



BNM

BUSKERUD
NÆRINGS
MEGLING

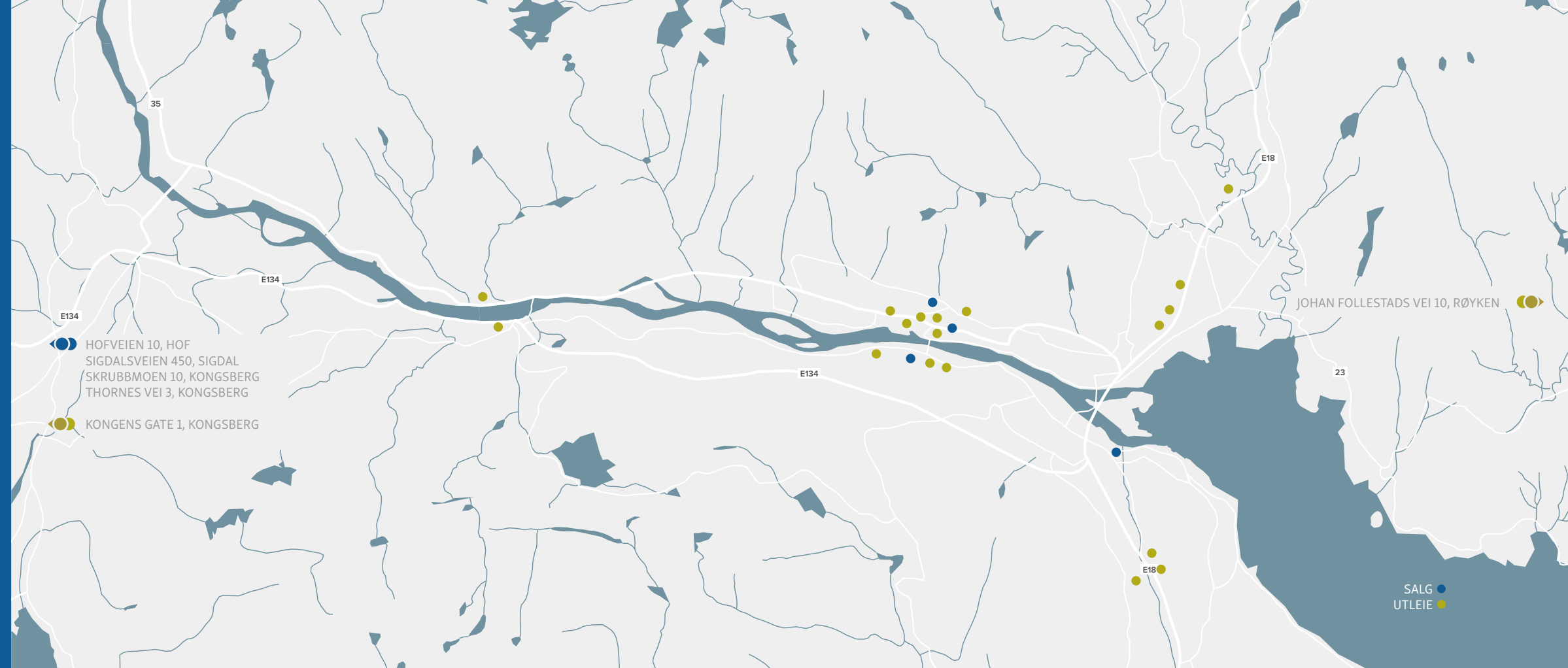


EIENDOMSAVISEN

NR 4, 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 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 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/ Daglig leder
901 38 053
fsj@bnm.no

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

AKTUELLE EIENDOMMER

SALG

Engene 15, Drammen	s. 4
Cappelens gate 24, Drammen	s. 4
Hofveien 10, Hof	s. 5
Aabyes gate 6, Drammen	s. 6
Sigdalsveien 450, Sigdal	s. 6
Skrubmoen 10, Kongsberg	s. 6
Sehesteds gate 10, Drammen	s. 7
Thornes vei 3, Kongsberg	s. 7

