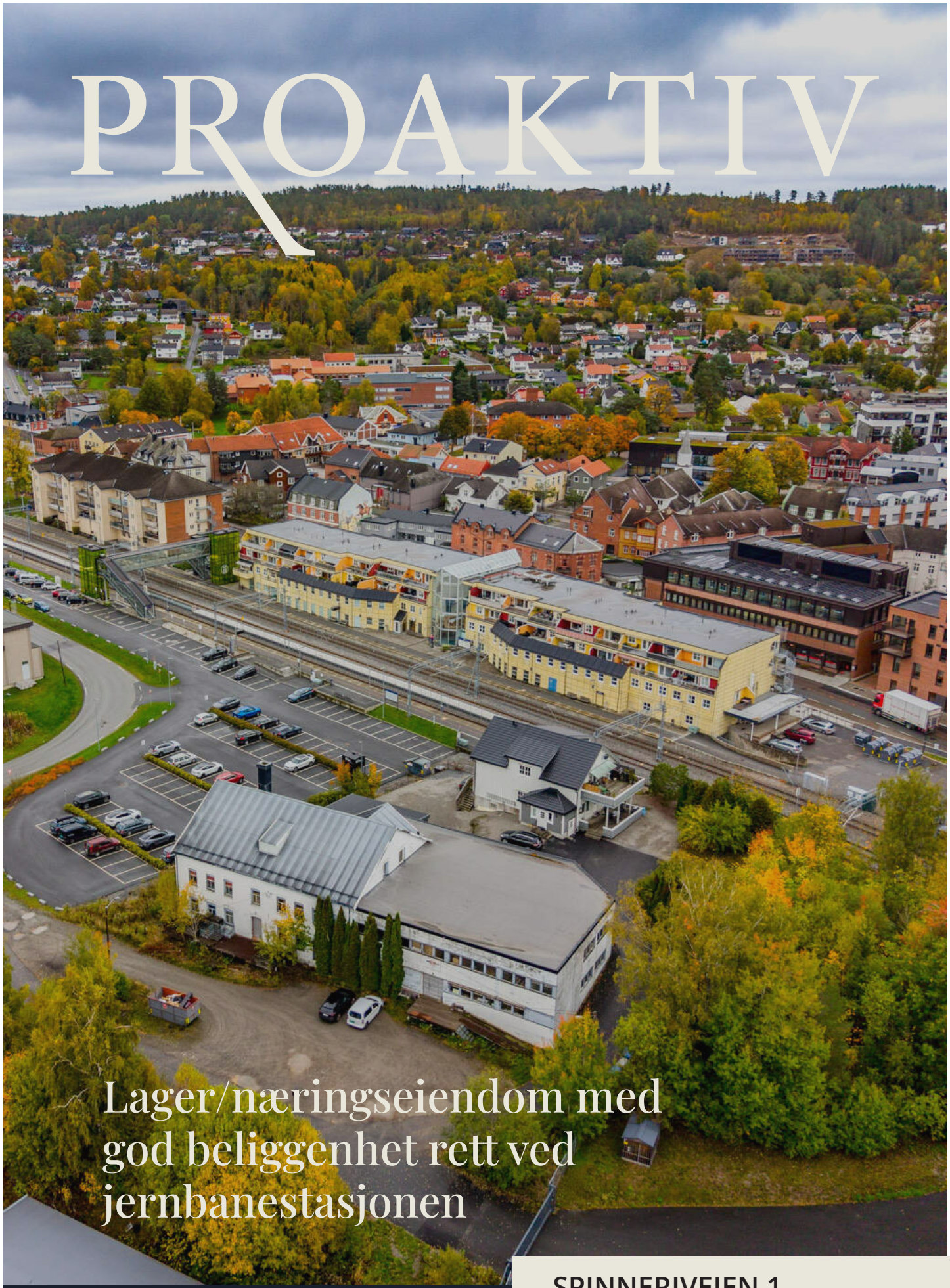
PROAKTIV



Lager/næringseiendom med god beliggenhet rett ved jernbanestasjonen

SPINNERIVEIEN 1

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 330, bnr. 4, i Indre Østfold kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Kommunale avgifter: 11.717,-

Boligtype: Lager

Byggeår: 1890 (tilbygg 1968)

Tomt: 2780.3 m²

BTA: 1717 m²

INNHOLD

1	4	14
Nøkkelinformasjon	Kjerneinformasjon	Vedlegg

50

Kontorets side





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet
Eiendommen i Spinneriveien 1 har en attraktiv beliggenhet i Mysen, rett ved togstasjonen og et nyetablert boligprosjekt. Beliggenheten gir tilgang til et etablert lokalmiljø med et variert næringsliv, gode servicetilbud og et bredt kundegrunnlag i regionen.

Mysen sentrum ligger i kort avstand fra eiendommen og byr på et godt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Området rundt Spinneriveien har en praktisk beliggenhet med nærhet til etablerte virksomheter og handels- og servicetilbud, noe som gjør eiendommen interessant for virksomheter med behov for lagerplass og enkel tilgang til lokale tjenester.

Mysen har en sentral rolle i Indre Østfold og betjener både byen og omkringliggende områder. Fra eiendommen er det tilgang til det lokale veinettet, med videre forbindelse til øvrige deler av Østfold og det sentrale Østlandsområdet. Dette gir et godt utgangspunkt for virksomheter som har behov for effektiv transport av varer og materiell, eller som ønsker lagerkapasitet med nærhet til et etablert lokalt marked.

Området fremstår som et praktisk utgangspunkt for lager- og næringsrelatert virksomhet, enten som del av egen drift eller som investering for kjøpere som ønsker å etablere eller videreutvikle sin virksomhet i Mysen.

Spinneriveien 1 tilbyr dermed en funksjonell beliggenhet i et etablert lokalsamfunn, med nærhet til Mysen sentrum, regionale forbindelser og et variert næringsliv.

Kommuneområde
Mysen

Kort om eiendommen
Spinneriveien 1 er en eldre næringseiendom sentralt beliggende i Mysen, med et bygningsareal på ca. 1 717 m² BTA og en eiet tomt på 2 780 m². Eiendommen benyttes i hovedsak til lagerformål og har gjennomgående eldre standard med behov for oppgraderinger. Tomten er regulert til boligformål og har et mulig fremtidig utviklingspotensial.

Tomtestørrelse
2 780,30 m²

Eierform
Eiet

Tomten
En del av Spinneriveien går over tomten, og deler i praksis tomten i to. Det er i hovedsak to eiendommer som benytter seg av denne veien. Den delen av tomten som ikke er bebygd består ellers i hovedsak av grusede trafikkarealer og parkeringsplasser. Tomten bærer preg av å ikke har vært holdt særlig i hevd i senere år.

Byggemåte
Bygning generelt:
Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll og antatt byggemåte for perioden.
Den eldste delen ble oppført på slutten av 1800-tallet, og tilbygget ble oppført på slutten av 1960-tallet.

Drenering:
Eventuell drenering har en eldre standard.
Det er saltutslag på deler av veggene i første etasje som ligger under terrengnivå. Årsaken til dette kan være mangler ved dreneringen.

Grunn og fundamenter:
Den eldste delen har grunnmur av granittblokker.
Tilbygget har grunnmur av støpt betong.
Byggegrunnen er ikke kjent.
Det finnes setninger og sprekker i grunnmurer.

Ytterveggskonstruksjon:
Ytterveggene på den eldste delen er oppført av teglstein, som er murt i spekk og malt utvendig.
Den delen som ble oppført på 1960-tallet har bærende konstruksjoner av støpt betong, og vegger av Lecablokker og støpte elementer. Deler av fasadene er pusset. Det finnes også noe trepanel mellom vinduer etc. Innvendig er veggene i hovedsak pusset, men deler av veggene er også kledd med plater og panel.
Det finnes sprekker, pussavskalling og forvitringer i utvendige fasader, og det er behov for vedlikehold og reparasjoner.

Utvendige dører og vinduer:
I første etasje er det tre leddporter i aluminium, av eldre dato. Det finnes også sidedører med en eldre standard.
Porter og dører har en eldre standard og er slitt.

Takkonstruksjon:
På den eldste delen er det en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke. Yttertaket på denne delen er tekket med korrugerte plater i stål.
De korrugerte platene har en eldre standard, og er falmet av elde.
Tilbygget har en flatere takkonstruksjon med bærende konstruksjoner av støpt betong, og med elementer av prefabrikkerte støpte elementer.
Yttertaket på denne delen er tekket med papp/membran, av eldre dato. Taktekket er kun besiktiget fra vindu i tredje etasje på den eldste delen.
Det finnes misfarging etter eldre fukt i himlingen i andre etasje, ved overgangen mellom eldre del og tilbygg.

