246 777,52	204 325 500,00	170 000 000,00	200 848 452,27
16 Bruk av lån til videreutlån	200 246 777,52	204 325 500,00	170 000 000,00	200 848 452,27
17 Avdrag på lån til videreutlån	101 223 773,00	105 102 000,00	54 327 000,00	107 207 198,00
18 Mottatte avdrag på videreutlån	110 608 141,37	113 588 000,00	54 327 000,00	88 985 711,89
19 Netto utgifter videreutlån	**-9 384 368,37**	**-8 486 000,00**	**0,00**	**18 221 486,11**
20 Overføring fra drift	-6 000 000,00	-6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00
21 Avsetninger til bundne investeringsfond	60 242 831,46	59 261 000,00	0,00	50 859 982,30
22 Bruk av bundne investeringsfond	-50 774 041,97	-50 775 000,00	0,00	-68 995 528,08
23 Avsetninger til ubundet investeringsfond	33 731 080,00	33 731 080,00	3 450 000,00	1 115 161 400,00
24 Bruk av ubundet investeringsfond	-24 869 900,00	-24 869 900,00	-67 380 000,00	-21 076 200,00
25 Dekning av tidligere års udekket beløp	0,00	0,00	0,00	0,00
26 Sum overføring fra drift og netto avsetninger	**12 329 969,49**	**11 347 180,00**	**-69 930 000,00**	**1 075 949 654,22**
27 Framført til inndekning i senere år (udekket beløp)	0,00	0,00	0,00	0,00

Note: 1) Inkluderer alle budsjettjusteringer inklusiv de vedtatt av underordnet organ eller etter fullmakt.

Investeringsregnskapet er fordelt mellom:

- Investeringer på tjenesteområdene med 961,4 millioner kroner.
- Overføringer til Fredrikstad kirkelige fellesråd med 10,0 millioner kroner.
- Overføringer justeringsmodell og erstatninger til private for erverv av grunn med 3,8 millioner kroner.
- Investeringer i aksjer og andeler i selskaper i form av egenkapitalinnskudd KLP med 18,1 millioner kroner.

Regnskapet for 2025 omfatter også investeringsutgifter som er budsjettert og vedtatt før 2024.

Budsjettavviket på investeringer i varige driftsmidler og bruk av lån skyldes i hovedsak framdrift på investeringene. Prognosene på senhøsten viste et behov for å øke bruk av lån grunnet raskere framdrift på investeringer enn forutsatt. Det ble derfor vedtatt av bystyret i desember å øke bruk av lån med 155 millioner kroner. Gjennom årsavslutningen viste det seg at prognosene ikke ville slå til i like stor grad som forutsatt. Den tilhørende utgiftssiden ble styrket på de anleggene hvor man så at det ville være merforbruk, mens de resterende midlene ble lagt til administrasjon og fellesutgifter. Da dette ikke er en varig økning av investeringsrammene, men kun en forskuttering på grunn av framdrift vil det bli gjort en tilsvarende reduksjon av investeringsrammene i 2026. I tillegg er overtakelse av anlegg med justeringsavtaler regnskapsført som investering i varige driftsmidler, mens budsjettet ligger under tilskudd til andres investeringer.

Investeringene er finansiert med:

- Refusjon for merverdiavgiftskompensasjon med 103,1 millioner kroner.
- Tilskudd fra andre på 191,1 millioner kroner inkluderer blant annet spillemidler, byvekstmidler og tilskudd til sykkelplanen.
- Salg av varige driftsmidler med 33,9 millioner kroner, som i hovedsak gjelder innløsning av festetomter, salg av Nygaardsgaten 15-17 og salg av uhensiktsmessige boliger og bygninger. Årsaken til avviket på salg av varige driftsmidler er manglende salg av bolig- og næringstomter.
- Bruk av lån utgjør 668,2 millioner kroner til finansiering av investeringsutgiftene og 200,2 millioner kroner til videreutlån (startlån). Avviket mellom regnskap og budsjett henger som nevnt sammen med endret framdrift på investeringsanleggene.
- Lånekundene har innbetalt 110,6 millioner kroner i avdrag. Av dette er 77,7 millioner kroner ekstraordinære avdrag som gjennom året er satt av til bundet investeringsfond. Saldo på fondet ved utgangen av 2025 er 60,2 millioner kroner. Det er innbetalt 52,5 millioner kroner i ekstra avdrag på kommunens lån i Husbanken. Dette er finansiert med tidligere års avsatte fondsmidler på 50,8 millioner kroner og 1,7 millioner kroner fra årets mottatte ekstraordinære avdrag. I tillegg er det brukt 15,8 millioner kroner av årets mottatte ekstraordinære avdrag til å dekke betaling av kommunens avdrag på innlån i Husbanken da disse var større enn innbetalte ordinære avdrag.

Overføring fra drift og netto avsetninger består av:

- Overføring fra driftsregnskapet på 6,0 millioner kroner til finansiering av tårnet på Isegran.
- Avsetning til bundne investeringsfond gjelder avsetning av ekstraordinære avdrag på startlån og renter på kontoen for tilfluktsrom. Bruk av bundne investeringsfond gjelder finansiering av ekstra innbetaling på kommunens innlån i Husbanken.
- Bruk av ubundne investeringsfond gjelder i hovedsak finansiering av egenkapitalinnskudd KLP med 18,1 millioner kroner og årsoppgjørsdisposisjoner. Avsetning til ubundne fond

gjelder i hovedsak avsetning av inntekter i forbindelse med salg av uhensiktsmessige boliger og salg av bygninger, biler og tomter/næringsareal.

De største investeringene under de ulike tjenesteområdene er:

Administrasjon og fellesutgifter
Arealoptimalisering, garderobeanlegg Tomteveien, forebyggende og boligtilsyn, strakstiltak brannstasjonen, samt IT sentrale investeringer.

Oppvekstsjenester
- Lunde skole, Gudeberg og Prestelandet skole, Møllehjulet Kvernhuset ungdomsskole, rehabilitering av diverse skolebygg, paviljonger Nabbetorp skole, Bjørneklova barnehage (nybygg), samt ny barnebolig.

Helseinstitusjoner
- Avlastning Faunsvei, rusinstitusjon Fjeldbergtoppen, e-helse, samt utstyr helse- og velferd.

Omsorgsboliger
- Brønnerødlia bofellesskap

Ordinære kommunale utleieboliger
- Seppoveien rehabilitering, samt kjøp og ombygg.

Kultur og idrett
- Tårnet på Isegran, inventar Gressvik bibliotek, Arena Fredrikstad, flomlys Fredrikstad stadion, samt diverse kunstgressprosjekter.

Vann, avløp og renovasjon
- Sletteveien - Karstensensvei, ringledning Høyfjell – Veumveien, Cicignon separering, reservevannsledning, Brochsgate, samt Veumdalen avløpsledning.

Samferdsel og andre tekniske tjenester
- Gatelys- og nye dekker vei, kjøp av biler og maskiner, Gressvik fergeleie, samt infrastruktur FMV vest.

Investeringsregnskap og justert budsjett
Bystyret har behandlet to saker med rebudsjetteringer igjennom året (bystyresak 67/2025, 209/2025) og kommunedirektøren har hatt fokus på økt realisme i investeringsbudsjettet.

Det er avsluttet til sammen 163 investeringsanlegg i bystyresak 209/2025.
Flere investeringsanlegg vil bli avsluttet i løpet av 2026.

Justeringsrett og merverdiavgift

Fredrikstad kommune har overtatt følgende justeringsrett i løpet av 2025:

Utbygger	Beløp i kroner	Område	Merverdiavgiftstype
Værste Utvikling AS	19 243	G.A Stouslandsvei	Kompensasjon av merverdiavgift
Værste Utvikling AS	293 752	Rødsveien Sør	Kompensasjon av merverdiavgift
Bjølstad Utvikling AS	797 638	G.A Stouslandsvei	Kompensasjon av merverdiavgift
Bjølstad Utvikling AS	713 118	G.A Stouslandsvei	Inngående merverdiavgift
Bjølstad Utvikling AS	322 218	Rødsveien Sør	Kompensasjon av merverdiavgift
Bjølstad Utvikling AS	109 005	Rødsveien Sør	Inngående merverdiavgift

Utbygger	Beløp i kroner	Område	Merverdiavgiftstype
Bjølstad Utvikling AS	232 285	Rødsveien Nord	Inngående merverdiavgift
Bjølstad Utvikling AS	499 562	Verkstedveien	Inngående merverdiavgift
Bjølstad Utvikling AS	261 379	Jens Wilhelmsensgate	Inngående merverdiavgift
Bjølstad Utvikling AS	352 856	Avfallsanlegg Værstetorvet	Inngående merverdiavgift
Bygarasjen Værstetorvet AS	165 221	Gamle Beddingvei	Inngående merverdiavgift
SPG Bakke Bolig AS	273 078	Bruket Brygge	Inngående merverdiavgift

For avtalene ovenfor får utbygger får 80 prosent og Fredrikstad kommune beholder 20 prosent.

Tidligere justeringsavtaler som gir justeringer i 2025 er:

Utbygger	Beløp i kroner	Område	Merverdiavgiftstype
Tordenskiold Brygge AS	358 556	Tordenskiold Brygge	Kompensasjon av merverdiavgift
Tordenskiold Brygge AS	63 051	Tordenskiold Brygge	Inngående merverdiavgift
Kamperhaugen boligutvikling AS	41 927	Lilleby søndre	Kompensasjon av merverdiavgift
Kamperhaugen boligutvikling AS	92 849	Lilleby søndre	Inngående merverdiavgift
Eikelunden Eiendom AS	62 904	Begbytunet	Kompensasjon av merverdiavgift
Eikelunden Eiendom AS	44 558	Begbytunet	Inngående merverdiavgift

For avtalene ovenfor får utbygger får 80 prosent og Fredrikstad kommune beholder 20 prosent.

I tillegg er det justert 676 894 kroner i kompensasjon av merverdiavgift for FMV 1 kaifront Værste Utvikling AS. For denne avtalen beholder Fredrikstad kommune beholder 100 prosent.

Balanseregnskapet

(Tall i kroner)	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER		
Anleggsmidler	**23 537 470 860**	**21 446 533 429**
Faste eiendommer og anlegg	10 037 756 468	9 412 783 478
Utstyr, maskiner og transportmidler	450 673 104	490 823 763
Utlån	1 619 039 045	1 530 230 770
Aksjer og andeler	692 404 866	674 265 792
Obligasjoner	0	0
Pensjonsmidler	10 737 597 377	9 338 429 627
Omløpsmidler	**3 663 688 408**	**3 409 037 259**
Kundefordringer	428 770 384	405 407 034
Premieavvik	1 180 755 146	1 067 497 835
Aksjer og andeler	379 894 338	213 400 078
Sertifikater	333 742 084	204 598 161
Obligasjoner	1 063 055 293	601 730 921
Kasse, postgiro, bankinnskudd	277 471 164	916 403 230
SUM EIENDELER	**27 201 159 268**	**24 855 570 688**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital	**6 104 475 209**	**5 409 557 741**
Disposisjonsfond	376 519 767	183 332 167
Bundne driftsfond	165 144 018	135 255 814
Ubundne investeringsfond	1 598 816 176	1 589 954 996
Bundne investeringsfond	81 947 658	72 478 868
Merforbruk/mindreforbruk i driftsregnskapet	0	0
Udekket beløp i investeringsregnskapet	0	0
Kapitalkonto	3 897 370 999	3 443 859 305
Endring i regnskapsprinsipp som påvirker AK Drift	-15 323 408	-15 323 408
Langsiktig gjeld	**19 892 362 167**	**18 203 426 614**
Pensjonsforpliktelser	10 472 968 496	9 238 777 609
Lån	9 419 393 671	8 964 649 005
Kortsiktig gjeld	**1 204 321 892**	**1 242 586 333**
Likviditetslån	0	0
Leverandørgjeld	319 736 573	336 979 944
Annen kortsiktig gjeld	877 127 973	901 902 995
Premieavvik	7 457 346	3 703 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**27 201 159 268**	**24 855 570 688**

Anleggsmidler

Volumveksten i faste eiendommer og anlegg skyldes oppskriving av eiendomsverdier og økte anleggsmidler etter nye investeringer som for eksempel Lunde skole, Arena Fredrikstad, flerbrukshall Trosvik, diverse vann- og avløpsanlegg og infrastruktur. Reduksjonen i utstyr, maskiner og transportmidler skyldes at de regnskapsmessige avskrivningene på anleggsgruppen er større enn nye anskaffelser. Det vises til kommentarer av investeringene under kapitlet om investeringsregnskapet. Økningen i utlån er i hovedsak knyttet til startlån og endringen i aksjer og andeler er betalt egenkapitalinnskudd til KLP.

Følgende tabell viser de bokførte verdiene på eiendeler (etter avskrivninger, salg og nye investeringer):

Tall i kroner	2025	Andel	2024	Andel
Biler, maskiner ol	183 217 979	1,75 %	199 047 899	2,01 %
Inventar og utstyr	218 112 213	2,08 %	241 423 015	2,44 %
Datautstyr ol	49 342 913	0,47 %	50 352 847	0,51 %
Skoler og barnehager	3 007 418 572	28,67 %	2 779 358 911	28,06 %
Idrettshaller	713 461 872	6,80 %	682 162 407	6,89 %
Kulturbygg	136 045 688	1,30 %	132 432 898	1,34 %
Administrasjonsbygg	468 425 154	4,47 %	435 413 255	4,40 %
Sykehjem/institusjoner/boliger	1 196 858 485	11,41 %	1 224 895 074	12,37 %
Tekniske anlegg vann, avløp, renovasjon	2 718 899 935	25,92 %	2 489 562 361	25,14 %
Veier og parkeringsplasser	1 070 564 522	10,21 %	1 025 179 722	10,35 %
Parker og friarealer	230 435 345	2,20 %	231 895 731	2,34 %
Tomter og øvrige eiendommer	116 216 896	1,11 %	116 033 121	1,17 %
Kommunale grunneiendommer	275 160 000	2,62 %	191 750 000	1,94 %
Kommunale grunneiendommer – festet bort	104 270 000	0,99 %	104 100 000	1,05 %
Sum	10 488 429 572		9 903 607 240	

Utlån

Volumet på startlån er netto økt med 87,3 millioner kroner fra 2024, og er totalt på 1 610,5 millioner kroner. Øvrige utlån på til sammen 8,5 millioner kroner er sosiale lån.

Noen nøkkeltall:

- Brutto økte utlånsvolum av startlån med 88,8 millioner kroner. Det er tatt opp 170 millioner kroner i nye innlån fra Husbanken (startlån). I tillegg ble ubrukte lånemidler på 99,3 millioner kroner overført fra 2024. Kommunen har hatt 269,3 millioner kroner til disposisjon i 2025, hvorav 65 millioner kroner ble vedtatt rebudsjettert til 2026.
- Lånekundene har innbetalt 110,6 millioner kroner i avdrag. Av dette er 77,7 millioner kroner ekstraordinære avdrag løpende avsatt til bundet investeringsfond før noe har vært benyttet til finansiering av avdrag på innlån og ekstraordinær innfrielse av lån.
- I 2025 har mottatte ordinære avdrag på startlån vært lavere enn avdrag på kommunens innlån. Den manglende finansieringen av årets betalte avdrag er dekket inn ved bruk av årets mottatte ekstraordinære avdrag for 2025 med 15,8 millioner kroner.
- Det er fra fondet brukt 50,8 millioner kroner avsatt i 2024 til innbetaling av ekstra avdrag på kommunens lån i Husbanken. I tillegg er det brukt 1,7 millioner kroner fra fondsavsetningen for mottatte ekstraordinære avdrag for 2025. Saldo på fondet per 31. desember 2025 er i underkant av 60,2 millioner kroner, som kan benyttes til nedbetaling av lån eller reutlån i 2026.
- Det er nedskrevet lån med 2,9 millioner kroner og det er tapsført 93 000 kroner.

Lånevolumet er relativt stort, men tapsprosenten har vært lav, samtidig som restanseprosenten ligger lavt. Dette skyldes tett oppfølging av låntakerne. Etter to ubetalte terminer starter dialogen med sikte på betalingsavtaler. Personlig kontakt har stor betydning for å redusere risikoen.

Når det gjelder ekstraordinære innfrielser, skyldes dette ofte endring i livssituasjon, som kan medføre behov for større familiebolig med lån i privat bank og startlånet innfris.

Aksjer, andeler og obligasjoner

Aksjer og andeler gjelder eiendeler i selskaper, som blant annet Isegran Eiendom AS, Østfold Energi AS, Fredrikstad parkering AS og egenkapitalinnskudd (andel) i KLP (Kommunal Landspensjonskasse).

Endringen i verdien på aksjer og andeler utgjøres av økt egenkapitalinnskudd i KLP.

Omløpsmidler

Reduksjonen i bankinnskudd skyldes at inntekter fra salg av Fredrikstad Energi AS sto på bankkonto over årsskiftet før de ble plassert ut i finansmarkedet på nyåret 2025. Det er en av årsakene til økningen i finansielle omløpsmidler i tillegg til årets oppjustering av markedsverdi. For øvrige poster vises det til avsnittet *Finansforvaltning*.

Fond

Status og utvikling

(Tall i tusen kroner)	01.01.2025	Netto endring	31.12.2025
Disposisjonsfond	183 332	193 188	376 520
Bundne driftsfond	135 256	29 888	165 144
Ubundne investeringsfond	1 589 955	8 861	1 598 816
Bundne investeringsfond	72 479	9 469	81 948
Sum	1 981 022	241 406	2 222 428

Disposisjonsfond

Disposisjonsfondene er i 2025 styrket med netto 193,2 millioner kroner. Avsetningene gjelder i hovedsak avsetninger i tråd med budsjettvedtaket for 2025, prisjustering av fond for finansavkastningen av likviditetsporteføljen og skolefondporteføljen, skolevedlikehold og brukervekst. I tillegg er det avsatt 72,3 millioner kroner til det inntektsregulerende fondet (fritt disposisjonsfond) i forbindelse med årsavslutningen. Dette er mindreforbruket etter strykninger som må settes av til fond for å kunne legge fram et regnskap i balanse i tråd med regnskapsforskriften.

Det er også brukt av fond til blant annet finansiering av mange ulike tiltak som kulturminner, tiltak mot barnefattigdom, finansiering av tårnet på Isegran, lokalsamfunnstiltak, tilskudd fra smart- og næringsfondet og bruk av det inntektsregulerende fondet (fritt disposisjonsfond) i tråd med vedtak i tertialrapportene.

Siden regnskapet avsluttes med mindreforbruk, har det ikke vært nødvendig å bruke av budsjetterte fondsmidler slik det følger av regnskapsforskriftens bestemmelser. Den budsjetterte bruken av fond er derfor tilbakeført i form av strykninger på 22,7 millioner kroner i tråd med regnskapsforskriften. Inntektsføringen fra fondet er tilbakeført i tråd med opprinnelige regnskapsføringer, mens fondskorrigeringen er gjort mot kommunens frie disposisjonsfond. Dette er gjort fordi de inntektsførte fondsmidlene er benyttet til å dekke utgifter til sitt opprinnelige formål i 2025 og det blir da mer riktig å styrke det frie disposisjonsfondet med tilbakeført fondsbeløp.

I forhold til totalvolum og framtidig behov for reserver og egenkapital, har kommunen fortsatt lite reserver.

Kommunens inntektsregulerende fond (fritt disposisjonsfond) er netto styrket med i underkant av 122,2 millioner kroner. Følgende bruk og avsetning er gjort på fondet:

- Bruk av fondet til finansiering av tiltak i tertialrapportene med 10,7 millioner kroner til rammen til kontrollutvalget, reversert åpningstid SFO, vaktordning beredskap, båtbyggerhall på Isegran, tilskudd Fredrikstad kirkelige fellesråd, ekstra innfyll Merkurbanen, Kongsten fort, pensjon fosterforeldre, spesialiserte fosterhjem og vaksinasjonsprogrammet.
- Avsetning til fondet i tråd med budsjettvedtaket med 37,9 millioner kroner.
- Avsetning av strykningene av bruk av fond på 22,7 millioner kroner.
- Avsetning av mindreforbruk årsavslutning etter strykninger med 72,3 millioner kroner.

Saldo på de ulike disposisjonsfondene:
- Fritt disposisjonsfond – 193,2 millioner kroner (kommentert ovenfor).
- Skolevedlikeholdsfond – 38,0 millioner kroner
- Prisregulering av fond etter salg av Fredrikstad Energi AS (FEAS) i 2024 – 25,0 millioner kroner
- Rentefond – 21,9 millioner kroner
- Prisregulering av fond etter kapitaluttak i Fredrikstad Energi AS (FEAS) – 20,0 millioner kroner
- Fond til dekning av brukervekst – 14,5 millioner kroner
- Arildsborg Curlingsenter – 10 millioner kroner
- Smart Fredrikstad til innovative prosjekter (internt) – 9,0 millioner kroner
- Overskuddsfond seksjoner – 8,4 millioner kroner
- Bevilgninger 1. tertialrapport 2017 – 7,8 millioner kroner
- Forskutterte spillemidler – 5 millioner kroner
- Vedlikehold – 3,8 millioner kroner
- Fredrikstad kommunes smart- og næringsfond – 3,5 millioner kroner
- Klima og energifond – 2,8 millioner kroner
- Egenfinansiering av plan for heldøgns omsorg – 2,1 millioner kroner
- Friluftsfond – 2,0 millioner kroner
- Innovasjonsfond – 1,8 millioner kroner
- Case Fredrikstad – 1,2 millioner kroner
- Prosjekt effektkontrakter – 1,0 millioner kroner
- Trafikksikkerhetsplan – 0,9 millioner kroner
- Etablering brukerrom – 0,8 millioner kroner
- Utredning ny brannstasjon – 0,8 millioner kroner
- Tall ships races fysisk infrastruktur – 0,6 millioner kroner
- Frivilligsentralen – 0,4 millioner kroner
- Kulturminnefond – 0,4 millioner kroner
- Strandrydding – 0,3 millioner kroner
- Trivselstiltak eldre – 0,3 millioner kroner
- Dagsbøter – 0,3 millioner kroner
- Lokalsamfunn – 0,2 millioner kroner
- Trafikksikker kommune – 0,2 millioner kroner
- Kompetansehevende tiltak – 0,2 millioner kroner

I henhold til budsjett- og regnskapsforskriftene er det ikke mulig å avsette driftsmidler direkte til investeringsfond eller overføre til investeringsregnskapet for å avsette til fond. Avsetninger, som ovennevnte prisregulering av fond etter kapitaluttak fra og salg av Fredrikstad Energi AS (FEAS), må derfor vurderes i sammenheng med de tilhørende investeringsfondene.

Over- og underskuddsfond
Fondet består av tidligere avsetninger i forbindelse med avvikling av over- og underskuddsreglement for flere år siden. Fondet står til disposisjon for å finansiere mindre enkelt anskaffelser. Den største andelen gjelder sentrale staber og benyttes til kommuneovergripende tiltak. Per 31. desember 2025 er samlet saldo på fondet 8,4 millioner kroner, og er fordelt slik:

Saldo overskuddsfond per 31.12.2025

(Tall i kroner)	
Kommunedirektørens sentrale staber	5 704 970
Byutvikling	1 484 702
Teknisk drift	762 224
Oppvekst	357 756
Helse	86 711
Sum	8 396 363

Bundne driftsfond
De bundne driftsfondene er blant annet ubrukte øremerkede tilskudd, gaver, ubrukte etableringstilskudd og selvkostfond (som for eksempel vann, avløp, slam, renovasjon, feiing, byggesak og forurensningsmyndighet).

Netto er det en økning på 28,8 millioner kroner på selvkostfondene. Utviklingen i disse framkommer i tabellen nedenfor.

Utvikling i selvkostfond

(Tall i tusen kroner)	01.01.2025	Netto endring	31.12.2025
Vann	0	41 953	41 953
Avløp	11 904	-11 904	0
Renovasjon	1 715	-1 715	0
Renovasjon slamtømming	1 494	-252	1 242
Feiing	0	866	866
Forurensningsmyndighet	0	0	0
Oppmåling	689	-303	387
Byggesak	0	171	171
Sum	15 802	28 817	44 619

Som det framgår av oversikten ovenfor finnes det ikke fondsmidler for områdene avløp, renovasjon og forurensningsmyndighet per 31.12.2025. Selvkostreglene forutsetter at ubrukte fondsmidler skal brukes i løpet av fem år.

Selvkostområdene avløp og renovasjon har ved utgangen av 2025 et framførbart underskudd etter bruk av fond fra tidligere år. Det positive resultatet for forurensningsmyndigheten ved utgangen av 2025 går med til å redusere framførbart underskudd fra 2024. Byggesak har et positivt resultat som er avsatt til fond. Slamtømming og oppmåling har fondsmidler fra tidligere år til å dekke årets underskudd. For vann og feier går deler av overskuddet til å dekke framførbart underskudd fra tidligere år slik det framkommer i tabellen nedenfor. Resterende overskudd utover tidligere års framførbart overskudd er avsatt til fond slik det framkommer i tabellen ovenfor.

De framførbare underskuddene for 2025 og inndekkingen av tidligere års framførbare underskudd framkommer som en del av resultatet for de seksjonene som har ansvar for de

ulike områdene, og inngår som en del av kommunekassens årsresultat for 2025. I henhold til regelverket må underskuddene dekkes inn av framtidige gebyrinntekter og blir et positivt bidrag til kommunekassens regnskap året de dekkes inn.

Akkumulert underskudd per 31.12.25 er 14,0 millioner kroner og fordeler seg som følger:

	2021	2022	2023	2024	2025	Akkumulert per 31.12.25
Vann	403 937,02	28 735 965,00	11 088 189,61	-36 153 928,54	-4 074 163,09	0,00
Avløp		5 518 963,00	-1 028 626,86	-4 490 336,14	9 402 656,62	9 402 656,62
Renovasjon		285 262,00	4 674 421,13	-4 959 683,13	4 004 536,00	4 004 536,00
Feier				95 182,70	-95 182,70	0,00
Forurensnings-myndighet				1 071 971,76	-506 021,86	565 949,90
Sum	403 937,02	34 540 190,00	14 733 983,88	-44 436 793,35	8 731 824,97	13 973 142,52

Ubundet investeringsfond
De største ubundne investeringsfondene er fondet fra salgsinntekter etter salg av Fredrikstad energi AS på 1 084,2 millioner kroner høsten 2024, fritt disponibelt investeringsfond (UK2004) med saldo på 205,8 millioner kroner og fondet fra kapitaluttak etter kapitaltransaksjoner i Fredrikstad Energi AS 1999/2000 (UK 2011) med 224,4 millioner kroner. Sistnevnte investeringsfond er basis for den langsiktige kapitalforvaltningen i likviditetsporteføljen, mens salgsinntektene etter salget av Fredrikstad Energi høsten 2024 er basis for den langsiktige kapitalforvaltningen i skolefondsporteføljen.

Fritt disponibelt investeringsfond er gjennom året styrket med overføringer av fondsmidler fra salg av uhensiktsmessige boliger som tidligere sto på et eget fond og salgsinntekter fra innløsning av festetomter. Det er brukt 18,1 millioner kroner til egenkapitalinnskudd i KLP og inntektsført i tråd med budsjettvedtaket. På andre ubundne investeringsfond er det avsatt 23,2 millioner kroner etter salg av bygninger.

I balansen er det en del mindre investeringsfond som er knyttet opp mot konkrete tiltak. Inn mot neste rullering av økonomiplan, vil kommunedirektøren vurdere behov og alternativ bruk av disse investeringsfondene.

Bundne investeringsfond
Bundne investeringsfond gjelder i hovedsak ekstraordinære avdrag på startlån og frikjøp parkeringsplasser. Det er mottatt ekstraordinære avdrag fra startlån på 77,7 millioner kroner som er avsatt til fond. Av dette er det brukt henholdsvis 1,7 millioner kroner til finansiering av ekstraordinær innbetaling til Husbanken og 15,8 millioner kroner til finansiering av avdragene på innlån i Husbanken. Det har vært nedbetalt 50,8 millioner kroner i ekstra nedbetaling av Husbanklån som er finansiert av fond fra mottatte ekstraordinære avdrag fra 2024.

Langsiktig gjeld

Lånegjeld

(tall i millioner kroner)	2025
Saldo 01.01	8 964,6
Nytt låneopptak	750,0
Nye startlån	170,0
Avdrag i driftsregnskapet	364,0
Avdrag i investeringsregnskapet	101,2
Saldo 31.12	9 419,4

Tabellen viser utviklingen i låneporteføljen. Alle lån er tatt opp i samsvar med bystyrevedtak. I tillegg til lånegjeld har kommunen pensjonsforpliktelser på 10,5 milliarder kroner, inkludert arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelser. Dette føres som en del av kommunens totale gjeld. Tilsvarende føres kommunens pensjonsmidler på 10,7 milliarder kroner som en eiendel i balansen.

Status ubrukte lånemidler per 31. desember 2025:

- Ubrukte lånemidler til investeringer er 180 367 055,77 kroner.
- Ubrukte lånemidler til startlån er 69 951 318,94 kroner.

