

TAKSTDOKUMENT

Mjelddalen 85, 5286 HAUS

Gnr 52: Bnr 13

4630 OSTERØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Rune Hestnes

Telefon: 918 77 521

E-post: post@takstno.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Rune Hestnes Taksering AS

Hausvegen 330, 5286 HAUS

Telefon: 918 77 521

Organisasjonsnr: 912 080 935

Dato befaring: 22.08.2025

Utskriftsdato: 03.09.2025

Dato verdisetting: 02.09.2025

Oppdrag nr: 21



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	5
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	6
3.4.1 Næringsbygg	6
4 Verdigrunnlag	7
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	7
4.2 Maskiner og inventar	8
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	8
4.4 Inntekter/kostnader	9
5 Verdisetting	10
5.1 Tomteverdi	10
5.2 Teknisk verdi	10
5.3 Nettokapitalisering	10
5.4 Sammenlignbare priser	11
5.5 Kontantstrømsanalyse	12
5.6 Følsomhetsanalyse	14
6 Andre bilder	15

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:**

Eiendommen står i dag i hovedsak ledig for ny eier, da eksisterende leietakere kun har meget korte kontrakter. Det er imidlertid indikasjoner på at noen av dagens leietakere kan være interessert i å fortsette sitt leieforhold.

Bygningsmassen består dels av eldre bygg og dels av nyere tilbygg. Lokalene er i stor grad tilrettelagt for produksjon etter Mjelde Bygg AS sitt tidligere behov. Samtidig er store deler utformet som åpne rom, og oppdelingen består i hovedsak av lettvegger med enkelte bærende konstruksjoner. Dette gir gode muligheter for relativt enkle ombygginger til annen type drift, enten det er basert på ren lager-/logistikkvirksomhet eller mer sammensatt bruk med både produksjon og kontorfunksjoner.

I taksten er både dagens leieinntekter og historiske leieforhold opplistet, men disse er hensyntatt i den verdien som fremkommer nedenfor.

Kunde:

Mjelde Eiendom AS v/ Bjarte Mjelde
Mjelddalen 85, 5286 HAUS. Tlf. 93432852

Formål med taksten:

Verdisetting av næringseiendom i forbindelse med salg. Eiendommen står i hovedsak tom og genererer per i dag begrenset med leieinntekter

Egne forutsetninger:

Ved verdisetting benyttes vanligvis tre hjelpemetoder: kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i tilfeller der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes gjerne sammen med teknisk verdi, og passer der leieforholdene er få og oversiktlige, eller der eier selv benytter lokalene. Teknisk verdi kan alene være egnet i tilfeller hvor utleie ikke er mulig, og hvor objektet dermed ikke har avkastningsverdi.

I dette tilfellet er informasjonen begrenset, og kontantstrømanalyse kan ikke benyttes ettersom eiendommen ikke er utleid. Historiske leieinntekter anses usikre da både drift og eier av eiendommen har hatt nære relasjoner

Verdi:

Kr. 12 000 000

Dato verdisetting:

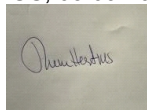
02.09.2025

Takstingeniør:

Rune Hestnes Tlf.: 918 77 521

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.

HAUS, 03.09.2025



Rune Hestnes
Telefon: 918 77 521

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger	18.08.2025	Mottatt på mail.	Fremvist	
Eiendomsverdi.no	27.08.2025		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen består av et næringsbygg hvor fasaden mot vei er utformet som kontordel. Lenger inn på tomten er det oppført lager- og produksjonslokaler. Utearealene omfatter store oppstillings- og parkeringsarealer, samt et område som per i dag ikke er utnyttet.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	For denne taksten er det utført ulike beregninger og vurderinger som grunnlag for å fastsette det vi anser som eiendommens markedsverdi.
Kunde:	Mjelde Eiendom AS v/ Bjarte Mjelde Mjelddalen 85, 5286 HAUS. Tlf. 93432852
Formålet med oppdraget	Det er utført arbeid og vurderinger for å fastsette en markedsverdi som kan benyttes som grunnlag ved salg eller refinansiering.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.08.2025 Bjarte Mjelde. Tlf. 93432852 Kjetil Mjelde. Rune Hestnes. Tlf. 918 77 521
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.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Off vei
Vann	Off vann.
Avløp	Off avløp
Regulering	Denne denne eiendommen er regulert til næring.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4630 OSTERØY Gnr: 52 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 810 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi, kartverket.
Hjemmelshaver:	Mjelde Eiendom As
Adresse:	Mjelddalen 85

