



BNM

BUSKERUD
NÆRINGS
MEGLING

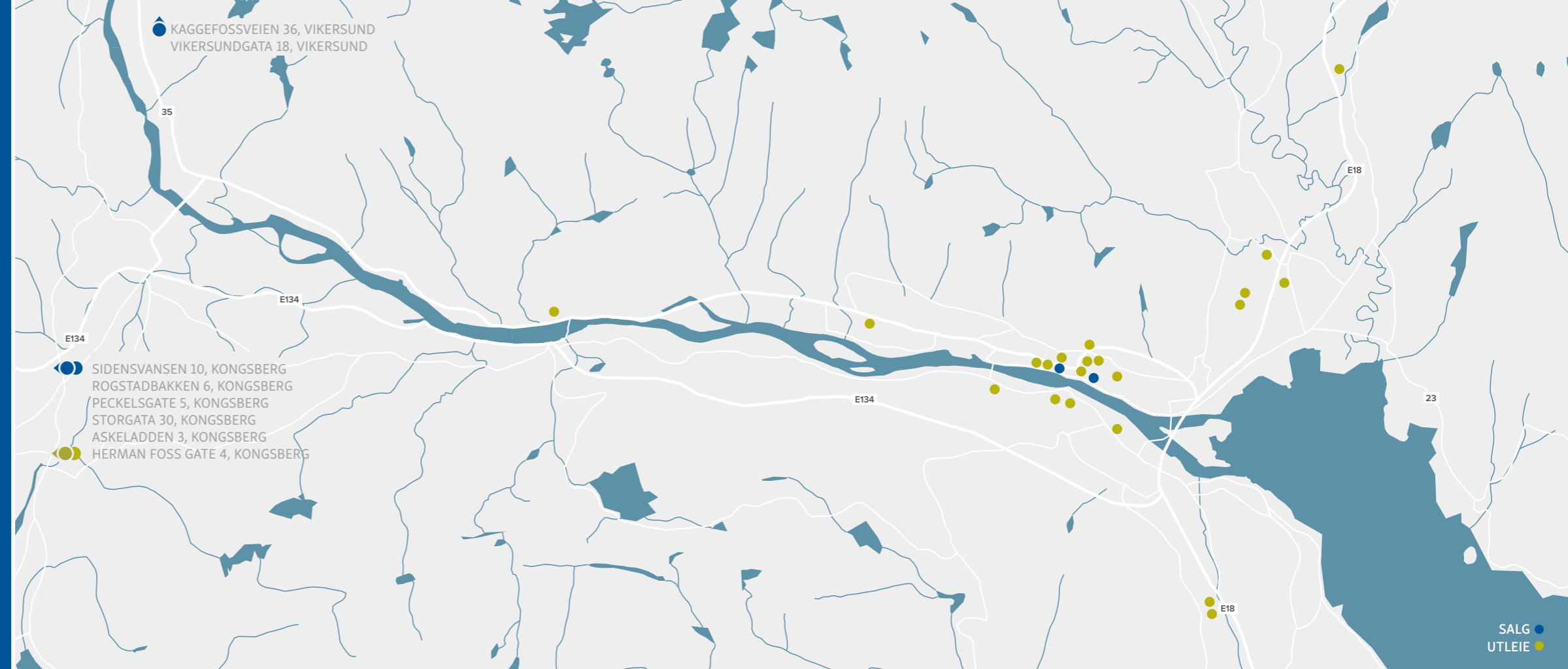


EIENDOMSAVISEN

NR 1, 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 gård-eiere, eiendomsselskaper, 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

Rogstadbakken 6, Kongsberg	s. 4
Øvre Storgate 8, Drammen	s. 5
Vikersundgata 18, Vikersund	s. 5
Nedre Storgata 35, Drammen	s. 6
Pecklesgate 5, Kongsberg	s. 6
Sidensvansen 10, Kongsberg	s. 6
Kaggefossveien 36, Vikersund	s. 7
Storgata 30, Kongsberg	s. 7
Askeladden 3, Kongsberg	s. 7

LEIE

Kalosjegata 15, Krokstadelva	s. 10
Vintergata 19, Drammen	s. 11
Konnerudgata 27, Drammen	s. 11
Øvre Torggate 4, Drammen	s. 11

Torgeir Vraas plass 4, Drammen	s. 12
Teglsteinsveien 9, Lier	s. 12
Kjellstadveien 5, Lier	s. 12
Dronninggata 15, Drammen	s. 13
Haugesgate 2, Drammen	s. 13
Bragernes Torg 1A, Drammen	s. 13
Herman Foss gate 4, Kongsberg	s. 14
Jensvollveien 1, Lierstranda	s. 14
Gråterudveien 11B, Drammen	s. 14
Teglverksveien 11, Lier	s. 15
Gråterudveien 39, Drammen	s. 16
Øvre Storgate 5, Drammen	s. 16
Tordenskioldsgate 26, Drammen	s. 16
Dølasletta 3, Lier	s. 17
Øvre Sund 1, Drammen	s. 17
Amtmand Blomsgate 1, Drammen	s. 17

«Det er stor interesse for eiendommer i alle sentrale områder i vår region.»