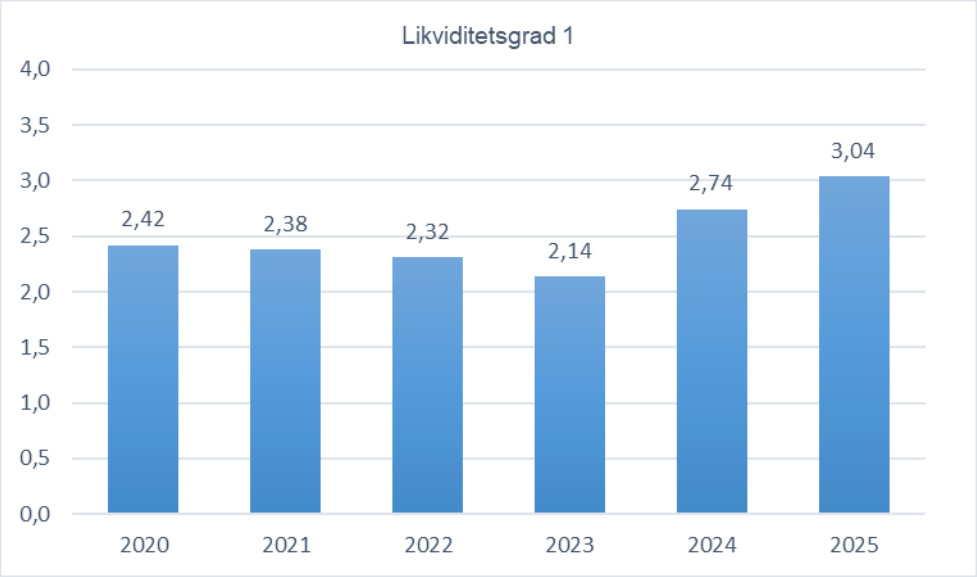
Ubrukte lånemidler gir likviditetsmessig løpende renteinntekter.

Det vises til tidligere kommentar vedrørende sammensetning av låneporteføljen og finanskommentar lenger ut i årsberetningen.

Garantiforpliktelser

Ved utløpet av 2025 har Fredrikstad kommune et samlet garantiansvar på 440,5 millioner kroner inkludert husleiegarantier på 19,0 millioner kroner. Fordelingen mellom kreditor og låntaker framkommer i note 12 til regnskapet. Tapsrisikoen er vurdert som lav.

Likviditetsgrad



Likviditetsgrad 1 viser forholdet mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld, og uttrykker kommunens evne til å dekke kortsiktige forpliktelser. Likviditetsgrad 1 tar utgangspunkt i alle

omløpsmidlene og bør være over 2. Som vist i grafen endte likviditetsgrad 1 på 3,04 prosent i 2025. Årsaken til det høye likviditetsgraden de to siste årene skyldes ulike forhold som begge må anses å være ekstraordinære. For 2024 er årsaken at salgsinntekten fra aksjene i Fredrikstad Energi AS ble stående på kommunens bankkonto over årsskiftet før midlene ble plassert i finansmarkedet på nyåret 2025. For 2025 er salgsinntekten plassert som finansielle omløpsmidler. Økningen i balanseført positivt premieavvik, økt markedsverdi på finansielle omløpsmidler og uttak av plasseringsporteføljen har samlet bidratt til økningen i likviditetsgrad fra 2024.

Fredrikstad kommune har de siste årene hatt knapp likviditet (kontanter på bank) i perioder. Dette kommer av flere forhold, men hovedsakelig av at kommunens tjenesteområder har hatt et merforbruk på den daglige driften. Dette merforbruket har regnskapsmessig vært finansiert av regnskapstekniske inntekter som ikke er kontanter i bank, som for eksempel regnskapsført urealisert gevinst på finansielle omløpsmidler og bruk av fond hvor fondene er opparbeidet av regnskapstekniske inntekter som for eksempel positivt premieavvik og nevnte urealiserte gevinster på finansielle omløpsmidler. Det positive premieavviket (som oppstår fordi utgiften som resultatføres er lavere enn det som skal betales) inntektsføres det året det tjenes opp og må utgiftsføres de neste 7 årene slik reglene er per i dag. Kommunens overskudd de siste årene skyldes blant annet inntektsføring av disse postene. Disse overskuddene er avsatt på fond og brukt senere brukt til å finansiere driftsutgiftene. Det er viktig å merke seg at midler på fond ikke er det samme som likviditet i form av kontanter på banken som kan bidra til å betale fakturaene og lønn.

Det må derfor framover settes mer fokus på likviditeten. Et av grepene vil være økt bruk av premiefondet hos KLP til å dekke fakturaene på premien. Det må være en riktig balanse på størrelsen av premiefondet som brukes slik at det ikke påvirker kommunens årsresultat. Det må også gjøres en vurdering i forhold til hvordan bruk av premiefond påvirker beregning av tilskudd som for eksempel refusjonskrav for ressurskrevende brukere.

Finansforvaltning

Makrokommentar

Årene etter pandemien har i hovedsak hatt svært god aksjeavkastning, hjulpet av en svakere norsk krone. Det ble nok et godt år i finansmarkedene i 2025. Nesten samtlige aktivaklasser trosset politisk motvind og geopolitisk usikkerhet, og verdens børser steg mye godt hjulpet av sterk inntjening og kunstig intelligens-optimisme. Tariffer og handelskrig, usikkerhet rundt sentralbankenes uavhengighet, betjening av statsgjeld og pågående konflikter er et dystert bakteppe også inn i 2026.

Våren 2025 økte USA tollsatsene til nivåer vi må tilbake til 1930-tallet for å finne tilsvarende. Liberation Day tok verden mot en mer proteksjonistisk verdensorden. Volatiliteten skjøt i været til nivåer som rundt finanskrisen og pandemien, og aksjemarkedene falt rundt 20 prosent. Likevel snudde markedene raskt etter at Trump modererte de første utspillene. Til tross for økte handelsbarrierer anslår Det internasjonale pengefondet (IMF) at global bruttonasjonalprodukt-vekst vil være tilnærmet uendret fra 2024 til 2025, og deretter en moderat vekst inn mot 2026. En observasjon er at varer og vareflyt finner nye veier.

Veksten i norsk økonomi leverte en økonomisk vekst på rundt 1,7 prosent. Dette er noe svakere enn USA og noe bedre enn eurosonen. Utviklingen i norsk økonomi gjennom 2025 var preget av en moderat oppgang i aktiviteten, selv om veksten i bruttonasjonalprodukt for

fastlands-Norge ble noe lavere enn først anslått. Prisveksten har vist seg å være vanskelig å få ned og ligger fortsatt over målet på 2 prosent. Både den samlede konsumprisveksten og den underliggende inflasjonen lå nær 3 prosent mot slutten av året. Norges Bank peker på at særlig den sterke veksten i bedriftenes kostnader og et lønnsoppgjør som ble høyere enn forventet, har vært sentrale drivere som bremser nedgangen i prisveksten.

I 2025 steg verdensindeksen for aksjer rundt 20 prosent. I motsetning til foregående år styrket norske kroner seg spesielt mot amerikanske dollar, noe som medførte at avkastningen for globale aksjer målt i norske kroner ble 8,5 prosent. Oslo Børs steg 18,5 prosent. Vinnerne globalt var i stor grad selskaper som er tett knyttet til kunstig intelligens (KI). Den største bekymringen i markedet ut over høy prising er at de store selskapenes andel av det totale aksjemarkedet har økt mye. Dette gir økt konsentrasjonsrisiko.

Avkastningen i obligasjonsmarkedet for 2025 ble bra og i tråd med det en kunne forvente basert på den underliggende renten i fondene. En observasjon er at markedsrentene i Europa steg noe (store forsvarsinvesteringer), og falt noe i USA (mer overraskende).

Låneportefølje

Ved utløpet av året er vektet gjennomsnittsrente steget fra 3,90 prosent til 4,07 prosent. Porteføljen har en brutto rentesensitivitet på 60,3 millioner kroner. Dette uttrykker samlet rentekostnad ved en økning i rentenivået på 1 prosentpoeng med utgangspunkt i gjeldende låneportefølje. I budsjettet for 2025 var budsjettert rentenivå 4,6 prosent, mens det i økonomiplanen er tatt høyde for et rentenivå på 4,3 prosent i 2026 synkende til 4,0 prosent fra 2027. Helheten vurderes på nytt høsten 2026, i arbeidet med rullering av økonomiplanen.

Brutto rentesensitivitet dempes gjennom tilsvarende endringer i rentestrømmene som dekker gjeld utover frie inntekter. Det vises til tidligere kommentar vedrørende fordelingen mellom rammefinansiert gjeld, selvfinansierende gjeld og renteinntekter/avkastning.

Rentebindingstid

	Pålydende	Andel i prosent
Rentebindingstid 0 -1 år	6 032 368 671	64,06 %
Rentebindingstid 1 -2 år	360 000 000	3,82 %
Rentebindingstid 2 -3 år	543 000 000	5,77 %
Rentebindingstid 3 -4 år	1 070 000 000	11,36 %
Rentebindingstid 4 -5 år	700 000 000	7,43 %
Rentebindingstid > 5 år	712 000 000	7,56 %
Sum	9 417 368 671	100,00 %

I tillegg kommer diverse lån består av gjeld overfor Fredrikstad fotballklubb (FFK) på 2,0 millioner kroner, og smålån på til sammen 25 000 kroner. Gjeldsposten overfor FFK er en del av oppgjøret ved kjøpet av Fredrikstad stadion.

Nedenfor følger en detaljert oversikt over gjeldsportefølje per 31. desember 2025. Denne legges til grunn for refinansieringer i 2026.

Fordeling av porteføljen per lån

Långiver	ISIN/ lånenummer	Restgjeld	Rente-vilkår	Forfall
Husbanken – Startlån				
HB – Flytende	11516864.10	45 750 000,00	4,281	01.03.2041
HB – Flytende	11516864.40	40 714 273,00	4,281	01.12.2036
HB – Flytende	11508899.10.B	22 473 948,00	4,304	01.04.2034
HB – Flytende	11532055	70 434 000,00	4,304	01.05.2045
HB – Flytende	11537564.10	72 652 919,00	4,304	01.05.2047
HB – Flytende	11537564.50	50 911 762,00	4,304	01.05.2048
HB – Flytende	11540051.10	110 160 000,00	4,304	01.05.2048
HB – Flytende	11541752	156 980 000,00	4,304	01.06.2049
HB – Flytende	11543324	176 400 000,00	4,304	01.04.2050
HB – Flytende	11543723	70 000 000,00	4,304	01.10.2050
HB – Flytende	11544291.10	236 111 110,00	4,304	01.04.2051
HB – Flytende	11545066	245 370 370,00	4,304	01.04.2052
HB – Flytende	11545873	250 000 000,00	4,304	01.04.2053
HB – Flytende	11547204	250 000 000,00	4,304	01.03.2054
HB – Flytende	11548243	170 000 000,00	4,304	01.03.2055
		1 967 958 382,00	4,3009	
KLP Kommunekreditt				
KLP - Fastrente 7 ÅR	8317.56.24360	520 000 000,00	2,171	12.06.2026
		520 000 000,00	2,171	
Kommunalbanken				
KBN - P.t rente	20100637.B	52 410 289,00	4,850	08.10.2038
KBN - Fast - 5 ÅR	20230028	300 000 000,00	3,690	15.02.2028
KBN - Fast - 5 ÅR	20230055	243 000 000,00	3,870	17.03.2028
KBN - Fast - 4 ÅR	20230102	360 000 000,00	3,970	20.04.2027
KBN - Fast - 7 ÅR	20230202	300 000 000,00	4,630	12.07.2030
KBN - Fast - FRN	20230266	460 000 000,00	4,780	25.08.2027
KBN - Fast - 5 ÅR	20240012	500 000 000,00	4,160	17.01.2029
KBN - Fast - 7 ÅR	20240256	412 000 000,00	4,085	26.08.2031
KBN – Fast – 4 ÅR	20250143	300 000 000,00	4,435	22.05.2029
KBN – Fast – 6 år	20250089	300 000 000,00	4,660	13.03.2031
		3 227 410 289	4,313	
Verdipapirmarkedet				
Danske Bank –FRN OBL 3 år	NO0013233874	485 000 000,00	4,598	21.05.2027
Danske Bank –FRN OBL 2 år	NO0013364406	360 000 000,00	4,413	12.10.2026
DNB – Fast – 3,5 år	NO0012738634	267 000 000,00	4,540	30.04.2026
Nordea - Fastrente - 10 år	NO0010859754	270 000 000,00	2,369	23.07.2029
SEB – Fast 5 år	NO0010945835	350 000 000,00	1,515	04.03.2026
SEB – Sertifikat 12 mnd	NO0013466011	500 000 000,00	4,620	23.01.2026
DNB – Sertifikat 3 mnd	NO0013708966	150 000 000,00	4,350	16.03.2026
Handelsbanken – Sertifikat 9 mnd	NO0013637157	185 000 000,00	4,260	30.04.2026
DNB – Sertifikat 11 mnd	NO0013682963	385 000 000,00	4,337	10.09.2026
Danske – FRN obligasjon	NO0013646398	350 000 000,00	4,520	06.06.2028
Danske – Fast 5 år	NO0013476184	400 000 000,00	4,248	08.02.2030
		3 702 000 000,00	3,9791	
Diverse lån				
Fredrikstad fotballklubb		2 000 000,00	3 mnd NIBOR + 0,8%	
Østfold Meieri		5 000,00	-	
Elingårds venner		20 000,00	-	
		2 025 000,00		

Langsiktig kapitalforvaltning

Premisser for forvaltningen og resultater

Kommunen har en tredelt målsetting knyttet til plassering og forvaltning av midler med langsiktig tidshorisont:

1. Opprettholde realverdi (prisjustering), i henhold til bystyrets vedtak for kommunens investeringsfond.
2. I den grad kommunens økonomi tilsier det, bør det avsettes midler til bufferfond, som et virkemiddel til bruk i perioder med lav avkastning/svikt i forhold til budsjettforutsetningene, slik at kortsiktige svingninger i finansmarkedet ikke gir umiddelbar negativ effekt i forhold til kommunens tjenesteproduksjon.
3. Søke å oppnå avkastning på midler med langsiktig tidshorisont som i gjennomsnitt er 1,4 prosentpoeng høyere enn et plasseringsalternativ med risiko tilsvarende 3 måneder NIBOR til akseptabel risiko.

Bidrag fra den samlede finansforvaltningen skal i minst mulig grad være utslagsgivende for kommunens tjenesteproduksjon for øvrig. Dette forutsetter realistiske budsjettanslag gjennom ordinær budsjettprosess, og at i den grad det er mulig, skal settes av midler til et bufferfond dersom avkastningen er tilstrekkelig. Rentefondet er per dato på 21,9 millioner kroner. I forhold til volum og avkastning burde dette fondet vært større.

Plasseringsporteføljen er delt i to delporteføljer som er basert på kapitaluttak fra Fredrikstad Energi AS i 2000 og salg av aksjene i Fredrikstad Energi i 2024. Midlene ved de to transaksjonene er investert i hver sin portefølje som betegnes Likviditetsportefølje (basert på kapitaluttak i 2000) og Skolefondsportefølje (basert på salg av aksjer 2024). Oppstillingene nedenfor er satt opp for hver portefølje. Per i dag er de to porteføljene nærmest identiske i forhold til hvilke papirer de er plassert i. Begge fondene skal følge samme investeringsstrategi og rammeverk innenfor finansreglementet.

De langsiktige porteføljene består av investeringsfond og opparbeidet avkastning. Løpende avkastning/verdistigning av likviditetsporteføljen har stort sett vært brukt til å finansiere driftsnivået, og ikke til styrking av framtidig handlefrihet gjennom avsetning til bufferkapital i form av et disposisjonsfond. Det er fortsatt en utfordring at avkastningen på likviditetsporteføljen benyttes til å finansiere driften før pengene er opptjent. Avkastningen burde først vært opptjent, og benyttet i ettertid til finansiering av driften. Samlet økonomi har ikke gitt rom for dette. For skolefondsporteføljen avsettes avkastningen til fond det året den opparbeides for så å brukes året etter den er avsatt forutsatt at avkastningen er oppnådd.

I forvaltningen legges det vekt på likviditet, risiko og avkastningsmuligheter. Begge porteføljene er likvide, og kan innløses i penger i løpet av tre dager, dersom behovet er til stede. En del av porteføljen vil til enhver tid være plassert i pengemarkedsfond, som også er tilpasset kravene til forvaltning av kortsiktig likviditet med hensyn på risiko og avkastning. Dette blir et risikoreduserende element, samtidig som vi reduserer noe på det definerte omfanget på langsiktig likviditet.

Investeringsproduktene som benyttes skal være oversiktlige og relativt enkle å forstå. Risikoavklaring er viktigere enn tilsynelatende avkastningsmuligheter. Fordelingen mellom aktivaklassene er innenfor rammene som er nedfelt i finansreglementet. Det legges opp til forutsigbarhet, fokus på langsiktighet og ikke kortsiktige svingninger. Sannsynlighet for negativ avkastning et enkelt år er 16 prosent. Verdifall gitt Finanstilsynets definisjon av stresstest er -10,6 prosent.

Porteføljene har i 2025 vært forvaltet innenfor rammene i finansreglementet. Risikoen i porteføljene var gjennom året noe høyere enn normalposisjonen i finansreglementet som følge av marginal overvekt i aksjer.

Porteføljenes fondssammensetting er innenfor tillatte rammer for avvik (målt gjennom relativ risiko) i finansreglementet. I de ulike delporteføljene (fordeling på aktivaklasser) innenfor hver av porteføljene er det lagt stor vekt på å benytte fondskombinasjoner som har gode egenskaper samlet.

Kapitalforvaltningen er bygget opp rundt strenge krav til valg av forvaltere og transparente produkter for alle investeringene. Kommunen har vedtatt å følge Statens Pensjonsfond Utlands etiske kriterier. Ved utgangen av 2025 er noe over 100 selskaper globalt ekskludert sin som følge av deres produkter, og noe over 50 selskaper ekskludert på grunn av adferd. Kommunen har for tiden ingen brudd på de etiske kriteriene i sine investeringer. Som kjent har det i 2025 vært offentlig debatt rundt oljefondets etiske kriterier. En konklusjon rundt dette vil også være relevant for kommunen. Økt fokus på etikk og bærekraft i forvaltningen legges til grunn i det videre arbeidet med forvaltningen.

Porteføljene skal minimum rebalanseres når porteføljevektene når minimums- eller maksimumsgrensene.

Likviditetsporteføljen

Markedsverdi og fordeling av likviditetsporteføljen

	2025	Andel	2024	Andel	2023	Andel	2022	Andel
Obligasjoner Norge	152 248 903	23,9 %	229 638 252	22,5 %	219 369 734	21,5 %	192 138 225	18,5 %
Obligasjonsfond utland	229 242 732	36,0 %	372 092 668	36,5 %	371 771 616	36,4 %	356 725 100	34,3 %
Pengemarkedsfond	106 544 927	16,7 %	204 598 161	20,1 %	225 563 697	22,1 %	277 436 512	26,7 %
Aksjer Norge (fond)	52 549 269	8,2 %	73 540 374	7,2 %	72 334 528	7,1 %	76 007 874	7,3 %
Aksjer utland (fond)	95 976 834	15,1 %	139 859 704	13,7 %	131 265 555	12,9 %	136 991 981	13,2 %
Bankinnskudd	956 555	0,2 %	345 094		90 720		84 664	
	637 519 221		1 020 074 253		1 020 395 850		1 039 384 356	

Note: Tabellen er endret i forhold til tilsvarende tabell for 2022 i årsberetningen 2022 da foretaksobligasjonen (anleggsobligasjonen) i Fredrikstad Energi AS er tatt ut av rapporteringen for forvaltningsporteføljen disse årene.

Avkastning i prosent likviditetsporteføljen

	2025	2024	2023	2022
Totalportefølje	**6,87 %**	**7,36 %**	**8,01 %**	**-4,49 %**
- Obligasjoner	5,50 %	3,56 %	4,65 %	-6,67 %
- Pengemarked	5,25 %	5,69 %	5,30 %	1,56 %
- Aksjer	11,55 %	20,75 %	20,02%	-9,47 %

I 2024 ble avkastningen på likviditetsporteføljen 6,87 prosent (67,4 millioner kroner). Porteføljens markedsverdi er ved årsskiftet 637,5 millioner kroner. Ut fra likviditetsbehov, ble det i november tatt ut 100 millioner kroner (fordelt på alle aktivaklassene). I desember ble det tatt ut ytterligere 350 millioner kroner på grunn av økt behov for likviditet. Sistnevnte var et midlertidig uttak som vil bli tilbakeført på nyåret 2026 med 350 millioner kroner. Disse transaksjonene innebærer at årets resultatførte verdiendring ikke gjenspeiler differansen mellom porteføljens markedsverdi per 1. januar 2025 og 31. desember 2025.

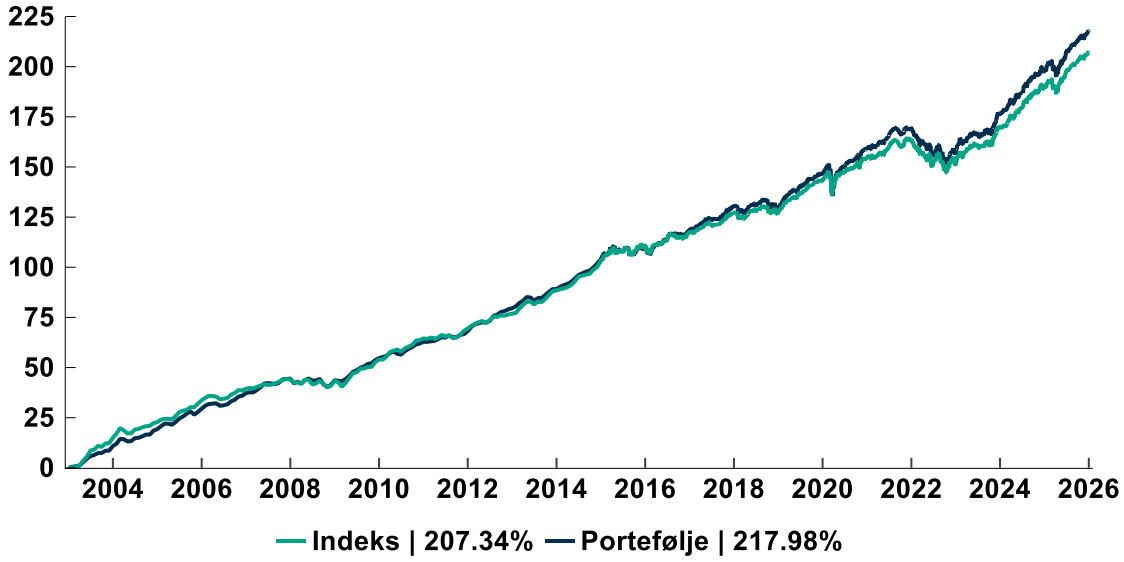
Kommunens investeringsstrategi er utformet med bakgrunn i kommunens målsettinger og risikobærende evne, og har en langsiktig forventet avkastning, som på indeksnivå er 1,4 prosentpoeng høyere enn en bankrente over tid. Risikofri rente er definert som tre måneders

nibor. Gjennomsnittlig nibor 3 måneder ble 4,39 prosent i 2025. Med en avkastning på 6,87 prosent er målsettingen for året nådd. Reell oppnådd meravkastning i forhold til bankrenten er siden oppstart cirka 4,0 prosentpoeng per år.

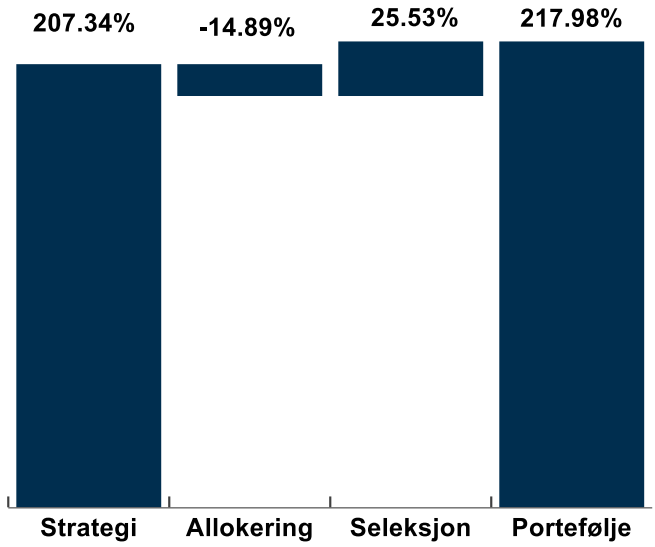
Porteføljeutvikling 2025 og siden oppstart

Alle aktiva-klassene har gitt positivt bidrag til årets samlede resultat. Aksjefondene har størst prosentmessig avkastning, mens obligasjonsfondene har størst kronemessig bidrag til avkastningen. Aksjeporteføljen oppnådde i 2025 samlet noe svakere avkastning enn referanseporteføljen, mens obligasjonsporteføljen samlet oppnådde noe bedre avkastning enn referanseporteføljen.

Grafen under viser totalporteføljens utvikling siden 2003. Porteføljen har oppnådd cirka 10,6 prosentpoeng høyere avkastning enn kommunens referanseindeks siden oppstart. Akkumulert avkastning er 218,0 prosent, noe som gir en årlig geometrisk avkastning på 5,16 prosent.



Kommunens vedtatte strategi vil forventningsmessig forklare det meste av oppnådd avkastning og svingninger i denne over tid. Frihetsgrader i strategien gir innenfor spesifiserte risikorammer anledning til aktive valg rundt seleksjon (valg av forvaltere) og allokering (avvik fra strategivekter). Grafen under viser sammensetningen av oppnådd avkastning.



Allokeringsbeslutninger (avvik fra strategiske vekter i strategien), har i sum bidratt med cirka 15 prosentpoeng mindreavkastning. Dette knytter seg til undervekt i aksjer i en periode etter finanskrisen som følge av kommunens økonomiske situasjon. Seleksjonsbeslutninger, med andre ord valg av forvaltere, har i sum bidratt med cirka 26 prosentpoeng meravkastning.

For 2025 er oppnådd meravkastning i forhold til kommunes referanseindeks på cirka 0,64 prosentpoeng. Meravkastningen forklares av både seleksjonseffekter (0,5 prosentpoeng) og allokeringseffekter (0,15 prosentpoeng). Det betyr at forvalterne i porteføljen i snitt har levert noe sterkere enn referanseindeksene.

Skolefondsporteføljen

Markedsverdi og fordeling av skolefondporteføljen

	2025	Andel
Obligasjoner Norge	272 424 051	23,9 %
Obligasjonsfond utland	409 139 606	35,9 %
Pengemarkedsfond	227 197 157	19,9 %
Aksjer Norge (fond)	86 409 698	7,6 %
Aksjer utland (fond)	144 958 536	12,7 %
Bankinnskudd	766 880	0,1 %
	1 140 895 929	

Avkastning i prosent skolefondporteføljen

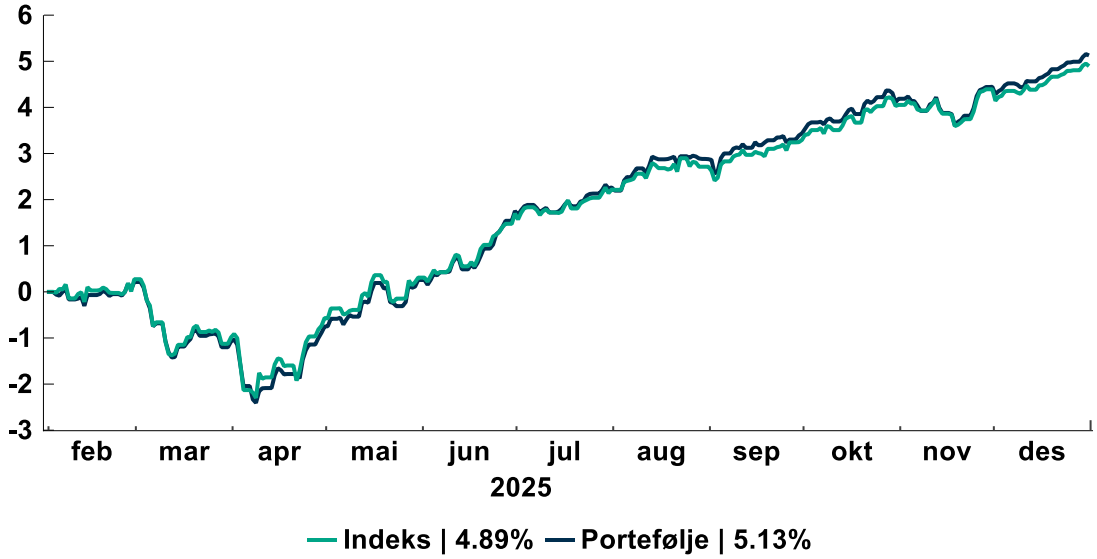
	2025
Totalportefølje	**5,13 %**
- Obligasjoner	4,71 %
- Pengemarked	4,70 %
- Aksjer	6,55 %

Gjennom året har porteføljeverdien økt med i overkant 55,6 millioner kroner eller 5,13 prosent. Forvaltningen har gitt en meravkastning på 0,23 prosent i forhold til samlet indeks

som porteføljen måles mot. Forvalterne har i snitt gjort det bedre enn referanseindeksene med unntak for globale aksjer.

Porteføljen ble først plassert i januar og februar 2025 med 1 085 000 000 kroner slik at det ikke er et helt års opptjent avkastning. I tiden etter plasseringen ble det en nedgang i markedet som også har bidratt til noe lavere avkastning. Målsettingen med forvaltningen er at denne skal gi en merverdi utover risikofrirente med 1,4 prosent. Risikofri rente er definert som tre måneders nibor. Gjennomsnittlig nibor 3 måneder ble 4,0 prosent for perioden porteføljen var plassert i 2025. Med en avkastning på 5,13 prosent ble ikke målsettingen for året nådd.

