

TIL LEIE

EIENDOMSAVISEN



LOKALER TIL LEIE I SIGNALBYGGG PÅ STRØMSØ I DRAMMEN

- Torgeir Vraas Plass 4. Kun 200 meter fra Drammen jernbanestasjon og med kort vei til alle servicetilbud
- Meget god adkomst fra Bjørnstjerne Bjørnsonsgate som er en av hovedgatene i sentrumsringen Drammen
- Fantastisk profilering
- Meget gode parkeringsforhold i gateplan og parkeringskjeller
- Lokalene kan deles opp og tilpasses den enkelte leietakers behov
- Butikklokaler inntil ca. 500 kvm Kontorlokaler inntil ca. 3000 kvm

Tlf. 32 23 49 10. firmapost@bnm.no. www.bnm.no



BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

NÆRINGSMEGLEREN I BUSKERUD OG NORDRE VESTFOLD

Buskerud Næringsmegling AS er spesialisert på næringseiendommer i Buskerud og Nordre Vestfold.

Vi ønsker dybdekunnskap om et begrenset geografisk område og har derfor konsentrert våre ressurser om Buskerud herunder Røyken, Lier, Drammen, Nedre/Øvre Eiker, Kongsberg, Hønefoss, samt de nordre deler av Vestfold.

Den vesentligste aktiviteten i eiendomsmarkedet er basert på lokalt tilbud og etterspørsel. Vi arbeider derfor tett på næringslivet i regionen, men har også svært gode kontakter med større nasjonale investormiljøer og brukere.

Vi tror det er viktig å kjenne detaljer i samfunnsutvikling, infrastruktur, næringsliv, historie og ikke minst menneskene som utgjør markedet.

Buskerud Næringsmegling AS er et uavhengig privateiet selskap med seks ansatte. Vi har en svært bred kontaktflate med gårdeiere, eiendomsselskaper, eiendomsutviklere, entreprenører, offentlige myndigheter og andre aktører i eiendomsmarkedet.

Buskerud Næringsmegling AS ble etablert i 1999 og de ansatte har lang erfaring fra eiendomsbransjen i ulike posisjoner.

Buskerud Næringsmegling AS har inngått kontorfellesskap med Statsautorisert revisor Gunnbjørn Gulliksen i Colloquial ENK som bistår egne kunder innen fagområdene styreoppdrag, rådgivning innen regnskap, økonomi, finans og skatt. Salg og oppkjøp av virksomheter og aksjonærvtaler.



Fredrik A. Haaning
Næringseiendomsmegler
MNEF/SN
Daglig leder
Mobil: 915 20 905
E-post: fredrik@bnm.no



Betty Selbo
Salgssekretær
Tlf: 32 23 49 10
E-post: betty@bnm.no



Fredrik Smedaas Johnson
Næringseiendomsmegler
MNEF
Mobil: 901 38 053
E-post: fredriksj@bnm.no



Paul-Andre` Lefranc
Næringsmegler
Mobil: 957 87 201
E-post: paul-andre@bnm.no



Lillian Wold
Oppgjør/regnskap
Telefon 32 23 49 10
E-post: lillian@bnm.no



Gunnbjørn Gulliksen
Statsautorisert revisor
Colloquial ENK
Mobil: 900 15 984
E-post: g.g@ebnett.no



EIENDOMMER TIL SALGS

TIL SALGS



UTVIKLINGSEIENDOM BESTÅENDE AV TOMTER, LAGER/PRODUKSJONS-LOKALE OG FLERMANNSBOLIG

- Nedre Eiker vei 45 og 47, Drammen
- Beliggende på Gulskogen nær Øvre Sund Bro
- Prisantydning kr: 6 600 000,- og 7 900 000,- + off. omk.
- Prisantydning samlet kr: 14 500 000,- + off. omk.

