



**BNM**  
BUSKERUD  
NÆRINGS  
MEGLING

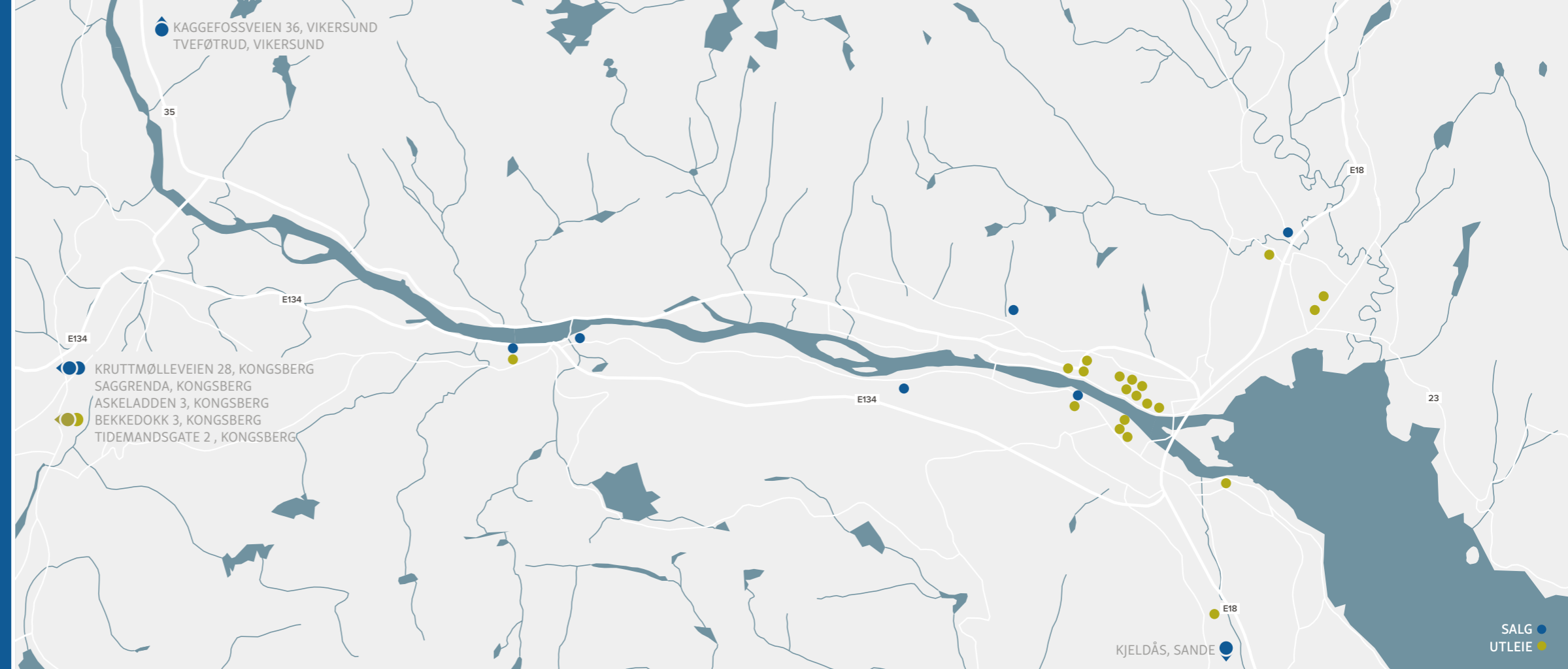


# EIENDOMSAVISEN

NR 2, 2017 | 16. 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 næringsseiendommer 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 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  
Næringsseiendoms-  
megler  
957 87 201  
pal@bnm.no

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

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

Mariann Inderberg  
Forvalter/  
Daglig leder  
482 43 761  
mariann@bnm.no

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

## AKTUELLE EIENDOMMER

### SALG

Saggrenda, Kongsberg	s. 4
Vestre Linnes vei 8	s. 5
Askeladden 3, Kongsberg	s. 5
Kjeldås, Sande	s. 6
Øvre Eiker vei 84, Drammen	s. 6
Smithestrømveien 5, Drammen	s. 6
Vårveien 24, Drammen	s. 7
Kruttmølleveien 28, Kongsberg	s. 7
Tveføtrud, Vikersund	s. 7

### LEIE

Bragernes Torg 1 A, Drammen	s. 10
Husebysletta 9, Lierstranda	s. 11
Øvre Torggate 4, Drammen	s. 11
Rosenkrantzgt. 61, Drammen	s. 11