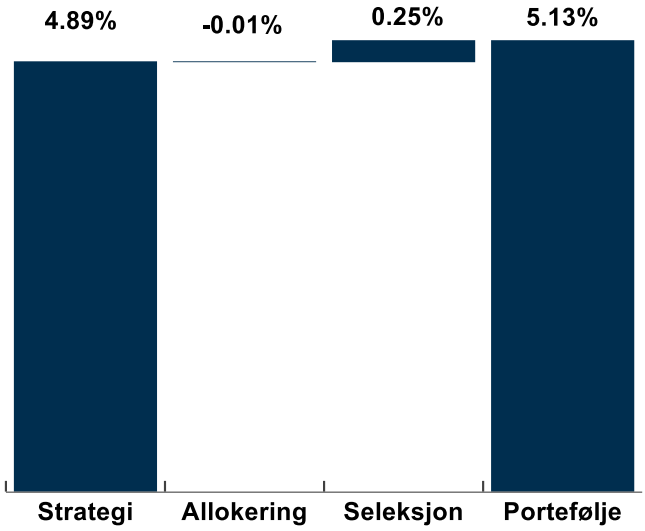
Porteføljeutvikling i 2025
Grafen under viser porteføljens utvikling kun for 2025 siden dette var oppstartsåret.



Alle aktiva-klassene har gitt positivt bidrag til årets samlede resultat. Aksjefondene har størst prosentmessig avkastning, mens obligasjonsfondene har størst kronemessig bidrag til avkastningen. Aksjeporteføljen oppnådde i 2025 samlet noe svakere avkastning enn referanseporteføljen, mens obligasjonsporteføljen samlet oppnådde noe bedre avkastning enn referanseporteføljen.

Avkastningen siden oppstart i 2025 er som nevnt cirka 5,13 prosent. Kommunens investeringsstrategi er utformet med bakgrunn i kommunens målsetninger og risikobærende evne, og har en langsiktig forventet avkastning som på indeksnivå er 1,4 prosentpoeng høyere enn en bankrente over tid. Reell oppnådd meravkastning i forhold til bankrenten er 1,13 prosentpoeng siden oppstart i 2025. Porteføljen har oppnådd cirka 0,25 prosentpoeng høyere avkastning enn kommunens referanseindeks.

Kommunens vedtatte strategi vil forventningsmessig forklare det meste av oppnådd avkastning og svingninger i denne over tid. Frihetsgrader i strategien gir innenfor spesifiserte risikorammer anledning til aktive valg rundt seleksjon (valg av forvaltere) og allokering (avvik fra strategivekter). Grafen under viser sammensetningen av oppnådd avkastning.



For 2025 er som nevnt oppnådd meravkastning i forhold til kommunes referanseindeks på cirka 0,25 prosentpoeng. Meravkastningen forklares av seleksjonseffekter (0,25 prosentpoeng). Allokeringseffekter har i sum hatt en nøytral effekt.

Kostnader i forvaltningen

Forventet meravkastning for kommunens investeringsstrategi er som nevnt over tid 1,4 prosent i forhold til en bankplassering. Et viktig virkemiddel for å oppnå dette er å holde kostnadselementet i forvaltningen så lav som mulig. Verdipapirfond har årlige forvaltningshonorar som varierer mellom aktivaklassene, forvalterne og investert beløp. Variasjonene er størst innenfor aksjefond, som følge av ulike forvaltningsstiler, minsteinnskudd med mer. Kommunen mottar fakturaer på et forvaltningshonorar, og all returprovisjon tilføres kommunens klientkonto etter hvert som forvalterne utbetaler den, før den overføres til kommunens hovedbankkonto.

Kortsiktig likviditet/driftslikviditet

Den kortsiktige likviditeten er plassert i bankinnskudd og følger flytende NIBOR-renter (renter som gjelder bankene mellom i det interne bankmarkedet) med positive marginer. Renten har i snitt ligget på 4,83 prosent gjennom året.

Per 31.12.2025 er saldo i bank på 277,5 millioner kroner, som er i tråd med tidligere år. Det høye beløpet per 31.12.2024 skyldtes at salgsinntektene fra salg av Fredrikstad Energi AS sto på bankkontoen over årsskiftet, men disse er som nevnt plassert i finansmarkedet. Driftskreditten er ikke brukt ved overgangen til 2026.

Rådgivingsavtaler

Fredrikstad kommune benytter eksterne rådgivere i forvaltning av gjeldsporteføljen og den langsiktige forvaltningsporteføljen. Alle beslutninger tas av kommunen.

Internkontroll (kommunelovens § 25-1)

Et godt samspill mellom rollene til bystyret, kontrollutvalget, revisjonen og kommunedirektøren er avgjørende elementer i et godt internkontrollarbeid. God virksomhetsstyring består ikke alene av internkontrollarbeid, men et godt internkontrollarbeid er avgjørende for å ha et kontinuerlig fokus på kvalitet, effektivitet og måloppnåelse.

Kommunedirektørens ledergruppe har ansvar for det strategiske perspektivet med den sektorovergripende internkontrollen i kommunen. Direktørene, med sine linjeledere og medarbeidere, er ansvarlige for det operasjonelle perspektivet, eller den tjenestespesifikke internkontrollen.

God virksomhetsstyring og internkontroll henger sammen. Kommunedirektøren skal sørge for at det er betryggende balanse mellom tillit og kontroll i virksomheten. Rutiner, regler, prosedyrer og kontrollaktiviteter utgjør en viktig del av internkontrollen. Arbeidet med internkontroll er systematisk og kunnskapsbasert, med en risikobasert tilnærming. Det er i stadig endring, i samsvar med utviklingen av Fredrikstad kommunes organisasjon og virksomhet.

Kilde: Direktoratet for forvaltning og ikt; Internkontroll

Motiverte ledere og medarbeidere er avgjørende for å kunne opprettholde og utvikle et godt kontrollmiljø. Internkontrollarbeidet skal være en arena for læring og utvikling. Systematisk internkontrollarbeid skal oppleves som sunn fornuft og ha en god nytteverdi. Når egen kunnskap og erfaring kan brukes i rutinebeskrivelser, prosedyrer og risikovurderinger, er det motiverende for ledere og medarbeidere. Oppfølging av innmeldte avvik skal gi effekt for kvalitetsarbeidet og påvirke utviklingen av tjenester. Bruk av risikoanalyser kan bidra til forenklinger og redusere sårbarheten i den daglige driften.

Bruk av digitale verktøy i internkontrollarbeidet, som Kvalitetssystemet Compilo og Framsikt har en sentral plass i dette arbeidet. Verktøyene er lett tilgjengelige for alle ledere og ansatte, og ligger på forsiden av intranettet når man logger seg på. Kvalitetssystemet har en integrert risikomodul, som gjør det enkelt å utforme og utarbeide risikoanalyser for egen virksomhet. I 2025 har vi innført det nye kvalitetssystemet, Compilo. Alle dokumentene i det gamle systemet er overført, opplæring er gitt og det nye systemet er fullt ut operativt.

Avvik, forbedringsforslag, risikovurderinger og skademeldinger meldes i kommunens felles system, kvalitetssystemet. Disse er moduler i kvalitetssystemet, sammen med dokumentbasen med alle kommunes gjeldende rutinebeskrivelser. Ansatte uten tilgang til elektroniske løsninger kan melde avvik manuelt og levere til nærmeste leder. Avvikssystemet blir brukt både som dokumentasjon av hendelser og i forbedringsarbeid, som kilde til læring, kvalitetsforbedring og kartlegging av risikoområder.

Meldte avvik

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
RiskManager/Business Analyze						
HMS	1 855	1 830	1 988	2 997	3 596	2 767
Informasjonssikkerhet og personvern	75	71	64	78	85	46
Tjenestekvalitet	2 055	1 763	2 493	3 968	3 332	1 753
Forbedringsforslag	102	108	85	119	91	59
Legemiddelhåndtering	3 592	3 213	3 341	3 887	3 336	1 753
Hjelpemiddelformidling	6	1	3	22	17	3
Opplæringsloven §13-10	37	0	0	0	0	..
Fredrikstadmodellen	4	0	0	1	0	..
Totalt RiskManager/Business Analyze	7 726	6 986	7 974	11 072	10 457	6 368
Compilo						
HMS	..	..	..	..	..	2 212
Organisasjon/internt	..	..	..	..	..	288
Tjeneste – tjenestemottaker	..	..	..	..	..	3 666
Personvern og inf.sikkerhet	..	..	..	..	..	75
Ytre miljø	..	..	..	..	..	38
Totalt Compilo	..	..	..	..	..	5 944
Totalt begge systemer	..	..	..	..	..	12 251

Note: Tallene for 2025 er delt i to på grunn av bytte av system.

Det er registrert en økning i antall meldte avvik fra 2024 til 2025. Dette skyldes hovedsakelig at Compilo åpner for å sortere et avvik i flere kategorier, slik at det oppstår noen dubletter. Det antas også at bytte av system har ført til økt oppmerksomhet og bevissthet rundt avvik, som har ført til en økning.

Antall meldte avvik varierer og er avhengig av mange faktorer. Avvikshåndtering er en del av det kontinuerlige forbedringsarbeidet vårt. Det skal oppmuntres til å melde avvik. Det at det er flere avvik vurderes i utgangspunktet som positivt og er en viktig del av blant annet det systematiske pasient- og brukersikkerhetsarbeidet. Vi skal lære av feilene og forbedre kvaliteten på arbeidet.

Alle alvorlige HMS-avvik blir behandlet i KAMU – Kommuneområdenes arbeidsmiljøutvalg. For å sikre at både nye og nåværende ledere får ny og oppdatert kunnskap innen felter som økonomi, ehandel, anskaffelse og etikk, er det lagt opp til digitale temabaserte eLæringskurs.

Tydelige ledere skal videreutvikle en kvalitets- og forbedringskultur også gjennom aktiv bruk av Kvalitetssystemet, oppfølging av avvik og forbedringsforslag. Kommunedirektøren har fokus på oppfølging og gjennomføring av forbedringsforslag. For å kunne lykkes er det avgjørende at ledere og medarbeidere har relevant og riktig kompetanse for å sikre en god og riktig tjenesteutførelse med ønsket kvalitet.

Interne prosesser

Varslingsordningen

BDO AS håndterer alle funksjoner og oppgaver i forbindelse med mottak (varslingsmottak), vurdering og forslag til innledende behandling av varsler (varslingsråd).

Totalt har det blitt innmeldt 58 varsler i 2025. I tabellen under er varslene sortert etter kategori, med utgangspunkt i om varslet er vurdert å gjelde et kritikkverdig forhold i tråd med definisjonen i arbeidsmiljøloven eller ikke. Av hensyn til bevaring av anonymitet, er varslene ikke sortert med tanke på om varsler er ansatt eller innbygger.

Forhold:	**Eksempler på innhold i varsler i denne kategorien:**	**Antall saker 2024**	**Antall saker 2025**	**Status**
Fare for klima eller miljø	Forsøpling og mulig forurensing, varsel om forsøpling, planlagt felling av mulig verneverdig tre	0	0	
Korrupsjon eller annen økonomisk kriminalitet	Påstått korrupsjon ved innvilgelse av byggetillatelse.	1	1	Saken er ferdig behandlet.
Uforsvarlig arbeidsmiljø	Arbeidsmiljø ved angitte steder, arbeidsmiljø – manglende bemanning, manglende oppfølging av elever, gjengjeldelse.	8	9	4 av sakene er fremdeles under behandling, 5 er avsluttet.
Brudd på person-opplysnings-sikkerheten	Vedtak om språkopplæring.	1	3	Alle sakene er fremdeles under behandling.
Myndighetsmisbruk	Overdreven fysisk maktbruk, påstått trakassering fra en saksbehandler, usaklig forskjellsbehandling.	2	1	Saken er fremdeles under behandling.
Liv og helse	Mistanke om tyveri av medikamenter, påstand om uskikket ansatt, påstand om ulovligheter.	2	1	Saken er ferdig behandlet.
Ikke-kritikkverdige forhold	Arbeidsforhold/brudd på taushetsplikt, etablering for opplag for båt og bobil, felling verneverdige trær, ikke-fungerende ringesnor, manglende likebehandling, mulig brudd på byggeforskrifter – manglende rømningsveier, påstått ulovlig utleie, saksbehandling av byggesak, serveringssted nekter å ta imot kontakter, uprofesjonelt forhold med mer.	22	43	Sakene faller utenfor varslingsordningen og følges opp ulikt, som for eksempel tips, avvik, klage, med videre. Data om status finnes derfor ikke.

Kommunedirektøren mener at varslingsordningen bidrar til en strukturert oversikt over innmeldte varsler i Fredrikstad kommune. Systemene og rutinene legger også godt til rette for rask og forsvarlig oppfølging av innmeldte saker, og sikrer en mer enhetlig oppfølging av sakene. Kommunedirektøren vurderer at varslingsordningen virker etter sin intensjon, og at datamaterialet viser at ordningen har nødvendig tillit, både internt og blant innbyggerne.

Kommunedirektøren noterer at antallet eksterne varsler, det vil si varsling om ikke kritikkverdige forhold, fortsetter å øke og er nå mange ganger så mange som de

kritikkverdige forholdene etter arbeidsmiljøloven. De fleste av varslene om ikke-kritikkverdige forhold er i realiteten tips, søknader, klager og liknende, som hadde fått raskere behandling dersom de var meldt i riktig spor. Etter vedtak i bystyret er ordningens innretning endret til å rette seg mot kommunes ansatte, i tråd med arbeidsmiljøloven kapitel 2A. Våre eksterne nettsider er også endret i tråd med dette.

For 2025 er det regnskapsført 285 109 kroner i kostnader til kommunens varslingsordning. For 2024 var det regnskapsført 413 463 kroner. Den høyere kostanden i 2024 forklares for det meste med økt behov av rådgivning fra BDO. Etter omorganisering og endret kompetansesetting har kommunen i 2025 i større grad benyttet interne ressurser, og mindre behov for ekstern rådgivning. BDO følger likevel opp framdriften i sakene.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Beredskapsåret 2025 har vært preget av høy aktivitet, styrket samarbeid med nødetater og eksterne aktører, samt flere hendelser som har krevd koordinert innsats. Kommunen har oppdatert beredskapsdokumenter, og gjennomført møte i beredskapsråd og beredskapsforum, i tråd med planverk og styringsdokumenter.

Det systematiske arbeidet med samfunnssikkerhet og beredskap er forankret i de fire nasjonale beredskapsprinsippene: ansvar, nærhet, likhet og samvirke, og gjelder alle kommuneområdene. På overordnet nivå integreres beredskapsarbeidet i kommunens kriseledelse og stab.

Krisehåndteringsverktøyet Rayvn har vært brukt gjennom hele året med en løpende logg for å gi oversikt over beredskapsinnsatsen i 2025, og vil også benyttes slik i 2026.

Brannen hos Pharmatech i juli var årets mest omfattende beredskapshendelse og krevde bred tverrsektoriell innsats. Hendelsen involverte både kriseledelsen og beredskapsstaben. Kommunen etablerte evakueringssenter, samarbeidet tett med politi, ambulanse, brannvesen og IUA, samt gjennomførte omfattende koordinering av informasjon, transport, oppfølging av evakuerte og dialog med media lokalt og nasjonalt. Proaktivitet, rask respons og samhandling var avgjørende for håndteringen av denne hendelsen, som heldigvis endte uten personskader.

Det har i tillegg vært mobilisert beredskapsressurser på flere hendelser knyttet til ulike branner, gasslekkasje på Sykehuset Østfold, IT-svikt i journalsystemet på legevakten og koordinering av tiltak rundt tilstedeværelsen av amerikansk hangarskip i Oslofjorden.

Kommunen har også håndtert flere værhendelser, særlig knyttet til ekstremværet «Amy», som førte til mobilisering av beredskapsfunksjoner etter henvendelse fra beredskapsvakten hos Statsforvalteren. Kommunen deltok aktivt i Statsforvalterens koordinering, og det ble arbeidet med å sikre infrastruktur, dele informasjon og revidere rutiner og tiltakskort.

Det er gjennomført en rekke øvelser i 2025, blant annet funksjons- og nødnettøvelser med Statsforvalteren og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). I tillegg har det vært månedlige varslingsøvelser med kommunens kriseledelse og krisestab. I juni ble det arrangert en øvelse i regi av Statsforvalteren, hvor kriseledelsen og krisestaben deltok. Øvelsen omhandlet en sikkerhetspolitisk krise og fare for krigshandlinger mot Østlandet. Målet var å styrke kriseledelsens evne til å håndtere nasjonale trusler, opprettholde samfunnskritiske funksjoner og sikre god samhandling. Flere kommunalområder har også gjennomført øvelser innenfor sine fagområder. Fredrikstad kommune har deltatt på øvelser med kriseledelsen i både Moss og Sarpsborg.

DSB utførte også på forespørsel en dekningstest av nødnettet i 2025, basert på definerte oppmøtepunkter ved bortfall av elektronisk kommunikasjon (ekom) i Fredrikstad kommune. Testen ble gjennomført sammen med brannvesen, legevakt og vakt- og sikringspersonell. Resultatet viste behov for å styrke dekningen, ved for eksempel ved å montere en antenne på taket av rådhuset, og vil bli fulgt opp i 2026.

I september 2025 avsluttet Statsforvalteren tilsynet med kommunal beredskapsplikt og helseberedskap. Statsforvalteren fremhevet etableringen av beredskapsvaktordning og at kommunen har gjennomført tiltak som sikrer at kriseledelsen er forberedt på å håndtere uønskede hendelser. Kontinuitetsplan for legetjenesten har blitt ferdigstilt, og det er innført en ny rutine for opplæring av nye medlemmer av kommunens kriseledelse.

Egenberedskapsuka 2025 ble en suksess, med god synlighet i media og en gjennomtenkt kommunikasjonsplan. Det ble arrangert foredrag, presentasjoner, stands, deltagelse på verdensdagen for psykisk helse (med info om tilfluktsrom) og generell befolkningskontakt. Arrangementet bidro til å styrke innbyggernes kunnskap om egenberedskap og gjorde beredskapsarbeidet mer synlig. Det har i tillegg vært en rekke aktiviteter knyttet til utadrettet virksomhet, der kommunens ansatte innenfor beredskap har holdt foredrag, innlegg på konferanser og opplæring for andre beredskapsaktører.

Fredrikstad kommune var vertskap for kommunekonferansen om samfunnssikkerhet og beredskap i oktober, i regi av Statsforvalteren. I desember mottok Sivilforsvaret nytt lager på Mineberget.

Etiske prinsipper

En avgjørende faktor for et godt internkontrollmiljø, i tillegg til systemer, rutiner og kontroller, er holdninger som bygger på gode etiske prinsipper. Fredrikstad kommunes etiske prinsipper, vedtatt av bystyret, gjelder for både folkevalgte og medarbeidere i kommunen.

De 10 etiske prinsippene, som alle ansatte skal følge, er:

1. Vi møter alle med respekt.
2. Vi forvalter samfunnets fellesmidler på best mulig måte.
3. Vi vurderer egen inhabilitet og ber rett instans å vurdere habilitet.
4. Vi tar ikke imot gaver, arv eller andre ytelser.
5. Vi er en åpen og etterrettelig kommune.
6. Vi har ytringsfrihet og rett til å si ifra.
7. Vi tar selvstendig ansvar.
8. Vi er miljøbevisste.
9. Vi er bevisste på når vi har taushetsplikt, og etterlever den.
10. Vi har et bevisst forhold til bruk av sosiale medier.

Det er laget kursmateriell, workshops og filmsnutter som brukes i hele organisasjonen for at alle skal bli kjent med og følge de etiske prinsippene.

Likestilling

I oppfølging av likestillings- og diskrimineringsloven og kommunens fokus på likebehandling blant ansatte, jobbes det med likestilling på flere områder.

Medarbeiderundersøkelse om likestilling og inkludering

I 2022 ble det gjennomført en medarbeiderundersøkelse om likestilling og inkludering Undersøkelsen kartla fire forhold (forskjellsbehandling, trakassering, seksuell trakassering og ufrivillig deltid) som påvirker opplevelsen av et likestilt og inkluderende arbeidsmiljø.

Det var planlagt en ny undersøkelse høsten 2024, men på grunn av flere omorganisering og mulig ny struktur på medarbeiderundersøkelser ble dette satt på vent. Det tas sikte på å gjøre en ny kartlegging i 2026.

Det er gjort en kartlegging av andel kvinner og menn i de ulike kommuneområdene.

Organisasjonsenhet	Antall kvinner	Antall menn	Årsverk kvinner	Årsverk menn	Andel kvinner	Andel menn
Økonomi og organisasjon	161	102	134,52	88,52	61,22 %	38,78 %
Byutvikling	41	40	35,50	35,07	50,62 %	49,38 %
Samfunn	341	115	25,50	81,09	74,78 %	25,22 %
Teknisk	201	396	169,70	361,47	33,67 %	66,33 %
Oppvekst	2 057	611	1 662,36	482,01	77,10 %	22,90 %
Helse	2 962	675	1 850,16	407,96	81,44 %	18,56 %
Fredrikstad kommune	5 690	1 918	4 102,74	1 456,11	74,79 %	25,21 %

Lønn

Fredrikstad kommune har over flere år hatt et tydelig fokus på likebehandling mellom kvinner og menn når det gjelder lønn og avansement. I de lokale lønnsforhandlingene er det årlig ett av vurderingskriteriene å rette opp eventuelle lønnsskjevheter som utelukkende skyldes kjønn. Kommunens lønnspolitikk understøtter dette arbeidet, og vurderinger knyttet til likelønn er godt forankret og integrert i lønnsfastsettingen.

Innplassering i forhandlingskapitler gjøres i tråd med bestemmelsene i Hovedtariffavtalen (HTA) og Fredrikstad kommunes lønns- og stillingsregulativ.

Lønnspolitikken skal bidra til å:
- motivere til kompetanseutvikling
- motivere til økt bruk av heltid
- beholde, utvikle og rekruttere dyktige medarbeidere
- sikre tjenester av høy kvalitet
- fremme og ivareta likestilling mellom kjønnene

Kriteriene for lønnsinnplassering bygger på kompetansekrav, arbeidsoppgaver og ansvarsområde. I tilfeller der det er behov for å rekruttere eller beholde arbeidstakere, gjennomføres også markedsvurderinger for å sikre riktig lønnsnivå. Individuelle vurderinger gjøres på bakgrunn av kompetanse, erfaring, personlige egenskaper og lønnsansiennitet.

Det er stillinger lønnsinnplassert i Hovedtariffavtalens kapittel 4 som følger ansiennitetsstiger. I enkelte tilfeller kan det være behov for å opprettholde lønn ved overgang til lavere lønnet stilling. For eksempel ved omorganisering, sykdom, skade, rasjonalisering eller andre forhold som ikke skyldes arbeidstakeren. Da gis det en personlig ordning, som reduseres suksessivt med stillingens lønnsutvikling.
I tråd med likestillings- og diskrimineringsloven § 26 gjennomføres lønnskartlegging annet hvert år og dette er gjort for 2025.

Organisasjonsenhet	Gj.snitt års-lønn kvinner	Gj.snitt års-lønn menn	Kvinners gjennomsnittlige årslønn av menn
Økonomi og organisasjon	712 545	696 884	102,25 %
Byutvikling	784 134	773 583	101,36 %
Samfunn	633 024	616 585	102,67 %
Teknisk	563 626	591 343	95,31 %
Oppvekst	620 424	605 121	102,53 %
Helse	550 084	549 574	100,09 %
Fredrikstad kommune	586 763	591 962	99,12 %

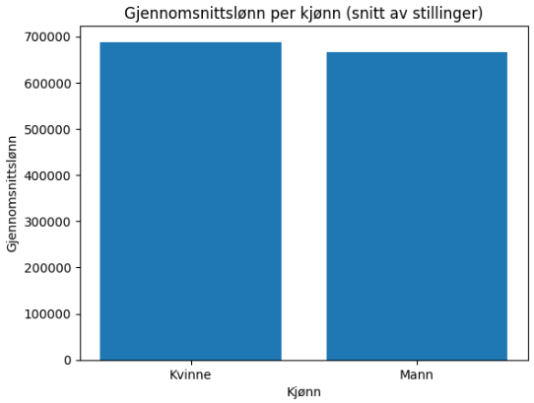
Arbeidet med lønnsdannelse og likebehandling videreføres, og Fredrikstad kommune skal i 2026 oppdatere den lønnspolitiske planen. Oppdateringen skal sikre at planen er godt tilpasset dagens behov, støtter strategiske prioriteringer og bidrar til en mer helhetlig og forutsigbar lønnspolitikk.

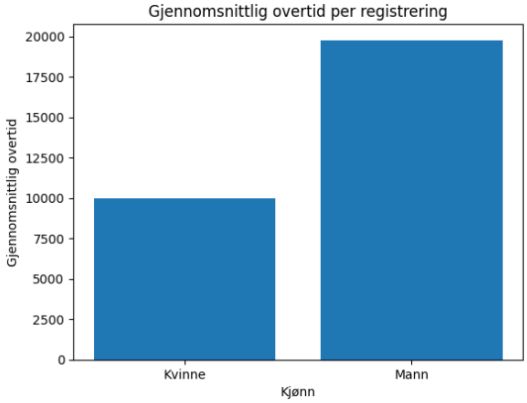
En gjennomgang av lønns- og overtidsdata fordelt på kjønn viser at det generelt er små forskjeller i gjennomsnittslønn mellom kvinner og menn innen samme stillingskategorier. Lønnsnivået fremstår i hovedsak som balansert mellom kjønnene, og eventuelle variasjoner kan i stor grad forklares av stillingstype, ansiennitet og stillingsprosent.

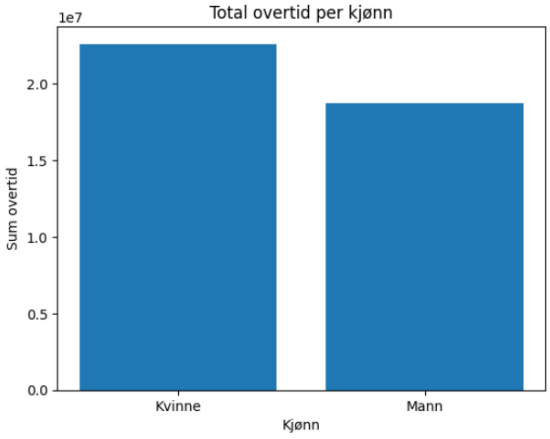
Når det gjelder overtid, viser analysen et tydeligere avvik. Kvinner står for den største samlede overtidsmengden, noe som blant annet henger sammen med at det er flere kvinnelige ansatte i kommunen. Samtidig viser tallene at menn i gjennomsnitt har betydelig høyere overtidsbeløp per registrering enn kvinner. Gjennomsnittlig overtid per registrering er omtrent dobbelt så høy for menn som for kvinner.

Forskjellen viser at menn jobber færre, men lengre samlet overtidstimer, men tallene alene gir ikke grunnlag for å konkludere med årsaken. Samlet sett gir analysen likevel ikke indikasjoner på systematiske lønnsforskjeller mellom kjønn, men viser at det finnes forskjeller i overtidsmønster.

Resultatene fra analysen følges opp videre i dialog med de tillitsvalgte. Rapportene og tilhørende analyser legges fram og gjennomgås i drøftingsmøte, hvor eventuelle funn og behov for oppfølging vurderes i fellesskap.







Deltid

Det arbeides videre med å fremme en heltidskultur i hele kommunen. Det planlegges også en undersøkelse i løpet av 2026 for å kartlegge ufrivillig deltid.