MARKEDSKOMMENTAREN, SIDE 18



Utleid kontor og forretningsbygg sentralt ved Bragernes Torg

Øvre Storgate 8

DRAMMEN

- Sentralt beliggende ved Bragernes Torg
- Off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- BTA 2.766 kvm / samlet tomteareal 746 kvm
- Samlede leieinntekter ca. kr. 2.800.000,- + felleskostnader
- Prisanyudning kr. 45.000.000,- + off. omk.

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

Rogstadbakken 6

KONGSBERG

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

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



Ubebygget sentrumstomt nær høyskolesenteret «Krona» på vestsiden i Kongsberg



Sentrumseiendom Vikersund i Modum

Vikersundgata 18

VIKERSUND

- Beliggende i Vikersund sentrum
- BTA 655 kvm
- Eiertomt 373 kvm
- Årlig leie kr. 402.000,-
- Prisanyudning kr. 5.500.000,- + off. omk.

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 garasjekjeller i nabobygg
- Prisantydning kr. 7.500.000,- + off. omk.

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



Sentrumsgård for rehabilitering Bragernes



Næringseiendom på Holemoen i Vikersund ca. 30 minutters kjøring fra Hokksund

Kaggefossveien 36

VIKERSUND

- Beliggende på Holemoen med innkjøring fra Krøderveien
- Utviklingseiendom med 4 påstående bygg
- BTA 1.100 kvm
- Selveiertomt 7.273 kvm
- Prisantydning kr. 3.900.000,- + off. omk.

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

Pecklesgate 5

KONGSBERG

- Mulighetsstudie for oppføring av nybygg
- BTA 424 kvm
- Tomt 454 kvm
- Prisantydning kr. 9.500.000,- + off. omk.

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



Totalt rehabilitert utleiegård med 8 små leiligheter på vestsiden i Kongsberg



Kombinert forretning/ kontorbygg i Kongsberg sentrum

Storgata 30

KONGSBERG

- Sentalt ved Stortorvet, jernbane og buss
- Fullt utleid
- BTA 2.420 kvm + p-kjeller 27 pl.
- BRA 3.390 kvm
- Eiertomt 2.315 kvm
- Prisantydning kr. 35.000.000,- + off. omk.

Kontakt Fredrik Smedaas Johnson
901 38 053 / fsj@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. 15.000.000,- + 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 kontakt megler

Kontakt Fredrik Smedaas Johnson
901 38 053 / fsj@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,-



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-André Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



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



Kontorer med parkering på Gulsbogen

Vintergata 19

DRAMMEN

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

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



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-André Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no



Enkeltkontorer i Drammen sentrum

Øvre Torggate 4

DRAMMEN

- Beliggende vis a vis Drammen kino
- BTA fra 20 – 170 kvm
- Leiepris etter avtale

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

Torgeir Vraas Plass 2

DRAMMEN

- God profilering ved Globusgården
- BTA 113 kvm
- Lokalene kan skreddersys for leietaker
- Leiepris etter avtale

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



Kontorlokaler sentralt på Strømsø 100 meter fra jernbanestasjonen



Attraktive kontorlokaler med god profilering og parkering

Dronninggata 15

DRAMMEN

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

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

Teglsteinsveien 9

LIER

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

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



Kontorlokaler i Lier/ Høvik med parkering



Toppetasje på Bragernes Torg med egen takterrasse

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

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



Romika næringspark – fleksible kontorer med parkering



Attraktive kontorlokaler i «Rostockgården» på Bragernes Torg

Bragernes Torg 1A

DRAMMEN

- Lokalene er fleksible og kan tilpasses leietaker
- BTA fra 250 - 550 kvm
- Leiepris etter avtale

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

Herman Foss gate 4

KONGSBERG

- Sentralt i Kongsberg med off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- Moderne og 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



Moderne sentrale kontorlokaler i Kongsberg

Jensvollveien 1

LIERSTRANDA

- Sentral beliggenhet ved Statens Vegvesen
- Lager, verksted med mulighet for oljeutskiller
- BTA 244 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Lager/ verksted i Lier



Gråterudveien 1

DRAMMEN

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

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



Eikparken kontorer med parkering



Kombinasjonslokaler sentralt i Lier med uteareal

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

Gråterudveien 39

DRAMMEN

- Sentral beliggenhet ved E18
- Lagerlokaler BTA ca. 220 kvm med kjøreport
- Kontor BTA ca. 150 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Kombinasjonslokaler i Kobbervikdalen



Kombinert lager- /produksjons- og kontorlokaler på Tranby i Lier

Dølasletta 3

LIER

- Lager BTA ca. 200 – 1.800 kvm
- Kontor BTA ca. 200 – 980 kvm BTA
- Parkering på eiendommen
- Leiepris etter avtale

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

Øvre Storgate 5

DRAMMEN

- Godt profilerte butikklokaler med store vinduer mot profilert gate
- BTA 258 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Profilerte butikklokaler Bragernes