Bekkedokk 3, Kongsberg	s. 12
Hegsbroveien 52, Lierbyen	s. 12
Kjellstadveien 5, Lier	s. 12
Øvre Sund 1, Drammen	s. 13
Dronninggata 15, Drammen	s. 13
Tidemandsgate 2, Kongsberg	s. 13
Bragernes Torg 4, Drammen	s. 14
Tordenskioldsgate 26, Drammen	s. 14
Hans Kiærsgate 1, Drammen	s. 14
Haugesgate 2, Drammen	s. 15
Strandveien 6, Mjøndalen	s. 16
Torgeir Vraas plass 4, Drammen	s. 16
Nedre Storgate 43, Drammen	s. 16
Grønland 32 B, Drammen	s. 17
Amtmand Blomsgate 1A, Drammen	s. 17
Torgeir Vraas plass 4, Drammen	s. 17

«Første kvartal 2017 er tilbaketrukket og markedet for næringsseiendom holder seg stabilt godt.»

MARKEDSKOMMENTAREN, SIDE 18



Sentral forretningseiendom med stort utviklingspotensial på Kjelstad med fantastisk profilering mot E-18

## Vestre Linnesevei 8

LIER

- Attraktiv beliggenhet langs E-18
- Fullt utleid
- BTA 6.000 kvm
- Samlet tomteareal på 24 mål
- Salg av eiendomsaksjeselskap
- Prisantydning MNOK 150 (eiendomsverdi)

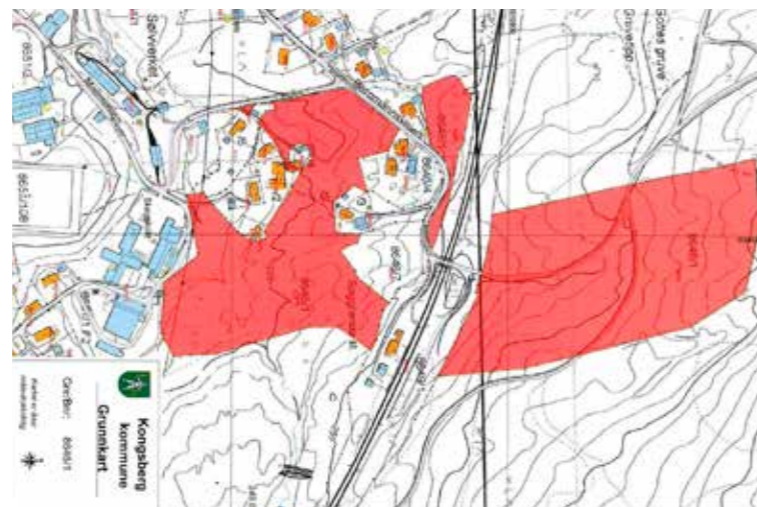
**Kontakt** Fredrik Haaning  
915 20 905 /fredrik@bnm.no

## Saggrenda

KONGSBERG

- Fantastisk beliggenhet vest for Kongsberg sentrum med kort vei til nye E-134
- Stort tomteområde for boligbygging
- Ca. 100 mål
- Prisantydning kr. 35.000.000,- + off. omk.

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



Stort tomteområde for boligbygging



Kombinasjonsbygg på Moane industriområde –  
lager og kontor

## Askeladden 3

KONGSBERG

- Beliggende på Moane næringsområde
- BTA 2.069 kvm
- Selveiertomt 4.473 kvm
- Prisantydning kr. 18.500.000,- + off. omk.

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

## Kjeldås

SANDE

- Solrik beliggenhet ca. 10 min. fra Drammen
- Salg av 100% av aksjene i Kjeldås Eiendomsutvikling AS
- Prisantydning kr. 2.900.000,- + off. omk.

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



Regulert tomteområde på 44 mål på Kjeldås i Sande kommune



2 eierseksjoner sentralt på Åsiden

## Vårveien 24

DRAMMEN

- Sentral beliggenhet i Vårveienkrysset
- BTA 200 kvm
- Prisantydning kr. 1.600.000,- + off. omk.

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

## Øvre Eiker vei 84

DRAMMEN

- Varierende bebyggelse BTA 2.820 kvm
- Selveiertomt på 29.900 kvm
- Prisantydning kr. 55.000.000,-
- Salg av selskap

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



Utleid utviklingseiendom på 12,5 mål med 120 meters strandlinje beliggende på Gulsbogen



Hybelhus Kongsberg (8 stk.) med nærhet til kunnskapsparken

## Kruttmølleveien 28

KONGSBERG

- Beliggende på vestsiden
- BTA 327 kvm
- Selveiertomt 1719 kvm
- Prisantydning kr. 4.600.000,- + off. omk.