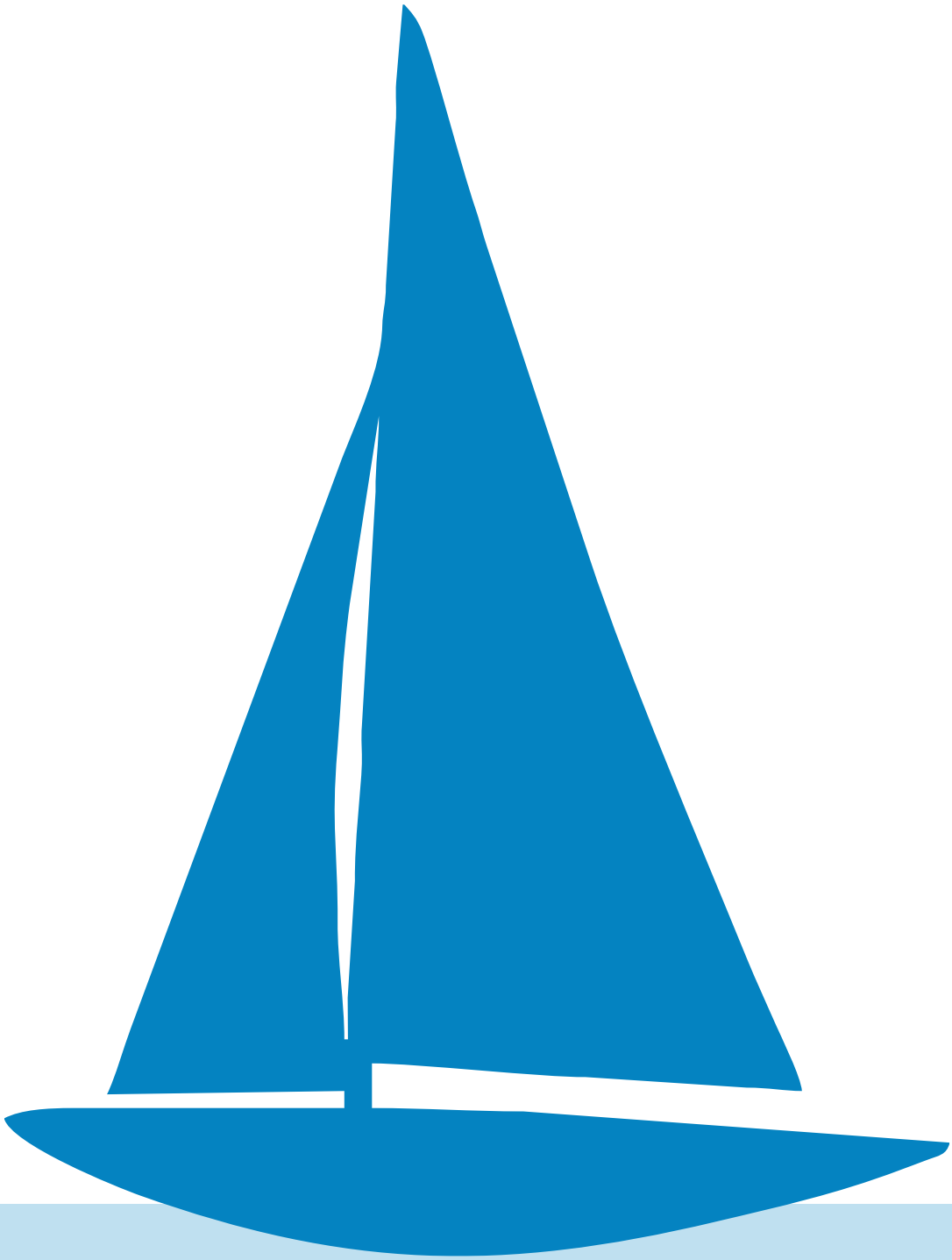
Organisasjonsenhet	2022	2023	2024	2025
Økonomi og organisasjon	94 %	95 %	95 %	94 %
Kultur, miljø og byutvikling	61 %	60 %	61 %	..
Byutvikling	..	..	..	72 %
Samfunn	..	..	..	72 %
Teknisk	85 %	86 %	90 %	89 %
Oppvekst	74 %	74 %	82 %	66 %
Helse	46 %	47 %	55 %	51 %
Fredrikstad kommune	61 %	62 %	69 %	62 %

Heltid er definert som 95 prosent eller mer.
Det har vært flere omorganiseringer i Fredrikstad kommune. I 2025 ble alle tidligere seksjoner endret til kommuneområder og fikk nye navn, og det ble foretatt flytting av ansatte mellom områdene. Tidligere seksjon for Kultur, miljø og byutvikling opphørte. Det ble opprettet to nye kommuneområder, henholdsvis for Byutvikling og Samfunn. Flere virksomheter og enheter har skiftet kommuneområde. Tallene er derfor ikke fullt ut sammenliknbare.

Kjønnsfordeling		Midlertidige ansatte		Faktisk deltid	
Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn
5 690	1 918	1 174	389	2 628	626

Rekruttering

Kommunen følger tilsettingsreglement og tilsettingsrutine for å sikre lik behandling ved tilsettinger. I alle utlysningstekster framgår det at «kvalifiserte personer med innvandrer-bakgrunn og/eller redusert funksjonsevne» oppfordres til å søke. Det framkommer i rutinen for tilsetting at det ikke skal innhentes opplysninger om blant annet funksjonsnedsettelse i tilsettingsprosessen, og at minst en kvalifisert søker med innvandrerbakgrunn skal innkalles til intervju.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Årsberetning 2025
Fredrikstad kommune - konsolidert

31.mars 2026

Enheter som inngår i det konsoliderte årsregnskapet

I det konsoliderte regnskapet til Fredrikstad kommune inngår regnskapet for:

- Fredrikstad kommune (kommunekassen)
- FREVAR KF
- Interkommunalt utvalg mot akutt forurensning Østfold (IUA)
- Søndre Østfold interkommunalt politisk råd (SØIPR) (til og med 31.01.25)

Vurdering av enhetene og eventuell eliminering
Fredrikstad kommune (kommunekassen) skal være med som en del av det konsoliderte regnskapet, og det er foretatt eliminering mot FREVAR KF.

FREVAR KF er kommunens eneste kommunale foretak. Foretaket er en del av kommunens juridiske enhet og er innarbeidet i det konsoliderte regnskapet. Det er foretatt eliminering mot kommunekassen. FREVAR KF har ingen transaksjoner mot IUA.

Østfold Interkommunale Utvalg mot Akutt forurensing (IUA Østfold)
Fredrikstad kommune ble kontorkommune fra 2012. *IUA* var tidligere et interkommunalt samarbeid opprettet med hjemmel i den gamle kommunelovens §27. IUA ble omdannet til et kommunalt oppgavefellesskap i 2020.

For 2025 er deres regnskap enn del av kommunekassens regnskap siden forventede brutto driftsinntekter er mindre enn 5 millioner kroner og det er fastsatt i samarbeidsavtalen at de benytter seg av unntaksbestemmelsen om å utarbeide eget årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning.

Søndre Østfold (tidligere Viken) interkommunale råd
Søndre Østfold IPR er et regionalt politisk samarbeidsorgan. Rådet skal legge til rette for samarbeid mellom kommunene og felles forståelse for utfordringene i regionen, og arbeide for en samfunnsutvikling som bidrar til at regionen er bærekraftig, et godt sted å leve, og attraktiv for næringsdrivende og besøkende.2 Rådet vil kunne samarbeide om, og behandle saker innen, områder som arealplanlegging, transport (NTP), kollektivtrafikk, havner og fergesamband, klima og miljø, videregående opplæring, fagskole, tannhelse, kulturminner, idrett og friluftsliv og næringsutvikling, samt generelt kommune- og regionsamarbeid. Rådet er et politisk organ, hvor konsensus tilstrebes for å finne felles løsninger og uttale seg i politiske og strategiske spørsmål.

Fra 01.02.2025 overtok Sarpsborg kommune ansvaret som kontorkommune og dermed også regnskapsføringen. Balanseførte fondsmidler på 913 770 kroner er i løpet av 2025 blitt overført til ny kontorkommune.

Enheter som er utelatt etter §10-3
Det er ingen enheter som Fredrikstad kommune er kontorkommune for som er utelatt fra konsolideringen.

Enheter som har kommet til eller gått ut av det konsoliderte årsregnskapet siden forrige regnskapsår
Fra 01.02.2025 overtok Sarpsborg kommune ansvaret som kontorkommune for Søndre Østfold interkommunale politiske råd og dermed også regnskapsføringen. Balanseførte fondsmidler på 913 770 kroner er i løpet av 2025 blitt overført til ny kontorkommune.

Regnskapsopplysninger om enheter som nevnt i bokstav b og c, hvis dette har betydning for vurderingen av kommunens økonomiske utvikling og stilling.

Ikke relevant da ingen selskaper Fredrikstad kommune er kontorkommune for er utelatt.

Andelen av inntekter, utgifter, eiendeler, gjeld eller egenkapital som er knyttet til de øvrige deltakerkommunene i interkommunale samarbeid som ikke er egne rettssubjekt, hvis dette har vesentlig betydning for vurderingen av kommunens økonomiske utvikling og stilling.

Det er ingen inntekter, utgifter, eiendeler, gjeld og egenkapital knyttet til de øvrige deltakerkommunene som har vesentlig betydning for vurderingen av kommunens økonomiske utvikling og stilling.

Bruttotabell for IUA:

	Beløp
Utgifter	3 124 148
Inntekter	3 124 148
Mindreforbruk	0

Kr. 3 505 800 Avsatt på fond tidligere år
Kr. 101 274 Årets avsetning til fond
Kr. 88 148 Salgsinntekter eksklusiv mva
Kr. 319 264 Salgs- og gebyrinntekter mva
Kr 2 351 483 Refusjon fra andre samarbeidskommuner for finansiering av IUA Østfold
Kr 255 873 Kompensasjon moms på løpt i 2024

Fondsmidlene er postert på 251080160 - TD5010.

Økonomiske vurderinger av det konsoliderte regnskapet

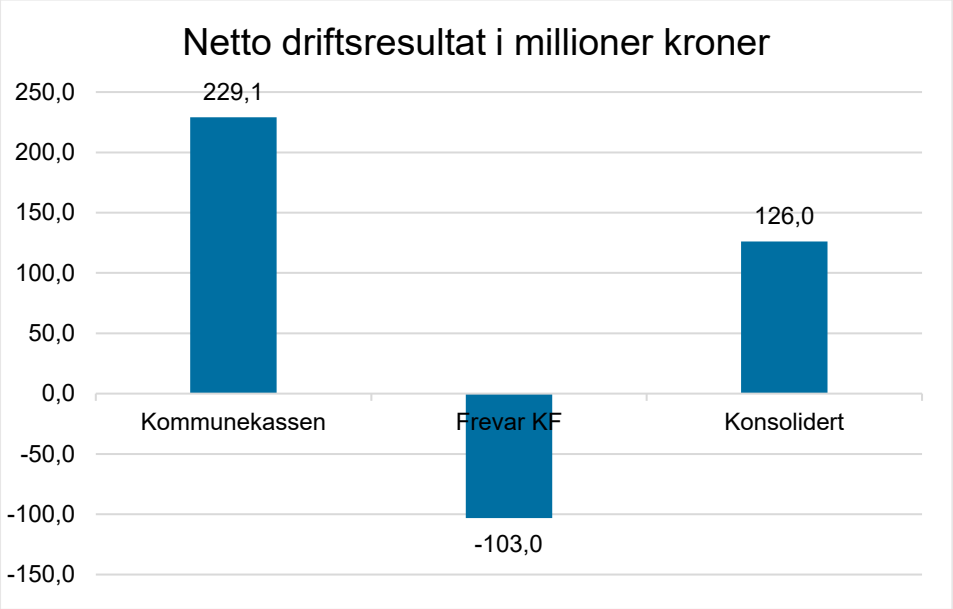
Siden kommunen kun har ett kommunalt foretak, påvirker regnskapstallene for FREVAR KF det konsoliderte regnskapet i svært liten grad. Det er kun faktorer som påvirkes av Frevar sitt regnskap som er kommentert her. Andre nøkkeltall og analyser vises det til årsberetningen for kommunekassen.

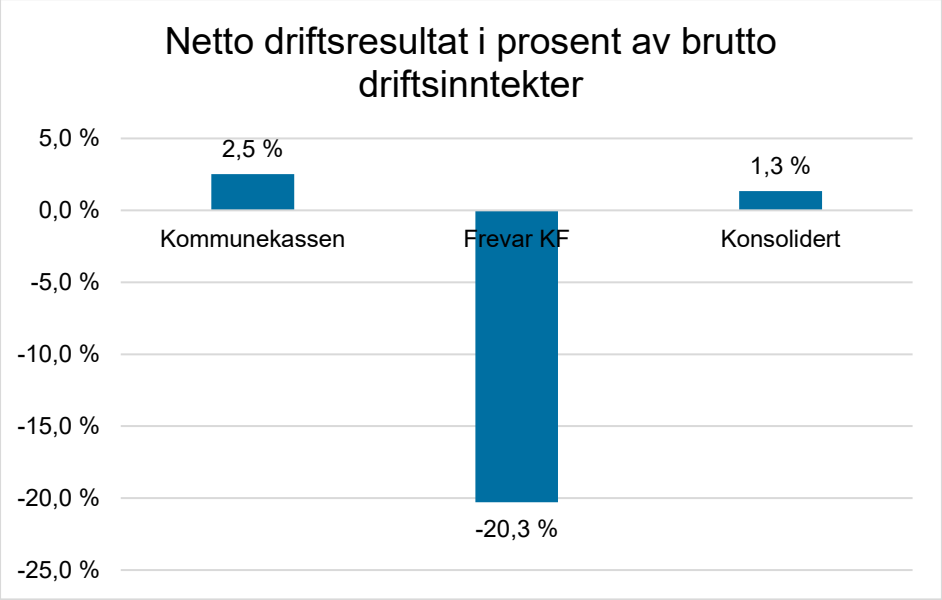
FREVAR KF fører regnskap etter regnskapsloven og legger fram eget regnskap for bystyret. I tillegg er foretaket, som en del av kommunen, forpliktet til å utføre tjenester innenfor VAR-kapitlet til selvkost. Beregning av selvkost, inngår i det endelige selvkostoppgjøret i Teknisk Drift, som krever inn kommunale avgifter fra innbyggerne.

Det regnskapsmessige resultatet, som bystyret disponerer, er også i henhold til regnskapsloven. Med krav om konsolidering av FREVAR KFs regnskap med kommunens øvrige regnskap, har det vært nødvendig å omarbeide regnskapet til å følge kommunale prinsipper. Dette vil alltid føre til at resultatet fra FREVAR KF i det konsoliderte regnskapet vil avvike fra det ordinære resultatet til foretaket.

Foretakets regnskapsmessige resultat etter regnskapsloven er et overskudd på 21,3 millioner kroner etter skatt. Netto driftsresultat etter kommuneloven er minus 103,0 millioner kroner. Dette avviket er hovedsakelig knyttet til forskjellige føringsprinsipper for avdrag på lån og avskrivninger. Netto driftsresultat etter kommuneloven for konsolidert regnskap er 126,0 millioner kroner.

Transaksjonene mellom selvkostvirksomheten i foretaket og kommunen er eliminert i de økonomiske oversiktene som følger videre i dokumentet.





FREVAR KF har investeringsutgifter på 87,3 millioner kroner i 2025.

Kommunekassen og foretaket har en samlet gjeldsportefølje på til sammen 11,8 milliarder kroner. I tillegg kommer lånegjeld på pensjonsforpliktelser.

Driftsregnskapet

		Kommunekassen	KF A	Elimineringer	Konsolidert årsregnskap 2025	Konsolidert årsregnskap 2024
1	Rammetilskudd	-3 285 680 388	-	-	-3 285 680 388	-2 923 019 011
2	Inntekts- og formuesskatt	-2 994 106 398	-	-	-2 994 106 398	-2 752 768 572
3	Eiendomsskatt	-343 900 394	-	-	-343 900 394	-337 255 607
4	Andre skatteinntekter	-	-	-	-	-
5	Andre overføringer og tilskudd fra staten	-317 363 379	-	-	-317 363 379	-328 289 885
6	Overføringer og tilskudd fra andre	-857 414 412	-234 811 954	237 396 716	-854 829 650	-892 587 459
7	Brukerbetalinger	-212 301 965	-	-	-212 301 965	-218 313 256
8	Salgs- og leieinntekter	-1 063 366 580	-273 350 953	-	-1 336 717 533	-1 272 970 584
9	**Sum driftsinntekter**	**-9 074 133 516**	**-508 162 908**	**237 396 716**	**-9 344 899 708**	**-8 725 204 375**
10	Lønnsutgifter	4 321 483 190	77 337 320	-	4 398 820 510	4 293 792 148
11	Sosiale utgifter	1 222 478 382	20 615 624	-	1 243 094 006	1 119 638 152
12	Kjøp av varer og tjenester	2 140 470 246	241 855 165	-232 369 103	2 149 956 308	2 159 537 209
13	Overføringer og tilskudd til andre	649 915 274	10 185 760	-5 027 613	655 073 421	653 764 759
14	Avskrivninger	463 491 312	46 060 907	-	509 552 219	487 975 283
15	**Sum driftsutgifter**	**8 797 838 404**	**396 054 776**	**-237 396 716**	**8 956 496 464**	**8 714 707 551**
16	**Brutto driftsresultat**	**-276 295 112**	**-112 108 132**	**0**	**-388 403 244**	**-10 496 824**
17	Renteinntekter	-78 137 292	-15 863 173	-	-94 000 465	-103 081 042
18	Utbytter	-40 472 427	-	-	-40 472 427	-21 914 284
19	Gevinst og tap på finansielle omløpsmidler	-122 162 652	-	-	-122 162 652	-74 347 539
20	Renteutgifter	387 451 431	106 643 794	-	494 095 225	434 715 167
21	Avdrag på lån	364 031 561	170 437 651	-	534 469 212	423 438 729
22	**Netto finansutgifter**	**510 710 621**	**261 218 272**	**0**	**771 928 893**	**658 811 031**
23	Motpost avskrivninger	-463 491 312	-46 060 907	-	-509 552 219	-487 975 283
24	**Netto driftsresultat**	**-229 075 803**	**103 049 233**	**0**	**-126 026 570**	**160 338 924**
	Disponeringer eller dekning av netto driftsresultat					
25	Overføring til investering	6 000 000	3 731 431	-	9 731 431	8 032 736
26	Avsetninger til bundne driftsfond	134 024 388	-	-	134 024 388	75 953 843
27	Bruk av bundne driftsfond	-105 066 476	-	-	-105 066 476	-60 326 864
28	Avsetninger til disposisjonsfond	193 187 600	-101 752 663	-	91 434 937	-66 192 379
29	Bruk av disposisjonsfond		-5 028 000	-	-5 028 000	-117 806 259
30	Dekning av tidligere års merforbruk	-	-	-	-	-
31	**Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat**	**229 075 803**	**-103 049 233**	**-**	**126 026 570**	**-160 338 924**
32	**Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Det vises til kommentarer for kommunekassen når det gjelder de frie inntektene. Når det gjelder overføringer til/fra andre, er det korrigert for de transaksjonene som går mellom kommunekassen og foretaket. Dette er tjenester innenfor selvkostområdene.

Skatt på næringsavfall
Kommunens skattepliktige virksomhet knyttet til næringsavfall omfatter to enheter: FREVAR KF og virksomhet renovasjon.

FREVAR KF fører et særregnskap etter regnskapsloven og avlegger eget årsregnskap med noter og årsberetning hvor andel betalbar skatt av årets beregnede skattekostnad framkommer. Regnskapet til virksomhet renovasjon knyttet til næringsavfall føres etter kommuneloven og andel betalbar skatt framkommer direkte i kommuneregnskapet.

Fredrikstad kommune leverer en skattemelding for den samlede skattepliktige næringsvirksomheten til virksomhet renovasjon og FREVAR KF. FREVAR KF ikke er en selvstendig juridisk enhet, men en driftsenhet i Fredrikstad kommune. Skattekostnaden er beregnet for 2025, men ikke fastsatt før levert skattemelding 2025 er behandlet.

For 2025 er det postert et estimat i driftsregnskapet på skatt på 1,2 millioner kroner. Skattemeldingen for 2025 er ikke ferdigstilt når regnskapet for 2025 utarbeides.

Investeringsregnskapet

		Kommunekassen	KF A	Elimineringer	Konsolidert årsregnskap 2025	Konsolidert årsregnskap 2024
1	Investeringer i varige driftsmidler	961 402 017	87 264 666		1 048 666 683	911 871 099
2	Tilskudd til andres investeringer	13 846 007	-		13 846 007	31 720 832
3	Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	18 139 074	-		18 139 074	16 677 302
4	Utlån av egne midler	-	-		-	-
5	Avdrag på lån	-	-		-	-
6	**Sum investeringsutgifter**	**993 387 098**	**87 264 666**		**1 080 651 764**	**960 269 233**
7	Kompensasjon for merverdiavgift	-103 146 263	-		-103 146 263	-89 342 112
8	Tilskudd fra andre	-191 062 247	-		-191 062 247	-65 611 229
9	Salg av varige driftsmidler	-33 880 783	-364 763		-34 245 546	-28 103 975
10	Salg av finansielle anleggsmidler	-	-		-	-1 100 000 000
11	Utdeling fra selskaper	-	-		-	-
12	Mottatte avdrag på utlån av egne midler	-	-		-	-
13	Bruk av lån	-668 243 406	-83 533 235		-751 776 641	-763 900 322
14	**Sum investeringsinntekter**	**-996 332 699**	**-83 897 998**		**-1 080 230 697**	**-2 046 957 638**
15	Videreutlån	200 246 778	-		200 246 778	200 848 452
16	Bruk av lån til videreutlån	-200 246 778	-		-200 246 778	-200 848 452
17	Avdrag på lån til videreutlån	101 223 773	-		101 223 773	107 207 198
18	Mottatte avdrag på videreutlån	-110 608 141	-		-110 608 141	-88 985 712
19	**Netto utgifter videreutlån**	**-9 384 368**	**-**		**-9 384 368**	**18 221 486**
20	Overføring fra drift	-6 000 000	-3 731 431		-9 731 431	-8 032 736
21	Avsetninger til bundne investeringsfond	60 242 831	-		60 242 831	50 859 982
22	Bruk av bundne investeringsfond	-50 774 042	-		-50 774 042	-68 995 528
23	Avsetninger til ubundet investeringsfond	33 731 080	364 763		34 095 843	1 115 711 400
24	Bruk av ubundet investeringsfond	-24 869 900	-		-24 869 900	-21 076 200
25	Dekning av tidligere års udekket beløp	-	-		-	-
26	**Sum overføring fra drift og netto avsetninger**	**12 329 969**	**-3 366 668**		**8 963 301**	**1 068 466 918**
27	**Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)**	**0**	**0**		**0**	**0**

Investeringene i foretaket er innenfor vann, avløp og renovasjon. Dette er i hovedsak finansiert med bruk av lån, noe salg og resterende overføring fra drift. Det vises forøvrige til kapitlet om investeringer under kommunekassen og årsrapport 2025 for FREVAR FK.

Balanseregnskapet

	Kommune-kassen	KF A	Elimineringer	Konsolidert årsregnskap 2025	Konsolidert årsregnskap 2024
A. Anleggsmidler					
I. Varige driftsmidler					
Faste eiendommer og anlegg	10 037 756 468	2 340 482 824		12 378 239 292	11 120 025 496
Utstyr, maskiner og transportmidler	450 673 104	44 794 860		495 467 964	538 379 012
II. Finansielle anleggsmidler					
Aksjer og andeler	692 404 866	28 451 781		720 856 647	702 726 573
Obligasjoner	-	-		-	-
Utlån	1 619 039 045	-		1 619 039 045	1 530 230 770
III. Immaterielle eiendeler	-	-		-	
IV. Pensjonsmidler	10 737 597 377	185 253 502		10 922 850 879	9 523 683 129
Sum anleggsmidler	**23 537 470 860**	**2 598 982 967**		**26 136 453 827**	**23 415 044 980**
B. Omløpsmidler					
I. Bankinnskudd og kontanter	277 471 164	369 287 662		646 758 826	1 123 561 248
II. Finansielle omløpsmidler					
Aksjer og andeler	379 894 338	-		379 894 338	213 400 078
Obligasjoner	1 063 055 293	-		1 063 055 293	601 730 921
Sertifikater	333 742 084	-		333 742 084	204 598 161
Derivater	-	-		-	-
III. Kortsiktige fordringer					
Kundefordringer	428 770 384	93 982 604		522 752 988	459 686 224
Andre kortsiktige fordringer	-	-		-	-
Premieavvik	1 180 755 146	-		1 180 755 146	1 067 497 835
Sum omløpsmidler	**3 663 688 409**	**463 270 266**		**4 126 958 675**	**3 670 474 467**
SUM EIENDELER	**27 201 159 269**	**3 062 253 233**		**30 263 412 502**	**27 085 519 447**
C. Egenkapital					
I. Egenkapital drift					
Disposisjonsfond	-376 517 125	-200 119 970		-576 637 095	-305 705 184
Bundne driftsfond	-165 144 018	-25 594 430		-190 738 448	-153 845 079
Merforbruk i driftsregnskapet	-	-		-	-
II. Egenkapital investering					
Ubundet investeringsfond	-1 598 816 176	0		-1 598 816 176	-1 589 954 996
Bundne investeringsfond	-81 947 658	-		-81 947 658	-72 478 868
Ubundne beløp i investeringsregnskapet	-	-		-	-
III. Annen egenkapital					
Kapitalkonto	-3 897 370 999	-5 959 699		-3 903 330 698	-3 511 637 544
Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen drift	15 323 408	-		15 323 408	15 323 408
Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen investering	-	-		-	-
Sum egenkapital	**-6 104 472 568**	**-231 674 099**		**-6 336 146 667**	**-5 618 298 262**
D. Langsiktig gjeld					
I. Lån					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-5 717 393 671	-2 404 663 707		-8 122 057 378	-7 585 022 756
Obligasjonslån	-2 482 000 000	-		-2 482 000 000	-2 382 000 000
Sertifikatlån	-1 220 000 000	-		-1 220 000 000	-710 000 000
II. Pensjonsforpliktelser	-10 472 968 496	-188 359 561		-10 661 328 057	-9 427 137 170
Sum langsiktig gjeld	**-19 892 362 167**	**-2 593 023 268**		**-22 485 385 435**	**-20 104 159 926**

E. Kortsiktig gjeld				
I. Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	-319 736 573	-73 947 011	-393 683 584	-432 015 367
Likviditetslån	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-
Annen kortsiktig gjeld	-877 127 973	-163 608 855	-1 040 736 828	-927 342 500
Premieavvik	-7 457 346	-	-7 457 346	-3 703 394
Sum kortsiktig gjeld	**-1 204 321 892**	**-237 555 866**	**-1 441 877 758**	**-1 363 061 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**-27 201 159 269**	**-3 062 253 233**	**-30 263 412 502**	**-27 085 519 447**
F. Memoriakonti				
I. Ubrukte lånemidler	250 318 375	-	250 318 375	198 808 558
II. Andre memoriakonti	33 242 703	-	33 242 703	27 421 773
III. Motkonto for memoriakontiene	-283 561 077	-	-283 561 077	-226 230 176
Sum memoriakonti	**0**	**0**	**0**	**0**

Anleggsmidler

Følgende tabell viser de bokførte verdiene på eiendeler (etter avskrivninger og nye investeringer):

Anleggsgrupper	**IB 2025**	**Avskrevet**	**Tilgang**	**Salg/ Nedskr.**	**UB 2025**	**Avsk. tid**
Kommunekassen						
Person-, vare- og lastebiler	152 194 279	-25 570 517	10 696 817	-4	137 320 575	8 år
Anleggsmaskiner	31 911 466	-4 768 962	7 701 000		34 843 504	10 år
Brannbiler	3 223 457	-320 723			2 902 734	20 år
Maskiner og verktøy	11 718 697	-3 567 531			8 151 166	10 år
Inventar og utstyr	241 423 015	-45 624 298	22 313 496		218 112 213	10 år
EDB-utstyr og kontormaskiner	50 352 847	-17 683 842	16 673 907		49 342 912	5 år
Skoler og barnehager	2 779 358 911	-103 070 435	331 130 095		3 007 418 571	40 år
Idrettshaller	682 162 407	-22 142 758	53 442 223		713 461 872	40 år
Kulturbygg	132 432 897	-4 117 283	7 730 074		136 045 688	50 år
Administrasjonsbygg ol.	435 413 255	-14 523 498	48 049 772	-514 375	468 425 154	50 år
Aldershjem og institusjoner	1 224 895 074	-32 269 753	4 233 164		1 196 858 485	50 år
Tekniske anlegg - VAR	105 774 849	-8 845 666	22 736 973		119 666 156	20 år
Tekniske anl. installasjoner VAR	655 804 137	-48 773 281	9 472 747		616 503 603	20 år
Tekniske anl. ledn.nett VAR	1 727 983 375	-61 496 685	316 243 486		1 982 730 176	40 år
Veier	859 221 295	-36 337 814	94 829 214		917 712 695	40 år
Parkeringsplasser og trafikklys	165 958 426	-14 884 965	1 778 368	-2	152 851 827	20 år
Parker og friarealer	231 895 731	-19 493 300	18 032 913		230 435 345	20 år
Tomter	116 033 121		183 775		116 216 896	0 år
Øvrige eiendommer	0				0	0 år
Kommunale gr.eiendommer K1	191 750 000		83 410 000		275 160 000	0 år
Kommunale gr.eiend. festet bort	104 100 000		170000		104 270 000	0 år

FREVAR KF					
Kjøretøy/anleggsmaskiner	7 653 411	-1 593 372	1 327 031	-397 554	6 989 515
Inventar/utstyr	9 117 316	-1 794 991	567 000		7 889 325
Maskiner	38 322 214	-6 918 932	5 963 312	-2 123 817	35 242 777
Bygninger	352 250 359	-33 592 603	79 407 323		398 065 084
Ledninger/dammer	67 400 445	-2 161 010	0		65 239 434
Sum	10 378 350 984	-509 552 219	1 136 092 690	-3 035 752	11 001 855 707

FREVAR KF

Anlegg under utførelse utgjør per 31.12.25: 1 877 178 316 kroner

Aksjer og andeler

Kommunekassen	*Antall/andel aksjer*	*Saldo i balansen*
Sum kommuneforetak*		393 224 652
Sum private selskapet og andre*		19 550 082

FREVAR KF	*Eierandel*	*Balanseført verdi*
Fredrikstad Fjernvarme AS	43,10 %	28 450 781
Norsk vann - medlemsandel	Medlemsandel	1 000
SUM KOMMUNEKASSEN OG FREVAR KF		48 010 863

Note: *Se konsolidert årsregnskap for detaljert oversikt.

Pensjon

Pensjonskostnad og pensjonspremier

	Kommunekassen	FREVAR KF	Konsolidert
Samlet pensjonskostnad	656 899 811	9 510 484	648 591 220
Årets pensjonspremier	752 871 204	8 335 218	761 206 422

I tillegg til beløpene i tabellen, betales det arbeidsgiveravgift av pensjonspremien.

Pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser inklusiv arbeidsgiveravgift

	31.12.2025	01.01.2025	Endring
Balanseførte pensjonsmidler			
- Kommunekassen	10 737 597 377	9 338 429 627	1 399 167 750
- FREVAR KF	185 253 502	185 253 502	0
Balanseførte pensjonsforpliktelser			
- Kommunekassen	10 472 968 496	9 238 777 609	1 234 190 887

Verdiene på pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser i kommunekassen og FREVAR KF er ikke sammenlignbare og kan ikke slås sammen til et felles konsolidert beløp på grunn av ulik håndtering av estimatavvik. I kommunens balanse inngår estimatavviket fordelt mellom

pensjonsmidlene og pensjonsforpliktelsene, mens i FREVAR KFs aktuarberegning er ikke dette fordelt på midler og forpliktelser. Hos FREVAR KF framkommer estimatavviket som et nettobeløp på pensjonsforpliktelsene.