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Næring.
Tomtens form	Opparbeidet til flat, men en del av eiendommen er ubearbeidet mark (1962 m2)
Miljø og forurensning	Det er ikke utført noe grunnundersøkelser for denne taksten.
Utnyttelse	Eiendommen er i dag utnyttet til næringsformål, men en del av tomtearealet er per nå ikke planert eller bebygget og fremstår som ubearbeidet mark.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Transport og kommunikasjon	Eiendommen grenser til hovedvei med god bussforbindelse både mot Arna og videre inn på Osterøy. Den ligger ca. 400 meter inn på veien mot Haus, med avkjøring fra hovedveien både til og fra Osterøy.
Parkering	Det er godt med parkering og utvendig muligheter for lager og mellom lagring ved av og pålessing.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Fremtind.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår:

Anvendelse: Det meste av bygg står nå ledig.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje Kontor	268	255	Kontore, Utstillingsrom, spiserom og arkiv og arbeidsrom.
1. etasje Produksjon og isoler	504	495	Lagerrom og produksjon
1. etasje Kaltlagre	438	430	Lager rom
Mezanin 1	75	73	Tilgjengelig med leveranser også via leddport oppe på veggen.
Mezanin 2	63	61	Tilkomst vi trapp og med "løst" rekkverk for inn og og lasting av varer.
1. etasje Lager	103	100	
1. etasje Utvendig lager under	40	40	
1. etasje Garasje uten dør	40	40	
Sum bygning:	1 531	1 494	

Kommentar areal

Alle arealer har enkel tilkomst, med store porter og dører som gir god adkomst til lokalene. Arealangivelsen er basert på tegninger utarbeidet 16.10.2024, supplert med målinger foretatt på stedet under befaringen. Det bemerkes at tegningene ikke stemmer helt overens med dagens faktiske inndeling.

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 %
Næringsbygg											
-											
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg sag	100 m²			1/2025	12/2025	100	800	80 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	2 etg mesanin kalt lager	40 m²			1/2025	12/2025	100	400	16 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg kontor	255 m²			1/2025	12/2025	100	1 200	306 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg lager og produksjon	495 m²			1/2025	12/2025	100	900	445 500	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	Historisk leie for Mjelde bygg	1500 m²	695 000	463	1/2025	12/2025	100			1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg utvendig lager	80 m²			1/2025	12/2025	100	600	48 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	2 etg mesanin vart lager	40 m²			1/2025	12/2025	100	500	20 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg lager kalt	330 m²			1/2025	12/2025	100	800	264 000	1/2026	100
-Kontor											
Arkitekt og designer	1	57 m²	66 000	1 158	1/2025	12/2025	100	1 200	68 400	1/2026	100
-Uvendig lager og noe innvendig											
Bøe og Bruvik	1	60 m²	26 460	441	1/2025	12/2025	100	500	30 000	1/2026	100
Sum:			787 460						1 277 900		
Total:			787 460						1 277 900		

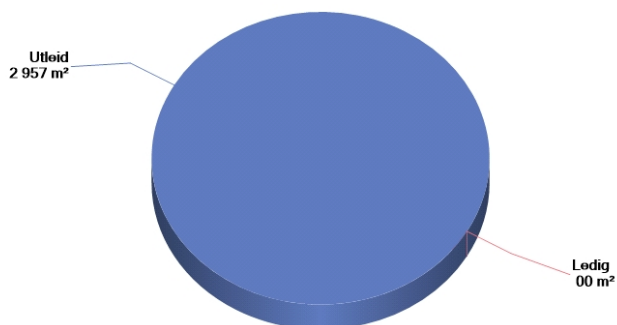
Bransjer/leiekontrakter:

