



BNM

BUSKERUD
NÆRINGS
MEGLING

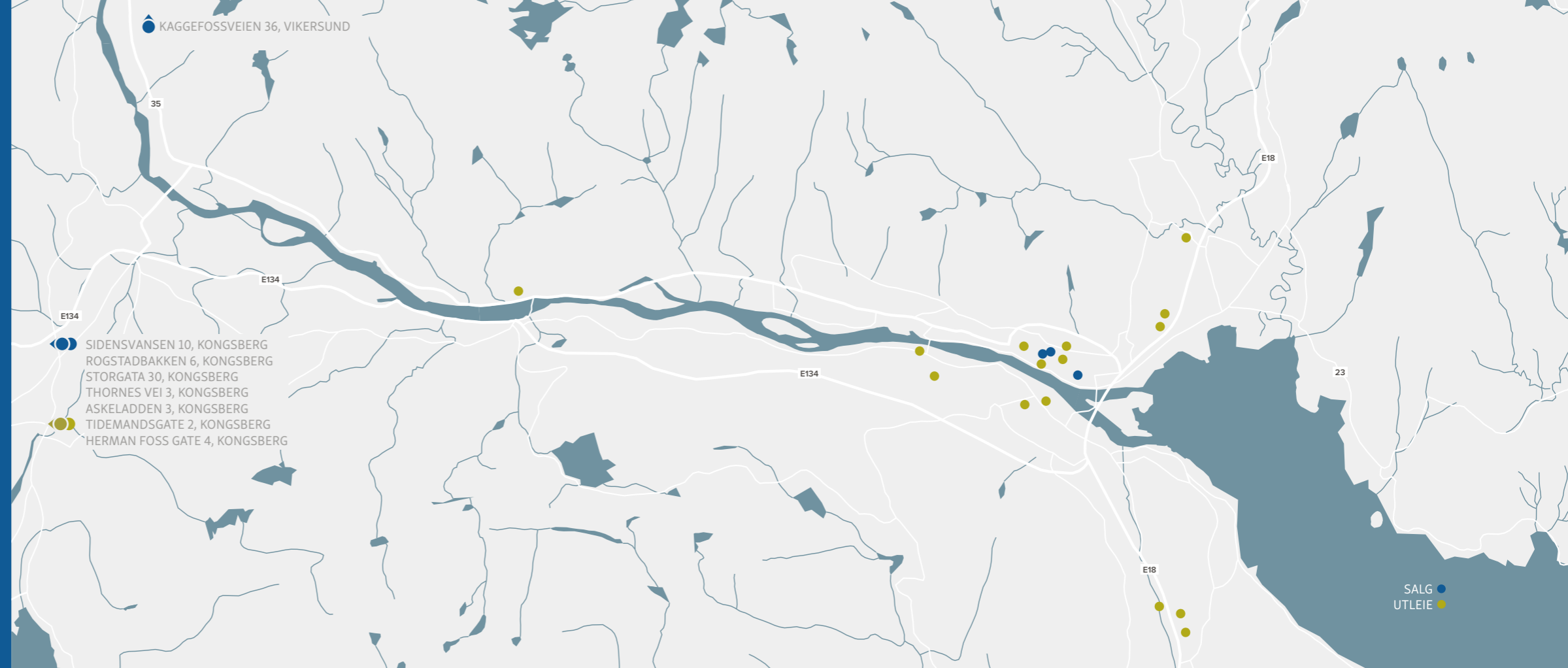


EIENDOMSAVISEN

NR 2, 2018 | 17. ÅRGANG

INNHold

Buskerud Næringsmegling	s. 02
Eiendommer til salgs	s. 04
Trender i markedet	s. 09
Eiendommer til leie	s. 10
Markedskommentaren	s. 18



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 fem ansatte. Vi har en svært bred kontaktflate med gårdeiere, eiendoms-selskaper, eiendomsutviklere, entreprenører, offentlige myndigheter og andre aktører i eiendomsmarkedet.