Aktuarberegningen utført av KLP for FREVAR KF viser at pensjonsordningen per 31.12.25 er overfinansiert. Det vurderes at det ikke kan sannsynliggjøres at foretaket vil oppnå en framtidig økonomisk fordel av overfinansieringen. Det gjøres dermed ikke endringer i den inngående balanseverdien på pensjonsforpliktelsen. Dette er i tråd med NRS 6 - Pensjonskostnader, pkt. 47.

Det skal hvert år posteres arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse. I 2025 er pensjonsmidlene, for kommunekassen, større enn pensjonsforpliktelsene for KLP for hver av de tre ordningene fellesordningen, sykepleierordningen og folkevalgte. Det skal ikke betales arbeidsgiveravgift av netto pensjonsmidler ifølge brev datert 27/4-22 (referanse 22/2379-2) fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Omløpsmidler

	31.12.2025	01.01.2025	Endring
Omløpsmidler	4 126 958 674	3 670 574 467	456 384 207
- Kommunekassen	3 663 688 408	3 408 373 209	255 315 199
- FREVAR KF	463 270 266	262 201 258	201 069 008

FREVAR KF har ikke markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Foretaket har 369,3 millioner kroner i bank og 94,0 millioner kroner i kundefordringer per 31. desember 2025.

Egenkapital

Tall i tusen kroner	01.01.2025	Netto endring	31.12.2025
Disposisjonsfond	305 705	270 935	576 640
Bundne driftsfond	153 845	36 893	190 738
Ubundne investeringsfond	1 589 955	8 861	1 598 816
Bundne investeringsfond	72 479	9 469	81 948
Sum	2 121 984	326 158	2 448 142

Bundne driftsfond

	Beholdning 01.01.2025	**Avsetninger**	**Bruk av fond**	**Beholdning 31.12.2025**
Selvkostfond	15 801 881	43 073 200	14 256 520	44 618 561
Øremerket statstilskudd	115 110 941	91 682 600	90 411 092	116 382 449
Næringsfond/Kraftfond	0	0	0	0
Gavefond	4 342 992	198 881	398 865	4 143 008
FREVAR KF – Etterdrift deponi	19 041 896	6 552 534	0	25 594 430
Sum	**154 297 710**	**141 507 215**	**105 066 477**	**190 738 448**

De bundne driftsfondene er blant annet ubrukte øremerkede tilskudd, gaver, ubrukte etablerings- og utbedringstilskudd og selvkostfond (vann, avløp, slam, renovasjon og feier).

Det vises til kommunekassens dokument for ytterligere detaljer.

Ekstern lånegjeld

	Saldo 31.12.25
Lån til egne investeringer	
- Kommunekassen	7 449 410 289
- FREVAR KF	2 404 663 707
Andre lån	2 025 000
Lån til videreutlån	1 967 958 382
Sum gjeld	11 824 057 378

Samlet lånegjeld for det konsoliderte regnskapet er 11,8 milliarder kroner, i tillegg kommer lånegjeld på pensjonsforpliktelser.

Internkontroll, etiske prinsipper og likestilling

Det vises til kommunekassens årsberetning for forhold som gjelder kommunekassen.

FREVAR KF følger overordnede etiske retningslinjer utarbeidet av Fredrikstad kommune, og har i tillegg etiske prinsipper i sitt arbeidsreglement. Det er utarbeidet retningslinjer for behandling av personopplysninger (GDPR), miljø og kvalitetsstyring internt og eksternt, arbeidsreglement (med regler for mottak av gaver), reglement for tjenestereiser, økonomiinstruks og retningslinjer for etiske kjøp.

Retningslinjer/rutiner er ivaretatt i systemene Risk Manger og Compilo (kommunen tok i bruk det nye kvalitetssystemet sommeren 2025). Dette er et systemer som brukes for dokumenthåndtering, avvikshåndtering og risikokartlegging.

Meldte avvik FREVAR

	2020	2021	2022	2022 (korr)	2023	2024	2025
HMS/farlige forhold	43	57	50	53	50	64	123
Personskader	5	5	3	2	4 (1 innleid)	4 (3 innleid)	12 (6 innleide)
Driftsavvik	104	97	115	120	149	145	47
Kvalitetsavvik drikkevann				1	3	4	2
Ytre miljø (FREVAR + KBAS)	62 + 16	71 + 35	43 + 20	39 + 20	26 + 10	20 + 2	189 (9 SEBAS)
Systemavvik	33	30	44	44	38	32	58
Innkjøpsavvik/Eksterne analysetjenester	30	30	23	19	14	10	21
Mottaksavvik	37	20	34	33	58	25	43
Eksterne klager	3	2	10	14	4	4	2
Annet	27	23	15	14	17	24	31
Totalt	360	370	357	357	373	334	528

Kommunikasjon og samhandling

FREVAR KF jobber for et åpent samarbeid, og foretaket har regelmessige samhandlings-arenaer, blant annet samhandlingsmøte mellom arbeidsgiver og tillitsvalgte (SMAT), arbeidsmiljøutvalg (AMU), forhandlings-utvalget (FU) og allmøter. I arbeidsmiljøutvalget deltar også representanter fra bedriftshelsetjenesten.

I tillegg gjennomføres det møter om aktuelle saker som ikke faller naturlig inn i faste fora, som blant annet avdelingsmøter, drøftingsmøter og lignende. Samhandlingsmøtene er viktige fora for aktuelle saker som omfatter de ansatte og deres arbeidshverdag og vilkår.

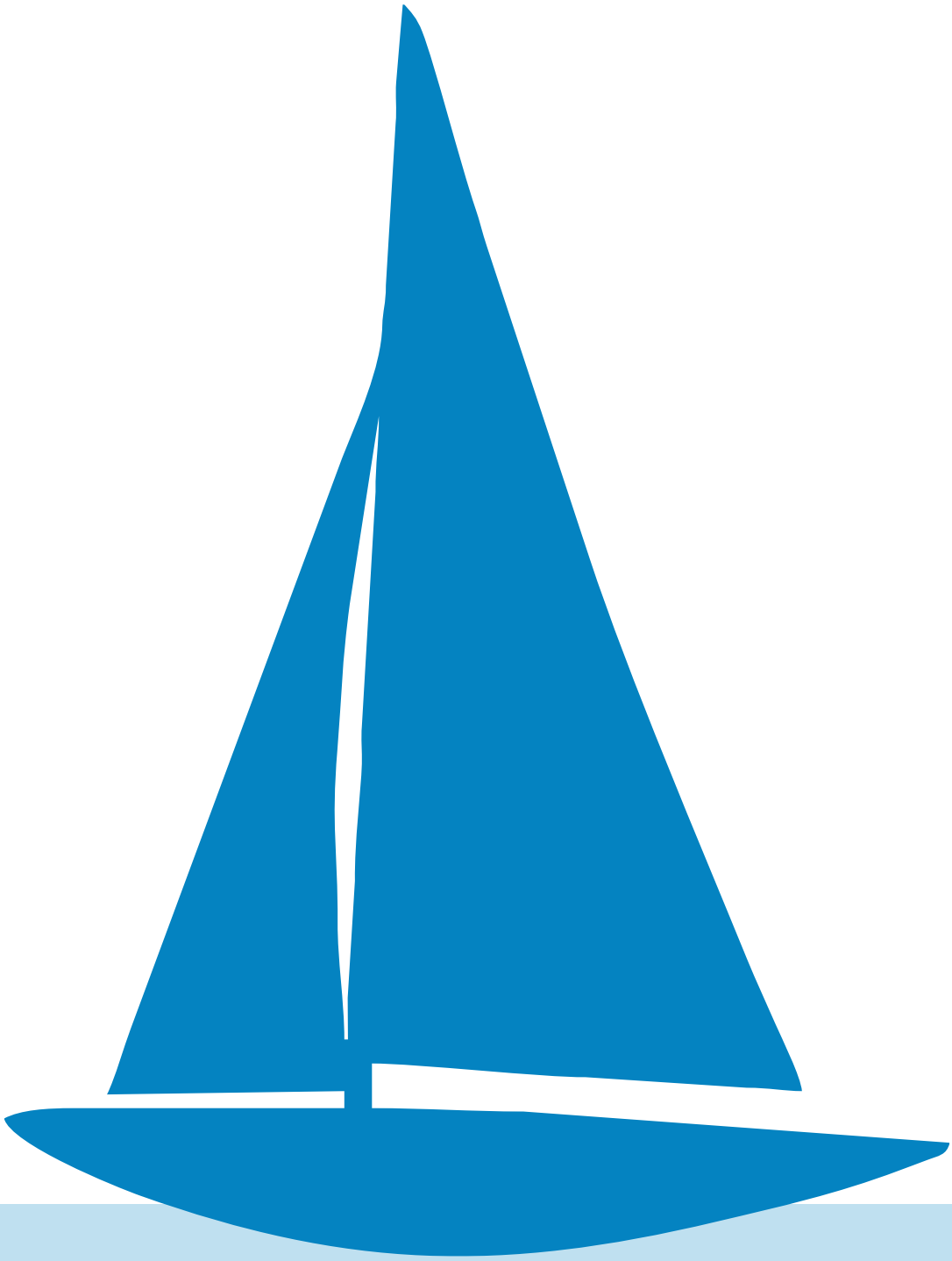
FREVAR har jobbet med digitalisering og samhandler mye i digitale kanaler, som Teams, Sharepoint, intranett, hjemmeside med mer. Foretaket har et aktivt forhold til KI og benytter programmet Copilot i arbeids sammenheng. For intern kommunikasjon og samhandling bruker vi plattformen Viva Engage.

Likestilling
Redegjørelse om likestilling for 2025, er en del av foretakets årsrapport.

Ved utgangen av året hadde foretaket 94 ansatte. Foretaket jobber med å fremme likestilling og hindre diskriminering. Det er en liten nedgang i kvinneandelen med 1,62 prosent fra 2024 til 2025. Andelen er 71,27 prosent menn og 28,72 prosent kvinner.

Av styrets 7 medlemmer er 3 kvinner og 4 menn. Dette utgjør en andel på 43 prosent kvinner og 57 prosent menn. Foretakets ledergruppe består av 3 kvinner og 3 menn ved årsskiftet.

Av 94 ansatte er det 4 personer som jobber i deltidsstillinger. Av de som jobber deltid strekker stillingene seg fra 20 prosent til 90 prosent deltidsarbeid. Når det er behov for økning av stillinger, får deltidsansatte fortrinnsrett og mulighet for å øke stillingsprosenten.



Fredrikstad kommune

Gjeldsrapport - desember 2025

BCM

Innholdsfortegnelse

Innhold	Sidetall
Nøkkeltall I	3
Nøkkeltall II	4
Finansreglement I	5
Finansreglement II	6
Rentebindingstid	7
Kapitalbindingstid	8
Forfall kommende 12 mnd.	9
Netto renteeksponering	10
Utvikling i nøkkeltall	11
Fordeling av motparter og produkter	12
Utvikling lånegjeld	13
Opptak nye lån og refinansieringer	14
Markedskommentar	16
Markedsdata	17
Stamdata I	18
Stamdata II	19
Stamdata III	20
Ordliste	21

Forbehold

Denne rapporten er utarbeidet av Bergen Capital Management AS (heretter BCM) i samsvar med forskrift om finansforvaltning og kundens reglement for finansforvaltning. Rapporten baserer seg på kilder som vurderes som pålitelige, men BCM garanterer ikke at informasjonen i rapporten er presis eller fullstendig.

Uttalelsene i rapporten reflekterer oppfatninger på det tidspunkt rapporten ble utarbeidet, og BCM forbeholder seg retten til å endre oppfatninger uten varsel.

Denne rapporten skal ikke forstås som et tilbud eller anbefaling om kjøp eller salg av finansielle instrumenter. BCM påtar seg intet ansvar for verken direkte eller indirekte tap eller utgifter som skyldes forståelsen av og/eller bruken av denne rapporten.

Denne rapporten er kun ment å være til bruk for våre kunder, ikke for offentlig publikasjon eller distribusjon, men BCM tar dog ingen forbehold om kunders eventuelle offentliggjøring. Ansatte i BCM kan eie verdipapirer i selskaper som er omtalt i rapporten, og kan kjøpe eller selge slike verdipapirer iht. selskapets gjeldende retningslinjer.

Rapporten er utarbeidet på et gitt tidspunkt, rentevilkår og risiko kan ha endret seg etter rapporteringsdato.

Historiske rentevilkår i porteføljer forvaltet av BCM er ingen garanti for fremtidig rentevilkår. Fremtidige rentevilkår vil blant annet avhenge av markedsutviklingen, konkurranseutsetting, kundens risikorammer, samt kostnader ved lån/verdipapirer.

Rapporten inneholder kun gjeld som er forvaltet av BCM. Rapporten er utarbeidet på basis av opplysninger fra långivere, Stamdata og kunde. BCM kan ikke ta ansvar for riktigheten av informasjonen oppgitt fra tredjeparter. Ved reproduksjon eller annen bruk av rapporten bør rapporten i sin helhet vedlegges.

BCM vil sjekke av status mot kundens finansreglement ved rapportering. Men BCM oppfordrer kunden til å foreta nødvendige kontroller, da det er kunden selv som er ansvarlig for at gjeldsporteføljen er i henhold til vedtatt reglement. Dersom BCM ikke mottar innvendinger mot rapporten innen 10 virkedager etter utsendt rapport anses rapporten som korrekt og akseptert av kunden.

BCM mottar ikke returprovisjon eller tilskyndelser fra tredjeparter og selskapets eneste inntektskilde er kunden.

Nøkkeltall	31.12.2025	31.12.2024	Forklaring
Totalgjeld	9 417 368 671	8 962 624 005	Viser samlet lånegjeld ved utløpet av rapporteringsperioden. Inkluderer alle lån som er gjengitt i stamdataoversikten.
Rentebindingstid (år)	1,39	1,39	Måltallet angir porteføljens vektede gjennomsnittlige rentebindingstid. Tallet viser hvor lenge renten på sertifikat, lån og obligasjoner i porteføljen er fast.
Vektet gjennomsnittsrente (%)	4,07	3,90	Måltallet angir porteføljens vektede gjennomsnittlige kupongrente, effektiv rente vil avvike noe. Ved sammenligning mot referanserente må det tas hensyn til durasjon og rentesikringsstrategi.
Kapitalbinding (år)	4,38	-	Måltallet angir porteføljens vektede gjennomsnittlige kredittbinding. Tallet viser hvor lang tid det i gjennomsnitt tar før renter, avdrag og hovedstol er nedbetalt eller forfalt til betaling. Desto høyere tall, desto mindre refinansieringrisiko har porteføljen alt annet like.
Andel grønne lån	-	-	Nøkkeltallet viser andel lån og obligasjoner med grønn rente.

Nøkkeltall	31.12.2025	31.12.2024	Forklaring
Derivat volum (% av gjeld)	0,00 %	0,00 %	Andel derivater (rentebytteavtaler, FRA, etc.) (%) i forhold til lånevolum.
Rentebinding under 1 år	64,06 %	60,70 %	Andel forfall av rentebinding kommende år, dette nøkkeltallet viser hvor stor andel av porteføljen som har renteregulering innenfor det nærmeste året.
Kapitalbinding under 1 år	28,85 %	-	Andel forfall kommende år, dette nøkkeltallet viser hvor stor andel av porteføljen som kommer til forfall innenfor det nærmeste året.
Rentesensitivitet (1% økning)	60 323 687	54 406 240	Estimat på økt rentekostnad ved 1 % - poeng økning i det generelle rentenivået (total gjeld x Rentebinding under 1 år x 1 %). Viser hvor mye porteføljens rentekostnad kommer til å øke med p.a. 1 år frem i tid ved 1%- poeng økning i det generelle rentenivået.

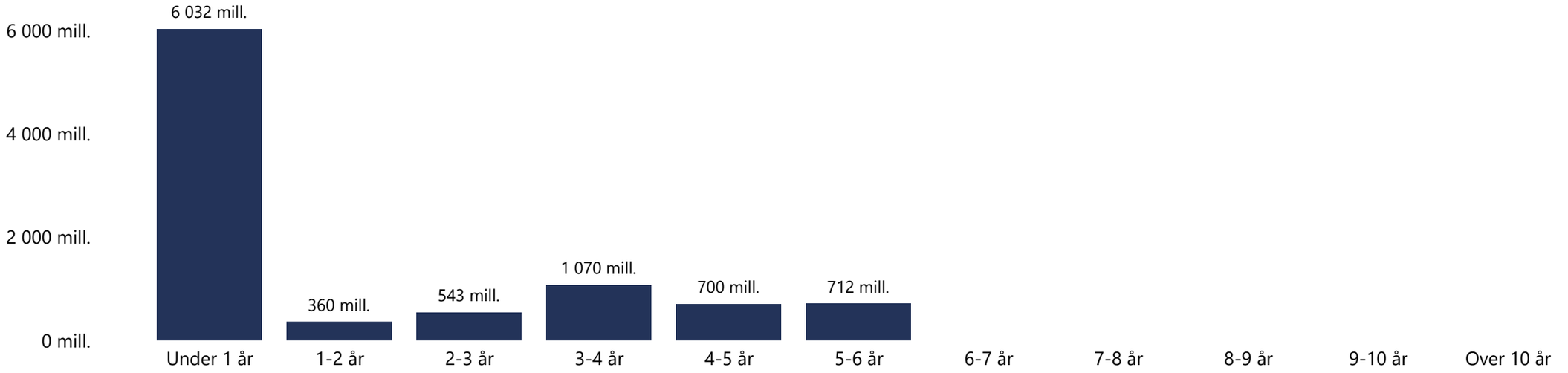
Nøkkeltall	31.12.2025	Finansreglement	Kontroll
Rentebinding under 1 år	64,06 %	20% - 70%	OK
Rentebinding over 1 år	35,94 %	30% - 80%	OK
Vektet rentebindingstid (år)	1,39	-	Ingen krav
Kapitalbinding under 1 år	28,85 %	-	Ingen krav
Vektet kapitalbindingstid (år)	4,38	-	Ingen krav
Største lån	5,52 %	-	Ingen krav

* Krav knyttet mot renteeksponert gjeld
*Tall i parentes i kontrollkolonnen er knyttet mot netto renteeksponert gjeld

Finansreglement	Kontroll
Det kan kun tas opp lån i norske kroner	OK
Det skal innhentes minst 2 eller 3 konkurrerende tilbud fra aktuelle långivere	OK
Refinansieringsrisikoen skal reduseres ved å spre tidspunkt for renteregulering/forfall	OK
Lån kan tas opp som åpne serier (rammelån) og uten avdrag (bulletlån)	OK
Det er adgang til å legge ut lån i sertifikat- og obligasjonsmarkedet	OK
Kommunen har anledning til å ta i bruk rentebytteavtaler (renteswap) som rentesikringsinstrument	OK

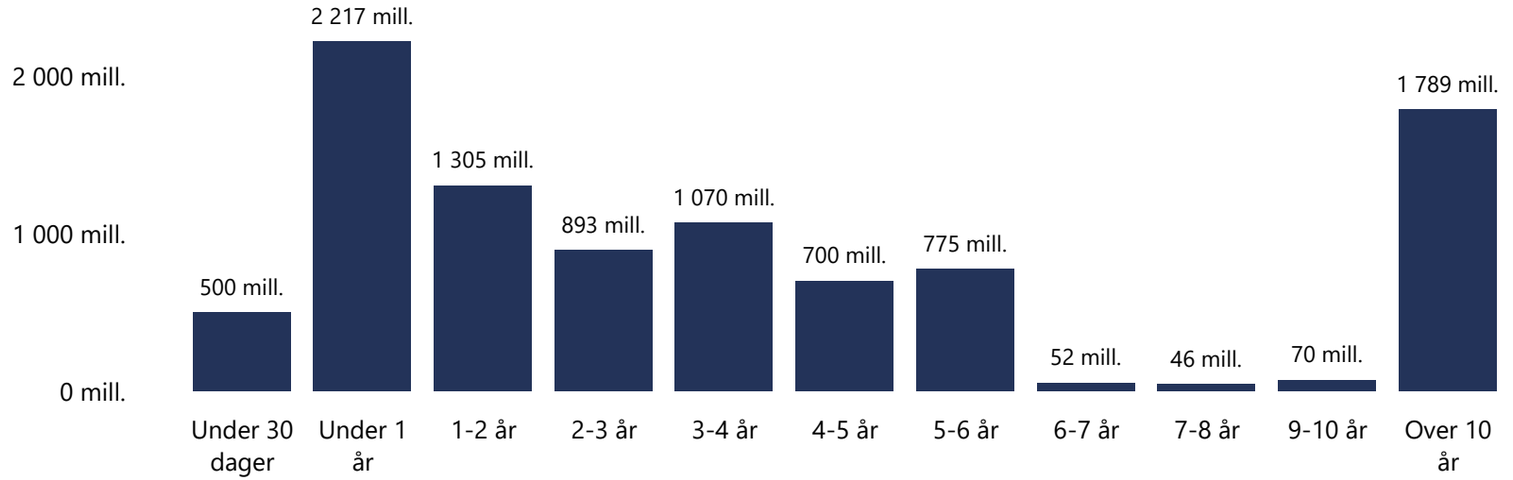
Intervall	Pålydende NOK	Rentebindingstid	Andel	Akkumulert andel	Økning i rentekostnad ved 1 % renteøkning
0 til 1 år	6 032 368 671	0,11	64,06 %	64,06 %	60 323 687
1 til 2 år	360 000 000	0,05	3,82 %	67,88 %	63 923 687
2 til 3 år	543 000 000	0,12	5,77 %	73,64 %	69 353 687
3 til 4 år	1 070 000 000	0,37	11,36 %	85,01 %	80 053 687
4 til 5 år	700 000 000	0,32	7,43 %	92,44 %	87 053 687
Over 5 år	712 000 000	0,41	7,56 %	100,00 %	94 173 687
Hele porteføljen	**9 417 368 671**	**1,39**	**100,00 %**	**100,00 %**	**94 173 687**

Rentebindingsintervall i NOK



Forfallsintervall	Pålydende NOK	Kapitalbindingstid	Andel	Akkumulert andel
0 til 1 år	2 717 000 000	0,11	28,85 %	28,85 %
1 til 2 år	1 305 000 000	0,20	13,86 %	42,71 %
2 til 3 år	893 000 000	0,22	9,48 %	52,19 %
3 til 4 år	1 070 000 000	0,37	11,36 %	63,55 %
4 til 5 år	700 000 000	0,32	7,43 %	70,99 %
Over 5 år	2 732 368 671	3,16	29,01 %	100,00 %
Hele porteføljen	**9 417 368 671**	**4,38**	**100,00 %**	**100,00 %**

Forfallsintervall i NOK



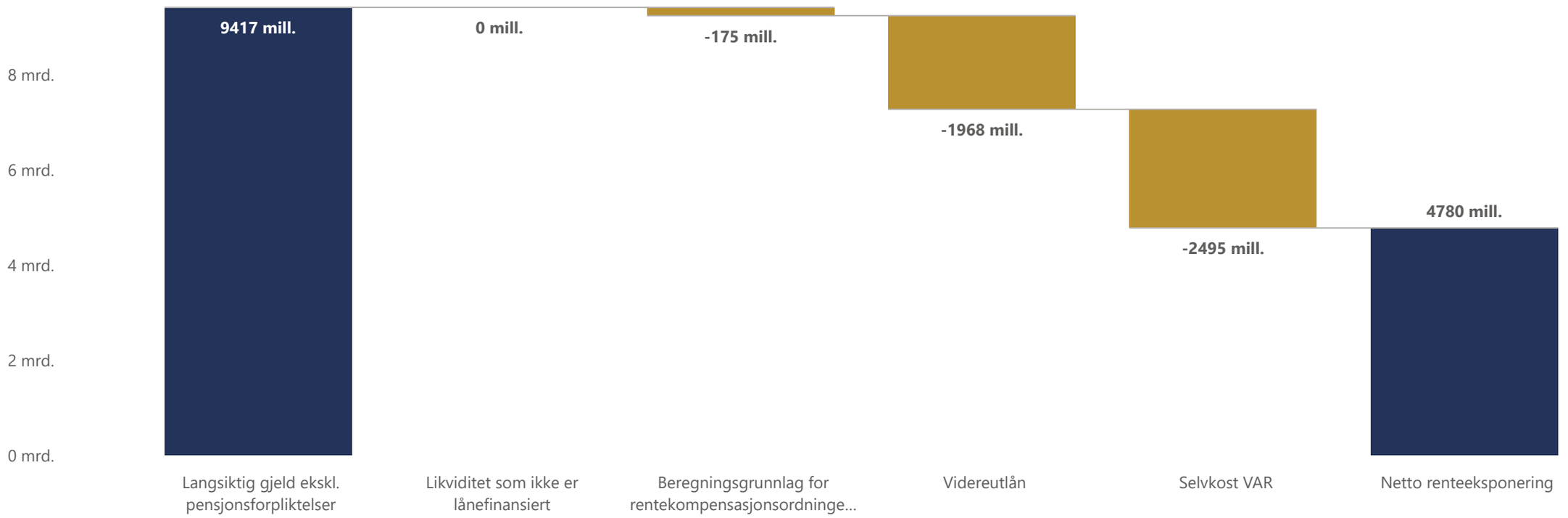
Fredrikstad kommune

Forfall kommende 12 mnd.