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 %
Næringsbygg											
-Arkitekt og designer											
Arkitekt og designer	1	57 m²	66 000	1 158	1/2025	12/2025	100	1 200	68 400	1/2026	100
-Betong											
Bøe og Bruvik	1	60 m²	26 460	441	1/2025	12/2025	100	500	30 000	1/2026	100
-Byggmester											
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg utvendig lager	80 m²			1/2025	12/2025	100	600	48 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	2 etg mesanin vart lager	40 m²			1/2025	12/2025	100	500	20 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg lager kalt	330 m²			1/2025	12/2025	100	800	264 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg sag	100 m²			1/2025	12/2025	100	800	80 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	2 etg mesanin kalt lager	40 m²			1/2025	12/2025	100	400	16 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg kontor	255 m²			1/2025	12/2025	100	1 200	306 000	1/2026	100
Mjelde bygg, kotsakt utgått. Historisk verdi.	1 etg lager og produksjon	495 m²			1/2025	12/2025	100	900	445 500	1/2026	100

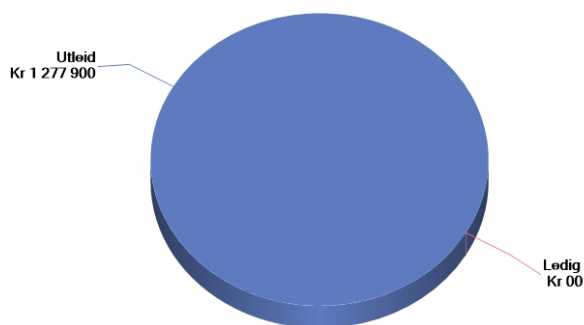
Mjelde bygg, kontsakt utgått. Historisk verdi.	Historisk leie for Mjelde bygg	1500 m ²	695 000	463	1/2025	12/2025	100			1/2026	100
Sum:			787 460						1 277 900		
Total:			787 460						1 277 900		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



4.2 Maskiner og inventar

Tekniske anlegg	I produksjonslokalet er det montert traverskran og etablert fast arbeidsbenk.	Kr.	400 000
Tekniske anlegg	El- bil ladere på vegg	Kr.	30 000
Sum maskiner og inventar:		Kr.	430 000

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Eiendommen består av et næringsbygg som opprinnelig ble oppført i 1982. Bygget er senere tilbygget i 1996 og 2000, og det er i tillegg utført enkelte tilpasninger og oppgraderinger underveis.
Markedsutsikter	For eiendommen vurderes det å være gode utsikter både for etablering av egen virksomhet og for utleie. Beliggenheten og utformingen gjør det også mulig å dele opp lokalene slik at flere bedrifter kan leie, eventuelt med et felles kontorlandskap som supplement til produksjons- og lagerarealene.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
	80			80	600	48 000
	40			40	500	20 000
	330			330	800	264 000
	100			100	800	80 000
	40			40	400	16 000
	255			255	1 200	306 000
	495			495	900	445 500
	1 500	463	695 000	1 500		
Kontor	57	1 158	66 000	57	1 200	68 400
Uvendig lager og noe innvendig	60	441	26 460	60	500	30 000
Sum	2 957		787 460	2 957		1 277 900

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	1 277 900
Tap ved ledighet, 5%	63 895
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	25 215
Offetlige avgifter estimert.	35 000
Vedlikehold og admistrasjon	75 000
	135 215
Eiendommens inntektsoverskudd	1 078 790

Det bemerkes at inntekter fra Mjelde Bygg er historiske, og at det forelå nære relasjoner mellom Mjelde Bygg AS og Mjelde Eiendom AS. Det er derfor grunn til å anta at leieverdien i denne perioden ble satt noe lavere enn markedsnivå.

Kommentar eierkostnader: Dagens leieforhold med arkitektvirksomheten omfatter et begrenset areal, men leietaker har anledning til å benytte et større kontorareal. Leieinntekten her vurderes primært som et bidrag til å dekke faste kostnader og deler av strømutfgiftene.

Leieforholdet med Bøe og Bruvik har vært stabilt over lengre tid. Også her er leieprisen satt lavt, da det har vært et ønske om å opprettholde nær kontakt grunnet omfattende samarbeid innen boligbygging.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 5 810,0 m²

Sum areal: 5 810,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 100 000

Verdi tomt: 2 100 000

5.2 Teknisk verdi

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 17 820 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 500 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 14 320 000

Sum teknisk verdi bygninger 14 320 000

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 5,00 %

- Inflasjon: 2,50 %

Realrente, avrundet: 2,50 %

Objektrisiko 2,00 %

Markedsrisiko 1,50 %

Eiendomsrisiko 1,50 %

Renteglidning 1,00 %

Realavkastningskrav: 8,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 078 790
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 078 790) når realrenten er 8,50%	12 691 647
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	12 691 647
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	12 690 000