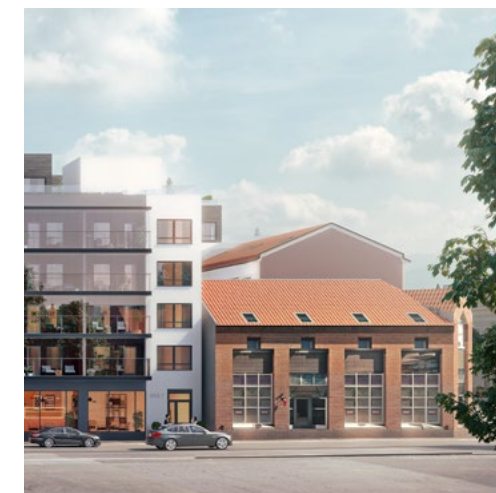
LEIE

Johan Follestads vei 10, Røyken	s. 10
Kalosjegata 15, Krokstadelva	s. 11
Kjellstadveien 5, Lier	s. 11
Haugesgate 2, Drammen	s. 11
Bragernes Torg 4, Drammen	s. 12

Teglverksveien 9, Lier	s. 12
Kobbervikdalen 93, Drammen	s. 12
Teglverksveien 11B, Lier	s. 13
Gråterudveien 1, Drammen	s. 13
Tordenskiolds gate 26, Drammen	s. 13
Arups gate 18, Drammen	s. 14
Amtmand Bloms gate 1, Drammen	s. 14
Steinbergveien 7, Mjøndalen	s. 14
Gråterudveien 2, Drammen	s. 15
Tordenskiolds gate 22, Drammen	s. 16
Kongens gate 1, Kongsberg	s. 16
Dølasletta 3, Lier	s. 16
Dronninggata 15, Drammen	s. 17
Vintergata 25, Drammen	s. 17
Amtmand Bloms gate 8, Drammen	s. 17

«Det er god interesse for,
nær sagt, alle eiendommer»

MARKEDSKOMMENTAREN, SIDE 18



Sentrumseiendom i Bragernes kvartal

Engene 15

DRAMMEN

- Forretning/kontor
- Sentral beliggenhet på Bragernes
- BTA 699 kvm
- Tomt 493 kvm
- Eiendomsverdi kr. 16.500.000,-

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

Cappelens gate 24

DRAMMEN

- Beliggende sentralt på Bragernes
- BTA ca. 407 kvm
- Tomt 452 kvm
- Utleid til Aug. 2024
- Leieinntekt kr 1.120.000,- + fellesutgifter
- Salg av selskap
- Eiendomsverdi kr. 18.300.000,-

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



Sentrumseiendom på Bragernes – fullt utleid



Tidligere pleiehjem i Hof

Hofveien 10

HOF

- Beliggende i Hof sentrum
- BTA 3.000 kvm
- Selveiende tomt 7.402 kvm
- Eiendomsverdi kr. 7.500.000,-

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

Aabyes gate 6

DRAMMEN

- Beliggende mellom Tollbugata og Drammensfjorden
- 3 næringsbygg med samlet areal på ca. 3.000 kvm
- Avsatt til bebyggelse og anlegg i kommunens arealdel
- Stort utviklingspotensial
- Prisantydning (eiendomsverdi) kr. 60.000.000,-

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



Stor utviklingseiendom sentralt på Strømsø



Attraktiv rehabiliteringsprosjekt for 7 leiligheter Nybyen

Sehesteds gate 10

DRAMMEN

- Attraktiv beliggenhet på Strømsø
- Boligprosjekt med godkjent rammetillatelse for 7 leiligheter og carport
- Totalrehabiliteringsprosjekt
- Ca. BTA 700 kvm + kjeller og carport
- Prisantydning kr. 11.900.000,- + off. omk.

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

Sigdalsveien 450

SIGDAL

- Beliggende langs RV 287 ca. 10 minutters kjøring fra Åmot
- Ca. 2.300 kvm selveiertomt med stor parkeringsplass
- Samlet bygningsareal på 2.625 kvm
- Eiendommen leveres tømt og ryddet uten leietakere
- Prisantydning kr. 5.900.000,- + off. omk.
- Selges som overdragelse av selskap eller salg av eiendom

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



Kombinasjonseiendom mellom Åmot og Prestfoss



Hybelbygg Kongsberg (8 stk.) med nærhet til kunnskapsparken

Kruttmølleveien 10

KONGSBERG

- Beliggende nær kunnskapsparken
- BTA 327 kvm
- Tomt 1.719 kvm
- Prisantydning kr. 3.990.000,- + off. omk.

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

Skrubbmoen 10

KONGSBERG

- Tomteareal 6.545 kvm
- Prisantydning kr. 4.500.000,- + off. omk.