Utvendige trapper:
Utvendig er det to lasteramper i trekonstruksjoner.
Lasterampene har en eldre standard og er slitt. Det må forventes behov for oppgraderinger.

Etasjeskillere:
I den eldste delen er det dels trebjelkelag, og dels støpte dekker mellom etasjene. I den tilbygde delen er etasjeskillere av støpt betong.

Innvendige overflater vegg:
Innvendige vegger er i murverk og i trekonstruksjoner. Veggene er dels pusset, og dels platekledd og panelt.
Veggoverflatene har generelt en eldre standard og er slitt.

Innvendige overflater himling:
I himlingene er det i stor grad malte overflater.
Himlingene har en eldre standard og er farget av elde.

Innvendige dører og vinduer:
Innvendig i bygningen er innerdørene hovedsakelig i trekonstruksjoner.
De innvendige dørene har generelt en eldre standard.

Innvendige trapper:
Mellom første og andre etasje i tilbygget er det en flislagt støpt trapp, med rekkverk i stålkonstruksjoner.
Denne trappa er slitt, og det er løse fliser.
I den eldste delen er det satt inn vindeltrapp i galvaniserte stålkonstruksjoner.
Flislagt innvendig trapp mellom første og andre etasje.

Sanitær primæranlegg:
Garderoberommet er utstyrt med WC, to servanter og dusjkabinett. Det finnes en varmtvannsbereder på ca. 30 liter, som henger på veggen i garderoberommet. Vannmåleren er plassert på toalettet.
Sanitærutstyret har generelt en eldre standard, og er slitt. Det må forventes behov for oppgraderinger.

Piper/skorsteiner/ildsteder:
Det finnes en pipe i den eldste delen. Pipa er ikke i bruk.
Det må foretas kontroll av pipa før den eventuelt tas i bruk.

Ventilasjon primæranlegg:
Bygget er naturlig ventilert.

Elektrisk primæranlegg
Det elektriske anlegget har generelt en eldre standard, hovedsakelig med skrusikringer.
Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget, av kvalifisert personell.

Annet
I den tilbygde delen ble det i 1981 installer heis mellom første etasje og andre etasje. Heisen har en kapasitet på 1.500 kg/15 personer.
Heisen har behov for service og ettersyn/kontroll.

Innhold
Næringsbygg på 3 etasjer som i dag inneholder:

1. etasje:
Diverse lagerrom, kontor, garderoberom med toalettrom, spiserom, trappegang til andre etasje, heishus.
Takhøyden i første etasje er ca. 2,90 til 3,00 meter.

2. etasje:
Trappegang, lagerrom og kontorer.
Takhøyden i andre etasje er ca. 3,05 til 3,80 meter.

3. etasje:
Trappegang, innredet lokale med arbeidsrom og kontorer, lagerrom.
Det er skråhimling i deler av tredje etasje.

Arealer
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Tomtestørrelse
2 780,30 m²

Beskrivelse av tomt
En del av Spinneriveien går over tomten, og deler i praksis tomten i to. Det er i hovedsak to eiendommer som benytter seg av denne veien. Den delen av tomten som ikke er bebygd består ellers i hovedsak av grusede trafikkarealer og parkeringsplasser. Tomten bærer preg av å ikke har vært holdt særlig i hevd i senere år.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Diverse
Eiendommen selges i utgangspunktet tom og uten leietakere, konf. evt. megler.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Rettigheter og heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/330/4:
08.01.1886 - Dokumentnr: 900005 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVITUTTER

22.10.1915 - Dokumentnr: 900139 - Bestemmelse om veg

15.09.1916 - Dokumentnr: 900091 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

15.12.1916 - Dokumentnr: 900089 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

23.09.1930 - Dokumentnr: 900248 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

29.09.1961 - Dokumentnr: 2147 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 302111 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Østfold Energi AS
Org.nr: 879 904 412
Avtale om rettigheter til fremføring av fjernvarmenett
Med flere bestemmelser

04.02.2014 - Dokumentnr: 97107 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Nett Øst AS
Org.nr: 979 904 371
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg
Med flere bestemmelser

08.01.1886 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:330 Bnr:1

05.08.1930 - Dokumentnr: 900096 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:330 Bnr:243

16.11.1960 - Dokumentnr: 902017 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr: 230 Bnr: 151
Gnr: 230 Bnr: 164
Gnr: 230 Bnr: 221
Gnr: 230 Bnr: 233
Gnr: 230 Bnr: 234
Gnr: 230 Bnr: 244

10.12.1960 - Dokumentnr: 2639 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:330 Bnr:342

01.01.2020 - Dokumentnr: 1700357 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:230 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 25343 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:4

22.10.1915 - Dokumentnr: 900136 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:3

Servitutter og erklæringer

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/330/4:
08.01.1886 - Dokumentnr: 900005 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVITUTTER

22.10.1915 - Dokumentnr: 900139 - Bestemmelse om veg

15.09.1916 - Dokumentnr: 900091 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

15.12.1916 - Dokumentnr: 900089 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

23.09.1930 - Dokumentnr: 900248 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

29.09.1961 - Dokumentnr: 2147 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2013 - Dokumentnr: 302111 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Østfold Energi AS
Org.nr: 879 904 412
Avtale om rettigheter til fremføring av fjernvarmenett
Med flere bestemmelser

04.02.2014 - Dokumentnr: 97107 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Nett Øst AS
Org.nr: 979 904 371
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg
Med flere bestemmelser

08.01.1886 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:330 Bnr:1

05.08.1930 - Dokumentnr: 900096 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:330 Bnr:243

16.11.1960 - Dokumentnr: 902017 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr: 230 Bnr: 151
Gnr: 230 Bnr: 164
Gnr: 230 Bnr: 221
Gnr: 230 Bnr: 233
Gnr: 230 Bnr: 234
Gnr: 230 Bnr: 244

10.12.1960 - Dokumentnr: 2639 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:330 Bnr:342

01.01.2020 - Dokumentnr: 1700357 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:230 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 25343 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:4

22.10.1915 - Dokumentnr: 900136 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:3

Regulerings- og arealplaner

Tomten er regulert til boligformål ihht reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Mysen sentrum.

I kommunens reguleringsplan, vedtatt 10/9-2015 av kommunestyret står det følgende:
"Dette er de store nye boligområdene i planen, som åpner for en fornyelse og videreutvikling av områdene vest for jernbanen. Totalt areal for disse områdene er ca 58 daa, noe som kan legge til rette for opptil 600 nye boliger (basert på BRA 125% og gj.snittlig boligstørrelse på 120m2). For å sikre en god utforming av områdene kreves det detaljregulering før bygging kan iverksettes, og det stilles krav til at hele feltet (B1-B3) må reguleres som en helhet. Planen åpner for boligbebyggelse i opptil 3 etasjers høyde. Dette kan være rekkehus og mindre leilighetsbygg med hageareal tilknyttet. Feltene ligger høyt og vestvendt mot Mysenelva, og i umiddelbar nærhet til kollektivknutepunktet og selve sentrumskjernen."

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Grunnboksdato
Torsdag, 22. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
4.613.590,-

Omk. kjøper beskrivelse
4 500 000,00 (Prisantydning)

————————————————
4 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
113 590,00 (Omkostninger totalt)

————————————————
4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

————————————————

Kommunale avgifter
11.717,- for 2026

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""
Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 200 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / bygningssakskyndig og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis.

Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommenes tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning
Bud formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Personopplysninger
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring








Danish Design
Danish Design




AKTAS

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

TAKSTDOKUMENT

Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

Gnr 330: Bnr 4
3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Pål-Henning Degnes
Telefon: 917 34 460
E-post: takstmann@paldegnes.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG
Telefon: 917 34 460
Organisasjonsnr: 927 959 623

Pål-H. Degnes

Dato befaring:	17.09.2026
Utskriftsdato:	14.10.2026
Dato verdisetting:	14.10.2026
Oppdrag nr:	2025029

Matrikkel: Gnr 330: Bnr 4
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG
Telefon: 917 34 460

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
3.4 Bygninger på eiendommen 6
3.4.1 Lagerbygning 6
4 Verdigrunnlag 10
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 10
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 11
4.3 Inntekter/kostnader 11
5 Verdisetting 12
5.1 Tomteverdi 12
5.2 Teknisk verdi 12
5.3 Nettokapitalisering 12
5.4 Kontantstrømsanalyse 13

Vedlegg:

Tegninger Ant. sider: 5
Situasjonskart Ant. sider: 1

Matrikkel:	Gnr 330: Bnr 4	Ing. Pål-H Degnes AS	
Kommune:	3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG	
Adresse:	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN	Telefon: 917 34 460	

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering: Ved ansettelsen av markedsverdien er det dels lagt til grunn en forrentning av brutto forventede leieinntekter, fratrukket totale eierkostnader. Summen av dette er kapitalisert med en kapitaliseringsrente som er basert på vurderinger av dagens økonomiske situasjon, eiendommens beskaffenhet, leiekontrakter, etc. Det er også tatt hensyn til eiendommens og bygningens tilstand. Eiendommen ligger i et område nær Mysen sentrum, som i reguleringsplanen er avsatt til boligformål. Dette vurderes til å ha en positiv innvirkning på eiendommens verdi.