Pene kontorlokaler på Bragernes ved Øvre Sund bru

Øvre Sund 1

DRAMMEN

- BTA ca. 200 kvm
- Mulighet for leie av p-plass
- 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



Attraktive kontorlokaler på Bragernes

Amtmand Blomsgate 1

DRAMMEN

- Beliggende ved Bragernes Torg
- BTA 318 kvm
- Leiepris etter avtale

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

MARKEDSKOMMENTAREN

MARS 2018

Markedet for næringsseiendom i Norge var svært godt i 2017. Stabilt gode priser, balansert tilbud/etterspørsel og høyt transaksjonsvolum ble fasiten for året sett under ett. Man forventer at 2018 i stor grad blir som 2017, men nå kan alt tyde på at perioden med historisk lave lånerenter nærmer seg slutten.

For eiendomsbransjen er lave renter bokstavelig talt «gull verdt», forutsatt at næringslivet går bra. Det pleier det ikke å gjøre med lave renter – så vi har vært heldige i Norge lenge nå. At rentene vil begynne å stige er tegn på bedring i verdensøkonomien. Det vil også påvirke oss i Norge på en positiv måte så lenge vi opplever bedre konjunkturer uten at rentene stiger til for høye nivåer. Det er vel kanskje ikke så dumt å binde rentene, i hvert fall for deler av finansieringen i næringsseiendom, nå. God fart i økonomien som sikrer stabile leietakere i næringslivet, kombinert med et akseptabelt rentenivå gir grunnlag for fortsatt gode tider i eiendomsbransjen.

Det kan bli problematisk hvis rentenivået stiger for fort og for høyt. Da vil i første rekke mange private boligeiere med store pantelån bli rammet. Vi vet at mange har «strukket strikken» vel langt og ikke tåler en vesentlig økning av sine boutgifter. Et større prisfall i boligmarkedet drar fort med seg hele økonomien inn i en negativ nedadgående spiral. Rentemarkedet styres av underliggende økonomiske bevegelser, men også i stor grad av psykologi. Derfor øker ofte rentene fortere enn beregnet når de har vært lave over tid. Vi får håpe renteøkningene ikke blir for brutale denne gangen.

TRANSAKSJONSMARKEDET I VÅR REGION

Det er relativt lite kommersiell eiendom i markedet og mange transaksjoner skjer innenfor lukkede miljøer som ofte er basert på kjøpers interesse og i mindre grad eiers ønske eller plan om å selge.

Interessen er stor både for avkastnings- og utviklingseiendommer. Som vanlig er det lange leieavtaler og god beliggenhet som er mest populært og hvor investorer og kjøpere er villig til å grave dypest i lommeboken.

Det er stor interesse for eiendommer i alle sentrale områder i vår region, men interessen (og prisene) faller fort med usentral beliggenhet og dårlige kommunikasjoner.

Det kreves fortsatt en vesentlig andel egenkapital ved tradisjonell finansiering i bank og lange kunderelasjoner er ofte en forutsetning for større finansieringsengasjementer.

Vi tror interessen for investering i næringsseiendom vil holde seg høy i vår region fremover, selv om utlånsrentene øker en del.

LEIEMARKEDET I VÅR REGION

Leiemarkedet er stabilt med en ledighetsgrad på under 10 % i Drammensområdet.

Mye utidsmessige næringsseiendom er tatt ut av markedet i forbindelse med etablering av nye boligprosjekter de siste årene.

Det er høyt fokus på arealeffektivitet, nærhet til offentlig kommunikasjon, energieffektivitet og gode planløsninger.

Dermed er det grunnlag for både nybygging og rehabilitering av eksisterende, eldre bygg.

Vi tror leieprisene vil holde seg nokså stabile fremover og ser ingen grunn til store endringer i noen segmenter.

TIL SLUTT

Det knytter seg stor spenning til behandlingen av samferdselspakken «Buskerudbypakke II» om dagen.

Uansett hva vedtak og konklusjon blir vil vi få behov for å løse trafikale utfordringer i Drammensområdet de nærmeste årene.

Vegsystemet er flere steder i ferd med å fylles opp og Stortinget har bestemt at all finansiering av nye vegprosjekter i de store byene skal skje ved såkalte «bypakker» hvor bompenger er hovedfinansierings kilde

Stortinget har besluttet at all trafikkøkning etter 2015 skal skje ved kollektivtransport, gange og sykkel.

Beslutning om Buskerudbypakke II er avhengig av samme vedtak i Lier-, Drammen-, Nedre Eiker- og Øvre Eiker kommune, samt i Buskerud fylkeskommune.

Hvis det ikke bli et samstemmig vedtak blir det ingen ting av denne bypakken. Da stiller staten ikke opp med penger og fremtidige vegprosjekter og tilskudd til kollektivtransport gang- og sykkelveier må finansieres av den enkelte kommune og fylkeskommunen.

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.



WWW.BNM.NO

Bragernes Torg 6. 3017 Drammen T: 32 23 49 10 E: firmapost@bnm.no