



BNM
BUSKERUD
NÆRINGS
MEGLING



EIENDOMSAVISEN

NR 2, 2016 | 15. 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 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 eiendoms-markedet er basert på lokalt tilbud og etter-spørsel. 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.



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

Lillian Wold
Oppgjør/regnskap
32 23 49 10
lillian@bnm.no

Fredrik Smedaas Johnson
Næringsseiendomsmegler
901 38 053
fsj@bnm.no

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

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

AKTUELLE EIENDOMMER

SALG

Skolegaten 1, Holmestrand	s. 4
Thornes vei 3, Kongsberg	s. 4
Storgata 11, Mjøndalen	s. 5
Teglewerksveien 87, Nedre Eiker	s. 6
Rollagsvegen 50, Rollag	s. 6
Øvre Eiker vei 75, Drammen	s. 6
Roasvingen, Hokksund	s. 7
Kjeldås, Sande	s. 7
Tunvollveien 11, Nedre Eiker	s. 7

LEIE

Haugesgate 2, Drammen	s. 10
Dronninggata 15, Drammen	s. 11
Gråterudveien 1, Drammen	s. 11
Vårveien 24, Drammen	s. 11

Bragernes Torg 1 A, Drammen	s. 12
Bekkedokk 3, Kongsberg	s. 12
Ringerriksveien 16, Lier	s. 12
Loe Bruk 13, Øvre Eiker	s. 13
Grønland 32 B, Drammen	s. 13
Øvre Storgate 5, Drammen	s. 13
Bragernes Torg 4, Drammen	s. 14
Bragernes Torg 13, Drammen	s. 14
Gråterudveien 39-41, Drammen	s. 14
Kjellstadveien 5, Lier	s. 15
Tordenskioldsgate 26, Drammen	s. 16
Bragernes Torg 6, Drammen	s. 16
Øvre Storgate 8, Drammen	s. 16
Torgeir Vraas Plass 4, Drammen	s. 17
Kobbervikdalen 61, Drammen	s. 17
Skrubmoen 16, Kongsberg	s. 17

«Markedet er preget av stor etter-spørsel og relativt begrenset tilbud»

MARKEDSKOMMENTAREN, SIDE 18



«Nedre Gausen» staselig eiendom med lang historie som opplæringsinstitusjon i Holmestrand

Skolegaten 1

HOLMESTRAND

- Beliggende i sentrum
 - Selveiende tomt 16.033 kvm med nydelig hageanlegg
 - BTA 4.400 kvm
 - Delevis fredet bebyggelse
 - Prisantydning kr. 20.000.000,- + off. omk.
- Kontakt** Fredrik Haaning
915 20 905 / fredrik@bnm.no

Thornes vei 3

KONGSBERG

- Beliggende i sentrum
- BTA 1.162 kvm - Selveiertomt på 1.734 kvm
- Årlig leie NOK 972.000,-
- Prisantydning kr. 12.000.000,- (eiendomsverdi)
- Salg av eiendomsselskap

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



Sentrumseiendom Vestsiden, Kongsberg



Utviklingsprosjekt med rammetillatelse på 12 leiligheter

Storgata 11

MJØNDALEN

- Rammetillatelse på 12 leiligheter
- Beliggende i sentrum
- BTA 1114 kvm
- Tomt ca. 772 kvm
- Prisantydning kr. 10.000.000,- + off. omk.

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

Tegleverksveien 87

NEDRE EIKER

- Nydelig beliggenhet med utsikt over Drammenselven med kort vei til E-134
- 5.357 kvm selveiertomt
- Byggeår 2000 med samlet BTA 1677 kvm
- Årlig leie kr. 2.180.000,- + fellesutg. og mva.
- Prisantydning kr. 33.000.000,- + off. omk.

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



Fullt utleid kombinasjonsbygg, Aaserud
Industriområde i Nedre Eiker



6 sammenhengende boligtomter, Roasvingen
Hokksund

Roasvingen

HOKKSUND

- Nytt boligområde med fantastisk utsikt Hokksund vest
- Selveiende tomt på 5.075 kvm bestående av 6 separate matrikelnummer
- Prisantydning kr. 9.000.000,- + off. omk.

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

Rollagsvegen 50

ROLLAG

- Bygningsmasse består av produksjonshaller og kontorarealer
- BTA 13.000 kvm
- Leietaker Kongsberg Automotive AS
- Årlig leie kr. 1.500.000,- + driftsutgifter
- Prisantydning kr. 12.000.000 + off. omk.