Kunde: Bro Eiendom ANS

Egne forutsetninger: Rekvirent ønsker en verditakst på næringseiendommen Spinneriveien 1 i Indre Østfold kommune. Oppdraget er rekvirert den 16/9-26 av Bro Eiendom ANS. Hensikten med oppdraget er ansette en normal markedsverdi på eiendommen, slik den fremsto på befaringsdagen.

Verdi: **Kr. 4 500 000**

Dato verdisetting: 14.10.2026

Takstingeniør: **Pål-Henning Degnes Tlf.: 917 34 460**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SARPSBORG, 14.10.2026



Pål-Henning Degnes
Telefon: 917 34 460

Matrikkel: Gnr 330: Bnr 4
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG
Telefon: 917 34 460

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger	26.08.1968	Tegninger vedrørende tilbygg.	Innhentet	5
Situasjonskart	05.10.2026		Innhentet	1

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en næringseiendom, som ble etablert i 1886, og hvor den eldste delen av bebyggelsen kan være fra den tiden. Den eldste delen av bebyggelsen er oppført i med vegger i teglstein, i tre etasjer. På slutten av 1960-tallet ble det oppført et tilbygg i betongkonstruksjoner på to etasjer. På begynnelsen av 1980-tallet ble det satt inn heis mellom første etasje og andre etasje i den nyeste delen.
Bebyggelsen har blant annet vært benyttet som for produksjon av lakk, og som møbelfabrikk. Lokalene benyttes i dag hovedsakelig som lager for Møbelringen Mysen AS. Deler av tredje etasje på den eldste delen er utleid til privatperson.
Bygningsmassen har en gjennomgående eldre standard, og er til dels meget slitt, både utvendig og innvendig. Det må forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig. Omfanget må vurderes av den enkelte.
Deler av innvendige overflater er begrenset besiktiget på grunn av lagrede eiendeler. Det finnes også rom i bygget som ikke var tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen på grunn av lagrede kolli, og plassering av lagerreoler som sperret for adkomsten.

Kunde:

Bro Eiendom ANS

Befaring/tilstede:

Befaringsdato: 17.09.2026
Pål-Henning Degnes. Tlf. 917 34 460

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk takst 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.

Matrikkel: Gnr 330: Bnr 4
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG
Telefon: 917 34 460

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.
Adkomst	Eiendommen ligger inn til offentlig vei.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Regulering	Tomten er regulert til boligformål. I kommunens reguleringsplan, vedtatt 10/9-2015 av kommunestyret står det følgende: "Dette er de store nye boligområdene i planen, som åpner for en fornyelse og videreutvikling av områdene vest for jernbanen. Totalt areal for disse områdene er ca 58 daa, noe som kan legge til rette for opptil 600 nye boliger (basert på BRA 125% og gj.snittlig boligstørrelse på 120m2). For å sikre en god utforming av områdene kreves det detaljregulering før bygging kan iverksettes, og det stilles krav til at hele feltet (B1-B3) må reguleres som en helhet. Planen åpner for boligbebyggelse i opptil 3 etasjers høyde. Dette kan være rekkehus og mindre leilighetsbygg med hageareal tilknyttet. Feltene ligger høyt og vestvendt mot Mysenelva, og i umiddelbar nærhet til kollektivknutepunktet og selve sentrumskjernen."

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD Gnr: 330 Bnr: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 780 m² Arealkilde: Arealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.
Hjemmelshaver:	Bro Eiendom ANS har hjemmel til Eiendommen.
Adresse:	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	En del av Spinneriveien går over tomten, og deler i praksis tomten i to. Det er i hovedsak to eiendommer som benytter seg av denne veien. Den delen av tomten som ikke er bebygd består ellers i hovedsak av grusede trafikkarealer og parkeringsplasser. Tomten bærer preg av å ikke har vært holdt særlig i hevd i senere år.
Miljø og forurensning	Det er ikke kjent eller gitt opplysninger om at dagens/eller tidligere virksomhet skal ha medført eventuell forurensing i grunnen. Eventuelle saneringsarbeider som skulle bli nødvendig etter dette, er ikke vurdert i forbindelse med takstrapporten. På bakgrunn av at det har foregått næringsvirksomhet på eiendommen siden slutten av 1800-tallet, kan man ikke utelukke at det finnes forurensing i grunnen. Dette må vurderes og undersøkes nærmere av den enkelte.
Utbyggingspotensiale	I og med at området er regulert til boligformål, burde tomten kunne ha et ytterligere utnyttelsespotensiale. Muligheten for eventuell annen utnyttelse, eller potensiale for annen utnyttelse og utbygging må vurderes av den enkelte.
Spesielle forhold	Det er ikke fremkommet opplysninger vedrørende eventuelle servitutter eller gitte eller forventede påbud. Dette er ikke nærmere vurdert i forbindelse med utarbeidelse av taksten.

Matrikkel: Gnr 330: Bnr 4
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG
Telefon: 917 34 460

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lagerbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1890 Kilde: Antatt byggeår på den eldste delen.

Tilbygg: År: 1970 Omtrentlig tidspunkt for oppføring av tilbygg.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	778	738	Diverse lagerrom, kontor, garderoberom med toalettrom, spiserom, trappegang til andre etasje, heishus. Takhøyden i første etasje er ca. 2,90 til 3,00 meter.
2. etasje	778	738	Trappegang, lagerrom og kontorer. Takhøyden i andre etasje er ca. 3,05 til 3,80 meter.
3. etasje	252	241	Trappegang, innredet lokale med arbeidsrom og kontorer, lagerrom. Det er skråhimling i deler av tredje etasje.
Sum bygning:	1 808	1 717	

Kommentar areal

Arealene er dels oppmålt på stedet, og dels tatt ut fra fremlagte innhentede, med den usikkerheten dette medfører.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll og antatt byggemåte for perioden.
Den eldste delen ble oppført på slutten av 1800-tallet, og tilbygget ble oppført på slutten av 1960-tallet.


Eldste del.


Tilbygget fra slutten av 1960-tallet.

Drenering

Eventuell drenering har en eldre standard.
Det er saltutslag på deler av veggene i første etasje som ligger under terrengnivå. Årsaken til dette kan være mangler ved dreneringen.

Grunn og fundamenter

Den eldste delen har grunnmur av granittblokker. Tilbygget har grunnmur av støpt betong.
Byggegrunnen er ikke kjent.
Det finnes setninger og sprekker i grunnmurer.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene på den eldste delen er oppført av teglstein, som er murt i spekk og malt utvendig. Den delen som ble oppført på 1960-tallet har bærende konstruksjoner av støpt betong, og vegger av Lecablokker og støpte elementer. Deler av fasadene er pusset. Det finnes også noe trepanel mellom vinduer etc. Innvendig er veggene i hovedsak pusset, men deler av veggene er også kledd med plater og panel.
Det finnes sprekker, pussavskalling og forvitringer i utvendige fasader, og det er behov for vedlikehold og reparasjoner.

Matrikkel: Gnr 330: Bnr 4
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG
Telefon: 917 34 460



Saltutslag innvendig på deler av ytterveggene.



Sprekker, riss og forvitringer i yttervegger og utvendige fasader.



Sprekker, riss og forvitringer i yttervegger og utvendige fasader.



Saltutslag på vegg, mulig på grunn av tidligere vannlekkasje fra taket.

Utvendige dører og vinduer

I første etasje er det tre leddporter i aluminium, av eldre dato. Det finnes også sidedører med en eldre standard.
Porter og dører har en eldre standard og er slitt.

Takkonstruksjon

På den eldste delen er det en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke. Yttertaket på denne delen er tekket med korrugerte plater i stål.
De korrugerte platene har en eldre standard, og er falmet av elde.
Tilbygget har en flatere takkonstruksjon med bærende konstruksjoner av støpt betong, og med elementer av prefabrikkerte støpte elementer. Yttertaket på denne delen er tekket med papp/membran, av eldre dato. Taktekket er kun besiktiget fra vindu i tredje etasje på den eldste delen.
Det finnes misfarging etter eldre fukt i himlingen i andre etasje, ved overgangen mellom eldre del og tilbygg.