Lisbeth Groth
Oppgjørsmedarbeider/
Regnskapsfører
472 93 219
lisbeth@bnm.no

Paul-Andre Lefranc
Næringseiendoms-
megler
957 87 201
pal@bnm.no

Betty Selbo
Salgssekretær
32 23 49 10
betty@bnm.no

Fredrik Smedaas
Johnson
Næringseiendoms
megler
901 38 053
fsj@bnm.no

Mariann Inderberg
Forvalter
PK Eiendom AS
482 43 761
mi@pk-eiendom.no

Fredrik A. Haaning
Næringseiendomsmegler/
Daglig leder
915 20 905
fredrik@bnm.no

AKTUELLE EIENDOMMER

SALG				Bragernes Torg 13, Drammen		s. 12
Nedre Storgata 35, Drammen	s. 4	Teglverksveien 11B, Lier	s. 12	Gråterudveien 39, Drammen	s. 12	
Albumsgate 11, Drammen	s. 5	Gråterudveien 39, Drammen	s. 12	Bragernes Torg 4, Drammen	s. 13	
Jørgen Moes gate 11, Drammen	s. 5	Bragernes Torg 4, Drammen	s. 13	Konnerudgata 27, Drammen	s. 13	
Storgata 30, Kongsberg	s. 6	Konnerudgata 27, Drammen	s. 13	Tidemandsgate 2, Kongsberg	s. 13	
Sidensvansen 10, Kongsberg	s. 6	Tidemandsgate 2, Kongsberg	s. 13	Gråterudveien 1, Drammen	s. 14	
Thornes vei 3, Kongsberg	s. 6	Gråterudveien 1, Drammen	s. 14	Kobbervikdalen 93, Drammen	s. 14	
Rogstadbakken 6, Kongsberg	s. 7	Kobbervikdalen 93, Drammen	s. 14	Teglsteinsveien 9, Lier	s. 14	
Askeladden 3, Kongsberg	s. 7	Teglsteinsveien 9, Lier	s. 14	Herman Foss gate 4, Kongsberg	s. 15	
Kaggefossveien 36, Vikersund	s. 7	Herman Foss gate 4, Kongsberg	s. 15	Arupsgate 18, Drammen	s. 16	
LEIE		Arupsgate 18, Drammen	s. 16	Haugesgate 2, Drammen	s. 16	
Dronninggata 15, Drammen	s. 10	Haugesgate 2, Drammen	s. 16	Tordenskioldsgate 26, Drammen	s. 16	
Kalosjegata 15, Krokstadelva	s. 11	Tordenskioldsgate 26, Drammen	s. 16	Bragernes Torg 4, Drammen	s. 17	
Bragernes Torg 1A, Drammen	s. 11	Bragernes Torg 4, Drammen	s. 17	Øvre Eiker vei 14, Drammen	s. 17	
Kjellstadveien 5, Lier	s. 11	Øvre Eiker vei 14, Drammen	s. 17	Vintergata 19, Drammen	s. 17	

«Det er liten, relativ, ledighet
i alle segmenter.»

MARKEDSKOMMENTAREN, SIDE 18



Lekker bygård på Bragernes
i Drammen

Albumsgate 11

DRAMMEN

- Selveiertomt med have og gårdsrom 823 kvm
- Byggeår ca. 1900. Rehabiliteret i 1995/96
- BTA ca. 830 kvm
- Næringslokale utleid til legepraksis og 5 leiligheter
- Brutto leieinntekter ca. kr. 1.230.000,- pr. år
- Prisantydning kr. 19.000.000,- (salg av aksjeselskap)

Kontakt Fredrik Haaning
915 20 905 / fredrik@bnm.no

Nedre Storgate 35

DRAMMEN

- Verneverdig bygg på Losjeplassen
- Selveiertomt 302 kvm
- BTA 440 kvm + kjeller
- 4 parkeringsplasser i nabobygg
- Prisantydning kr. 6.800.000,- + off. omk.

Kontakt Fredrik Haaning
915 20 905 / fredrik@bnm.no



Sentrumsgård for rehabilitering Bragernes



Attraktiv eiendom ved Bragernes kirke i Drammen

Jørgen Moes gate 4

DRAMMEN

- Bolig eller kontor
- Selveiertomt ca. 750 kvm
- Byggeår ca. 1910. Ombygget og modernisert senere år.
- BTA ca. 540 kvm
- Leieinntekter kr. 378.000,- pr. år
- Prisantydning kr. 6.000.000,- (salg av aksjeselskap)

Kontakt Fredrik Haaning
915 20 905 / fredrik@bnm.no

Storgata 30

KONGSBERG

- Sentralt beliggende ved Stortorvet, jernbane og buss
- Fullt utleid
- BTA 2.420 kvm + p-kjeller 27 pl.
- Eiertomt 3.390 kvm
- Prisantydning kr. 35.000.000,- + off. omk.