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

## Smithestromveien 5

DRAMMEN

- Sentral beliggenhet på Strømsø
- BTA 1.359 kvm
- Selveiertomt 2.707 kvm

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



Godkjent forsamlingshus (inntil 420 og 130 pers.) m/5 boenheter og sidebygning



Byggeklare næringstomter ved Fylkesvei 280 Vikersund i Modum kommune

## Tveføtrud

VIKERSUND

- Profilert beliggenhet langs fylkesvei 280 nord for Vikersund
- Tomtene leveres med etablert vei og adkomst og steinsatt med pukk og grus
- Prisantydning kr. 500,- pr. kvm

**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,-



## Bragernes Torg 1A

DRAMMEN

- Beliggende på Bragernes Torg
- Lokalene er fleksible, kan tilpasses
- Fra 300 – 750 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Attraktive kontorlokaler i «Rostockgården» på Bragernes Torg



Profilerte kontorlokaler sentralt Lierstranda

## Husebysletta 9

LIERSTRANDA

- God beliggenhet med lett adkomst til E-18
- Parkering
- BTA 350 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Kontorlokaler i Drammen sentrum

## Øvre Torggate 4

DRAMMEN

- Beliggende vis à vis Drammen kino
- BTA 70 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Profilert butikk/ showromslokaler Drammen

## Rosenkrantz-gata 61

DRAMMEN

- Beliggende ca. 1 km fra Bragernes Torg
- BTA fra 280 – 768 kvm
- Muligheter for kontorer
- Kan tilpasses leietaker
- Leiepris etter avtale

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

## Bekkedokk 3

KONGSBERG

- Beliggende sentralt ved innkjøringen til byen med god profilering
- BTA fra 300 – 500 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Showroom/butikklokaler med lager og kontorer sentralt i Kongsberg



Pene kontorlokaler på Bragernes ved Øvre Sund bru

## Øvre Sund 1

DRAMMEN

- Pene kontorlokaler med god standard
- BTA ca. 200 kvm
- Mulighet for leie av p-plass
- Leiepris etter avtale

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

## Hegsbroveien 52

LIERBYEN

- Sentralt beliggende i Lierbyen
- BTA 140 kvm
- Parkering på eiendommen
- Leiepris etter avtale

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



Kontorer sentralt i Lierbyen



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 nærmere avtale

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

## Kjellstadveien 5

LIER

- Sentral beliggenhet med god profilering mot E-18, rikelig med parkering
- Lager og kontor
- BTA fra 140 – 1.100 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Romika næringspark – fleksible kontorer med parkering



Moderne toppetasje med parkering ved Kongsberg teknologipark

## Tidemandsgate 2

KONGSBERG

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

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

## Bragernes Torg 4

DRAMMEN

- Lokalene er fleksible og kan tilpasses leietaker
- Kun få min. fra all offentlig kommunikasjon
- BTA fra 55 - 218 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Sentrale kontorlokaler på Bragernes Torg

## Tordenskioldsgate 26

DRAMMEN

- Lokalene er beliggende i 2.etg. 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

## Hans Kiærsgate 1

DRAMMEN

- Muligheter for leie av 2 mål uteareal
- Beliggende på Drammen Havn med unik utsikt over fjorden
- BTA 200 – 1.800 kvm kontorer
- Leiepris kr. 1.400,- + fellesutg. og mva.

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



Attraktive og moderne kontorlokaler med høy standard og lager på Drammen Havn



## Haugesgate 2

DRAMMEN

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

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

Toppetasje på Bragernes Torg med egen takterrasse



## Strandveien 6

MJØNDALEN

- Gammelt industribygg med spennende arkitektur
- Godt med kundeparkering
- BTA 2.400 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Unik butikk / showroom/ lagerlokaler med profilering mot E-134

## Torgeir Vraas plass 4

DRAMMEN

- Sentralt på Strømsø ved Globusgården, svært god profilering
- Kontor/ undervisningslokaler
- BRA 272 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Toppetasje sentralt på Strømsø Torg

## Nedre Storgate 43

DRAMMEN

- Beliggende sentralt på Bragernes
- Lyse trivelige lokaler med god takhøyde
- BTA 100 kvm
- Leiepris kr. 13.500,- pr. måned inkl. fellesutgifter

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



Lyse lokaler på Bragernes



Unik toppetasje rett ved togstasjonen i NRK bygget på Union brygge

## Grønland 32 B

DRAMMEN

- Lokalene har 2 terrasser – sør- og nordvendt
- Kort vei til offentlig transport og flytoget
- BTA 988 kvm
- Lokalene er fleksible og kan deles
- Leiepris kr. 2.000,- eks. mva. pr. kvm pr. år + felleskostnader

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



Attraktive kontorlokaler på Bragernes

## Amtmand Blomsgate 1

DRAMMEN

- Beliggende ved Bragernes Torg
- BTA 318 kvm
- Leiepris etter avtale
- Kontakt Paul-Andrè Lefranc

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

## Torgeir Vraas plass 4

DRAMMEN

- Svært god profilering, sentralt på Strømsø med mulighet for p-plasser
- BTA 112 og 200 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Arealeffektive kontorarealer sentralt på Strømsø, 100 meter fra jernbanestasjonen

# MARKEDSKOMMENTAREN

MAI 2017

Første kvartal 2017 er tilbakelagt og markedet for næringseiendom holder seg stabilt godt.