Taket i tilbygget er av prefabrikkerte støpte elementer, på bærende konstruksjoner av støpt betong.



Misfarging etter eldre fukt i himling i tilbygg.

Utvendige trapper

Utvendig er det to lasteramper i trekonstruksjoner.
Lasterampene har en eldre standard og er slitt. Det må forventes behov for oppgraderinger.

Etasjeskillere

I den eldste delen er det dels trebjelkelag, og dels støpte dekker mellom etasjene. I den tilbygde delen er etasjeskillere av støpt betong.

Innvendige overflater vegg

Innvendige vegger er i murverk og i trekonstruksjoner. Veggene er dels pusset, og dels platekledd og panelt.
Veggoverflatene har generelt en eldre standard og er slitt.

Innvendige overflater himling

I himlingene er det i stor grad malte overflater.
Himlingene har en eldre standard og er farget av elde.

Matrikkel:	Gnr 330: Bnr 4	Ing. Pål-H Degnes AS	
Kommune:	3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG	
Adresse:	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN	Telefon: 917 34 460	

Innvendige dører og vinduer

Innvendig i bygningen er innerdørene hovedsakelig i trekonstruksjoner.
De innvendige dørene har generelt en eldre standard.

Innvendige trapper

Mellom første og andre etasje i tilbygget er det en flislagt støpt trapp, med rekkverk i stålkonstruksjoner.
Denne trappa er slitt, og det er løse fliser.
I den eldste delen er det satt inn vindeltrapp i galvaniserte stålkonstruksjoner.



Flislagt innvendig trapp mellom første og andre etasje.

Sanitær primæranlegg

Garderoberommet er utstyrt med WC, to servanter og dusjkabinett. Det finnes en varmtvannsbereder på ca. 30 liter, som henger på veggen i garderoberommet. Vannmåleren er plassert på toalettet.
Sanitærutstyret har generelt en eldre standard, og er slitt. Det må forventes behov for oppgraderinger.



Varmtvannsbereder på vegg.



Garderoberom med toalett og servanter.



Dusjkabinett i garderoberom.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Det finnes en pipe i den eldste delen. Pipa er ikke i bruk.
Det må foretas kontroll av pipa før den eventuelt tas i bruk.

Ventilasjon primæranlegg

Bygget er naturlig ventilert.

Matrikkel:	Gnr 330: Bnr 4	Ing. Pål-H Degnes AS	
Kommune:	3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG	
Adresse:	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN	Telefon: 917 34 460	

Elektrisk primæranlegg

Det elektriske anlegget har generelt en eldre standard, hovedsakelig med skrusikringer.
Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget, av kvalifisert personell.



Ett av sikringsskapene.

Annet

I den tilbygde delen ble det i 1981 installer heis mellom første etasje og andre etasje. Heisen har en kapasitet på 1.500 kr/15 personer.
Heisen har behov for service og ettersyn/kontroll.



Heis med kapasitet på 1.500 kr/15 personer.



Heis i den tilbygde delen.

Matrikkel: Gnr 330: Bnr 4
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Adresse: Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG
Telefon: 917 34 460

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

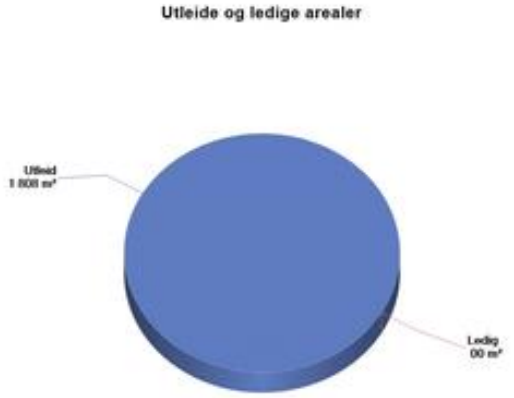
Leiekontrakter/markedsleie:

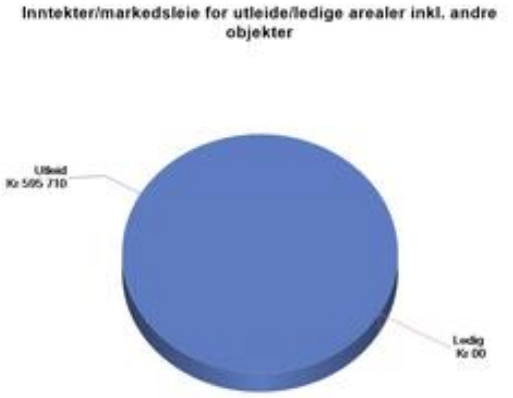
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerbygning											
-Lager											
Møbelringen Mysen AS	2. etasje	778 m²	60 000	77	1/2026	12/2026	100	325	252 850	1/2027	100
Møbelringen Mysen AS	3. etasje	252 m²	30 000	119	1/2026	12/2026	100	280	70 560	1/2027	100
Møbelringen Mysen AS	1. etasje	778 m²	60 000	77	1/2026	12/2026	100	350	272 300	1/2027	100
Sum:			150 000						595 710		
Total:			**150 000**						**595 710**		

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 %
Lagerbygning											
-Møbelbutikk											
Møbelringen Mysen AS	2. etasje	778 m²	60 000	77	1/2026	12/2026	100	325	252 850	1/2027	100
Møbelringen Mysen AS	3. etasje	252 m²	30 000	119	1/2026	12/2026	100	280	70 560	1/2027	100
Møbelringen Mysen AS	1. etasje	778 m²	60 000	77	1/2026	12/2026	100	350	272 300	1/2027	100
Sum:			150 000						595 710		
Total:			**150 000**						**595 710**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler





Matrikkel:	Gnr 330: Bnr 4	Ing. Pål-H Degnes AS	
Kommune:	3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG	
Adresse:	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN	Telefon: 917 34 460	

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Eiendommen benyttes i hovedsak som lager for møbelforretningen Møbelringen Mysen AS. Eiendommen eies av Bro Eiendom ANS, og leies ut til Møbelringen Mysen AS. Eier av Bro Eiendom AS og eier av butikkdriften Møbelringen AS er identiske.
Det opplyses at Møbelringen Mysen AS betaler samlet kr 125.000,- pr. mnd i leie for denne eiendommen, og for butikklokalene som er beliggende i Storgata 18 og 22 i Mysen sentrum. Det antydes at andelen av månedlig leie av summen på kr 125.000,- for Spinneriveien 1, utgjør kr. 10.000,-. Årlig leiesum utgjør da kr 120.000 for Spinneriveien 1.
I tillegg er et lokale på deler av loftet i den eldste delen utleid til en privatperson for en symbolsk sum.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Lager	778	77	60 000	778	325	252 850
Lager	252	119	30 000	252	280	70 560
Lager	778	77	60 000	778	350	272 300
Sum	**1 808**		**150 000**	**1 808**		**595 710**

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**595 710**
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Kommunale avgifter	11 280	
Forsikring	23 688	
Avsetninger til fremtidig vedlikehold	80 000	114 968
Eiendommens inntektsoverskudd		**480 742**

Matrikkel:	Gnr 330: Bnr 4	Ing. Pål-H Degnes AS	
Kommune:	3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG	
Adresse:	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN	Telefon: 917 34 460	

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**2 780,0 m²**
Sum areal:	**2 780,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**2 000 000**
Verdi tomt:	**2 000 000**

5.2 Teknisk verdi

Lagerbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	26 500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	23 000 000	
Sum teknisk verdi – Lagerbygning		**3 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**3 500 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Langsiktig Statsobligasjonsrente er p.t. ca 4,65 og inflasjonsmålet til Staten er ca 2,0%.
Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (hhv. 1% og 0,5%).
Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt (vanligvis 1-2%).
Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen (0-2%).
Kurans reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, eksponering, utseende etc (0-4%)

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**2,65 %**
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	10,65 %

Matrikkel:	Gnr 330: Bnr 4	Ing. Pål-H Degnes AS	
Kommune:	3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG	
Adresse:	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN	Telefon: 917 34 460	

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	480 742
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 480 742) når realrenten er 10,65%	4 514 009
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 514 009
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**4 510 000**

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,65 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**2,65 %**
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	10,65 %

