



BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

EIENDOMS **MAGASINET**

MARS 2024



BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING



BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING



BUSKERUD

NÆRINGSMEGLING



Buskerud Næringsmegling AS

Drammen



Buskerud Næringsmegling AS har som målsetning å være det foretrukne alternativ når din virksomhet trenger bistand fra næringsmegler, enten det gjelder salg, utleie, fremleie eller søk etter næringslokaler. Fra oppstart i 1999 har vi bygget opp lang erfaring, et omfattende nettverk og høy kompetanse innenfor næringseiendom. Vår samlede kompetanse, kreativitet og brede kontaktnett gjør at vi kan tilby trygghet og de beste løsningene gjennom profesjonell rådgivning.



Fredrik A. Haaning

Næringseiendomsmegler
MNEF
Daglig leder/Faglig leder
915 20 905
fredrik@bnm.no



Fredrik Smedaas

Næringseiendomsmegler
MNEF
Partner
901 38 053
fs@bnm.no



Pål Gurrik

Megler/Partner
926 33 874
paal@bnm.no



Ola Wang

Megler/Partner
980 75 703
ola@bnm.no



Thomas Larsen

Megler/Partner
920 11 800
thomas@bnm.no

Kontakt oss:

Nedre Storgate 22, 3015 Drammen
Telefon: 32 25 40 50
Mail: post@bnm.no



TRENDER I MARKEDET

Markedet for næringseiendommer i vårt område er sammensatt av flere mindre «regioner» hvor både eiendomsverdiene og leieprisene varierer. Våre vurderinger av markedstrender er i stor grad konsentrert om erfaringstall i aksen Lier til Kongsberg. Bakgrunn for vurderingene er erfaringstall for utleie og salg av nærings eiendommer i hele området, men vi understreker at tallmaterialet kun gir en «pekepin» 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. PR. ÅR. EKS. DRIFTSUTVIKLING OG MVA.

Høy standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	2700,-	1500,-	3000,-
Randsone	1900,-	1100,-	1500,-
Usentralt	1200,-	800,-	1000,-
Middels standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	1500,-	1100,-	1500,-
Randsone	1000,-	800,-	1100,-
Usentralt	800,-	600,-	800,-
Lav standard	Kontor	Lager	Butikklokaler
Sentralt	900,-	700,-	1200,-
Randsone	700,-	500,-	700,-
Usentralt	500,-	400,-	500,-

MARKEDSKOMMENTAREN MARS 2024

Vi lever i en merkelig tid med store utfordringer på mange områder. Krigen i Ukraina og på Gaza, store internasjonale sikkerhetsutfordringer, høy inflasjon og det høyeste rentenivået på mange år, skaper stor usikkerhet både for den enkelte, for nasjonen og i store deler av næringslivet. I Norge opplever vi at eksportindustrien går så det suser med stor omsetning og rekordstore overskudd. I andre deler av næringslivet går det «nedoverbakke» med et økende antall konkurser og bedrifter som knapt overlever fra måned til måned. Markedet for næringseiendom preges naturligvis av denne situasjonen.

Transaksjonsmarkedet er redusert til et svært lavt nivå med få selgere og enda færre kjøpere. Så lenge leietagerne betaler leie og gårdeierne har økonomiske muskler til å betjene høyere lånerenter er det lite interessant å selge når markedsinteressen er lav. Nedturen etter den euforiske tiden med null rente og store oppkjøpsraid frem til 2021 har vært smertefull. Buskerud Næringsmegling AS ble etablert i 1999 og fyller dermed 25 år i år. Vi har derfor lang erfaring med opp- og nedturen i markedet og vi vet at etter regn kommer sol. Markedet kommer tilbake. Spørsmålet er bare når?

Forhåpentligvis har vi sett rentetoppen for denne gang, men lønnsoppgjøret til våren kan få betydning for inflasjonen og dermed utviklingen i rentemarkedet.