TIL SALGS



UTVIKLINGSKVARTAL BRAGERNES SENTRUM OG UTELEID EIENDOM PÅ EIK

- Beliggende på Losjeplassen og Kobbervikdalen
- Samlet tomteareal 7738 kvm
- Prisantydning samlet: MNOK 98
- Selskapene kan også selges hver for seg

TIL SALGS



FULLT UTELEID LOGISTIKKBYGG MELLOM DRAMMEN OG KONGSBERG

- Industriveien 65, Øvre Eiker
- En leietaker: Årlig leie NMOK 5 + driftsutgifter
- Selveiende tomteareal på 16 851 kvm
- Prisantydning MNOK 58

TIL SALGS



STOR NÆRINGSTOMT VED RV-40 I HVITTINGFOSS

- Gravdalsveien, Hvittingfoss
- Beliggende langs RV-40
- Tomteareal 92 633 kvm
- Prisantydning kr: 8 000 000,- + off. omk.

TIL SALGS



SELVEIENDE KONTORSEKSJON NÆR BRAGERNES SENTRUM

- Tomtegata 17, Drammen
- Nær Bragernes sentrum
- BTA 800 kvm
- Prisantydning kr: 12 000 000,- + off. omk.

TIL SALGS



SELVEIENDE BUTIKKSEKSJON MED HØY STANDARD SENTRALT STRØMSØ

- Blichgate 4, Drammen
- Sentral beliggenhet Strømsø sentrum
- BTA 112 kvm
- Prisantydning kr: 3 650 000,- + off. omk.

TIL SALGS



NYRENOVERT SENTRUMSEIENDOM MED KONTORER OG EN LEILIGHET

- Tollbugata 39B, Drammen
- Beliggende nær Strømsø Torg
- BTA 480 kvm
- Prisantydning kr: 7 500 000,- + off. omk.

TIL SALGS



ATTRAKTIVE BUTIKK-/KONTORLOKALER PÅ BRAGERNES

- Haugesgate 88, Drammen
- Beliggende vis à vis Fylkeshuset
- BTA 75 kvm
- Prisantydning kr: 1 095 000,- + off. omk.

TIL SALGS



HYBELHUS MED 14 ENHETER I SOLBERGELVA

- Tunvollveien 11B, Solbergelva
- Beliggende i etablert boligområde i Solbergelva
- BTA 580 kvm
- Prisantydning kr: 9 900 000,- + off. omk.



EIENDOMMER/LOKALER TIL LEIE

TIL LEIE



DRAMMENS FLOTTESTE KONTORER MED FANTASTISK BELIGGENHET

- Gamle Kirkeclass 7, Drammen
- Fantastisk beliggenhet i parken med utsikt over elven
- BTA 500 kvm
- Leiepris: kr. 2 200,- pr. kvm. pr. år + fellesutg. og mva.

TIL LEIE



BUTIKK-/LAGERLOKALER SOLBERGELVA MED GOD PARKERING

- Solbergveien 16, Solbergelva
- Beliggende vis à vis Solbergsenteret
- BTA ca. 250 kvm
- Leiepris kr. 23 000,- pr. mnd. + fellesutg. og mva.

TIL LEIE



SENTRALT BELIGGENDE LAGER-/KONTORLOKALER PÅ STRØMSØ

- Aabyesgate 16A, Drammen
- Lett tilgjengelighet på Strømsø
- BTA 50 kvm
- Leiepris kr: 3 500,- pr. mnd. + strøm

TIL LEIE



KONTORLOKALER I TOPPETASJE MED UTSIKT OVER ELVEN PÅ BRAGERNES

- Nedre Strandgate 9, Drammen
- Beliggende sentral Bragernes gangavstand til torget
- BTA 150 kvm
- Leiepris kr. 140 000,- pr. år + fellesutg. og mva.