Kontakt Fredrik Smedaas Johnson
901 38 053 / fsj@bnm.no



Kombinert forretning/ kontorbygg i Kongsberg sentrum



Ubebygget sentrumstomt nær høyskolesenteret «Krona» på vestsiden i Kongsberg

Rogstadbakken 6

KONGSBERG

- Sentralt beliggende på vestsiden
- Selveiertomt 3.977 kvm, 1.241 kvm kan utnyttes til boligbebyggelse
- Prisantydning kr. 5.000.000,- + off. omk.

Kontakt Fredrik Haaning
915 20 905 / fredrik@bnm.no

Sidensvansen 10

KONGSBERG

- Fin beliggenhet på Skavanger
- Samlet BTA ca. 630 kvm, tomt 2.986 kvm
- To ubebygde parseller på hhv. Ca. 2.600 og ca. 1.540 kvm
- Prisantydning kr. 12.000.000,- + off. omk.

Kontakt Fredrik Haaning
915 20 905 / fredrik@bnm.no



3 utviklingseiendommer med stort utbyggingspotensial – Skavanger Kongsberg



Kombinasjonsbygg på Moane industriområde – lager og kontor

Askeladden 3

KONGSBERG

- Beliggende på Moane næringsområde
- BTA 2.069 kvm
- Selveiertomt 4.473 kvm
- Prisantydning kr. 12.50.000,-

Kontakt Fredrik Smedaas Johnson
901 38 053 / fsj@bnm.no

Thornes vei 3

KONGSBERG

- Leieinntekter ca. kr. 500.000,- pr. år
- BTA 1.162 kvm
- 50% av eiendommen
- Selveiertomt med parkering
- Prisantydning kr. 8.000.000,- (salg av selskap)

Kontakt Fredrik Smedaas Johnson
901 38 053 / fsj@bnm.no



Sentrumseiendom næringsseksjon Kongsberg



Næringseiendom på Hølemoen – nord for Vikersund

Kaggefossveien 36

VIKERSUND

- Selveiertomt 7.273kvm
- 4 bygg med verksted, kaldt lager og kontor
- Samlet bygningsareal ca. BTA 1.100 kvm
- Prisantydning kr. 3.200.000,- + off. omk.

Kontakt Fredrik Haaning
915 20 905 / fredrik@bnm.no



TRENDER

I MARKEDET

Markedet for næringseiendommer 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 næringseiendommer i hele området, men vi understreker at tallmaterialet kun gir en «pekepinn» 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. (KR)

Høy standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	2 000,-	1 000,-	2 600,-
Randsone	1 300,-	800,-	1 500,-
Usentralt	1 000,-	600,-	1 000,-
Middels standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	1 400,-	800,-	2 000,-
Randsone	1 000,-	700,-	1 400,-
Usentralt	700,-	500,-	900,-
Lav standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	1 000,-	700,-	1 500,-
Randsone	800,-	500,-	1 000,-
Usentralt	600,-	400,-	700,-

SALGSPRISER PR. KVM. (KR)

Høy standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	30 000,-	15 000,-	40 000,-
Randsone	20 000,-	12 000,-	22 000,-
Usentralt	15 000,-	8 000,-	14 000,-
Middels standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	20 000,-	10 000,-	25 000,-
Randsone	14 000,-	9 000,-	20 000,-
Usentralt	8 000,-	6 000,-	12 000,-
Lav standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	12 000,-	8 000,-	20 000,-
Randsone	10 000,-	7 000,-	13 000,-
Usentralt	7 000,-	5 000,-	8 000,-



Dronninggata 15

DRAMMEN

- Fleksible arealer som kan tilpasses leietaker
- God profilering og mulighet for parkering
- BTA 250 – 1.000 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Attraktive kontorlokaler med god profilering og parkering



Produksjon- / lager, uteareal og kontorer på Trelleborg i Nedre Eiker

Kalosjegata 15

KROKSTADELVA

- Profilert beliggenhet
- BTA fra 2.600 – 6.300 kvm
- Lokaler med kjøreporter, takhøyde 6-8 meter
- Mulighet for leie av 3.000 kvm uteareal
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Attraktive kontorlokaler i «Rostockgården» på Bragernes Torg