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Speslett		
Gjennomsnitt pris pr. m2:															0		

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Mjeldalen 85, 5286 HAUS	5 810	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	Eiendommen har en nærhet til tilkomstvei til og fra Osterøy og kort vei til E 16
	Størrelse	Eiendomme har en fin størrelse samt muligheter for videre utvikling av eiendommen.
	Eksposering	
	Nytte/bruk	Eiendommen består av store og åpne lokaler som er fleksible og kan tilpasses eller omgjøres til annen type bruk ved behov.
	Grunnforh.	Ikke vurdert
	Adkomst	Enkle adkomst for små og store biler med kort vei til Bergen/Arna.
	Spesielt	
Sammendrag	Eiendommen er sammensatt av kontorlokaler, oppvarmede lager- og produksjonsarealer, flere kalde lagre samt åpne lagerplasser. I tillegg finnes store utvendige arealer på planert og asfaltert grunn, egnet for utendørs lagring, mellomlagring samt inn- og utkjøring. Tomten har god tilgjengelighet for større kjøretøy, herunder lastebiler, for henting og levering av varer.	
	Det er etablert godt med utvendige parkeringsplasser for private biler, herunder to dedikerte elbilladere ved kontorbygget.	
	Videre inngår en del av eiendommen som per i dag ikke er planert eller utviklet. Dette gir gode muligheter for ny eier til å videreutvikle eiendommen, eksempelvis ved etablering av større utearealer eller oppføring av nye bygg.	

5.5 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	5,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	2,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	1,50 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	8,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	135 215 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,50 %	År:	2025
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	9
Diskontert rente:	11,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %		
Kostnadsutvikling:	1,00 %		
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	262 487	45 072		13 124	204 291	204 291
2026	1 316 237	136 567		65 812	1 113 858	1 003 476
2027	1 355 724	137 933		67 786	1 150 005	933 370
2028	1 396 396	139 312		69 820	1 187 264	868 117
2029	1 438 288	140 705		71 914	1 225 668	807 386
2030	1 481 436	142 112		74 072	1 265 252	750 866
2031	1 525 879	143 533		76 294	1 306 052	698 269
2032	1 571 656	144 969		78 583	1 348 104	649 326
2033	1 618 805	146 418		80 940	1 391 447	603 786
2034	1 667 370	147 883		83 368	1 436 119	561 414
2035	1 144 927	99 574		57 246	988 106	347 996
Nåverdi av resultat, sum:						7 428 295

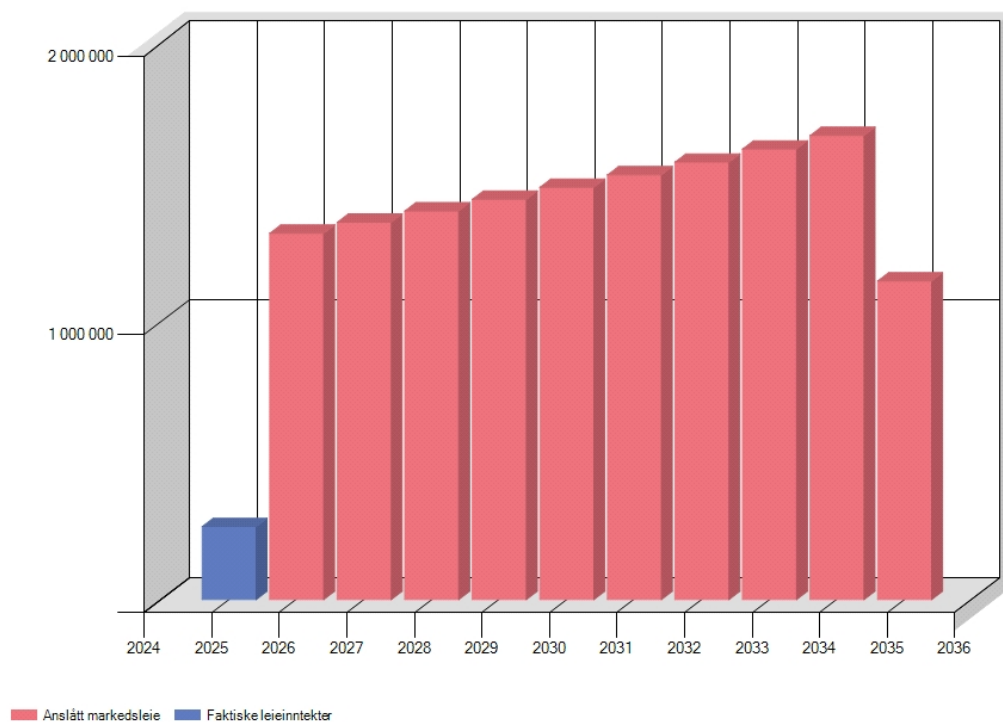
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	17 437 173
	6 141 102
7 428 295	13 569 396