31.12.2025

Navn	Lånenummer	Hovedstol	Forfallsdato	Rente	Motpart
Fredrikstad – SEB – Sertifikat 12 mnd.	NO0013466011	500 000 000	23. januar 2026	4,6200	SEB MB
Fredrikstad - SEB - Fast - 04.03.26	NO0010945835	350 000 000	4. mars 2026	1,5150	SEB MB
Fredrikstad – DNB – Sertifikat 3 mnd.	NO0013708966	150 000 000	16. mars 2026	4,3500	DNB
Fredrikstad - Handelsbanken - Sertifikat 9 mnd.	NO0013637157	185 000 000	30. april 2026	4,2600	Handelsbanken
Fredrikstad - DNB - Fast - 30.04.26	NO0012738634	267 000 000	30. april 2026	4,5400	DNB
Fredrikstad - KLP - Fast - 12.06.26	8317.56.24360	520 000 000	12. juni 2026	2,1710	KLP
Fredrikstad – DNB – Sertifikat 11 mnd.	NO0013682963	385 000 000	10. september 2026	4,3370	DNB
Fredrikstad - Danske - FRN obligasjon	NO0013364406	360 000 000	12. oktober 2026	4,4130	Danske Bank

Netto renteeksponering



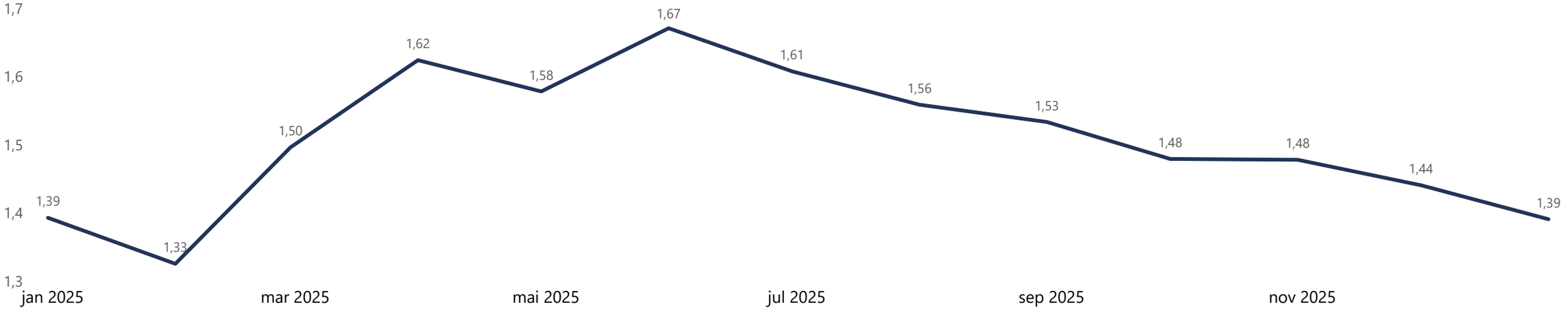
	Pålydende NOK	% av netto renteeksponering	I % av brutto gjeld	Rentebinding
Netto renteeksponering	4 779 968 289	100,00%	50,76 %	
Andel fastrente (rentebinding > 1 år)	3 385 000 000	70,82 %	35,94 %	2,74
Andel gjeld med renterisiko	1 394 968 289	29,18 %	14,81 %	

Kilde: BCM (langsiktig gjeld, likviditet og videreutlån), KOSTRA per juni 2025 (det kan forekomme feil i kommunens innrapporterte tall til KOSTRA)

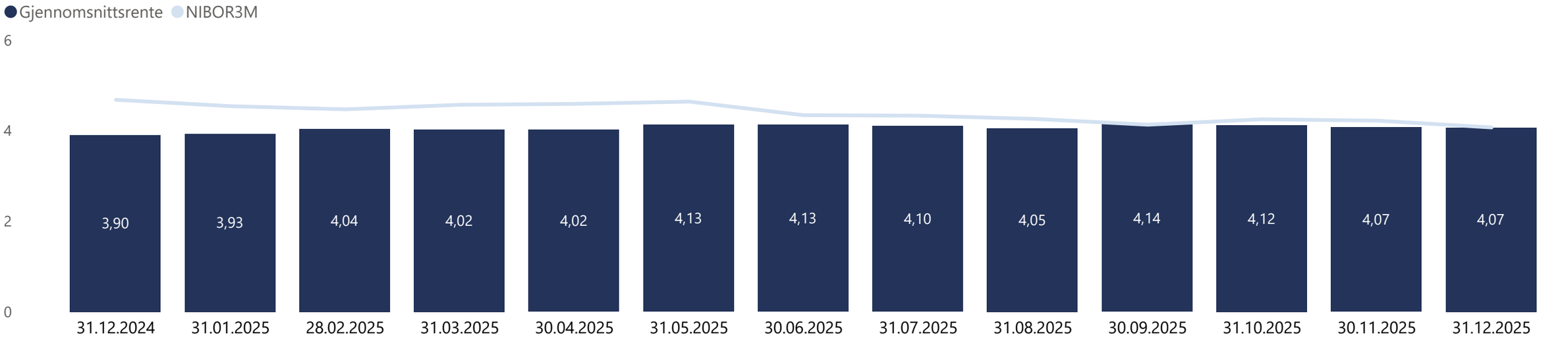
Dersom kommunen har krav til renteeksponert gjeld i finansreglementet, er kommunens egne tall benyttet

Dersom likviditet som ikke er lånefinansiert har verdi 0 vil netto renteeksponering tilsvare renteeksponert gjeld

Rentebindingstid (år)

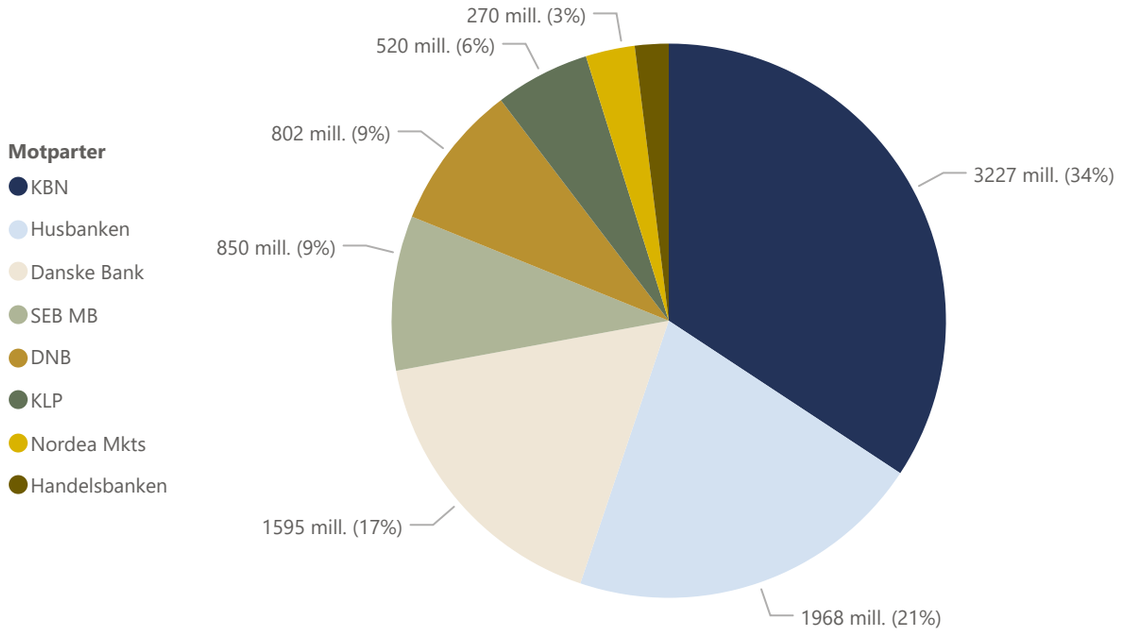


Gjennomsnittsrente

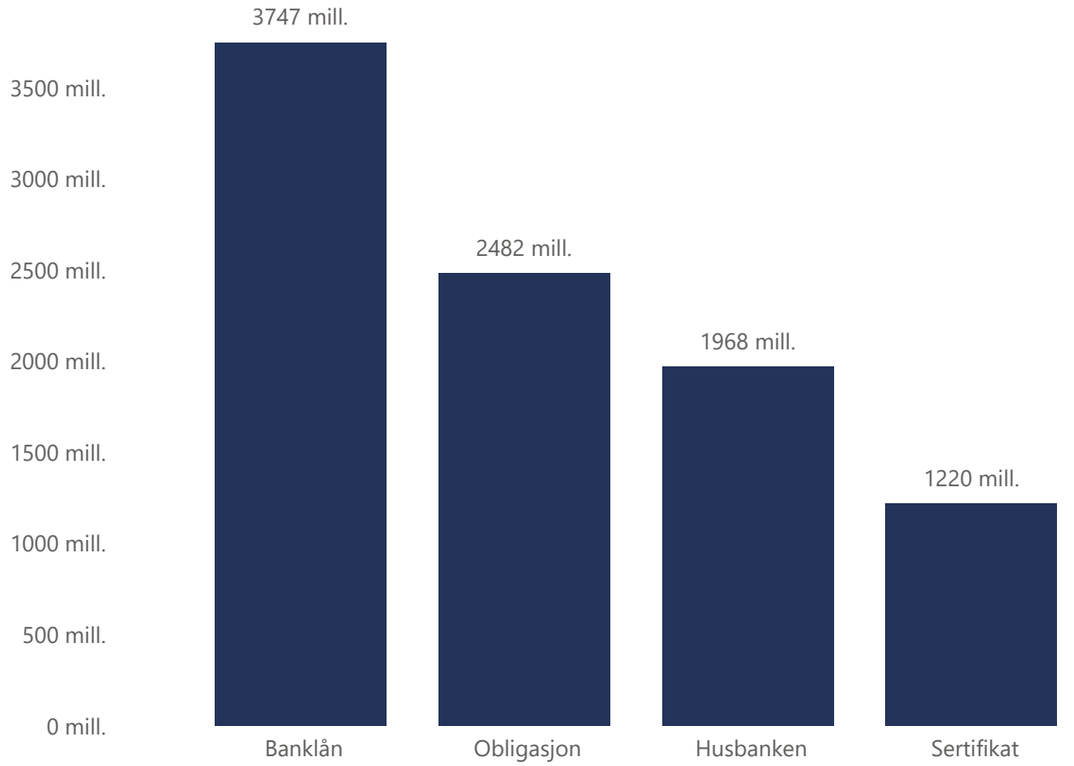


Fordeling av motparter og produkter

Gjeld fordelt på ulike motparter

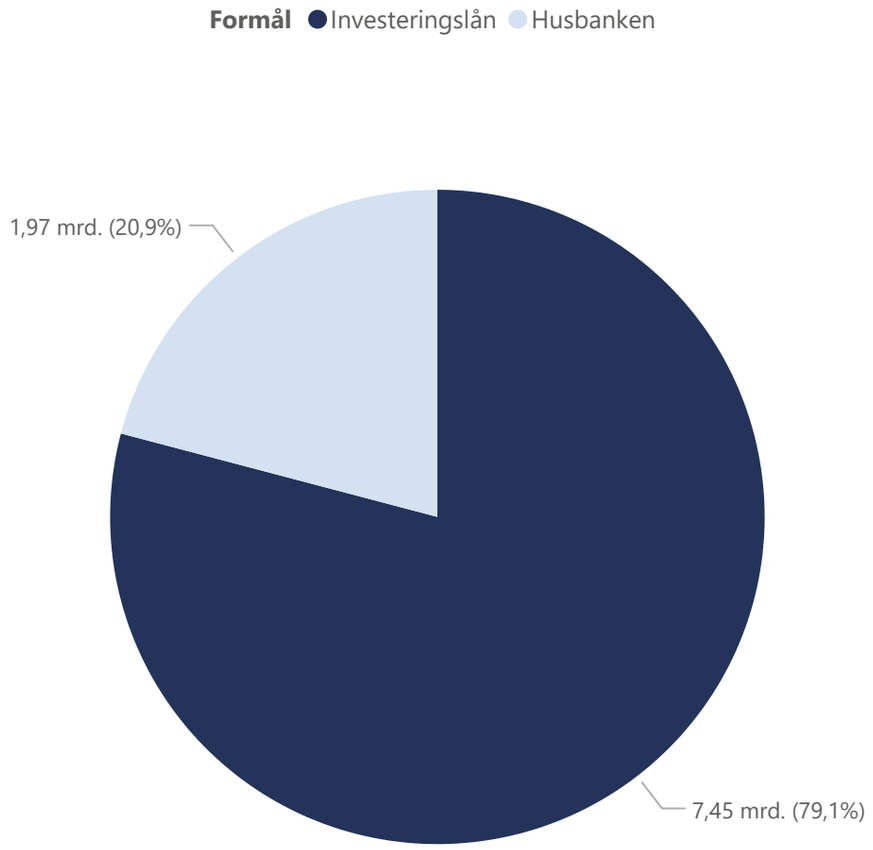


Gjeld fordelt på ulike produkter

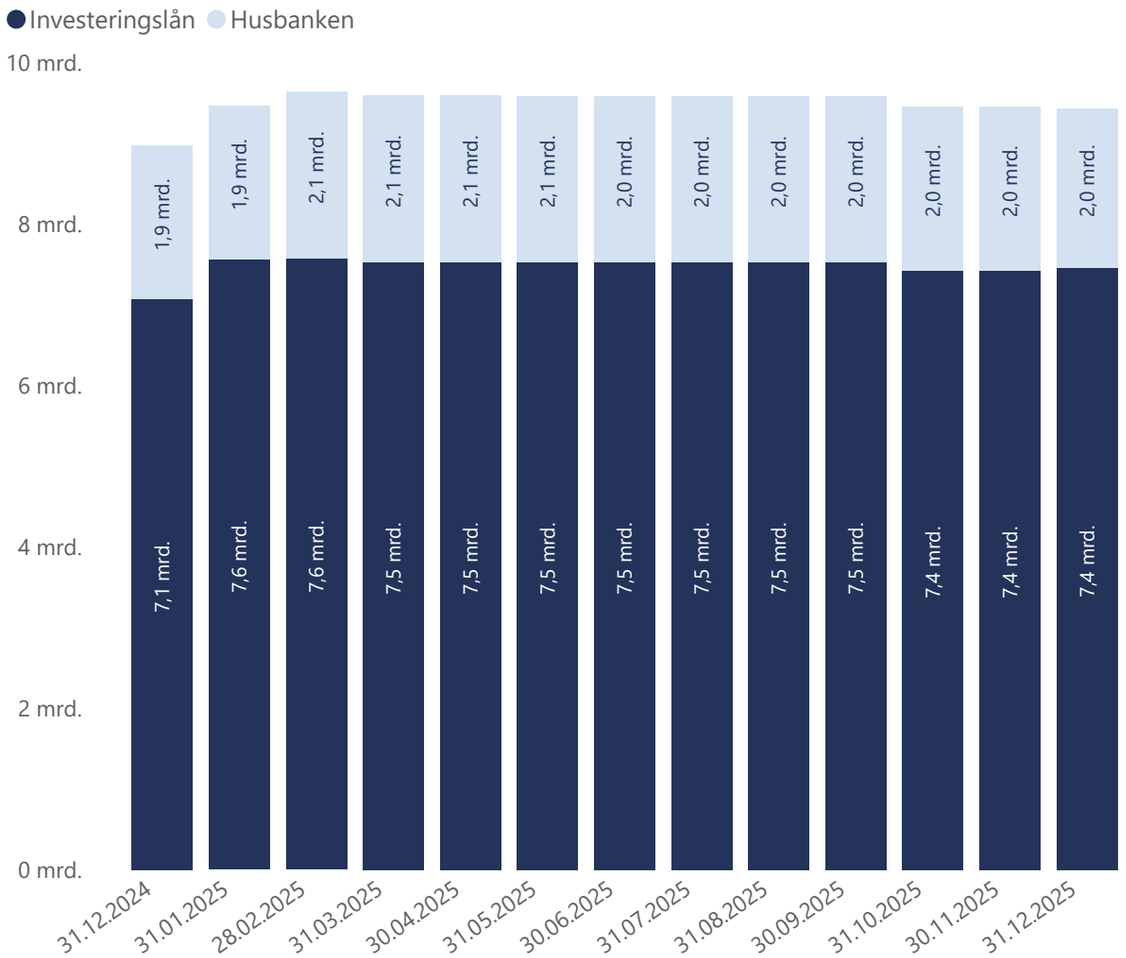


* Dersom kommunen har rentebytteavtaler (Swap) vil dette fremkomme som et positivt tall - men det bidrar ikke til økning av totalt gjeldsvolum.
* Rentebytteavtaler vil også hensynstas i kakediagrammet

Fordeling mellom investerings- og husbanklån



Utvikling lånegjeld



Opptak nye lån og refinansieringer i år

Ny motpart	Dato	Beløp	Rente/margin	Forfall	Lånenummer	Kommentar
SEB MB	24. januar 2025	500 000 000	4,6200	23. januar 2026	NO0013466011	Deler av årets låneopptak. Sertifikatlån ble valgt med bakgrunn i markedsforhold. Det ble forespurt 3 og 12 måneders løpetid der 12 mnd ble valgt basert på rentenivået.
Danske Bank	10. februar 2025	400 000 000	4,2480	8. februar 2030	NO0013476184	Refinansiering av KBN 20200044 - avdrag 100 millioner. Fastrente ble valgt for å øke andelen rentebinding > 1 år i porteføljen. 5 års fast ble valgt basert på porteføljens forfallsstruktur og markedsinteresse.
SEB MB	17. februar 2025	100 000 000	4,5400	19. mai 2025	NO0013481267	Nytt låneopptak. 3 mnd sertifikat ble valgt.
SB1M	21. februar 2025	370 000 000	4,5940	21. august 2025	NO0013484121	Refinansiering av NO0013168062 . 6 mnd sertifikat ble valgt basert på forfallsstruktur og for å spre denne månedens aktivitet på ulike låneprodukter.
Husbanken	27. februar 2025	170 000 000	0,0000	1. mars 2055	11548243	Avdragsfri til 2028
KBN	13. mars 2025	300 000 000	4,6600	13. mars 2031	20250089	Refinansiering av NO0013334144 - avdrag (NOK 40,000 mill.). Fastrente ble valgt for å øke andelen fastrente i porteføljen. 6års løpetid ble valgt basert på forfallsstruktur.
SEB MB	19. mai 2025	120 000 000	4,6500	19. desember 2025	NO0013568535	Refinansiering NO0013481267 + NOK 20 mill av 20210173. Inngår som en del av årets avdrag, gjøres derfor som 7 mnd sertifikat med forfall i desember.
KBN	19. mai 2025	300 000 000	4,4350	22. mai 2029	20250143	Refinansiering av 100 mill av 20210173. 4 års fastrente ble valgt for å øke porteføljens fastrenteandel.
Handelsbanken	21. august 2025	185 000 000	4,2950	10. oktober 2025	NO0013637173	Refinansiering av halve NO0013484122. 1,5 mnd sertifikat ble valgt for å matche mot forfall 10.10.2025. Dette for å sikre en tilstrekkelig størrelse på refinansiert hovedstol når avdrag trekkes i oktober.
Handelsbanken	21. august 2025	185 000 000	4,2600	30. april 2026	NO0013637157	Refinansiering av halve NO0013484121. 8 mnd sertifikat ble valgt for å slå sammen med lån som forfaller 30.04. Dette for å bygge større hovedstol ved neste refinansieringer.
Danske Bank	3. september 2025	350 000 000	0,3200	6. juni 2028	NO0013646398	
DNB	10. oktober 2025	385 000 000	4,3370	10. september 2026	NO0013682963	Refinansiering av NO0013036822 + NO0013637173 - avdrag på NOK 100 000 000. Det ble bedt om 11 mnd sertifikat og 2 års FRN obligasjon. Basert på rentenivået og det markedssynet som ligger priset inn ble 11 mnd valgt.
DNB	16. desember 2025	150 000 000	4,3500	16. mars 2026	NO0013708966	Nytt låneopptak. Lånet legges som 3 mnd sertiifikat for å minimere effekten av at vi nærmer oss årsskiftet. Lånet vil inngå som en del av overordnet strategi på nyåret.

Markedskommentar

31.12.2025

Markedskommentar

2025 er nå historie og det har på mange måter vært et begivenhetsrikt år som nok en gang har vært preget av makroøkonomiske og geopolitiske hendelser. Vi kan trekke frem situasjonen rundt Trumps Liberation Day og tollsatsene som preget markedene i månedene fremover. Vi har hatt uroligheter i Midt-Østen, med Israel/Iran konflikten som eskalerte voldsomt en liten periode. Og ikke minst har vi hatt Ukrainakrigen og krisen i Gaza som har preget markedene nå i lengre perioder. Til tross for denne støyen, så har finansmarkedene klart å komme seg gjennom 2025 uten de altfor store problemene.

Gjennom 2025 har vi sett rentekutt utført av sentralbanker i en rekke land. Vi har sett at FED har kuttet renten tre ganger, senest nå i desember og basert på siste dot plot indikeres det videre ett kutt i 2026 og ett i 2027. Fremdeles er det en «vent og se» holdning, så mye er avhengig av arbeidsmarkedet og ikke minst utviklingen i inflasjonen. Vår egen Norges Bank kuttet renten to ganger i 2025, ned til 4 %. Også her har ikke Norges Bank hastverk med å sette renten videre ned, men hinter om 1-2 kutt neste år. Markedet priser inn 100 % et kutt først i september og et mulig kutt i desember. Samtidig har vi sett at 3m Nibor gjennom 2025 har falt fra 4,68 % til 4,07 % pr 31.12, godt hjulpet av et pengemarkedspåslag som har kommet inn. Når det gjelder de lengre rentene i Norge, har vi sett mindre endringer og faktisk en oppgang i 10 års swap til 4,13 %.

Når det gjelder kredittmarginene har vi gjennom hele året sett en inngang i spreadene, bortsett fra en kortvarig oppgang i perioden rundt Liberation Day. Kommuneobligasjonene har fulgt samme mønster, men opplevde et kraftigere marginfall enn de andre obligasjonsklassene når det ble kjent at regjeringen vurderer å senke risikovektene til kommuneobligasjoner til 0 %. Vi så et kraftig fall i marginene i ukene før jul, så dette er delvis priset inn i markedet og nærmer seg nå samme nivå som OMF/Covered Bonds. Vi vil nok høre mer om dette i 2026.

Aksjemarkedene har også gitt full gass gjennom året, selv om det også her har vært urolige perioder. Selv om markedene har fryktet tollsatser og påfølgende handelskrig, høye prisingsmultipler og en potensiell AI-boble, endte de fleste markeder kraftig i pluss. Oslo Børs endte opp over 18 % og nok en gang trumfet norske sparebanker dette med en oppgang på over 35 % på egenkapitalindeksen. På samme måte som USA og Nasdaq har sine Magnificent 7 aksjer, har vi våre egne «magnificente» sparebanker.

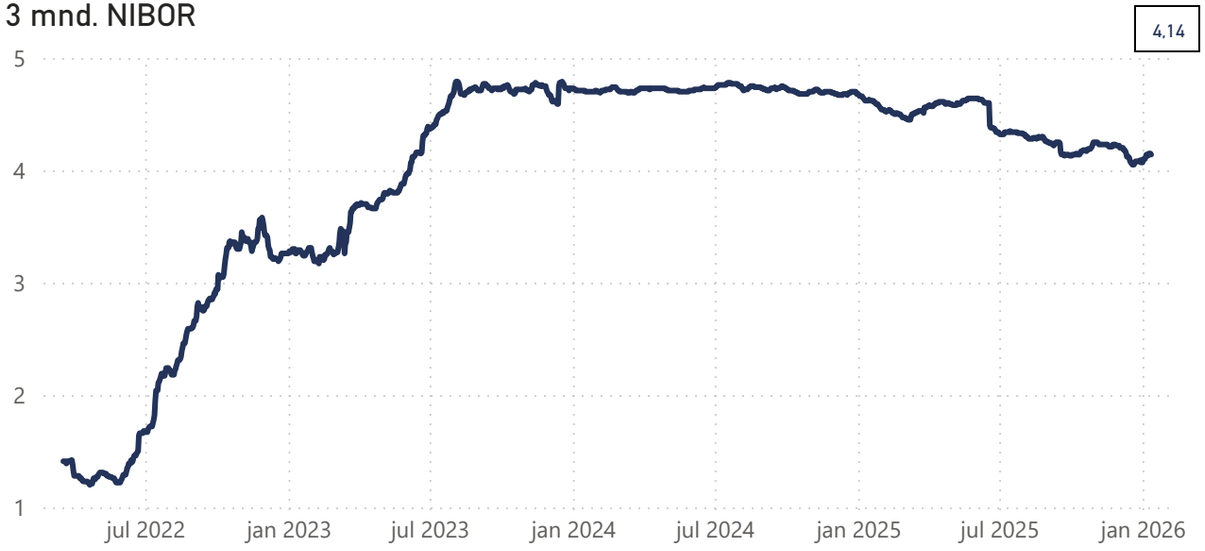
Etterspørselen etter både sertifikat og obligasjoner har vært god på tampen av 2025, og vi så lite til årsskifteeffekten inn i desember. Selv om det har vært lite bevegelse i swaprentene har fastrentene for kommunal sektor kommet noe ned etter fallet i kredittmarginene i desember. 3 mnd. NIBOR startet desember på 4,22 %, men falt til 4,07 % i løpet av desember, til tross for at markedet justerte sin forventning til styringsrenten ørlite opp etter årets siste rentemøte. Dette skyldes et bratt fall i pengemarkedspåslaget gjennom måneden. PT-renten holder seg uendret på hhv. 4,85 % i KBN og 4,80 % i KLP.

Avslutningsvis kan vi oppsummere desember med følgende indikerte nivåer per 31.12.2025:

Produkt	Referanserente	Referanserente nivå	Kredittmargin	Indikativ rente*
3 mnd. Sertifikat	3 mnd. Nibor	4,07 %	0,10 %	4,17 %
6 mnd. Sertifikat	6 mnd. Nibor	4,23 %	0,13 %	4,36 %
12 mnd. Sertifikat	1 års swap	4,12 %	0,16 %	4,28 %
3 år obligasjon	3 års swap	4,00 %	0,28 %	4,28 %
5 år obligasjon	5 års swap	3,95 %	0,38 %	4,33 %
10 år obligasjon	10 års swap	3,99 %	0,46 %	4,45 %

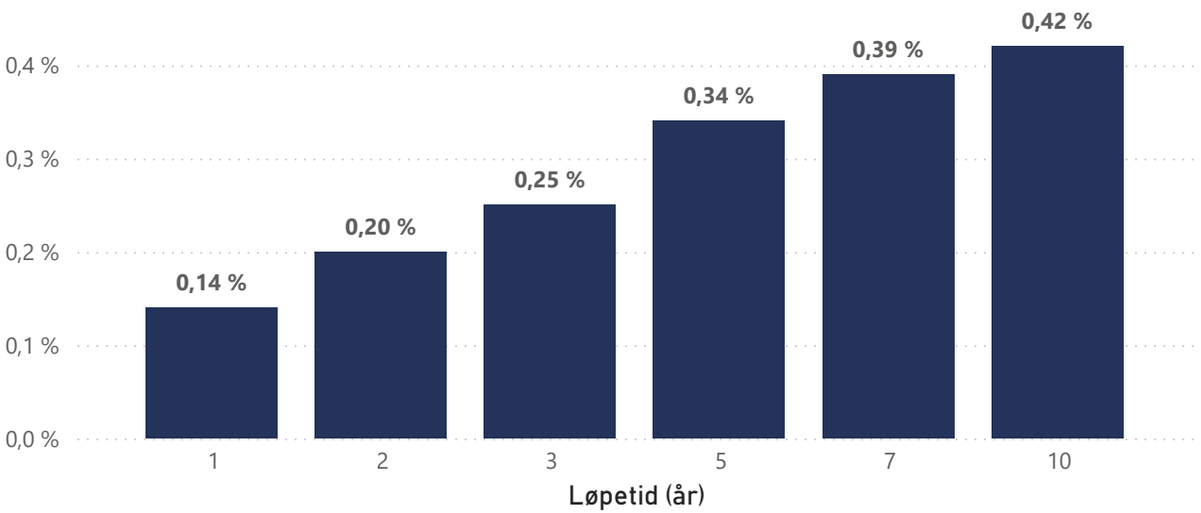
Markedsdata

3 mnd. NIBOR

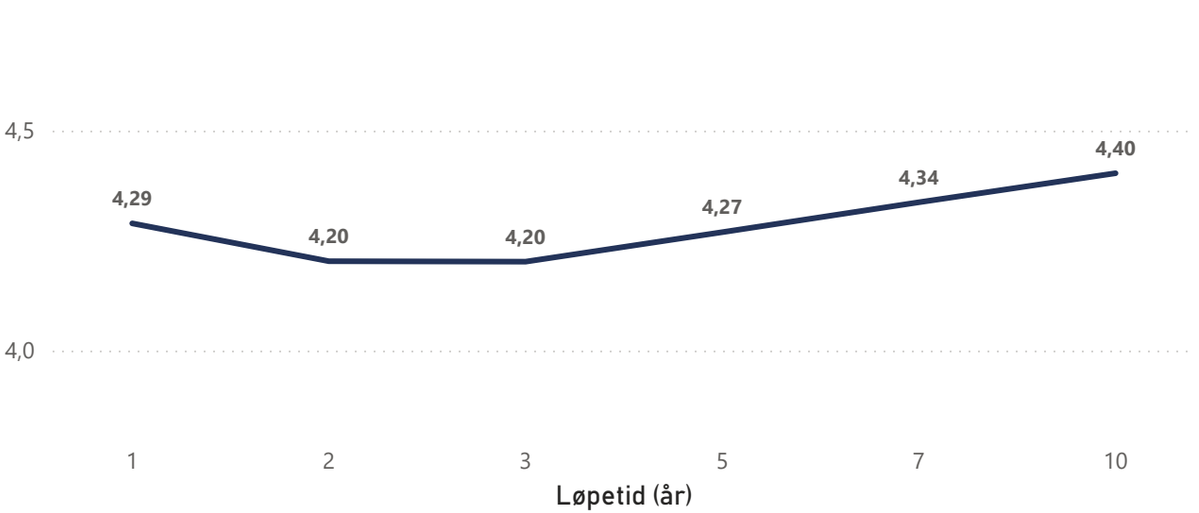


Swaprenter

Kredittmarginer kommunal sektor



Fastrentekurve kommunal sektor



Portefølje & Lånenummer	Navn	Startdato	Forfallsdato	Restbeløp	Referanserente	Margin	Totalrente	Rentereg. dato
Kommunalbanken				**3 227 410 289**			**4,3130**	
20230102	Fredrikstad - KBN - Fast - 20.04.27	20.04.2023	20.04.2027	360 000 000	3,970	0,0000	3,9700	20.04.2027
20230266	Fredrikstad - KBN - Nibor m/ fast margin - 25.08.27	25.08.2023	25.08.2027	460 000 000	4,210	0,5700	4,7800	25.02.2026
20230028	Fredrikstad - KBN - Fast - 15.02.28	15.02.2023	15.02.2028	300 000 000	3,690	0,0000	3,6900	15.02.2028
20230055	Fredrikstad - KBN - Fast - 17.03.28	17.03.2023	17.03.2028	243 000 000	3,870	0,0000	3,8700	17.03.2028
20240012	Fredrikstad - KBN - Fast - 17.01.29	17.01.2024	17.01.2029	500 000 000	4,160	0,0000	4,1600	17.01.2029
20250143	Fredrikstad - KBN - Fast - 22.05.29	19.05.2025	22.05.2029	300 000 000	4,435	0,0000	4,4350	22.05.2029
20230202	Fredrikstad - KBN - Fast - 12.07.30	12.07.2023	12.07.2030	300 000 000	4,630	0,0000	4,6300	12.07.2030
20250089	Fredrikstad - KBN - Fast - 13.03.31	13.03.2025	13.03.2031	300 000 000	4,660	0,0000	4,6600	13.03.2031
20240256	Fredrikstad - KBN - Fast - 26.08.31	26.08.2024	26.08.2031	412 000 000	4,085	0,0000	4,0850	26.08.2031
20100637	Fredrikstad - KBN - PT rente	08.10.2015	08.10.2038	52 410 289	4,850	0,0000	4,8500	08.10.2038
Verdipapirmarkedet				**3 702 000 000**			**3,9791**	
NO0013466011	Fredrikstad – SEB – Sertifikat 12 mnd.	24.01.2025	23.01.2026	500 000 000	4,620	0,0000	4,6200	23.01.2026
NO0010945835	Fredrikstad - SEB - Fast - 04.03.26	04.03.2021	04.03.2026	350 000 000	1,515	0,0000	1,5150	04.03.2026
NO0013708966	Fredrikstad – DNB – Sertifikat 3 mnd.	16.12.2025	16.03.2026	150 000 000	4,350	0,0000	4,3500	16.03.2026
NO0012738634	Fredrikstad - DNB - Fast - 30.04.26	31.10.2022	30.04.2026	267 000 000	4,540	0,0000	4,5400	30.04.2026
NO0013637157	Fredrikstad - Handelsbanken - Sertifikat 9 mnd.	21.08.2025	30.04.2026	185 000 000	4,260	0,0000	4,2600	30.04.2026
NO0013682963	Fredrikstad – DNB – Sertifikat 11 mnd.	10.10.2025	10.09.2026	385 000 000	4,337	0,0000	4,3370	10.09.2026
NO0013364406	Fredrikstad - Danske - FRN obligasjon	11.10.2024	12.10.2026	360 000 000	4,140	0,2730	4,4130	12.01.2026
NO0013233874	Fredrikstad - Danske - FRN obligasjon	21.05.2024	21.05.2027	485 000 000	4,210	0,3880	4,5980	23.02.2026
NO0013646398	Fredrikstad - Danske - FRN obligasjon	03.09.2025	06.06.2028	350 000 000	4,200	0,3200	4,5200	06.03.2026
NO0010859754	Fredrikstad - Nordea - Fast - 23.07.29	22.07.2019	23.07.2029	270 000 000	2,369	0,0000	2,3690	23.07.2029
NO0013476184	Fredrikstad - Danske - Fast - 08.02.30	10.02.2025	08.02.2030	400 000 000	4,248	0,0000	4,2480	08.02.2030
KLP Kommunekreditt	**Fredrikstad - KLP - Fast - 12.06.26**	**12.06.2019**	**12.06.2026**	**520 000 000**	**2,171**	**0,0000**	**2,1710**	**12.06.2026**
8317.56.24360	Fredrikstad - KLP - Fast - 12.06.26	12.06.2019	12.06.2026	520 000 000	2,171	0,0000	2,1710	12.06.2026
Totalt				**7 449 410 289**			**4,0487**	

Portefølje & Lånenummer	Navn	Startdato	Forfallsdato	Restbeløp	Totalrente
Husbanken - Startlån				**1 967 958 382**	**4,3009**
11508899.10	Fredrikstad - HB - Flytende	01.01.2016	01.04.2034	22 473 948	4,3040
11516864.10	Fredrikstad - HB - Flytende	01.11.2021	01.03.2041	45 750 000	4,2810
11516864.40	Fredrikstad - HB - Flytende	01.03.2022	01.12.2036	40 714 273	4,2810
11532055	Fredrikstad - HB - Flytende	01.11.2019	01.05.2045	70 434 000	4,3040
11537564.10	Fredrikstad - HB - Flytende	21.04.2017	01.05.2047	72 652 919	4,3040
11537564.50	Fredrikstad - HB - Flytende	01.11.2017	01.05.2048	50 911 762	4,3040
11540051.10	Fredrikstad - HB - Flytende	24.04.2018	01.05.2048	110 160 000	4,3040
11541752	Fredrikstad - HB - Flytende	22.05.2019	01.06.2049	156 980 000	4,3040
11543324	Fredrikstad - HB - Flytende	17.03.2020	01.04.2050	176 400 000	4,3040
11543723	Fredrikstad - HB - Flytende	10.09.2020	01.10.2050	70 000 000	4,3040
11544291.10	Fredrikstad - HB - Flytende	10.03.2021	01.04.2051	236 111 110	4,3040
11545066	Fredrikstad - HB - Flytende	22.03.2022	01.04.2052	245 370 370	4,3040
11545873	Fredrikstad - HB - Flytende	14.03.2023	01.04.2053	250 000 000	4,3040
11547204	Fredrikstad - HB - Flytende	22.02.2024	01.03.2054	250 000 000	4,3040
11548243	Fredrikstad - HB - Flytende	27.02.2025	01.03.2055	170 000 000	4,3040
Totalt				**1 967 958 382**	**4,3009**

Type	Referansenummer	Navn	Startdato	Forfallsdato	Beløp	Rente

Ordliste, forklaringer og beregninger

Deflasjon er reduksjon i det generelle prisnivået på varer og tjenester. Det motsatte av deflasjon er inflasjon.