Bragernes Torg 1A

DRAMMEN

- Beliggende på Bragernes Torg
- Lokalene er fleksible, kan tilpasses leietaker
- BTA fra 250 - 550 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Romika næringspark – fleksible kontorer med parkering

Kjellstadveien 5

LIER

- Sentral beliggenhet med profilering mot E18, rikelig med parkering
- BTA 140 – 1.100 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no

Bragernes Torg 13

DRAMMEN

- Sentral beliggenhet ved Bragernes Torg
- BTA 20 og 70 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Attraktive enkeltkontorer i Børsgården



Restaurant / pub med uteservering på Bragernes Torg

Bragernes Torg 4

DRAMMEN

- Svært sentral beliggenhet på Bragernes Torg
- BTA 300 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no

Teglverksveien 11B

LIER

- Beliggende på Høvik Industriområde
- God profilering mot E18
- BTA ca. 1.700 kvm
- Godt med parkering
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Kombinasjonslokaler sentralt i Lier med uteareal



Hjørnelokaler på Strømsø med parkering

Konnerudgata 27

DRAMMEN

- Beliggende nær Strømsø Torg
- BTA 300 kvm
- Muligheter for leie av P-plasser
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no

Gråterudveien 39

DRAMMEN

- Sentral beliggenhet ved E-18
- Lagerlokaler BTA ca. 220 - 450 kvm med kjøreport
- Kontor BTA 258 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Kombinasjonslokaler i Kobbervikdalen



Moderne toppetasje med parkering ved Kongsberg teknologipark

Tidemandsgate 2

KONGSBERG

- Moderne lyse lokaler
- BTA ca. 150 - 318 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no

Gråterudveien 1

DRAMMEN

- Sentral og profilert beliggenhet i Kobbervikdalen
- Lokalene kan tilpasse leietaker
- BTA fra 200 - 650 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Eikparken kontorer med parkering

Kobbervikdalen 93

DRAMMEN

- Kobbervikdalen 93 i Drammen
- Beliggende i Kobbervikdalen
- BTA 150 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Kobinasjonslokaler sentralt Kobbervikdalen

Teglverksveien 9

LIER

- Beliggende sentralt på Høvik industriområde
- BTA 210 – 294 – 398 kvm
- Leiepris as is kr. 800,- pr. kvm pr. år

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Kontorlokaler i Lier/ Høvik med parkering



Moderne sentrale kontorlokaler i Kongsberg

Herman Foss gate 4

KONGSBERG

- Sentralt i Kongsberg med off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- Moderne attraktive lokaler med høy standard
- BTA 1.000 kvm. kan deles fra 200 – 1.000 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no

Arupsgate 18

DRAMMEN

- Pene kontorarealer i et rolig byområde
- 3 etasjer på BTA 282 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Kontorlokaler sentralt Drammen



Sentrale kontorlokaler på Bragernes Torg

Bragernes Torg 4

DRAMMEN

- Moderne kontorlokaler som består av 2 cellekontorer og ett møterom/kjøkken
- Kun få min. fra all off. kommunikasjon
- BTA ca. 70 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no

Haugesgate 2

DRAMMEN

- Unik mulighet på Bragernes Torg i representativt kontorbygg
- BTA ca. 450 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Toppetasje på Bragernes Torg med egen terrasse



Kontorlokaler på Gulskogen med parkering

Øvre Eiker vei 14

DRAMMEN

- Beliggende på Gulskogen
- Lokalene kan tilpasses leietaker
- BTA 300 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no

Tordenskioldsgate 26

DRAMMEN

- Lokalene er beliggende i 2.etasje med heis – kan tilpasses leietaker
- BTA ca. 250 – 500 kvm
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Attraktive kontorlokaler sentralt på Strømsø



Kontorer med parkering på Gulskogen

Vintergata 19

DRAMMEN

- Beliggende sentralt på Gulskogen
- BTA 186 kvm
- Parkering på eiendommen
- Leiepris etter avtale

Kontakt Paul-Andrè Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no

MARKEDSKOMMENTAREN

JUNI 2018

Norsk økonomi går så det suser! Arbeidsledigheten er på vei ned (fra allerede lave nivåer), oljeprisen stiger og fastlandsindustrien gjør det godt.

Boligprisene har begynt å stige igjen etter ett «hvilekjær» på noen måneder. Imidlertid er verdenssituasjonen ustabil med konflikter og utfordringer i kø. Dette kan fort påvirke situasjonen i Norge som har en åpen økonomi som raskt påvirkes av internasjonale hendelser.