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



Byggeklar næringstomt Skrubmoen



Sentrumseiendom næringsseksjon Kongsberg

Thornes vei 3

KONGSBERG

- Leieinntekter ca. kr. 500.000,- pr. år
- BTA 1.163 kvm
- 50% av eiendommen
- Selveiertomt med parkering
- Prisantydning kr. 8.000.000,- (salg av selskap)

Kontakt Fredrik Smedaas Johnson
901 38 053 / fjs@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	2 300,-	1 200,-	2 600,-
Randsone	1 400,-	1 000,-	1 500,-
Usentralt	1 000,-	600,-	1 000,-

Middels standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	1 400,-	900,-	2 000,-
Randsone	1 000,-	800,-	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,-	18 000,-	40 000,-
Randsone	20 000,-	13 000,-	22 000,-
Usentralt	15 000,-	8 000,-	14 000,-

Middels standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	20 000,-	12 000,-	25 000,-
Randsone	14 000,-	19 000,-	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,-



Johan Follestad vei 10

RØYKEN

- Skreddersydde lokaler
- BTA ca. 3.100 kvm takhøyde 15 meter
- Tomt 7.900 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Kombinasjonsbygg i Røyken Næringspark



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



Romika næringspark – fleksible kontorer med parkering

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-Andr  Lefranc
957 87 201 / pal@bnm.no

Kjellstadveien 5

LIER

- Sentral beliggenhet med profilering mot E18, rikelig med parkering
- BTA 140 – 1.000 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Toppetasje på Bragernes Torg med egen terrasse

Haugesgate 2

DRAMMEN

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

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

Bragerne 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



Sentrale kontorlokaler på Bragerne Torg



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

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



Eikparken kontorer med parkering

Gråterudveien 1

DRAMMEN

- Sentral og profilert beliggenhet i Kobbervikdalen
- BTA fra 200 – 600 kvm
- Lokalene kan tilpasses leietaker
- Leiepris etter avtale

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

Kobbervikdalen 93

DRAMMEN

- Beliggende i Kobbervikdalen
- BTA 600 kvm
- Leiepris etter nærmere avtale

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



Kombinasjonslokaler sentralt Kobbervikdalen



Attraktive kontorlokaler sentralt Strømsø

Tordenskiolds gate 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

Arupsgate 18

DRAMMEN

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

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



Kontorlokaler sentralt Drammen

Amtmand Bloms gate 1

DRAMMEN

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

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



Attraktive kontorlokaler



Kombinasjonslokaler i Kobbervikdalen

Steinbergveien 7

MJØNDALEN

- Lyse og moderne lokaler
- God profilering mot E134
- BTA 342 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Pene kontorlokaler Mjøndalen med parkering

Gråterudveien 2

DRAMMEN

- Beliggende ved E18
- Lagerlokaler BTA ca. 220 – 700 kvm med kjøreport
- Kontor BTA 100 - 200 kvm
- Leiepris etter avtale

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

Tordenskiolds gate 22

DRAMMEN

- Pene kontorlokaler inndelt i 4 cellekontorer, møterom og kjøkken
- BTA 130 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Kontorlokaler sentralt på Strømsø



Dronninggata 15

DRAMMEN

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

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

Attraktive kontorlokaler med god profilering og parkering

Kongens gate 1

KONGSBERG

- Beliggende sentralt ved Rema 1000
- BTA 300 kvm
- Leiepris etter avtale

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



Butikklokaler med egen kjøreport sentralt i Kongsberg



Vintergata 25

DRAMMEN

- Lagerhall ca. BTA 2.000 kvm s ylefri
- Kontordel ca. BTA 250 kvm
- Uteareal ca. 1.000 kvm asfaltert
- Det er god parkeringsdekning på eiendommen
- Leiepris etter avtale

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

Kombinasjonslokaler med uteareal sentralt på Gulskogen

D lasletta 3

LIER

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

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



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



Amtmand Bloms gate 8

DRAMMEN

- Sentral beliggenhet på Bragernes
- God profilering ved Rema 1000
- BTA 130 – 450 kvm
- Lokalene er klare til innflytting
- Leiepris etter avtale

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

Butikklokaler i Bragernes Kvartal

MARKEDSKOMMENTAREN

NOVEMBER 2018

I høst har vi vært gjennom en spennende nasjonal-politisk periode som kulminerte med at KrF valgte «blå» side og innleder forhandlinger om å gå inn i Solberg-regjeringen.

Arbeiderpartiet har nå fremlagt sitt alternative statsbudsjett hvor de foreslår å trekke inn 10 milliarder i skatter og avgifter. 4,1 milliard skal finansieres ved å heve formueskatten etter å ha reversert alle kutt Solberg-regjeringen har foretatt etter 2013 og i tillegg øke med 0,1 %. I tillegg skal ikke selskapskatten justeres lavere enn dagens 23 %.