I Drammen er mange nye utbyggingsprosjekter under oppføring, planlegging og/eller til politisk behandling.

Oppføring av nye, attraktive næringsbygg er en viktig faktor når det gjelder å tiltrekke seg større bedrifter som i dag har tilhold andre steder enn i vår region.

Spesielt spennende er de prosjektene som nå planlegges rundt Strømsø Torg. Dette gjelder både Torgeir Vraas Plass 6, Globusgården og bygget Statens vegvesen i dag holder til i.

Det er også stor aktivitet på Bangeløkka hvor blant annet Ticon Eiendom AS er i ferd med å oppføre et stort nytt kontor-/forretningsbygg som skal ferdigstilles i løpet av 2017.

Antall byggesaker i Drammen kommune «eksploderte» i 2016 sett i relasjon til 2015. Det ventes at denne utviklingen vil fortsette.

I Kongsberg er det også tiltagende aktivitet med politisk sluttbehandling av «Sølvknuten» på Sildetomta nå i mai. Hvis prosjektet godkjennes vil dette, sammen med vegutbygging og all annen byggeaktivitet i byen, endre Kongsbergs uttrykk og gi et helt annet inntrykk av «Sølvbyen».

Det er også høy aktivitet både i Nedre- og Øvre Eiker med nye næringsprosjekter kombinert med høy boligbygging.

## TRANSAKSJONSMARKEDET I VÅR REGION

Det er fortsatt stor interesse for investeringer i næringseiendom, men først og fremst i Drammen, Lier, Nedre- og Øvre Eiker.

Nærhet til store befolkningskonsentrasjoner, avstand til Oslo og ikke minst samferdsel.

Interessen gjelder både kontorbygg, logistikk- og produksjonseiendommer med lange leieavtaler eller potensial for utvikling.

Avkastningskravene varierer kraftig fra et nivå godt nede på 5-tallet (yield) til over 8 avhengig av leietakerens «kvalitet», beliggenhet, utviklingspotensial og løpetid på kontrakter.

Det er fortsatt en viss avstand mellom selgernes forventninger til prisnivåer og kjøpernes vilje til å etterkomme disse.

## LEIEMARKEDET I VÅR REGION

Vi har en god og stabil etterspørsel etter de fleste type leiearealer, men det er fortsatt noe overkapasitet i kontormarkedet for utidsmessige bygg.

Drammens Tidende hadde for kort tid siden et oppslag om stor ledighet på kjøpesentre.

Vi ser at det er stor forskjell på sentrene og hvor i sentrene lokalene ligger. Handelsvirksomhet er i svært stor grad avhengig av beliggenhet og profilering.

Mange steder i Europa er kjøpesentre med dårlig beliggenhet revet eller bygget om til annen virksomhet.

Det vil også kunne skje her i Norge og i vår region.

## TIL SLUTT

Når dette skrives er det i revidert statsbudsjett besluttet at regjeringen avsetter 70 millioner kroner i låneramme til Helse Sørøst i forbindelse med oppstart av arbeidet med det nye sykehuset på Brakerøya nå i 2017.

I tillegg gis det en låneramme på 8,46 milliarder som utbetales i perioden frem til sykehuset skal stå ferdig i 2024. Prosjektet er planlagt med en samlet kostnadsramme på over 100 milliarder kroner.

Det nye sykehuset erstatter dagens Drammen sykehus, Blakstad sykehus og blir et felles sykehus for somatikk og psykisk helsevern.

Sykehuset vil få store ringvirkninger både for utvikling av nærområdene i Lier og Drammen, samferdsel og næringslivet i regionen.

Det arbeides både med planer om en helseklynge, videregående skole, sykehjem, høyskole/universitet etc. i samband med sykehusutbyggingen.

Vedtaket er et paradigmeskifte for hele regionen som vil føre til etablering av en rekke arbeidsplasser både i anleggsperioden og på lang sikt. I tillegg vil sykehuset bli starten på utviklingen av «Fjordbyen» på Lierstranda.

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

BNM Colliers Forvaltning AS tilbyr økonomisk og teknisk forvaltning av næringseiendommer, boligsameier etc. Vår forvaltningsavdeling i Drammen er samlokalisert med Buskerud Næringsmegling AS og kan dermed tilby tjenester nært eiendommenes beliggenhet i regionen.