Kontantstrømanalyse

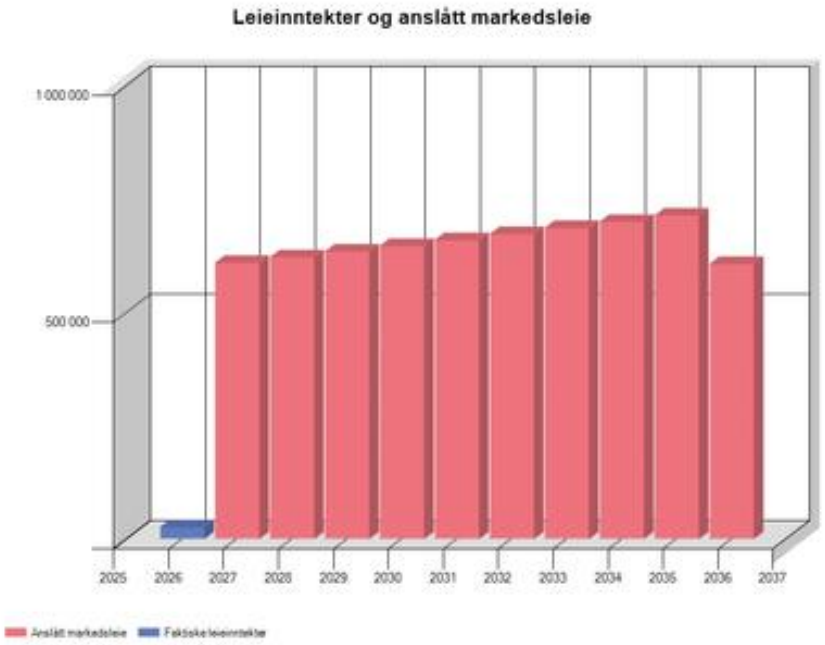
Normale eierkostnader:	114 968 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,65 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	11
Diskontert rente:	12,65 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år: 2026		

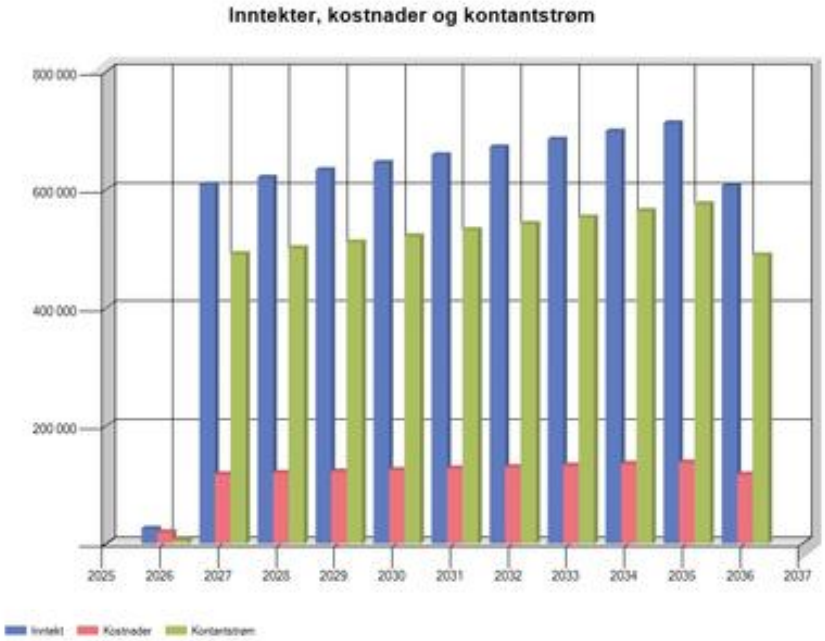
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	25 000	19 161			5 839	5 839
2027	607 624	117 267			490 357	435 292
2028	619 777	119 613			500 164	394 140
2029	632 172	122 005			510 167	356 877
2030	644 816	124 445			520 371	323 138
2031	657 712	126 934			530 778	292 588
2032	670 866	129 473			541 394	264 927
2033	684 284	132 062			552 221	239 880
2034	697 969	134 703			563 266	217 202
2035	711 929	137 397			574 531	196 668
2036	605 139	116 788			488 352	148 395
Nåverdi av resultat, sum:						**2 874 947**

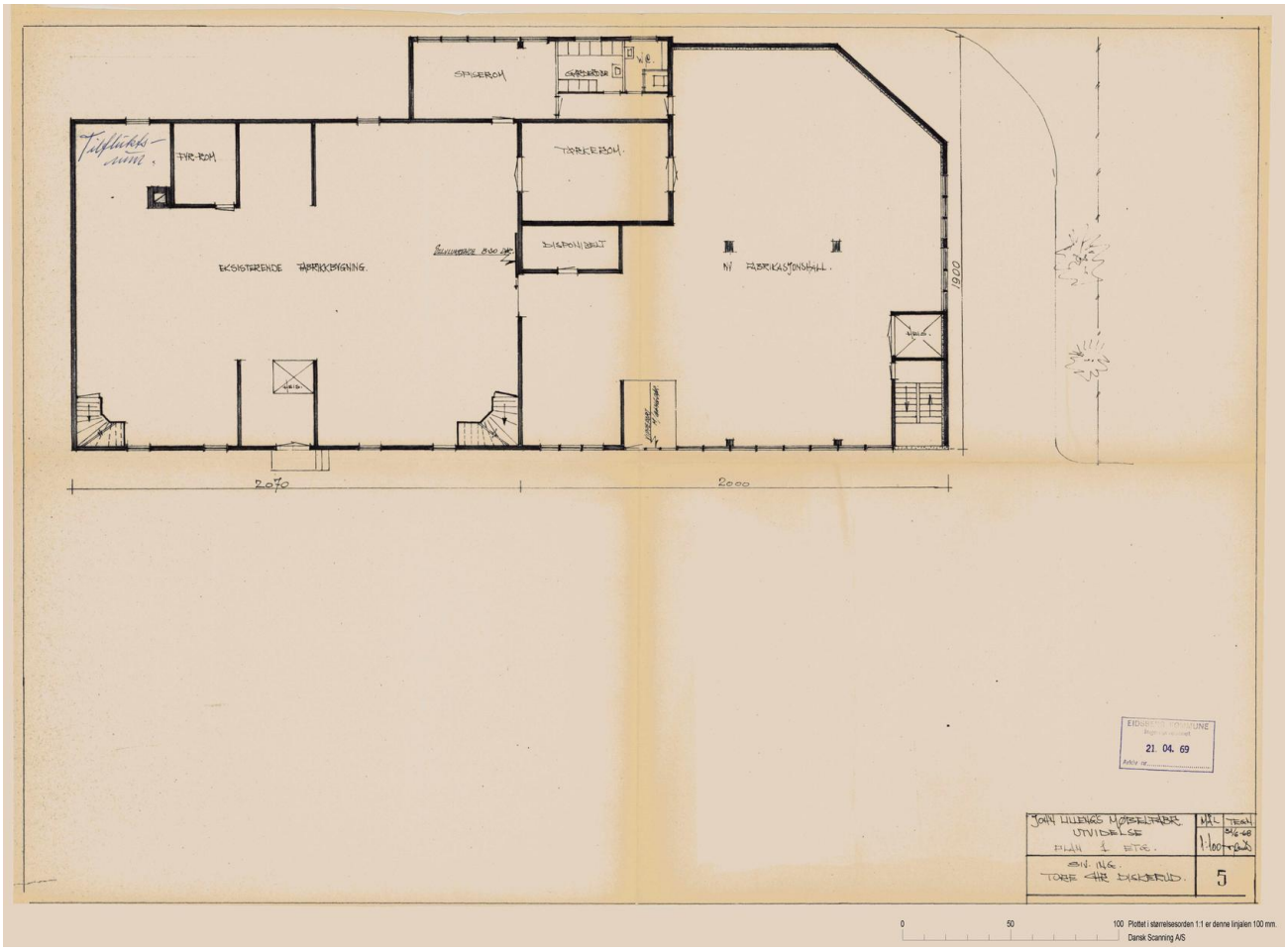
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		5 502 552
Nåverdi av restverdi:		**1 672 061**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**2 874 947**	**4 547 008**