Regjeringen har besluttet å senke olje-engebruken med ca. 5 milliarder i revidert statsbudsjett for 2018. Dette er et lite beløp i forhold til uttaket som er i størrelsesorden 260 milliarder, men det gir et signal om bedre tider i norsk økonomi fremover.

Næringseiendom er i stor grad fortsatt en foretrukket investering fremfor verdipapirer. Realverdier har i det lange perspektiv en positiv utvikling, mens verdipapirer i større grad er utsatt for svingninger på både kort- og lang sikt. Det er derfor ingen ting som tyder på særlige endringer i etterspørsel og/eller negativ verdiutvikling fremover.

TRANSAKSJONSMARKEDET I VÅR REGION

Det er lite kommersiell eiendom i markedet for tiden. Dette skyldes at dagens eiere ikke ser andre investeringsmuligheter som, reelt, gode alternativer til plassering i fast eiendom.

Leieinntektene er gode, betalingsevnen stor og det forekommer relativt lite mislighold av leieavtaler i dagens økonomiske situasjon.

Det er nå så interessant å leie ut lokaler at byggeaktiviteten har tatt seg kraftig opp. Dette innebærer at det oppføres både nye kontorbygg, lager- og produksjonsbygg og kombinasjonseiendommer med boliger og butikklokaler. Byggeaktiviteten er også høy når det gjelder offentlige bygg. Dette har medført stort press i entreprenørbransjen og i enkelte tilfeller er det vanskelig å få både flere og/eller en tilbyder(e) til å komme med anbud.

LEIEMARKEDET I VÅR REGION

Det er liten, relativ, ledighet i alle segmenter. Flytting av større brukere medfører noe ledige lokaler, men disse fylles normalt opp innenfor normale tidsintervaller.

Prisene er svært stabile og vi har ikke justert våre anbefalte leieverdier på over ett år.

Det er fortsatt stor etterspørsel etter lager- og logistikkbygg, sentralt beliggende lokaler til serverings- og butikkvirksomhet, samt nye tidsmessige kontorlokaler i gåavstand til offentlig transport (buss og bane). Det er for tiden ingen «mørke skyer» som truer leiemarkedet for sentralt beliggende eiendommer i vår region.

TIL SLUTT

I Drammen er det duket for konflikt i forbindelse med regulering av Holmen som planlegges utvidet i syd-østlig retning. Det er snakk om en voldsom økning av landarealet basert på utfylling med enorme steinmasser. Bakgrunnen for prosjektet er makeskiftet som er gjennomført mellom Drammen- og Lier kommune på den ene siden og Drammen Havn på den andre siden.

Havnevirksomheten skal konsentreres på Holmen mens arealene på Strømsø/Tangenkaia skal omdisponeres til annen nærings- og boligformål. På Lierstranda kommer Fjordbyen som ikke er forenelig verken med tømmerterminal eller havnevirksomhet.

Havnevirksomheten i Drammen er viktig og representerer, med alle ringvirkninger, et svært stort antall arbeidsplasser i Drammensområdet. Samtidig frykter beboere på Tangen og St. Hansberget store miljømessige konsekvenser ved en så stor utvidelse av havnevirksomheten.

Det er viktig å få frem alle fakta i saken og i tillegg gjennomføre prosjektet på en slik måte at alle kan få fordeler. Dette kan gjøres både ved at man skalerer og utformer aktiviteten på en akseptabel måte for bomiljøene, og ved fysiske tiltak som både reduserer støy- og visuelt negative sider i forhold til dagens aktivitet på Holmen.

Fredrik A. Haaning
Daglig leder



Markedsplassen for salg, kjøp, utleie og forvaltning 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 en hver tid et bredt tilbud av eiendommer til salgs. Ingen eiendom er for liten eller for stor. Vi har kontakt med kjøpere til alle typer næringseiendommer.

Verdivurdering

Fastsettelse av en næringseiendoms 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 næringseiendom. 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.

Forvaltning

PK Eiendom AS i Kongsberg tilbyr økonomisk og teknisk forvaltning av næringseiendommer, boligsameier etc.

Selskapets stedlige representant er samlokalisert i kontorfellesskap med Buskerud Næringsmegling AS og tilbyr tjenester i Drammensregionen.