TIL LEIE



ATTRAKTIVE OG MEGET REPRESENTATIVE KONTORLOKALER, MED PARKERING

- Nedre Storgate 23, Drammen
- Beliggende i Grev Wedel Parkeringshus
- BTA 240 kvm
- Leiepris på forespørsel

TIL LEIE



BUTIKKLOKALE MED GOD PROFILERING PÅ BRAGERNES

- St. Olavsgate 3, Drammen
- Sentralt på Bragernes med fasade mot St. Olavsgate
- BTA 94 kvm
- Leiepris kr. 20 000,- pr. måned + fellesutg. og mva.

TIL LEIE



LYSE KONTORLOKALER BRAGERNES

- Nedre Storgate 43, Drammen
- Beliggende sentralt på Bragernes
- BTA 100 kvm
- Leiepris kr. 10 000,- pr. måned + strøm. Inkl. fellesutg. Ingen mva.

TIL LEIE



REPRESENTATIV KONTORVILLA PÅ BRAGERNES MED GODE PARKERINGSFORHOLD

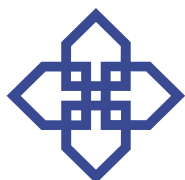
- Haugesgate 99, Drammen
- Eiendommen ligger ved Fylkeshuset
- BTA 240 kvm
- Leiepris kr. 290 000,- pr. år + driftsutgifter og mva

TIL LEIE



BUTIKK OG KONTORLOKALER PÅ BRAGERNES

- Øvre Storgate 8, Drammen
- Sentral beliggenhet ca. 200 meter fra Bragernes Torg
- Butikk-lokale BTA 250 kvm
- Kontorlokaler fra BTA 200 kvm
- Leiepris på forespørsel



MARKEDSKOMMENTAREN NOVEMBER 2011

I det vi trodde EU hadde kommet til en løsning med problemene i Hellas valgte landets statsminister å foreslå en folkeavstemming i det kriserammede landet for å avgjøre om man aksepterer "redningspakken" eller ikke.

I siste øyeblikk snudde Giorgos Papandreou, men skaden var alt skjedd. Finansmarkedene reagerte spontant negativt på ny usikkerhet for deretter å reagere spontant positivt da det ble klart at folkeavstemmingen var avblåst.

Situasjonen er særdeles turbulent og dette kan føre til en langvarig krise for europeisk økonomi og i ytterste konsekvens for hele verdensøkonomien. Man frykter i så fall også hva som vil skje med Spania og Italia.

Vi er inne i en uoversiktlig økonomisk situasjon som også Norge vil merke i større eller mindre grad. Vi håper man får på plass de nødvendige tiltak i Hellas og at ikke turbulensen fører til at flere land kommer i samme situasjon.

Verdensøkonomien er sammenfiltret og alle vil merke virkningene av en stor krise i europeisk økonomi. Det er derfor å håpe at proteksjonismen i enkeltland ikke får utvikle seg, men at man i felleskap forsøker å løse problemene.

LEIEMARKEDET I VÅR REGION

Leiemarkedet fungerer relativt godt om dagen. Det er relativ høy aktivitet og det inngås mange nye leiekontrakter av forskjellig størrelse. Tendensen er imidlertid et begrenset prisfall innenfor enkeltsegmenter.

Det er nettopp gjennomført endringer i justeringsreglene for merverdiavgift ved oppføring av nybygg. Dette innebærer at man må ha leid ut nye lokaler innen 6 mnd. etter at det er gitt ferdigattest på et bygg for å kunne oppnå fullt momsfradrag.

Dette skaper særlig problemer hvis man oppfører et nytt bygg hvor kun deler av bebyggelsen er utleid på forhånd. Før man ikke leid ut resterende lokaler innen 6 mnd. fristen etter ferdigattest får man en avkortning i fradrag-beløpet.

Endringene i bestemmelsene medfører også at det i fremtiden ikke vil være formålstjenelig å oppføre nye bygg uten at man har hele, eller store deler av bebyggelsen utleid på forhånd.