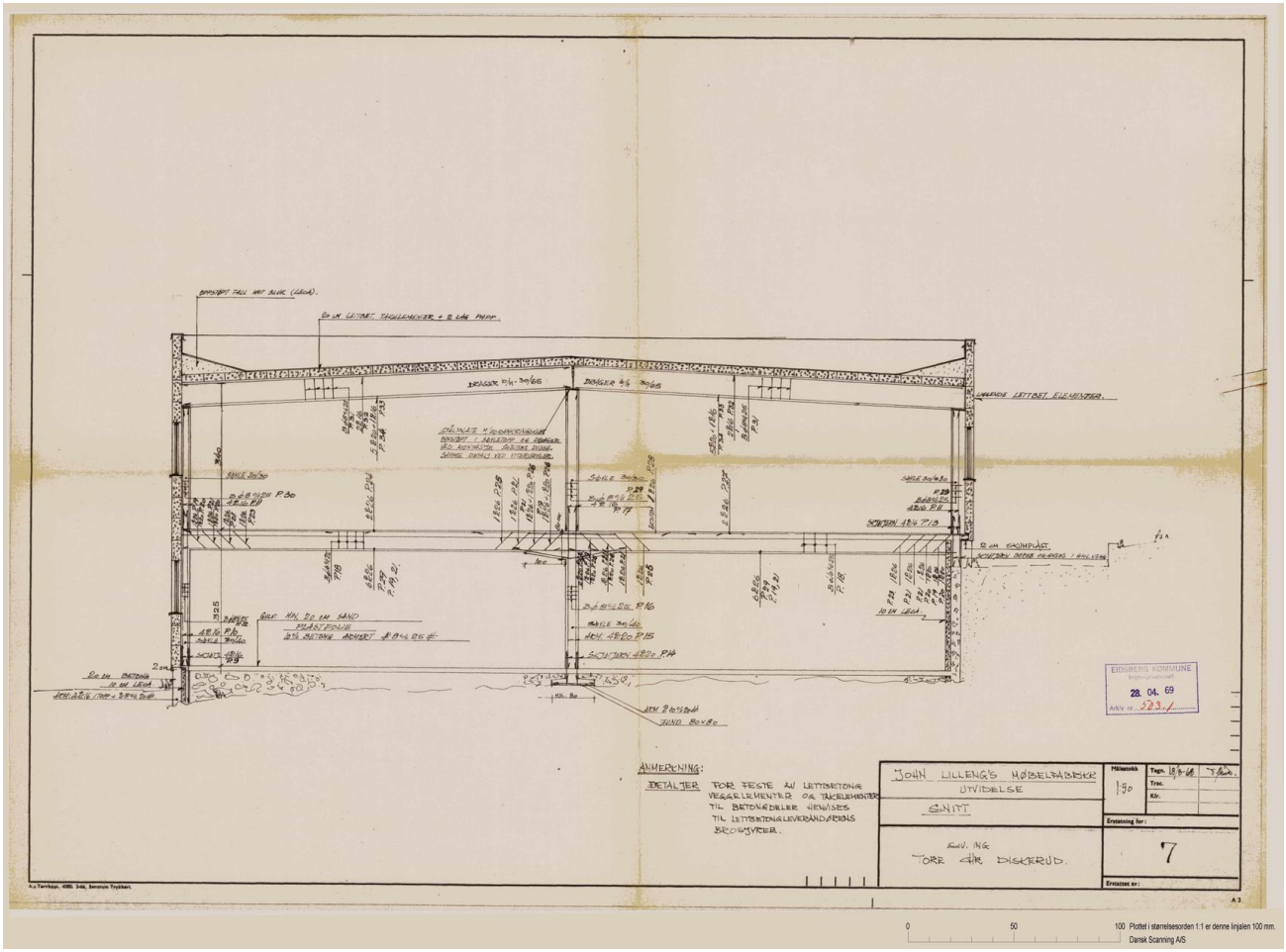
Matrikkel:	Gnr 330: Bnr 4	Ing. Pål-H Degnes AS	
Kommune:	3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG	
Adresse:	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN	Telefon: 917 34 460	

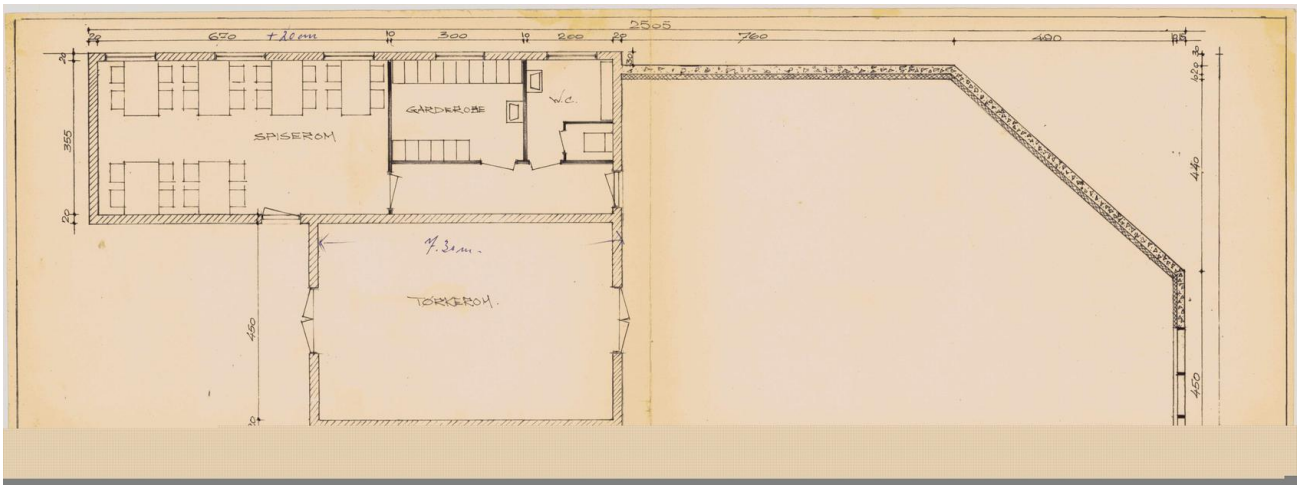
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**2 874 947**	**4 547 008**