Arbeiderpartiet «kjører» beinhardt på at reduksjon av formue- og selskapsbeskatningen kun er gaver til de rike og tar ikke innover seg at dette er reduksjoner som sørger for at folk med store formuer ikke melder flytting til utlandet og at dette er midler som i stor grad muliggjør nye investeringer og flere arbeidsplasser i bedriftene.

Vi får håpe at KrF trer inn i dagens regjering og dermed sikrer et skattesystem som sørger for at bedriftene får sikret bedrede rammebetingelser og at store formuer ikke blir flyttet utenlands.

TRANSAKSJONSMARKEDET I VÅR REGION

Det er lite næringseiendom i markedet for tiden. Dette skyldes at få er klare for å selge med dagens lave rentenivå og gode sikre leietakere som følge av gode tider i Norge.

Det er normalt to ting som «trigger» salg. Enten veldig god betalingsvilje eller dårlige tider. For øyeblikket er ikke betalingsviljen hos potensielle kjøpere like stor som forventningene hos potensielle selgere fordi man forventer en brattere rentebane i de nærmeste årene. Det er gode tider – og derfor intet behov for å selge.

De transaksjonene som gjøres nå er på høye nivåer og initieres ofte på bakgrunn av direkte kontakt mellom kjøper og selger. De fleste større transaksjoner skjer også uten annen markedsføring enn gjennom registrerte kundebaser hvor man vet at betalingsevne og andre forhold er i orden.

Det er god interesse for, nær sagt, alle eiendommer med noen lunde sentral beliggenhet og realistisk prisforventning. Dagens marked er godt for selgere og flere burde kanskje benyttet seg av det.

Vi tror ikke på store endringer i verdiene på næringseiendom den nærmeste tiden- eller året i vår region. Leieprisene er relativt stabile og alt tyder derfor på et «flatt» marked fremover.

LEIEMARKEDET I VÅR REGION

Det er god aktivitet i leiemarkedet for tiden. Buskerud Næringsmegling AS har inngått flere gode leieavtaler med kontorbrukere, restauranter, helsenæringer, lager- og produksjonslokaler.

Det er stabile leiepriser og stort spenn i leieavtalenes løpetid fra 3 til 15 år. Svært mange leietakere foretrekker i dag relativt korte avtaler på 3 til 5 år. Dette skaper utfordringer hvis det er behov for store leietakertilpasninger av lokalene fordi avskrivningstiden på investeringene blir kort- og dermed blir leieprisen utleier må ha, dertil høy. Alt for mange bedrifter ser ikke fordelene ved lengre avtaler både av hensyn til leiepris, forutsigbarhet og det faktum at 3 til 5 år går fort. Vi opplever at leietakere som har inngått korte avtaler angrep ved avtalens utløp fordi en lengre avtale hadde sikret lavere leiepris i en lengre periode og dermed bedret forutsigbarhet.

Det planlegges mange store utbygginger i vår region. Dette gjelder både kontorbygg, kombinasjonsbygg og lager/logistikk/produksjonsbygg som er frittstående eller i næringsklynger. Dette tyder på økt etterspørsel og utvidede muligheter for næringslivet som vi forventer vil vokse kraftig i Drammensområdet de nærmeste årene.

TIL SLUTT

Noen mener den fantastiske utviklingen Drammen har gjennomgått de siste 30 årene nå har stoppet opp. Det er ikke riktig!

Etter at omdømmeprojektet ble avsluttet har det vært en liten «tenkepause» og resultatet er blitt samarbeidsprosjektet «Næringsvekst 2020» som er et samarbeidsprosjekt mellom Drammen kommune og Næringsforeningen i Drammensregionen. Drammens omdømme er helt forandret de siste årene og nå er det viktig at næringslivet utvikles og styrkes for å fortsette den utrolige endringen. Drammen kommune har satt seg et «hårete mål» ved at det skal skapes 1 ny arbeidsplass for hver andre nye innbygger i kommunen. Dette er for øvrig ikke et prosjekt som bare berører dagens Drammen, men også alle kommunene i områdene rundt byen.

Det er også slik at det planlegges store utbyggingsarealer for boliger til alle kjøpergrupper i Drammensområdet. Det omfatter både eneboliger, rekkehus, delte boliger og leiligheter både sentralt ved knutepunktene og i randsonen. Det har i noe tid vært etterlyst en noe mer variert boligbygging i Drammen. Den kommer nå!

Fredrik A. Haaning



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 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.