Dette kan medføre en vesentlig reduksjon i byggeaktiviteten som på sikt kan føre til et prispress på leieprisene i eksisterende næringsbygg.

En konsekvens vil også kunne bli at eldre, ineffektiv og energikrevende bebyggelse blir stående og man ikke får en utvikling i retning av energieffektive bygg med universell utforming.

Etter vår mening har endringene i justeringsreglene svært mange negative konsekvenser, ikke bare for gårdeiere og investorer, men for hele samfunnet. Det er vårt håp at myndighetene revurderer 6. mnd. fristen og heller forholder seg til tilsvarende regelverk i de andre nordiske land hvor fristen er 3 år fra ferdigattest utferdiges.

TRANSAKSJONSMARKEDET I VÅR REGION

Antall objekter i markedet er økende. Det er fortsatt mange objekter som prises for høyt i forhold til hva markedet er villig til å betale. Imidlertid har flere selgere innsett at man enten må sitte på eiendommene eller justere sin prisforventning etter markedet.

Vi er for øyeblikket svært usikre på den videre utviklingen i transaksjonsmarkedet. Mye avhenger av utviklingen i internasjonal økonomi og den påvirkning dette vil ha på norsk næringsliv og konsum.

Et større og større antall av transaksjonen skjer nå som salg av selskapsandeler (aksjeselskaper, ANS, KS etc.). Innstramminger i regelverket hva gjelder beregning av merverdiavgift og justeringsreglenes kompleksitet medfører større usikkerhet ved slike transaksjoner enn tidligere. Dette har medført at både arbeidet med "due-diligence" og garantikatalogers utforming er blitt langt mer omfattende enn tidligere.

TIL SLUTT

Vi går usikre og spennende tider i møte! De som trodde at problemene etter finanskrisen i 2008/2009 var tilbakelagt har tatt feil. Vi ser i dag at et vesentlig overforbruk i EU-sonen og USA skaper store problemer i regional og internasjonal økonomi. På ett eller annet tidspunkt må noen betale regningen for dette. Spørsmålet er hvem?

TRENDER I MARKEDET

Markedet for næringsseidommer i Buskerud og nordre Vestfold er sammensatt av mange mindre "regioner" hvor både eiendomsverdiene og leieprisene varierer mye.

Våre vurderinger av markedstrender er konsentrert om byene Drammen og Kongsberg som toneangivende.

Bakgrunn for vurderingene er erfaringstall for utleie og salg av nærings-

eiendommer i hele området, men vi understreker at tallmaterialet kun gir en «pekepinne» om markedspriser og er avhengig av svært mange faktorer for det enkelte utleieobjekt/eiendom.

Tallmaterialet i området er for lite til å kunne utgi en kvalitativ holdbar statistikk.

LEIEPRISER PR. KVM. PR. ÅR (KR) EX. MVA OG DRIFTSUTGIFTER

Høy standard	Kontorer	Lager	Butikklokaler
Sentralt	1 500,-	850,-	2 500,-
Randsone	1 000,-	700,-	1 500,-
Usentralt	800,-	550,-	950,-

Middels standard	Kontorer	Lager	Butikklokaler
Sentralt	1 000,-	800,-	1 700,-
Randsone	900,-	600,-	1 000,-
Usentralt	700,-	500,-	800,-

Lav standard	Kontorer	Lager	Butikklokaler
Sentralt	750,-	500,-	1 000,-
Randsone	600,-	400,-	800,-

Usentralt	400,-	300,-	600,-
-----------	-------	-------	-------



EIENDOMMER/LOKALER TIL LEIE

TIL LEIE



KOBBERVIKDALEN – KONTORER/ ENKELTKONTORER MED PARKERING

- Gråterudveien 5, Drammen
- Meget sentralt v/E-18 syd for Drammen
- BTA 15 – 167 kvm
- Leiepris på forespørsel