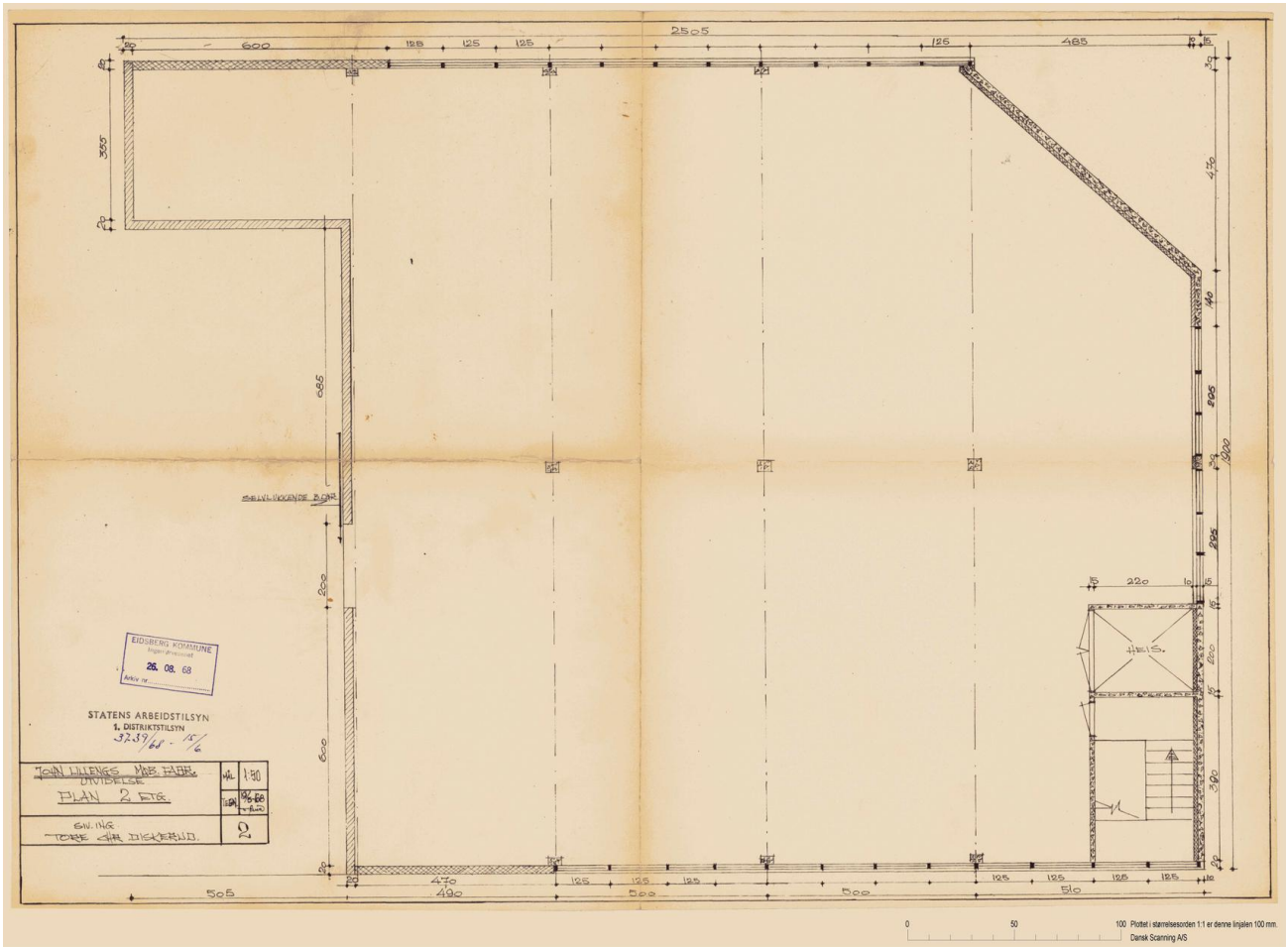


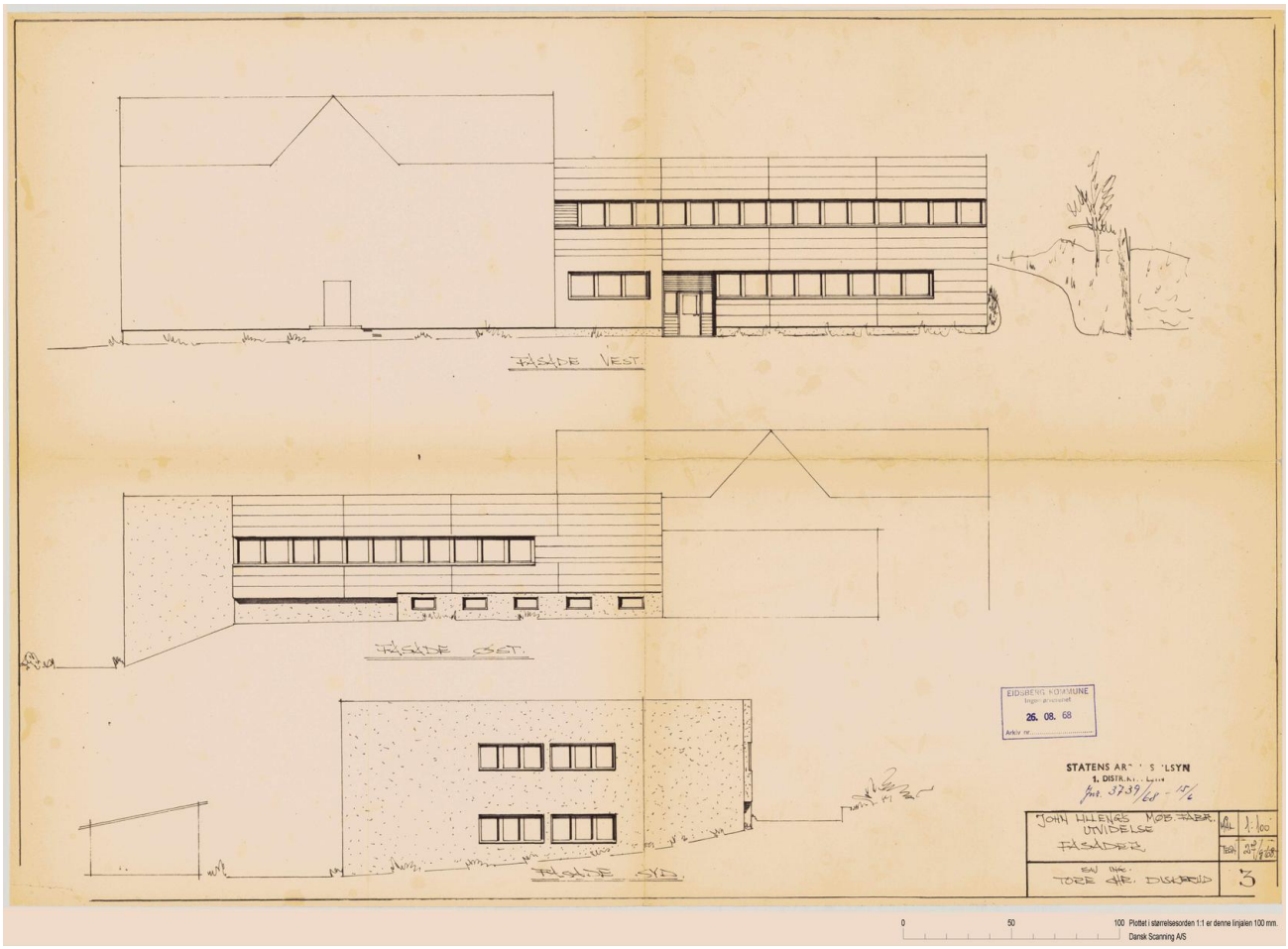



SPISEROM
TRAPPEROM
TRAPPEROM
EKSISTERENDE FABRIKKBYGNING.
NY FABRIKASJONSHALL.
1900
2070
2000
21. 04. 69
JOHN LILLENGS MØBELFABRIKK
UTVIDELSE
PLAN 1. ETG.
M/L 1:100
TEGN
5
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


JOHN LILLENG'S MØBELFABRIKK
UTVIDELSE
SNITT
ARK. ING.
TORE CHR. DISKERUD.
7
ANMERKNING:
DETALJER FOR FESTE AV LETTBETONG VEGGELEMENTER OG TAKELEMENTER TIL BETONGBJELKER HENVISES TIL LETTBETONG LEVERANDØRENS BEREGNINGER.
EIDSBERG KOMMUNE
28. 04. 69
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


2505
670
300
200
760
490
SPISEROM
GARDEROBE
W.C.
TØRKEROM
355
440
450
160


EIDSBERG KOMMUNE
26. 08. 68
STATENS ARBEIDSTILSYN
1. DISTRIKTSTILSYN
3239/68 - 15/6
JOHN LILLEVIGS MEK. VERK.
DIVISELSE
PLAN 2 ETG.
SVEISING TORE OG DISKERUD
1:50
2
2505
600
485
355
685
200
220
HEIS.
505
490
500
510
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FASADE VEST
FASADE ØST
FASADE SYD
EIDSBERG KOMMUNE
26. 08. 68
STATENS ARK S LSYN
1. DISTR.K.
Jnr. 3739/68 - 15/4
"JOHN HILLENÆS MOB. FABR.
UNDELSE
FASADER
TEGN
TORE HE. DISERUD
3
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

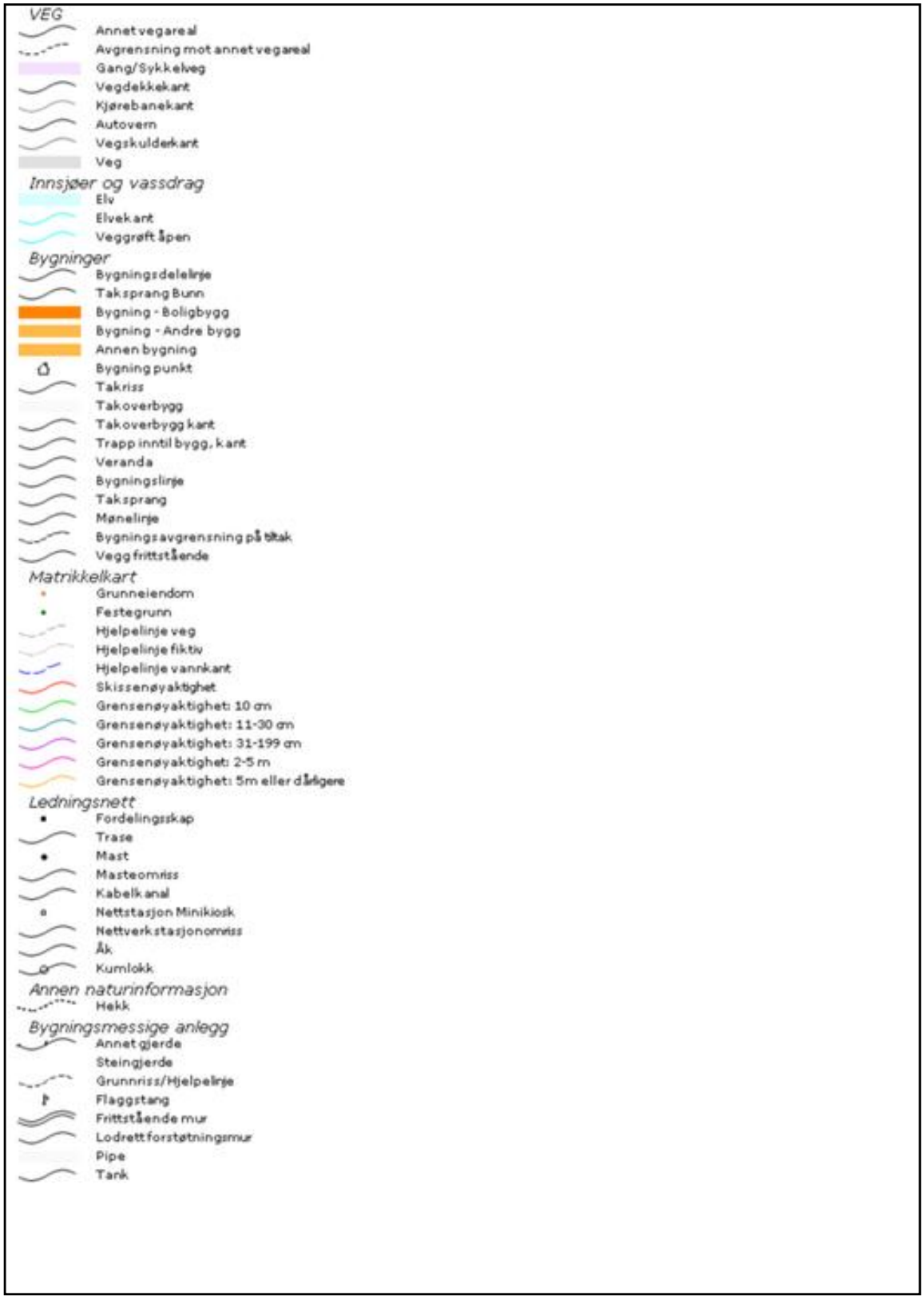
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.10.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 06.11.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	330	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 753,52 kr
Vann	2 338,08 kr
Sum	**5 091,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	6.5 m3	29.88	1/1	0 %	194,19 kr	194,19 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-3 m3	29.88	1/1	0 %	-89,63 kr	-89,63 kr
Vann a konto i år	15%	13 m3	30.54	1/1	0 %	397,07 kr	397,07 kr
Forbruk vann i fjor	15%	6.5 m3	27.48	1/1	0 %	178,65 kr	178,65 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-3 m3	27.48	1/1	0 %	-82,45 kr	-82,45 kr
Vannabonnement Kategori 1	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	2 233,30 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	6.5 m3	37.63	1/1	0 %	244,56 kr	244,56 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-3 m3	37.63	1/1	0 %	-112,88 kr	-112,88 kr
Avløp a konto i år	15%	13 m3	39.30	1/1	0 %	510,84 kr	510,83 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	6.5 m3	34.62	1/1	0 %	225,00 kr	225,00 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-3 m3	34.62	1/1	0 %	-103,84 kr	-103,84 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløpsabonnement Kategori 1	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	2 745,10 kr
					Sum	**6 339,91 kr**	**6 339,90 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 06.11.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	330	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	5 041,00 kr
Sum	**5 041,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	25%	1 stk	3623.00	1/1	0 %	3 623,00 kr	3 623,00 kr
Renovasjonsbeholder 140L restavfall	25%	1 stk	1760.00	1/1	0 %	1 760,00 kr	1 760,00 kr
					Sum	**5 383,00 kr**	**5 383,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Indre Østfold kommune
Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER - Vann og avløp