Derivatvolum er en betegnelse på beholdning av derivat i % av samlet gjeld. Et derivat er et verdipapir der verdi avhenger av et underliggende aktivum på et fremtidig tidspunkt. F.eks. rentebytteavtale eller FRA.

Durasjon er den vektede gjennomsnittstiden til renteregulering på et lån beregnet ut fra nåverdien på fremtidige kontantstrømmer. Durasjon måler prissensitivitet til et lån med hensyn til endringer i renten. Durasjonen til en fastrenteobligasjon er den tid det i gjennomsnitt tar før kontantstrømmene (renter og hovedstol) forfaller til betaling. Durasjonen (egentlig modifisert durasjon) gir i tillegg uttrykk for hvor følsom verdien av obligasjonen er for endringer i rentenivået, og forteller hvor mange prosent verdien av obligasjonen vil gå ned med dersom markedsrentene stiger med ett prosentpoeng. Lang durasjon betyr at obligasjonsverdien er følsom for renteendringer. Durasjon baseres på beregning av markedsverdi, rentebinding er mer kontantstrømbasert og antas å være mer egnet som risikomål i offentlig sektor.

Fastrente er definert som gjeldsbrevlån eller obligasjoner som har gjenværende rentebinding på over ett år.

Finansreglement gir en samlet oversikt over fullmakter, rammer og retningslinjer for finansforvaltningen. Det fastsetter rammene for en forsvarlig og hensiktsmessig finansiell risikoprofil.

Flytende rente er definert som gjeldsbrevlån, sertifikat og obligasjoner som har gjenværende rentebinding under ett år.

Forfallsdato er den spesifikke dagen en inn- eller utbetaling skal skje på (betalingsfrist).

Gjeldsbrevlån er den mest benyttede låneformen i bankene. Lån blir knyttet til et gjeldsbrev. Det er et dokument hvor låntaker erklærer å skylde penger. I gjeldsbrevet står det bestemmelser som regulerer forholdet mellom låntaker og långiver. Kommunalbanken og KLP Kommunekreditt utsteder gjeldsbrevlån med flytende – og fastrente samt gjeldsbrevlån med sertifikat og obligasjonsvilkår.

Inflasjon er vedvarende vekst i det generelle prisnivået. Inflasjon måles vanligvis ved veksten i konsumprisene. Norges Banks operative gjennomføring av pengepolitikken rettes inn mot lav og stabil inflasjon. Det operative målet for pengepolitikken er en årsvekst i konsumprisene som over tid er nær 2,5 prosent.

Kapitalbinding er volumveid gjennomsnitt av gjenværende tid frem til forfallstidspunktet for et gjeldsbrevlån, sertifikat eller obligasjon. F.eks. vil et 3 måneders sertifikat ha 0,25 i kapitalbinding på oppstartstidspunktet.

Konsumprisindeksen (KPI) er et mål for prisnivået til konsumprodukter og viser prisutviklingen på varer og tjenester som private husholdninger etterspør. Den prosentvise endringen i KPI brukes ofte som et generelt mål for inflasjon i en økonomi.

Kredittmargin (spread) er rentedifferansen mellom kredittobligasjonen og swaprente med samme løpetid. I det norske markedet benyttes swaprenten som målestokk, mens man i Euromarkedet noen ganger benytter statsrenten.

Kredittrisiko er risiko for at motpart ikke oppfyller sine forpliktelser. I et låneforhold består kredittrisikoen i at låntager ikke oppfyller låneavtalen.

Markedsrisiko er risiko for potensielt tap i form av redusert markedsverdi som følge av prisfluktuasjoner i finansielle markeder.

Ordliste, forklaringer og beregninger

Kupongrente er den faste renten på obligasjoner ved utstedelsestidspunktet. Når det generelle rentenivået synker vil en gitt kupongrente bli mer attraktiv og kursen på obligasjonen vil stige. Når det generelle rentenivået stiger blir effekten motsatt.

ISIN (lånenummer) er et nummer som brukes for å identifisere ulike verdipapirer, inkludert gjeldspapir, aksjer, opsjoner, derivater og rentederivater.

Markedskommentar er beskrivelse av dagens økonomiske situasjon og den fremtidige situasjonen basert på tolkninger av tilgjengelig informasjon. Uttalelsene reflekterer oppfatninger på det tidspunktet de ble laget, og BCM forbeholder seg retten til å endre oppfatninger uten forvarsel.

Motpartsrisiko er forstått å være den type og grad av risiko forbundet med hver part i en avtalefestet ordning og risiko for at den andre parten opprettholder sine forpliktelser. For lån antas motpartsrisikoen for låntager å være lav. For rentebytteavtaler må motpartsrisiko vurderes ved kontraktsinngåelse.

Nibor (Norwegian Interbank Offered Rate) er en samlebetegnelse på norske pengemarkedsrenter med ulike løpetider, som skal gjenspeile rentenivået som långiver krever for et usikret utlån i norske kroner med levering om to dager, «spot».

Nøkkeltall anvendes innen økonomi for å sammenligne selskaper eller organisasjoner og deres virksomhet. Nøkkeltall som er fremhevet i rapporten antas å være spesielt viktig for den aktuelle kommune eller kunde.

Obligasjon er et standardisert omsettelig lån med opprinnelig løpetid på minst ett år. Betingelsene ved et obligasjonslån, slik som løpetid, rente, utbetalingsdatoer og eventuelle renteregulerings avtales ved utstedelsen av obligasjonen.

Oppgjørsrisiko er risiko for tap og likviditetsproblemer i forbindelse med avregnings- og oppgjørsfunksjonene. Oppgjørsrisiko omfatter kredittrisiko, likviditetsrisiko, juridisk risiko og operasjonell risiko. Risikoen som oppstår i et betalingssystem.

Oslo Børs er Norges eneste regulerte markedsplass for omsetning av aksjer, egenkapitalbevis og andre verdipapirer, som derivater og obligasjoner.

P.a. rente er en enkel beregning for å vise forventet rentekostnad de neste 12 månedene. Beregnet som restgjeld x kupong.

P.t. rente er en rente med kort renteregulering (vanligvis 14 dager) som vanligvis følger långivers innlånskostnader. Den følger også utviklingen i de korte pengemarkedsrentene og endres i takt med disse.

Påløpte renter viser akkumulerte, ikke betalte renter for det aktuelle lånet på rapporteringstidspunkt. Påløpte renter pr. 31. desember er således det rentebeløpet som skal anordnes til dette året. Påløpte renter i rapporten er beregnet med utgangspunkt i lånets stamdata og er et estimat. Husbanken har egne beregningsmetoder som ikke lar seg gjenskape på en enkel måte. Påløpte renter beregnet for Husbanklån og for fastrenteobligasjoner kan avvike noe.

Rapporteringsperiode er den aktuelle perioden som det rapporteres for. Rapporteringsdato og intervall er angitt på rapportens forside.

Refinansieringrisiko er risikoen for at lån som forfaller ikke får ny finansiering og dermed må innfris. For fylkeskommuner og kommuner gjenspeiles denne risikoen i stor grad i volatiliteten i kredittmarginen som kan endre seg ved hver refinansiering. Risikoen kan reduseres ved å forlenge løpetiden i låneporteføljen, og ha tilstrekkelig likviditet til å dekke forfall eller tilgang til andre former for kreditt.

Ordliste, forklaringer og beregninger

Rentebetingelser er til enhver tid gjeldende betingelser knyttet til det enkelte lånet.

Rentebindingstid (i år) er volumvektet gjennomsnitt av gjenstående rentebindingstid for lån og rentebytteavtaler.

Rentebinding inklusive forwardkontrakter (i år) er volumvektet gjennomsnitt av gjenstående rentebindingstid for lån og rentebytteavtaler. Denne varianten av nøkkeltallet tar hensyn til rentebytteavtaler som har oppstart frem i tid.

Rentebytteavtale (også kjent som renteswap) er en finansiell avtale om å bytte rentebetingelser for en periode. Et eksempel er å gå fra flytende rente til fastrente på et lån.

RenteføIsomhet sier noe om hvor mye kursen på et rentefond endres ved renteendringer. Måler prisfølsomheten til et fond ved mindre parallelle endringer på rentekurven.

Rentekostnad er kostnaden ved å låne penger. Betegnelse på den delen av betalte renter som skal anordnes på det spesifikke året.

Renteregulering er endring av lånerenten en eller flere ganger i låneperioden. Ny rente settes i forhold til renteregulerings klausulen i lånekontrakten.

Renterisiko kan deles i markedsbasert- og kontantstrømbasert risiko. Markedsbasert renterisiko er risiko for potensielt tap i form av redusert markedsverdi som følge av endringer i renten. Kontantstrømbasert risiko er risiko før økte rentekostnader ved økninger i det generelle rentemarkedet.

Sertifikat er et rentebærende papir i likhet med obligasjoner. Forskjellen mellom papirene er at sertifikat har maksimal løpetid på ett år.

Stamdataoversikt viser en oppsummering av utvalgte sentrale betingelser og forutsetninger for de ulike lån, sertifikat og obligasjoner.

Styringsrenten er Norges Banks sentrale rente i utøvelsen av pengepolitikken. I Norge er dette representert ved foliorenten.

Swap (rentebytteavtale) er en avtale mellom to parter om å bytte fremtidige kontantstrømmer. For eksempel kan den ene parten betale den andre flytende rente, mens den selv mottar fast rente eller omvendt.

Tillitsmann i et obligasjonslån er en fellesrepresentant for obligasjonseierne hvis hovedoppgave er å ivareta deres interesser og rettigheter overfor låntaker. Tillitsmann i det norske markedet er vanligvis Nordic Trustee.

Total lånegjeld viser samlet lånegjeld som det rapporteres for. Samlet oversikt over lånene som inngår i rapporten finnes under kapittelet «stamdata».

Total rente er lånets gjeldende kupong, dvs. referanserente med tillegg av kredittmargin.

Valutakurs er prisen på et lands valuta målt mot andre lands valuta, for eksempel norske kroner per euro. Valutarisiko er risiko for potensielt tap i form av redusert markedsverdi som følge av fluktuasjoner i valutakursen.

Vektet gjennomsnittsrente er volumvektet gjennomsnitt av kupongrenter for lån og rentebytteavtaler.

Verdipapirsentralen (VPS) er en privat, selveiende institusjon, opprettet ved lov om verdipapirsentral, som driver et elektronisk rettighetsregister for aksjer, obligasjoner og andre finansielle instrumenter med i hovedsak norske utstedere.

GRIEG INVESTOR

Fredrikstad kommune

Trondheim, 09.02.2026

Kommunens langsiktige kapitalforvaltning – oppsummering av 2025

Årene etter pandemien har i hovedsak hatt svært god aksjeavkastning, hvor eksempelvis globale aksjer i 2023 og 2024 steg 25%-30% pr. år hjulpet av en svakere NOK. En ny president i USA tok verden med storm, men klarte likevel ikke å forhindre at 2025 ble nok et godt år i finansmarkedene. Nesten samtlige aktivaklasser trosset politisk motvind og geopolitisk usikkerhet, og verdens børser steg mye godt hjulpet av sterk inntjening og AI-optimisme. Tariffer og handelskrig, usikkerhet rundt sentralbankenes uavhengighet, betjening av statsgjeld og pågående konflikter er et dystert bakteppe også inn i 2026. Taco (Trump always chickens out) ble et nytt begrep.

Våren 2025 økte USA tollsatsene til nivåer vi må tilbake til 1930-tallet for å finne tilsvarende. Liberation Day tok verden mot en mer proteksjonistisk verdensorden. Volatiliteten skjøt i været til nivåer som rundt finanskrisen og pandemien, og aksjemarkedene falt rundt 20 %. Likevel – markedene snudde raskt etter at Trump modererte de første utspillene. Til tross for økte handelsbarrierer anslår IMF at global BNP-vekst vil være tilnærmet uendret fra 2024 til 2025, og deretter en moderat vekst inn mot 2026. En observasjon er at varer og vareflyt finner nye veier. Veksten i norsk økonomi leverte en ok økonomisk vekst på rundt 1.7 %. Dette er noe svakere enn USA og noe bedre enn eurosonen. Utviklingen i norsk økonomi gjennom 2025 var preget av en moderat oppgang i aktiviteten, selv om veksten i BNP for fastlands-Norge ble noe lavere enn først anslått. Prisveksten har vist seg å være vanskelig å få ned og ligger fortsatt over målet på 2 %. Både den samlede konsumprisveksten og den underliggende inflasjonen lå nær 3 % mot slutten av året. Norges Bank peker på at særlig den sterke veksten i bedriftenes kostnader og et lønnsoppgjør som ble høyere enn forventet, har vært sentrale drivere som bremser nedgangen i prisveksten.

I 2025 steg verdensindeksen for aksjer rundt 20 %. I motsetning til foregående år styrket NOK seg spesielt mot USD, noe som medførte at avkastningen for globale aksjer målt i NOK ble 8.5 %. Oslo Børs steg 18.5 %. Vinnerne globalt var i stor grad som i 2023 og 2024 – selskaper som er tett knyttet til KI. Den største bekymringen i markedet ut over høy prising er at de store selskapenes andel av det totale aksjemarkedet har økt mye. Dette gir økt konsentrasjonsrisiko.

Avkastningen i obligasjonsmarkedet for 2025 ble bra og i tråd med det en kunne forvente basert på den underliggende renten i fondene. En observasjon er at markedsrentene i Europa steg noe (store forsvarsinvesteringer), og falt noe i USA (mer overraskende). Kommunens portefølje av norske- og globale obligasjoner ga en avkastning på hhv. 6 % og 5.1 %.

I 2025 ble avkastningen på kommunens Investeringsfond 6.87 % (NOK 67.35 mill). Porteføljens markedsverdi er ved årsskiftet ca. NOK 637.5 mill. Avkastningen siden oppstart (siste 23 år) er ca. 218 %. Kommunens investeringsstrategi er utformet med bakgrunn i kommunens målsetninger og risikobærende evne, og har en langsiktig forventet avkastning som på indeksnivå er 1,4 % - poeng høyere enn en bankrente over tid. *Reell oppnådd meravkastning i forhold til bankrenten er siden oppstart ca. 4%-poeng pr år.*

Kommunens Skolefond ble investert 31. januar 2025. Avkastningen for året ble 5.13 % (NOK 55.6 mill). Porteføljens markedsverdi er ved årsskiftet ca. NOK 1.141 mrd.

GRIEG INVESTOR

Tabellen under viser utvikling i porteføljeverdi for Investeringsfondet siste 23-års periode. Opptjent avkastning utgjør ca. NOK 990 mill. i perioden. Av tabellen fremgår reell avkastning for porteføljen og kommunens investeringsstrategi for hvert kalenderår, sammenholdt med et anslag på bankrenten for året.

	Avkastning	Tilførsel/ uttak	Porteføljeverdi UB	Faktisk avkastning	Avkastning ihht strategi	Bank-avkastning
2003	53 548 661		544 365 451	10.94 %	14.96 %	4.5 %
2004	41 150 275		588 544 018	7.60 %	6.80 %	1.7 %
2005	50 256 297		638 804 969	8.54 %	7.28 %	2.1 %
2006	38 310 547		677 115 516	6.00 %	4.27 %	2.8 %
2007	35 929 567		713 045 083	5.31 %	3.37 %	4.8 %
2008	(4 103 737)		708 941 346	-0.58 %	-0.44 %	5.9 %
2009	54 458 221		763 413 479	7.69 %	7.32 %	2.2 %
2010	40 292 559		803 706 038	5.28 %	6.84 %	2.5 %
2011	25 837 810		829 543 848	3.21 %	3.15 %	2.7 %
2012	56 533 371		886 077 220	6.81 %	4.32 %	2.2 %
2013	46 930 293		933 007 513	5.30 %	6.57 %	1.8 %
2014	72 943 859	(60 000 000)	945 951 372	7.85 %	7.75 %	1.7 %
2015	30 002 265		975 953 637	3.17 %	3.75 %	1.3 %
2016	37 187 860	52 481	1 013 193 978	3.81 %	2.96 %	1.0 %
2017	53 842 807		1 067 036 785	5.31 %	4.44 %	1.0 %
2018	(2 485 914)		1 065 355 891	-0.23 %	0.16 %	1.0 %
2019	79 607 278		1 140 586 249	7.47 %	6.94 %	1.0 %
2020	60 659 248		1 197 860 376	5.32 %	4.84 %	1.0 %
2021	47 724 234	(100 000 000)	1 141 686 763	4.00 %	3.44 %	0.8 %
2022	(51 302 413)	7	1 090 384 356	-4.49 %	-4.69 %	2.1 %
2023	81 012 286	(100 000 793)	1 020 395 850	8.01 %	7.49 %	4.2 %
2024	74 364 763	(74 686 359)	1 020 074 253	7.36 %	7.15 %	4.7 %
2025	67 354 084	(449 909 116)	637 519 221	6.87 %	6.23 %	4.4 %
	990 054 221	**(784 543 780)**	**637 519 221**			

Tabellen under viser utvikling i porteføljeverdi for Skolefondet siden oppstart 01/2025. Opptjent avkastning utgjør ca. NOK 55.6 mill. Av tabellen fremgår reell avkastning for porteføljen og kommunens investeringsstrategi, sammenholdt med et anslag på bankrenten for året.

	Avkastning	Tilførsel/ uttak	Porteføljeverdi UB	Faktisk avkastning	Avkastning ihht strategi	Bank-avkastning
2025	55 627 473	1 085 268 457.00	1 140 895 929	5.13 %	4.89 %	4.0 %
	55 627 473	**1 085 268 457**	**1 140 895 929**			

GRIEG INVESTOR

1. Momenter ifm. årsoppgjør 2025

Kommunen har en tredelt målsetting knyttet til plassering og forvaltning av midler med langsiktig tidshorisont:

1. Opprettholde realverdi (prisjustering) i henhold til Bystyrets vedtak for kommunens investeringsfond[1]
2. I den grad kommunens økonomi tilsier det bør det avsettes til bufferfond som et virkemiddel til bruk i perioder med lav avkastning/svikt i forhold til budsjettforutsetningene slik at kortsiktige svingninger i finansmarkedet ikke gir umiddelbar negativ effekt i forhold til kommunens tjenesteproduksjon
3. Søke å oppnå avkastning på midler med langsiktig tidshorisont som i gjennomsnitt er 1,4 prosentpoeng høyere enn et plasseringsalternativ med risiko tilsvarende 3 mnd. NIBOR til akseptabel risiko

Bidrag fra samlet finansforvaltning skal i minst mulig grad være utslagsgivende for kommunens tjenesteproduksjon for øvrig. Kommunen skal forvalte sine finansielle midler på en best mulig måte ved at det til enhver tid tas tilstrekkelig hensyn til midlenes investeringshorisont og ønsket risikoprofil, samt mulighetene for å oppnå en tilfredsstillende avkastning og lavest mulig finansieringskostnad. Dette forutsetter realistiske budsjettanslag gjennom ordinær budsjettprosess.

Inflasjonsjustering av grunnkapitalen

Ved beregning av konkret beløp for inflasjonsjustering av kommunens grunnkapital, må det tas hensyn til hvor lenge midlene har vært plassert sammenholdt med faktisk prisstigning pr. måned oppgitt fra Statistisk Sentralbyrå. Inflasjonen var i 2025 3,2 % og er eksempelvis 74,6 % siden oppstart i 2003.

2. Langsiktig strategi – finansreglement

Kommunens finansreglement ble revidert i juni 2023, og ble besluttet videreført uten endringer i november 2024.

Tabellen under viser kommunens investeringsstrategi for Investeringsfondet med strategiske vekter, maksimums- og minimumsvekter samt referanseindekser. Tabellen viser også reell fordeling av midlene pr 31.12.2025:

Fredrikstad Kommune	Allokering	Strategi	Min	Max	Frihetsgrader	Allokering av total	Markedsverdi
Aksjer	**23.3**	**20**	**5**	**25**	**Ok**		**148 526 103**
Norske Aksjer	35.4	35	20	50	Ok	8.2	52 549 269
Globale Aksjer	64.6	65	50	80	Ok	15.1	95 976 834
Obligasjoner	**59.8**	**60**	**40**	**80**	**Ok**		**381 491 636**
Norske Obligasjoner	39.9	40	20	100	Ok	23.9	152 248 903
Globale Obligasjoner	60.1	60	0	80	Ok	36.0	229 242 732
Pengemarked	**16.7**	**20**	**10**	**40**	**Ok**	**16.7**	**106 544 927**
Kontanter	0.1	0				0.2	956 555
Totalt	**100**					**100**	**637 519 103**

[1]Investeringsfondet ble opprettet etter kapitaluttak i Fredrikstad Energi i 1999/2000. Kapitalen skal inflasjonsjusteres over tid basert på reell inflasjon (konsumprisindeks) over tid (langsiktig forventning er 2,5 % pr år). Skolefondet ble opprettet i 2025 og skal følge samme investeringsstrategi og rammeverk som opprinnelig investeringsfond.

Tabellen under viser kommunens investeringsstrategi for Skolefondet med strategiske vekter, maksimums- og minimumsvekter samt referanseindekser. Tabellen viser også reell fordeling av midlene pr 31.12.2025:

Skolefondet	Allokering	Strategi	Min	Max	Frihetsgrader	Allokering av total	Markedsverdi
Aksjer	**20.3**	**20**	**5**	**25**	**Ok**		**231 368 235**
Norske Aksjer	37.4	35	20	50	Ok	7.6	86 409 698
Globale Aksjer	62.6	65	50	80	Ok	12.7	144 958 536
Obligasjoner	**59.7**	**60**	**40**	**80**	**Ok**		**681 563 657**
Norske Obligasjoner	40	40	25	55	Ok	23.9	272 424 051
Globale Obligasjoner	60	60	45	75	Ok	35.9	409 139 606
Pengemarked	**19.9**	**20**	**10**	**40**	**Ok**	**19.9**	**227 197 157**
Kontanter	0.1	0				0.1	766 880
Totalt	**100**					**100**	**1 140 895 929**

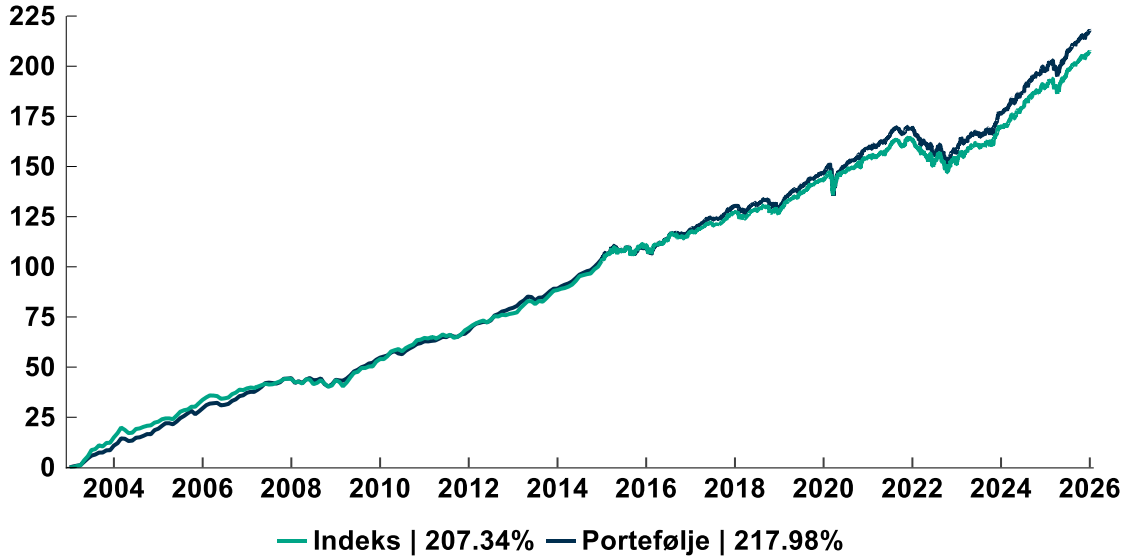
Finansreglementet skal jf. Kommuneloven § 14-13 blant annet inneholde bestemmelser som hindrer kommunen i å ta en vesentlig finansiell risiko i finans- og gjeldsforvaltningen. Finansreglementet skal også inneholde bestemmelser om hvilke avkastningsmål som skal ligge til grunn for finansforvaltningen. I forvaltningen søkes det etablert en stor grad av stabilitet og forutsigbarhet. Sannsynlighet for negativ avkastning et enkelt år er 16 %. Verdifall gitt Finanstilsynets definisjon av stresstest er -10.6 %.

Porteføljen har i 2025 vært forvaltet innenfor rammene i finansreglementet. Risikoen i porteføljen var gjennom året noe høyere enn normalposisjonen i finansreglementet som følge av noe overvekt i aksjer. Porteføljens fondssammensetting er innenfor tillatte rammer for avvik (målt gjennom relativ risiko) i finansreglementet. I de ulike delporteføljene er det lagt stor vekt på å benytte fondskombinasjoner som har gode egenskaper samlet. Fredrikstad kommunes kapitalforvaltning er bygget opp rundt strenge krav til valg av forvaltere og transparente produkter for alle investeringer. Forvaltningen har etiske kriterier tilsvarende den norske stat/oljefondet.

Bruk av flere, spesialiserte forvaltere gir muligheter for å utnytte spisskompetanse i markedet. Forvaltere og fond i kommunens delporteføljer er valgt på bakgrunn av både kvantitative og kvalitative kriterier. I tillegg foretas det beregninger omkring samvariasjon mellom fondene i kommunens totalportefølje. Et viktig virkemiddel for å oppnå forventet meravkastning i forvaltningen er å holde kostnadselementet i forvaltningen så lavt som mulig. Porteføljen skal minimum rebalanseres når porteføljevektene når min/maks grensene.