TIL LEIE



FORRETNINGSLOKALE MED MANGE MULIGHETER PÅ ÅSSIDEN

- Ing. Rybergsgate 44, Drammen
- Åssiden med god profilering i samme bygg som Bohus Møbelvarehus
- BTA 367 kvm
- Leiepris på forespørsel

TIL LEIE



REPRESENTATIVE KONTORER PÅ BRAGERNES

- Rådhusgata 35, Drammen
- Beliggende meget sentralt på Bragernes vis à vis Tinghuset
- BTA fra 200 – 1 575 kvm
- Leiepris etter avtale

TIL LEIE



PROFILERT FORRETNINGSLOKALE BANGELØKKA, STRØMSØ

- Bj. Bjørnsonsgate 108-110, Drammen
- Meget god beliggenhet i forhold til av- og påkjøring E-134 og E-18
- BTA 530 kvm
- Leiepris kr. 1 500,- pr. kvm pr. år + fellesutgifter og mva.

TIL LEIE



TÅRNKVARTALET – PROFILERTE BUTIKK-/KONTORLOKALER

- Haugesgate 2, Drammen
- Meget attraktive lokaler med kort avstand til alle servicetilbud i sentrum
- BTA fra 200 – ca. 790 kvm
- Leiepris etter avtale

TIL LEIE



LAGER OG KONTORAREALER GULSKOGEN

- Tømmerkrana 5, Drammen
- Næringsområde på Gulskogen, kun 10 min. kjøring til Drammen sentrum
- Lager BTA 287 kvm – Kontor BTA 80 kvm
- Leiepris kr. 800,- pr. kvm pr. år + fellesutg. og mva.

TIL LEIE



LYSE MODERNE LOKALER MED SVÆRT GOD PROFILERING I KROKSTADELVA

- Bruveien 12, Krokstadelva
- Svært god beliggenhet med god profilering mot hovedvei
- BTA 60 kvm
- Leiepris kr. 1 200,- pr. kvm pr. år + fellesutg. og mva.

TIL LEIE



HELSEKONTORER I FELLSSKAP, KONTORER OG LAGERLOKALER PÅ SOLBERGMOEN

- Gamle Riksvei 162, Solbergmoen
- Beliggende med god profilering mot Gamle Riksvei
- Helsekontorer ca. 25 kvm BTA. Kontor/lager 180 kvm BTA
- Leiepris: Gunstig leie

TIL LEIE



REPRESENTATIVE KONTORLOKALER MED GODE PARKERINGSFORHOLD BRAGERNES

- Søren Lemmichgate 1, Drammen
- Sentralt på Bragernes med gangavstand til sentrum
- BTA 300 kvm
- Leiepris kr. 290 000,- pr. år inkl. fellesutg. + mva. og elkraft



EIENDOMMER/LOKALER TIL LEIE

TIL LEIE



NYE BUTIKK-/KONTORLOKALER VED E-134 I MJØNDALEN

- Strandveien 39–41, Mjøndalen
- Beliggende med fantastisk profilering mot E-134
- Areal etter leietakers behov
- Leiepris etter nærmere avtale avhengig av bruk og standard

TIL LEIE



NÆRINGSBYGG MED KONTORER OG LAGER LOESMOEN

- Industriveien 4, Hokksund
- Industriområde nær Hokksund sentrum og jernbanestasjon
- BTA 530 kvm produksjon/lager og BTA 400 kvm lager
- Leiepris på forespørsel – Eiendommen vurderes også for salg

TIL LEIE



ENKELTKONTORER OG LAGER PÅ EIKER NÆRINGS-PARK

- Semsveien 86, Hokksund
- Beliggende nær hovedveisystemet mellom Drammen og Kongsberg
- Enkelt kontor og lager ca. 360 kvm
- Leierpris fra kr: 1 500,- pr. mnd. pr. kontor inkl. fellesutgifter