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan **ikke** stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Informasjon om vannforsyning og avløpsforhold for eiendommen:

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	330	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0

Adresse: Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

PRIVATE STIKKLEDNINGER – Informasjon til eiendommer tilknyttet vann og/eller avløp
Grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget er i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disse ledningene. Kommunen kan pålegge eier å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis de har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnettet felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen. Fett, matrester, våtservietter, q-tips osv. skal ikke kastes i toalett eller vask.

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen

Vann	☒ **Kommunal vannforsyning**	☐ **Vannforsyning fra Hobøl Vannverk**	☐ **Ikke tilknyttet / Privat Vannforsyning**	☐ **Kommunalt sommervann**
Avløp/ Kloakk	☒ **Kommunalt avløp**	☐ **Kommunalt avløp med slamavskiller**	☐ **Ikke tilknyttet / Privat Avløpsanlegg**	☐ **Ingen registrert Avløpsløsning**

Andre forhold		
Er det sendt **varsel om pålegg eller pålegg** til eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Er svaret er Ja - Kontakt VA Forvaltning i Indre Østfold kommune**	**Ja** ☐	**Nei** ☒
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp, men det er registrert forhold som kan utløse et pålegg. **Hvis Ja** – Se vedlegg for mer informasjon.	**Ja** ☐	**Nei** ☒
Eiendommen har privat avløpsanlegg og kan være omfattet av opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033. **Hvis Ja** – Se vedlegg for mer informasjon.	**Ja** ☐	**Nei** ☒
Eiendommen er en fritidsbolig uten registrert avløpsløsning. **Hvis Ja** - Se vedlegg for mer informasjon.	**Ja** ☐	**Nei** ☒

Andre merknader

Indre Østfold kommune, 11.11.2026

Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunenr. 3118 **Gårdsnr.** 330 **Bruksnr.** 4 **Festenr.** 0 **Seksjonsnr.** 0

Adresse: Spinneriveien 1, 1850 MYSEN

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐

Merknad: Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig industribygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen betydning for ny eier.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:

Reguleringsplan	Områdereguleringsplan for Mysen sentrum - 012520150001	Boligbebyggelse Hensynsone H570_10 - Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.	10.09.2015
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Mysen - 01252007001	Boligområde Offentlig bygning Veiareal Erverv Parkering.	22.02.2007
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse Offentlig eller privat tjenesteyting.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar:		

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 11.11.2026

Indre Østfold kommune
Øyvind Larsen

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Indre Østfold kommune: Grunneiendom 3118-330/4

Norkart
Utskriftsdato: 06.11.2026 15:44

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELD	Beregnet areal	2780.3
Etablert dato	08.01.1886	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	330/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	330/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.11.2013 28.11.2013			330/4, 330/19, 330/162, 330/342
Endre egenskaper Annen forretningstype	11.10.2011 11.10.2011	 Sentralpunkt flyttet		330/4
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	26.07.2011 26.07.2011			330/4, 330/111
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	16.06.2010 16.06.2010			330/3, 330/4, 330/162, 330/302, 330/342
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	16.06.2010 16.06.2010			0125-Mnrmangler, 0125-Mnrvannmangler, 330/3, 330/4, 330/302, 330/342
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	16.06.2010 16.06.2010			0125-Mnrmangler, 330/4, 330/17, 330/110, 330/289, 330/302
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	16.06.2010 16.06.2010			0125-Mnrvannmangler, 330/3, 330/4, 330/302
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	22.02.2010 22.02.2010			0125-Mnrvannmangler, 330/3, 330/4, 330/162, 330/302, 330/342
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.02.2010 18.02.2010			330/4, 330/17, 330/110, 330/302
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	04.02.2010 04.02.2010			0125-Mnrmangler, 330/4, 330/19, 330/110
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	04.02.2010 04.02.2010			0125-Mnrmangler, 330/3, 330/4, 330/110, 330/302
Skylddeling Skylddeling	23.06.1961			0125-230/344, 330/4
Skylddeling Skylddeling	10.12.1960			330/4, 330/342
Sammenslåing	16.11.1960			0125-230/151, 330/4

Sammenslåing		
Sammenslåing Sammenslåing	16.11.1960	0125-230/164, 330/4
Sammenslåing Sammenslåing	16.11.1960	0125-230/221, 330/4
Sammenslåing Sammenslåing	16.11.1960	0125-230/233, 330/4
Sammenslåing Sammenslåing	16.11.1960	0125-230/234, 330/4
Sammenslåing Sammenslåing	16.11.1960	0125-230/244, 330/4
Skylddeling Skylddeling	05.08.1930	330/4, 330/243
Skylddeling Skylddeling	20.08.1926	0125-230/221, 330/4
Skylddeling Skylddeling	08.01.1886	330/1, 330/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6603946.1	631261.3		Ja	2780.3	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRO EIENDOM ANS S984868154	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 124 1851 MYSEN	

Adresse

Vegadresse: Spinneriveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1850 MYSEN	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	604 Mysen 1	Tettsted	121 Mysen
Valgkrets	2 EIDSBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147502540		Fabrikkbygning (211)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147502540: Fabrikkbygning (211), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.04.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Spinneriveien 1	-	330/4	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 06.11.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	330	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Spinneriveien 1, 1850 MYSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 765 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 16 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende **Områdenavn** T

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01252007001
Navn	Kommunedelplan for Mysen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 31 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 219 m^2 **Arealbruk** Offentlig bygning,Nåværende
	Delareal 239 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende
	Delareal 1 358 m^2 **Arealbruk** Erverv,Nåværende
	Delareal 933 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012520150001
Navn	Områdereguleringsplan for Mysen sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5737/012520150001_Bestemmelser%20endret%2028.01.2022%20vedtatt%2022.03.2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 403 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_10 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 2 765 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 16 m^2 **Formål** Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting **Feltnavn** OPT1

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



Svein Eng
Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring
Mobil: 90 82 02 35
E-post: svein.eng@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring **Svein Eng**



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din eiendom.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

proaktiv.no



Svein Eng
Daglig leder
908 20 235
svein.eng@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60