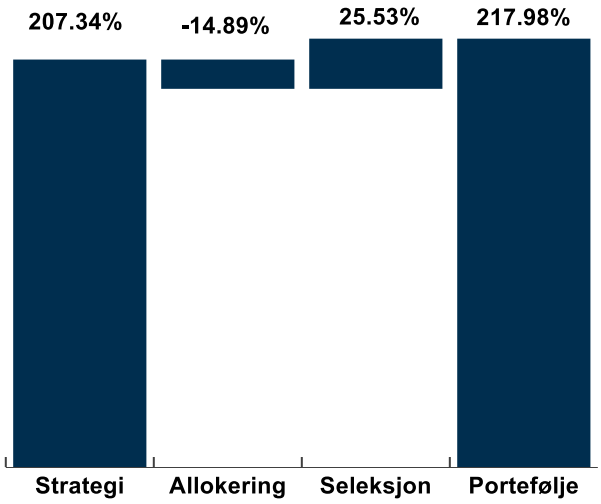
3. Porteføljeutvikling 2025 og siden oppstart – Investeringsfondet

Grafen under viser totalporteføljens utvikling siden 2003. Akkumulert avkastning er 218 %, noe som gir en årlig geometrisk avkastning på 5.16 %.



Bidragsanalyse

Kommunens vedtatte strategi vil forventningsmessig forklare det meste av oppnådd avkastning og svingninger i denne over tid. Frihetsgrader i strategien gir innenfor spesifiserte risikorammer anledning til aktive valg rundt seleksjon (valg av forvaltere) og allokering (avvik fra strategivekter).



Grafen til venstre viser at oppnådd avkastning er ca. 218 % siden oppstart i 2003, rundt 10.6 %-poeng høyere enn kommunens referanseindeks.

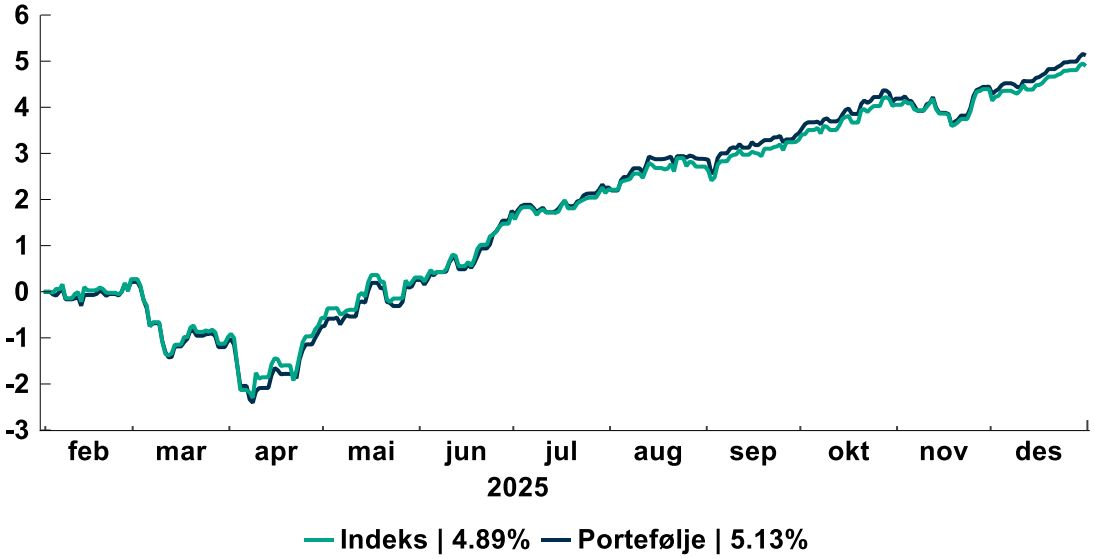
Allokeringsbeslutninger (avvik fra strategiske vekter i strategien), har i sum bidratt med ca. 15 %-poeng mindreavkastning. Dette knytter seg til undervekt i aksjer i en periode etter finanskrisen som følge av kommunens økonomiske situasjon.

Seleksjonsbeslutninger, mao. valg av forvaltere, har i sum bidratt med ca. 26 %-poeng meravkastning.

For 2025 er oppnådd meravkastning i forhold til kommunes referanseindeks 0.64 %-poeng. Denne forklares av både seleksjonseffekter (0.5 %-poeng) og allokeringseffekter (0.15 %-poeng). Med andre ord har forvalterne i porteføljen i snitt levert noe sterkere enn referanseindeksene.

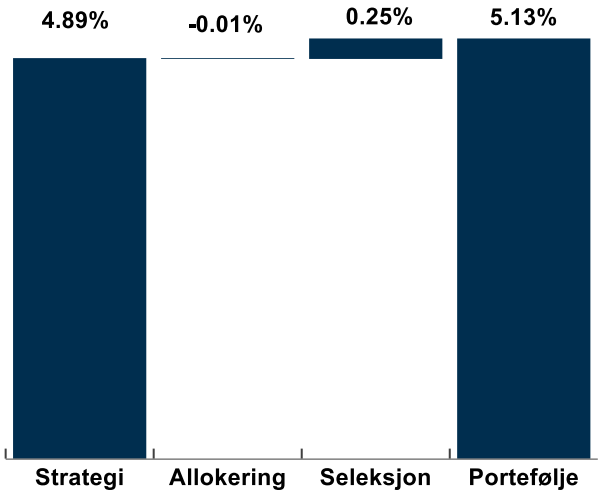
Porteføljeutvikling 2025 og siden oppstart – Skolefondet

Grafen under viser totalporteføljens utvikling siden 2025. Akkumulert avkastning er 5.13 %.



Bidragsanalyse

Kommunens vedtatte strategi vil forventningsmessig forklare det meste av oppnådd avkastning og svingninger i denne over tid. Frihetsgrader i strategien gir innenfor spesifiserte risikorammer anledning til aktive valg rundt seleksjon (valg av forvaltere) og allokering (avvik fra strategivekter).



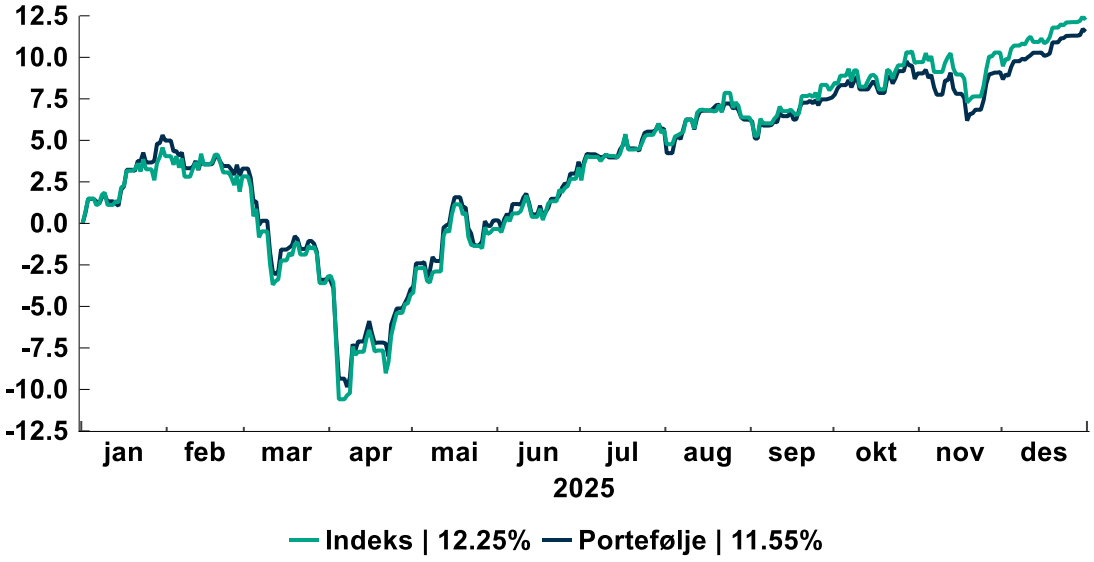
Grafen til venstre viser at oppnådd avkastning er 5.13 % siden oppstart i 2025, rundt 0.25 %-poeng høyere enn kommunens referanseindeks.

Allokeringsbeslutninger (avvik fra strategiske vekter i strategien), har i sum hatt en nøytral effekt.

Seleksjonsbeslutninger, mao. valg av forvaltere, har i sum bidratt med 0.25 %-poeng meravkastning.

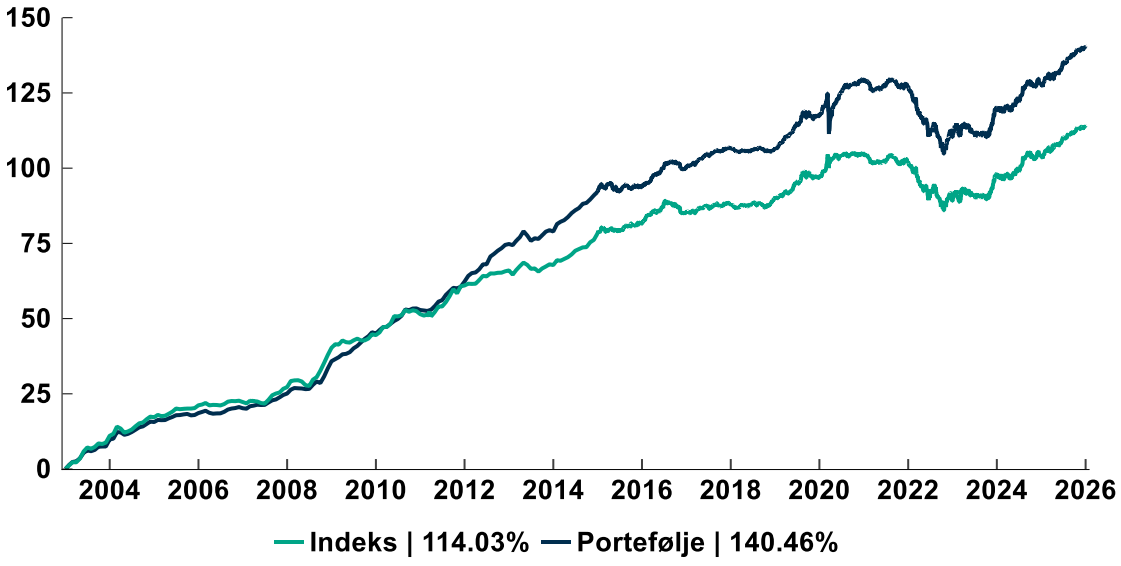
Aksjeporteføljen (sammensatt av 11 aksjefond)

Grafen under viser aksjeporteføljens og referanseindeksens utvikling i 2025 (kun vist for Investeringsfondet siden dette og Skolefondet har tilnærmet lik sammensetting). Porteføljen oppnådde noe svakere avkastning enn referanseporteføljen. Porteføljens mindreavkastning på 0.7 %-poeng forklares av driverne i det globale aksjemarkedet hvor forvaltere med et særlig fokus på kvalitet og vekst presterte svakere enn det brede markedet. Fremtidig utviklingen for mange selskaper har økt risiko siden en konsekvens av KI er potensielle endringer innenfor flere bransjer. Kommunens globale aksjeportefølje endte rundt 1.8 %-poeng bak referanseindeksen i 2025. Kommunens norske aksjeportefølje endte rundt 3 %-poeng foran referanseindeksen.



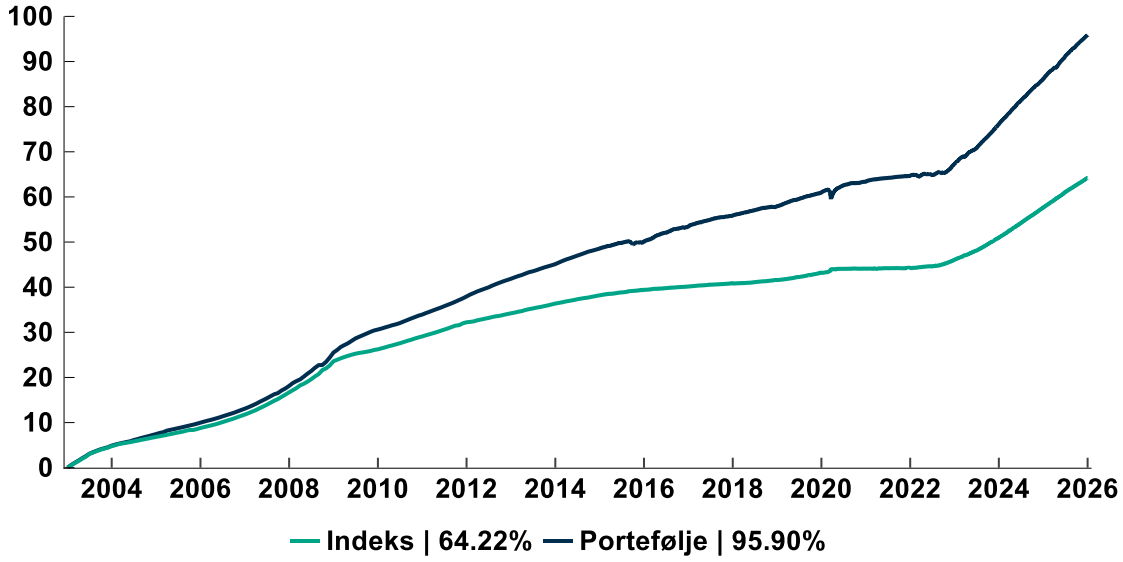
Rentebærende papirer/obligasjoner (sammensatt av 7 obligasjonsfond)

Grafen under viser utviklingen for den rentebærende porteføljen og porteføljens referanseindeks siden oppstart. Akkumulert avkastning er ca. 140 % i perioden. Dette er rundt 26 %-poeng mer enn porteføljens referanseindeks. Porteføljen steg 5.5 % i 2025, noe som var ca. 0.65 %-poeng bedre enn referanseindeksen.



Rentebærende papirer/pengemarked (sammensatt av 3 pengemarkedsfond)

Grafen under viser utviklingen for pengemarkedsporteføljen og porteføljens referanseindeks siden oppstart. Akkumulert avkastning for porteføljen er 95.9 % i perioden. Dette er rundt 31.7 %-poeng mer enn porteføljens referanseindeks. Porteføljen steg ca. 5.25 % i 2025, noe som var ca. 1.1 %-poeng bedre enn referanseindeksen.



4. Innspill til fremdrift for 2026

Forvaltningen av kommunens midler er bygget opp rundt målsetninger. Svak avkastning vil kunne påvirke kommunens tjenesteproduksjon på kort sikt. Et tilstrekkelig stort bufferfond vil dempe de kortsiktige svingningene. Formålet med forvaltningen av de langsiktige midlene er å gi kommunen gode og stabile tilskudd over tid, samtidige som kommunen evner å håndtere negative verdiendringer som vil komme. Grieg Investor anbefaler at kommunen så langt det lar seg gjøre avsetter avkastning i spesielt i gode år som reserver for år med svak avkastning.

Kommunen har vedtatt å følge Statens Pensjonsfond Utlands etiske kriterier. Ved utgangen av 2025 er noe over 100 selskaper globalt ekskludert som følge av deres produkter, og noe over 50 selskaper ekskludert på grunn av adferd. Kommunen har for tiden ingen brudd på de etiske kriteriene i sine investeringer. Som kjent har det i 2025 vært offentlig debatt rundt oljefondets etiske kriterier. En konklusjon rundt dette vil også være relevant for kommunen.

Ved inngangen til 2026 har kommunen to tilnærmet identiske investeringsporteføljer, både i verdi og sammensetting. Begge forvaltes med langsiktig profil, og har tett oppfølging.

Grieg Investor takker for et godt samarbeid i 2025!

Med vennlig hilsen

Grieg Investor AS

Steinar Lille

Bystyret i Fredrikstad kommune

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2026/74-8 (BJGU)	20.04.2026

Kontrollutvalgets uttalelse til årsregnskap og årsberetning for 2025 - Fredrikstad kommune

I henhold til forskrift for kontrollutvalg og revisjon § 3, avgir kontrollutvalget sin uttalelse til kommunens årsregnskap, konsoliderte årsregnskap samt årsberetning for året 2025 til bystyret.

Kontrollutvalget har den 06.05 2026 behandlet årsregnskapet, konsolidert årsregnskap og årsberetning for 2025 for Fredrikstad kommune som er avgitt av kommunedirektør. Revisjonsselskapet Østre Viken kommunerevisjon IKS har avgitt tilhørende revisjonsberetning, datert 15.04 2026.

Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetningen for 2025 er avlagt innen gjeldende tidsfrister.

Kommunen har i 2025 et positivt netto driftsresultat på kr. 229 075 804,-. Konsolidert årsregnskap viser et positivt netto driftsresultat på kr. 126 026 570,-. Drifts- og investeringsregnskap er begge avsluttet i henhold til bestemmelsene i lov og forskrift.

Kontrollutvalget viser til årsberetningens omtale om de ulike forhold som påvirker resultatet, og side 2 i årsberetningen for de vesentlige resultatkomponenter og avvik i resultatregnskapet for 2025.

Kontrollutvalget viser til følgende sentrale nøkkeltall fra kommunes konsoliderte regnskap og kommunekassa for 2025, sett opp mot kommunens egne vedtatte måltall og anbefalte måltall fra tekniske beregninger i offentlig sektor (TBU).

- Fredrikstad kommunes netto driftsresultat tilsvarer + 2,5 % av driftsinntekter. For det konsoliderte regnskapet er tilsvarende tall + 1,3 %. Etter kommunens egne vedtatte måltall og TBU anbefaling bør netto driftsresultat over tid være minimum + 1,75 % av driftsinntektene for å opprettholde kommunens formue.

- Kommunens netto langsiktige lånegjeld (ekskl. pensjonsforpliktelser, ubrukte lånemidler og formidlingslån) er 83 % sett i forhold til sum driftsinntekter per 31.12. Tilsvarende tall for det konsoliderte regnskapet viser 107 %. TBU anbefaler at nivået ligger i intervallet 60 – 90 %.
  For kommunens netto langsiktige lånegjeld som belaster driften i % av brutto driftsinntekter per 31.12, ligger denne på 49 %.

Østfold kontrollutvalgssekretariat (ØKUS KOF)
Postadresse: Dikeveien 29, 1661 ROLVSØY
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no/okus
Org.nr: 926 367 358 Telefaks:
Besøksadresse: Dikeveien 29, 1661 Rolvsøy
E-postadresse: rona@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 900 86 740

- Fredrikstad kommunes disposisjonsfond per 31.12 utgjør 4,2 % av brutto driftsinntekter. For det konsoliderte regnskapet er tilsvarende tall 6,2 %. Kommunens egne vedtatte måltall er 5 % og TBU anbefaling ligger i intervallet 5 -10 % for å ha et godt økonomisk handlingsrom.

- Kommunens likviditetsgrad 1 og 2 (betalingsevne) ligger på et tilfredsstillende nivå per 31.12 i henhold til anerkjent regnskapsteori.

Revisor har konkludert med at Fredrikstad kommunes årsregnskap og det konsoliderte årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde per 31.12 2025. Årsberetningen inneholder de opplysninger som lov og forskrift krever og at opplysningene om økonomi i årsrapporten stemmer overens med årsregnskapet. Revisor påpeker under andre forhold følgende:

«Offentlige anskaffelser

Revisjonen har ved revisjon av årsregnskapet konstatert at kommunen har foretatt flere vesentlige anskaffelser av varer og tjenester hvor anskaffelsen ikke har vært gjenstand for anbudskonkurranse. Kommunens praksis er etter vår mening i strid med lov om offentlige anskaffelser.

Moms – bygg (flerbruksbygg)

Kommunen har flerbruksbygg som benyttes både i avgiftspliktig og ikke-avgiftspliktig virksomhet. For flere bygg mangler det tilstrekkelige fordelingsnøkler for merverdiavgift.

Etter merverdiavgiftsloven § 8-2 skal inngående merverdiavgift fordeles etter faktisk bruk. Mangelfull dokumentasjon av fordelingsgrunnlaget innebærer risiko for feil i både fradragsført merverdiavgift og krav om momskompensasjon. Dette kan også få konsekvenser etter justeringsreglene i merverdiavgiftsloven kapittel 9.

Selvkost

I henhold til selvkostforskriften § 8 skal overskudd avsatt til selvkostfond tilbakeføres ved å finansiere et fremtidig underskudd senest innen det femte året etter at overskuddet oppsto. En andel av fondsmidlene knyttet til slam er ikke tilbakeført innen fristen. Beløpet er imidlertid ikke vesentlig, og forholdet er derfor uten betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.»

Kontrollutvalget har etter forskrift om kontrollutvalg og revisjon § 3, påsett at det ikke foreligger åpne revisjonsmerknader ved årsskifte 2025/26.

Kontrollutvalget er ikke kjent med andre forhold, fremkommet i dialog med revisor, som kunne hatt betydning for utvalgets uttalelse. Kontrollutvalget anbefaler at bystyret fastsetter kommunens årsregnskap og årsberetning for 2025.

Fredrikstad 06.05 2026

Victor Kristiansen
Leder av kontrollutvalget

Kopi: Formannskapet

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/14634
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 167264/2026
Klassering: K11

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	03.06.2026	18/26

Representantforslag til Teknisk utvalg fra Ida Kristine Dutheil (R): Avfallshåndtering og toalettfasiliteter i friluftsområdet ved Bjørndalsdammene

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å fatte følgende vedtak:
1. Kommunedirektøren kommer tilbake med en sak hvor det ses på muligheten til etablering av toalettfasiliteter ved friluftsområdet ved Bjørndalsdammene. Saken behandles i forbindelse med budsjett for 2027.
2. Dersom etableringen blir iverksatt, går administrasjonen i dialog med frivillige organisasjoner for å se på mulige driftsmodeller.

Sammendrag
Representanten Ida Kristine Dutheil (R) fremmer et representantforslag om avfallshåndtering og toalettfasiliteter i friluftsområdet ved Bjørndalsdammene.

Etablering av et universelt utformet servicebygg i det statlig sikrede friluftslivsområdet Bjørndalen med vil kunne stimulere til økt bruk av et område som allerede er godt tilrettelagt. Dette vil være et godt grep for å sikre tilgjengelighet til nærturområder og barns og skoleklassers bruk av området. Fredrikstad kommune satser på aktive liv og folkehelse og dette vil kunne være et bidrag. Etablering av toaletter er også et viktig grep for å kanalisere ferdsel og redusere forsøpling i form av avføring og toalettpapir i naturen. Tiltaket har tidligere vært tatt inn ved rullering av forvaltningsplaner for friluftslivsområder, men ble tatt ut i planperioden 2023-2026 med bakgrunn i manglende finansiering.

Tilgang til toalettfasiliteter vil kreve en investeringsbeslutning og en økning av driftsrammene. Det kan søkes om tilskudd i form av spillemidler og tilskudd til tiltak i statlig sikrede områder. Tiltaket vil være søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven.

Når det gjelder utplassering av søppeldunker vurderes det at det allerede er tilstrekkelig antall dunker utplassert i Bjørndalen.

Forslag til vedtak punkt 2: Dersom etableringen blir iverksatt, går administrasjonen i dialog med frivillige organisasjoner for å se på mulige driftsmodeller.

Vedlegg
Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen.

Saksopplysninger
I tråd med Fredrikstad kommunes reglement for saksbehandling i folkevalgte organer, kan medlemmer av folkevalgte organer fremme representantforslag innen organets myndighetsområde.

Teknisk utvalgsmedlem Ida Kristine Dutheil (R) har sendt inn følgende representantforslag:

Forslag:
Bjørndalsdammane har blitt brukt som rekreasjonsområde i over hundre år og blir flittig brukt av mange ulike brukergrupper. Området er tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uavhengig av funksjonsnivå med brede grusveier som gjør fremkommelighet mulig for både rullestolbrukere og familier med barnevogn. Allikevel kan det gjøres enda mer tilgjengelig med å sørge for utplassering av søppeldunker og toalettfasiliteter. Det er kommunens ansvar å sikre god folkehelse, samt å forebygge forurensning av naturen.

Forslag til vedtak:
1. Kommunedirektør kommer tilbake med en sak som hvor det ses på muligheten til bedre avfallshåndtering og toalettfasiliteter ved friluftsområdet ved Bjørndalsdammene med ulike alternativer, slik at bystyret kan ta stilling til dette under behandling av budsjett for 2027.
2. Administrasjonen går i dialog med frivillige organisasjoner under utredningen av ulike alternativer.

Relevante bestemmelser
Ingen

Konsekvenser for sosial bærekraft
Gode uteoppholdsarealer er blant de faktorene som betyr mye for livskvalitet og trivsel hos innbyggerne. Lett tilgjengelige friluftslivsområder med god tilrettelegging øker bruken av områdene, og er viktig for aktivitet og folkehelse. Nærmiljøområder kan i tillegg fungere som viktige sosiale møteplasser for barn og voksne med ulik funksjonsevne og bakgrunn. Tilrettelegging med servicebygg med toaletter i friområder kan øke bruken for alle grupper og kanaliserer ferdsel.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
   Etablering av et servicebygg i Bjørndalen vil kreve investeringer inklusivt vann og avløp. Det vil kunne søkes spillemidler og fylkeskommunale midler til dekning av inntil 50% av deler av investeringen, blant annet til selve bygget. Konsekvenser for driftsbudsjettet vil være til drift og renhold av servicebygg, og anslås til ca. 150 000,- årlig forutsatt normal slitasje og vedlikehold. Det vil være behov for økte driftsrammer.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
   Fokus på folkehelse, aktivitet, lavterskel friluftsliv og tilgjengelighet påvirker samfunnsutviklingen og befolkningen. Attraktive utomhusområder er et viktig grep for å sikre gode byer og tettsteder, og kan på sikt ha betydning for tilflytting, skatteinntekter og næringsliv.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Økt bruk av friluftslivsområder kan medføre økt slitasje og utfordringer for biologisk mangfold. Det viktig å kanalisere ferdsel og styre tilrettelegging slik at enkelte områder kan utvikles mens andre får utvikles naturlig. Bjørndalen er et bynært område hvor det allerede er stor

grad av tilrettelegging og kan utvikles noe mer. Et tilgjengelig toalett i området vil bidra til at det blir mindre forsøpling og avføring i natur.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke vurdert aktuelt slik saken står nå, men vil være en naturlig del av videre prosess dersom man vedtar investeringen.

Vurdering
Etablering av et universelt utformet servicebygg i Bjørndalen med vil kunne stimulere til økt bruk av et område som allerede er godt tilrettelagt. Dette vil være et godt grep for å sikre tilgjengelighet til nærturområder og barns og skoleklassers bruk av området. Fredrikstad kommune satser på aktive liv og folkehelse og dette vil kunne være et bidrag. Etablering av toaletter er også et viktig grep for å kanalisere ferdsel og redusere forsøpling i form av avføring og toalettpapir i naturen.

Når det gjelder utplassering av søppeldunker vurderes det at det allerede er tilstrekkelig antall dunker utplassert i Bjørndalen.

Når det gjelder vedtaksforslaget om at administrasjonen skal gå i dialog med frivillige organisasjoner under utredningen av ulike alternativer vurderes det at dette gjelder driftsmessige forhold og tas på et senere tidspunkt.

Alternative løsninger
Ikke vurdert.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at administrasjonen kommer tilbake med en sak som hvor det ses på muligheten til etablering av toalettfasiliteter ved friluftsområdet ved Bjørndalsdammene. Saken behandles i forbindelse med budsjett for 2027. Videre anbefales det at man først går i dialog med frivillige organisasjoner dersom investeringen besluttes.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/14396
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 165297/2026
Klassering: Q50
Saksbehandler: Charlotte Høyum

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	03.06.2026	19/26

Spørsmål til utvalgsleder 03.06.2026 vedrørende parkeringsregulering i Rektor Westerns gate

Fra Nils Are Magerøy, Ap

Skiltene om avgiftsparkering i Rektor Westerns gate (langs jernbanestasjonen) er fjernet. Betyr det at strekningen for øyeblikket er å betrakte som en gate kun for boligsoneparkering?

Øvrig parkering på vest for jernbanesporene er forbeholdt pendlere.
Bør ikke kommunen tilby parkering for reisende som tar toget en gang iblant? Vi ønsker jo at flere tar toget!

Mitt forslag er at det innføres samme avgift i Rektor Westerns gate (mot jernbanen) som på Damyr.

Vedlegg
Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/14648
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 165382/2026
Klassering: 610
Saksbehandler: Charlotte Høyum

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	03.06.2026	20/26

Spørsmål til utvalgsleder 03.06.2026 - Tilstand på universell utforming av barnehage- og skolebygg

Fra Ida Kristine Dutheil, R:
Under møtet i Formannskapet 23.04.2026 stemte posisjonen imot punkt 2 i sak 31/2026 Prioritering av skolevedlikehold 2026 og punktet ble derved nedstemt. Punkt 2 lød som lød følgende:

«Det legges til grunn at om lag 80 prosent av skolefondet benyttes til tiltak for å nå kommunens ambisjonsnivå for samlet vektet tilstandsgrad, mens 20 prosent prioriteres til øvrige oppgraderinger som brukertilpasninger, funksjonelle behov og spesialrom mv».

Når det ikke gis eksplisitte politiske føringer på hvilken andel av fondets størrelse som skal brukes til vedlikehold av spesialrom mv., blir det relevant å kartlegge i hvor stor grad barnehagene- og skolenes bygg består av slike rom og hvilke anslagsvise kostnader oppgraderinger av disse rommene vil medbringe.

1. I hvor stor grad har våre barnehager og skoler/SFO universell utforming?
2. Hvor stor andel av Fredrikstads barnehage- og skolebygg består av spesialrom mv.?
    a. Hva slags spesialrom mv. har vi ved barnehagene og skolene?
3. Er det markante forskjeller i hvor mye det koster å renovere ordinære rom opp imot spesialrom ved Fredrikstad kommunes barnehage- og skolebygg?
    a. Hvilke spesialrom krever mest og minst ressurser i så måte å renovere?

Vedlegg
Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen

PS 21/26 Ettersendt sak: 1. tertialrapport 2026 for Fredrikstad kommune