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	7 428 295	13 569 396
--	------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

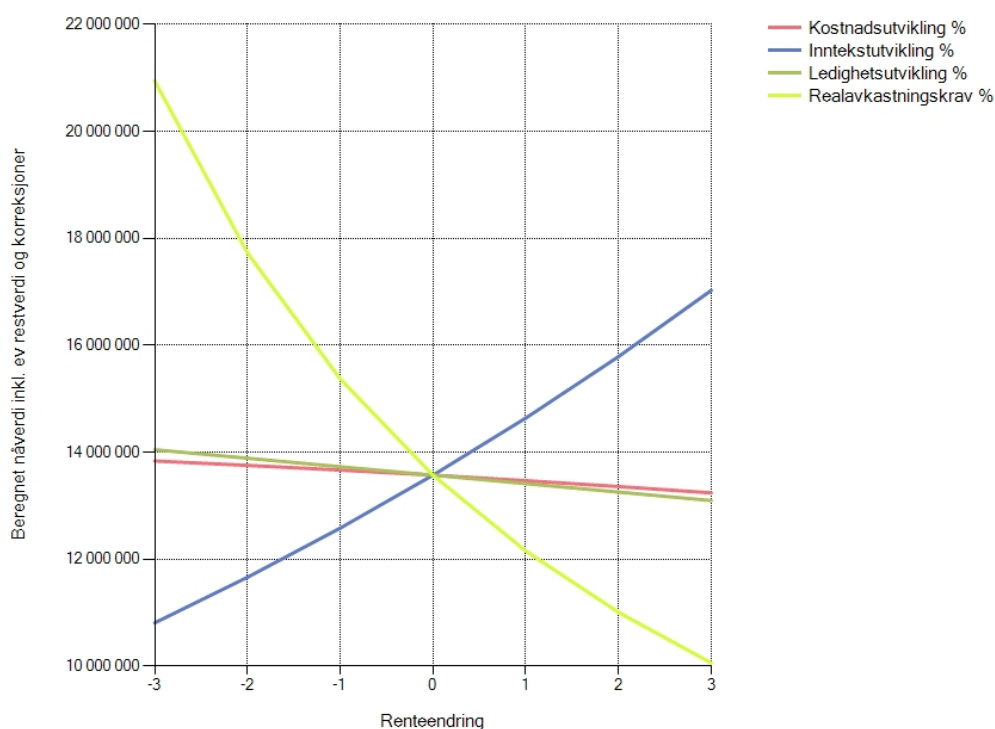


5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Inntektsutviklingen har i hovedsak stagnert etter salget av Mjelde Bygg AS. Inntektsgrunnlaget i taksten bygger primært på langsiktige leiekontrakter med ett hovedfirma, supplert av enkelte mindre leieforhold. Eiendommen disponerer samtidig store utvendige arealer samt arealer som i dag ikke er utnyttet. Disse er ikke verdsatt særskilt i taksten, men representerer et potensial som gir gode fremtidsutsikter.

Samlet vurderes eiendommens tekniske verdi å ligge høyere enn beregnet avkastningsverdi. Dette underbygger at verdsettelsen i hovedsak må baseres på fremtidig inntektsgrunnlag og gjeldende markedsforhold.

Følsomhetsdiagram



6 Andre bilder

Næringsbygg 1. etasje Kontor



Næringsbygg 1. etasje Produksjon og isoler



Næringsbygg 1. etasje Lager



Næringsbygg 1. etasje Utvendig lager under



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 13
Kommune: 4630 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Mjelddalen 85, 5286 HAUS

Rune Hestnes Taksering AS
Hausvegen 330, 5286 HAUS
Telefon: 918 77 521



Næringsbygg 1. etasje Garasje uten dør