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



13.000 kvm, fabrikk med 50 mål tomt i Rollag



Regulert tomteområde på 44 mål på Kjeldås i
Sande kommune

Kjeldås

SANDE

- Solrik beliggenhet ca. 10 min fra Drammen og 5 min. fra Sande
- Selveiende tomt på ca. 44 mål
- Salg av 100% av aksjene i Kjeldås Eiendomsutvikling AS
- Prisantydning kr. 3.900.000,-

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

Øvre Eiker vei 75

DRAMMEN

- Beliggende sentralt på Gulskogen
- Bilverksted BTA ca. 530 kvm
- Kontorer og garderobe 391 kvm
- Ledigstilles ved salg
- Prisantydning kr. 9.800.000,- + off. omk

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



Næringsseksjon - EU-godkjent bilverksted
på Gulskogen



Hybelhus med 14 enheter i Nedre Eiker

Tunvollen 11

NEDRE EIKER

- Beliggende i veletablert boligområde
- BTA 580 kvm
- Eiertomt 1.477 kvm opparbeidet med grøntarealer og asfaltert gårdsplass
- Årlig leie NOK 1.200.000,-
- Prisantydning kr. 15.000.000,- + off. omk.

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,-	2 300,-
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,-	35 000,-
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,-



Haugesgate 2

DRAMMEN

- Unik mulighet på Bragernes Torg i representativt kontorbygg
- Lyse og 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 terrasse



Attraktive kontorlokaler med god profilering og parkering

Dronninggata 15

DRAMMEN

- Pene kontorlokaler med fleksible løsninger
- God profilering og parkering
- BTA 250 – 1.000 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Representative kontorer ved E-18 i Kobbervikdalen

Gråterudveien 1

DRAMMEN

- Meget sentralt beliggende i Kobbervikdalen med profilering mot E-18
- BTA fra 200 – 1.000 kvm, på ett plan
- Leiepris etter avtale

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



Attraktivt forretningslokale, Åssiden

Vårveien 24

DRAMMEN

- Beliggende i Vårveienkrysset
- God profilering i etablert handelsområde
- BTA 90 kvm
- Leiepris kr. 12.700,- pr. mnd. + strøm

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

Bekkedokk 3

KONGSBERG

- Beliggende sentralt ved innkjøring til byen
- BTA fra 300 til 500 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Showroom/butikklokaler med lager og kontorer sentralt i Hokksund



Spennende kontorbygg under oppføring, med lagermuligheter

Loe Bruk 13

ØVRE EIKER

- Beliggenhet med enkel adkomst til E-134
- Kontor BTA 180 – 645 kvm
- Lager BTA 250 – 330 kvm
- Leiepris etter nærmere avtale
- Ferdigstilles i løpet av 2016

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

Bragernes torg 1 A

DRAMMEN

- Eiendommen midt på Bragernes Torg
- Lokalene er fleksible, kan deles og tilpasses
- BTA fra ca. 390 til 786 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Attraktive kontorlokaler i «Rostockgården» på Bragernes Torg



Unik toppetasje rett ved togstasjonen i NRK-bygget på Union brygge

Grønland 32B

DRAMMEN

- Lokalene har 2 terrasser – sør- og nordvendt
- Kort vei til offentlig transport og flytoget
- Lokalene er fleksible og kan deles
- BTA 977 kvm
- Leiepris kr. 2.000,- eks. mva. pr. kvm pr. år + felleskostnader

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

Ringeriksveien 16

LIER

- Muligheter for kontorer
- Sentral beliggenhet med kort avstand til E-18
- BTA 1.100 kvm

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



Lagerlokaler med enkel adkomst Lierstranda



Sentrale kontorlokaler på Bragernes - Gunstig leie

Øvre Storgate 5

DRAMMEN

- Effektive lokaler som er nyoppusset
- BTA 288 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
- BTA 48 – 218 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Moderne kontorlokaler på Bragernes Torg

Bragernes Torg 13

DRAMMEN

- Beliggende i Børsen ved Bragernes Torg
- Lokalene er nyoppussede og fremstår lyse og moderne
- BTA 197 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Kontorlokaler i Børsen, Drammen Sentrum

Gråterudveien 39-41

DRAMMEN

- Sentral beliggenhet ved E-18
- Lager BTA ca. 230 kvm
- Kontor BTA ca. 200 kvm
- Leiepris kr. 1.000,- pr. kvm pr. år + felles-utg. – ferdig oppgradert
- Leiepris etter nærmere avtale

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



Kombinasjonslokaler i Kobbervikdalen, Drammen syd



Romika Næringspark - Fleksible kontorer med parkering

Kjellstadveien 5

LIER

- Sentral beliggenhet med god profilering mot E-18, rikelig med parkering
- BTA fra 140 – 1.100 kvm
- Leiepris kr. 1.100,- pr. kvm pr. år + felles-utg. og mva.