TIL LEIE



ROMIKA NÆRINGS-PARK – KONTOR-/LAGERLOKALER

- Kjellstadveien 5, Lier
- Sentral beliggenhet med god profilering og adkomst til E-18
- Arealer fra 50–600 kvm
- Leiepris på forespørsel

TIL LEIE



KONTORLOKALER NÆR E-18 MED MANGE MULIGHETER HØVIK INDUSTRIOMRÅDE

- Teglverksvein 9, Lier
- Beliggende på Høvik Industriområde nær E-18
- BTA 475 kvm
- Leiepris kr: 750,- pr. kvm pr. år + fellesutg. og mva.

TIL LEIE



LOKALER I “BYHAVEN” SENTRALT PÅ STRØMSØ

- Eliesongate 4, Drammen
- Beliggende 100 meter fra Drammen Jernbanestasjon
- BTA 1 200 kvm.– kan deles
- Leiepris kr: 850,- pr. kvm pr. år + fellesutg. og mva.

TIL LEIE



LAGER- OG KONTORLOKALER KOBBERVIKDALEN

- Kobbervikdalen 75, Drammen
- Enkelt adkomst
- Lager fra ca. 400 til 1 500 kvm
- Kontorer fra ca. 400 til 1 200 kvm
- Leiepris på forespørsel

TIL LEIE



ATTRAKTIVE KONTORLOKALER FOSSKVARTALET I LIER

- Bruveien 2, Lier
- Beliggende i aktivt handelssenter midt i Lierbyen
- BTA 208 kvm
- Egnert for å etablere kontorfellesskap
- Leieantydning etter avtale

TIL LEIE



KONTOR-/LAGER- OG PRODUKSJONS- LOKALER KOBBERVIKDALEN

- Kobbervikdalen 69, Drammen
- Sentralt beliggende langs E-18
- BTA ca. 2 500 kvm – kan deles
- Leiepris kr: 780,- pr. kvm. pr. år + fellesutg. og mva.

MARKEDSPLASSEN FOR SALG, KJØP OG UMLEIE AV NÆRINGSEIENDOM I BUSKERUD OG NORDRE VESTFOLD

SALGSOPPDRAG

Buskerud Næringsmegling AS har kvalifiserte medarbeidere som gjennom mange år har formidlet salg og utleie av fast eiendom. Vi har til enhver tid et bredt tilbud av eiendommer til salgs. Ingen eiendom er for liten eller for stor. Vi har kontakt med kjøpere til alle typer næringsseiendommer.

VERDIVURDERING

Fastsettelse av en næringsseiendoms markedsverdi innebærer vurdering av en rekke faktorer. De viktigste er:

- Eiendommens størrelse og stand
- Leieinntekter og -utgifter
- Beliggenhet/reguleringsforhold
- Leietagere og leiekontraktens innhold
- Eiendommens utviklingspotensiale

Vi holder oss til enhver tid ajour med markedsprisene i hele Østlandsområdet. Dermed vil våre markedsvurderinger alltid avspeile et realistisk nivå i markedet.

KONSULENTBISTAND

Buskerud Næringsmegling AS tilbyr uavhengig konsulentbistand i forbindelse med utviklingsprosjekter, kontraktsforhandlinger etc. Vår kompetanse og erfaring innenfor disse områdene kan synliggjøre en merverdi i prosjektet.

UTLEIEOPPDRAG

Buskerud Næringsmegling AS har som et hovedsatsingsområde valgt å legge vekt på utleie av næringsseiendom. Vi har satt oss som mål å bygge opp en av de mest effektive databasene for utleie og leie av lokaler i vårt område.

SØK ETTER LOKALER

Registrer selskapets arealbehov i vår database. Kontakt oss pr. telefon/e-post.



**BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING**

www.bnm.no

Bragernes Torg 6,
3017 Drammen
Telefon: 32 23 49 10
E-post: firmapost@bnm.no