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

Tordenskiolds- gate 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



Arealeffektive kontorlokaler sentralt på Strømsø, 100 meter fra togstasjonen

Torgeir Vraas pass 4

DRAMMEN

- Svært god profilering, sentralt på Strømsø med mulighet for p-plasser
- BTA 342 kvm
- Leiepris etter avtale

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

Bragernes Torg 6

DRAMMEN

- Beliggende på Bragernes Torg
- Moderne og representative kontorlokaler med utsikt over torget
- BRA 158 - 409 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Representative kontorlokaler i «Tårn-bygget» på Bragernes Torg



Kombinasjonslokaler i Kobbervikdalen

Kobbervikdalen 61

DRAMMEN

- Sentralt beliggende langs E-18 med god profilering
- Kontorer BTA fra ca. 200 – 800 kvm
- Lager BTA ca. 200 kvm
- Leiepris etter avtale

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

Øvre Storgate 8

DRAMMEN

- Beliggende nær Bragernes Torg
- Moderne og nyoppussede lokaler
- BTA 400 - 900 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Undervisning/ kontor sentralt på Bragernes med privat takterasse



Kombinasjonsbygg med god profilering på Skrubbmoen, Kongsberg

Skrubbmoen 16

KONGSBERG

- Beliggende på Skrubbmoen
- BTA 1.000 kvm
- Leiepris etter avtale

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

MARKEDSKOMMENTAREN

MAI 2016

Det er full fart i markedet for nærings-eiendom i Drammensregionen. Vi i Buskerud Næringsmegling AS har hatt mye å gjøre første kvartal 2016 og det ser ut som aktiviteten skal fortsette på samme nivå ut over våren. Dette gjelder både transaksjonsmarkedet og utleiemarkedet.

I tillegg har vi startet opp eget forvaltningsselskap i samarbeid med Colliers International AS i Oslo for å betjene markedet i Drammensregionen. Selskapet har fått navnet BNM Colliers Forvaltning AS og Mariann Inderberg, med lang erfaring fra forvaltningsevne, er ansatt som daglig leder i selskapet.

BNM Colliers Forvaltning AS er lokalisert i de samme lokalene som Buskerud Næringsmegling AS og vi har stor tro på gode synergieffekter mellom megler-delen og forvaltningsarbeidet.

BNM Colliers Forvaltning AS påtar seg alle typer forvaltningsoppdrag for nærings-eiendom, boligsameier etc. og kan også, i tillegg til økonomisk forvaltning, bistå med teknisk forvaltning av næringsbygg i samarbeid med Colliers International AS i Oslo som har lokale «vaktmestere» i Drammensområdet.

TRANSAKSJONSMARKEDET I VÅR REGION

Markedet er preget av stor etterspørsel og relativt begrenset tilbud. Vi ser den samme trenden som i fjor med stor interesse for investeringseiendommer med lange leieavtaler og solide leietakere.

I tillegg er det stor interesse for utviklingseiendommer med «uforløst» potensial og sentrale eiendommer egnet for utvikling til boligformål. Tilbudet på verksted-, lager- og produksjonslokaler er for lavt og slike eiendommer selges til gode priser i den rådende markedssituasjonen.

Finansieringsviljen hos kredittinstitusjonene er høy under forutsetning av gode prosjekter og egenkapitalandel på mellom 25 og 30 % av kjøpesum.

Store deler av transaksjonene skjer utenom etablerte markedsføringskanaler basert på meglers kundecontact og kjennskap til markedets aktører.

LEIEMARKEDET I VÅR REGION

Det er inngått mange gode leieavtaler i første kvartal 2016. I vår region holder leieprisene seg forholdsvis stabile og etterspørselen styres i stor grad av beliggenhet, standard og egnethet for de forskjellige virksomhetene.

Ledigheten er moderat og så langt ser ikke lave oljepriser og dårlige internasjonale konjunkturer ut til å påvirke arbeidsmarkedet og leieprisene i vår region i det hele tatt. Tvert imot har arbeidsledigheten (med unntak av Kongsberg) en fallende tendens i området.

TIL SLUTT

Vi er inne «på oppløpssiden» i kommunereformen og det ser ut til at flere kommuner finner sammen i vår region. En storkommune bestående av Drammen, Lier, Øvre- og Nedre Eiker, Sande og Svelvik (Røyken og Hurum) er et «drømme-scenario» som nå, i motsetning til for noen måneder siden, er realistisk. Hvis det etableres en storkommune i Drammensområdet med opp mot 150.000 innbyggere kan vi dermed bli en av landets 4-5 største kommuner med de fantastiske mulighetene dette gir for befolkningen og næringslivet.

Bli Røyken og Hurum også med blir vi over 180.000 innbyggere og antakeligvis landets tredje største kommune!!

Med en slik tyngde dette vil innebære for regionen har vi alle muligheter til å videreutvikle næringslivet til et av landets kraftsentre.

Dette vil naturligvis også påvirke eiendoms-markedet for kommersiell eiendom i regionen.

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 enhver tid et bredt tilbud av eiendommer til salg. 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.