Det er ikke sikkert at rentenivået blir vesentlig lavere i et kort eller mellomlangt perspektiv. På den annen side er ikke rentenivået kunstig høyt for øyeblikket, og det er nok i størst grad snakk om verdi-tilpasning og forutsigbarhet før omsetningen i markedet tar seg opp.

Transaksjonsmarkedet i vår region

Som nevnt i innledningen er det få omsetninger i markedet for tiden. Etter at markedet snudde i 2022 ble 2023 et begredelig år med lite aktivitet også i vår region. Dette har fortsatt inn i 2024 og det er lite som tyder på særlig bedring med det første.

Vi ser en tiltagende interesse for kjøp av eiendom i enkelte segmenter, men forventningene til pris er svært forskjellige hos potensielle selgere og kjøpere. Interessen er i stor grad orientert mot lager/logistikk/produksjonsbygg med solide leietakere og lange leieavtaler, samt eiendommer med offentlige leietakere. Det er også stor interesse for næringstomter i vår region, men tilbudet er nesten ikke-eksisterende. Det er nesten ingen interesse for områder til boligbygging. Dette henger sammen med at markedet for nye boliger har stoppet helt opp.

I forbindelse med de økte utlånsrentene har kravet til avkastning steget markant. Eiendommer som eksempelvis ble omsatt på yield 4,5 i 2021 kan i dag ikke forventes å bli solgt under en yield på 6. Men som vanlig er beliggenhet, standard og leietakers soliditet avgjørende. Vi kan fastslå at markedet er lang mer selektivt enn for 2 år siden.

Leiemarkedet i vår region

Leiemarkedet i vår region fungerer ganske normalt og har også gjort det gjennom hele 2023. Det er etterspørsel i alle segmenter og det har vært/er en god del offentlige søk etter kontor- ekspedisjons- og lagerlokaler den siste tiden. Vi jobber for tiden med flere store lokaliseringsprosjekter både for det offentlige og private markedet.

Det har i mange år vært lite søkelys på husleie-reguleringsklausulen i leiekontraktene pga. lav inflasjon. Tidligere ble det forhandlet om prosentvis grad av justering med basis i konsumprisindeksen (KPI) fra år til år. Slike forhandlinger har det vært få av de siste årene fordi KPI har

ligget rundt 2 % årlig og årlig regulering på 100 % av KPI har derfor i stor grad vært udiskutabelt. Med en årlig justering på 6,5 % i 2023 og 4,5 % i 2024 blir det interessant å se om dette blir gjenstand for diskusjon fremover.

Økte driftskostnader og energikostnader har ført til en kraftig økning i felleskostnadene leietagerne må betale pr. kvadratmeter leieareal. For mange leietakere av avregningene av felleskostnader både ved årsskiftet 2022/23 og 2023/24 kommet som et sjokk. Det er totalkostnadene i et leieforhold som er viktig for leietakerne. Når leiesummen er blitt regulert med 4-7 % årlig og felleskostnadene øker med 50 % utfordres økonomien i mange foretak. For mange eksisterer det en «smertegrense». Vi er derfor spent på utviklingen i leieprisene fremover, men kraftig økte felleskostnader kan komme til å påvirke leienivåene. Det betyr at moderne, areal- og energieffektive bygg vil kunne belaste leietakere med høyere leie enn bygg med høyere drifts- og energikostnader.

Til slutt

Buskerud Næringsmegling ble etablert i 1999 og er dermed 25 år i år. Det har vært en voldsom utvikling i næringseiendom på disse årene med stor grad av profesjonalisering, færre og større aktører og med helt andre krav til oss som meglere både fra kundene våre og fra offentlige myndigheter.

Mye av arbeidsmetodikken er endret, men vi i Buskerud Næringsmegling holder fast ved kjerneverdiene som er fokus på lokalkunnskap, faglig oppdatering og høy etisk standard i yrkesutøvelsen.

Fra og med våren 2024 tilbyr vi en ny tjeneste. Politisk behandling av regulerings- og byggesaker er kompliserte og uoversiktlige. Ofte er utfallet avhengig av god informasjon og presentasjon overfor beslutningstagerne. Med bred kunnskap om- og kontakt med de politiske miljøene i alle kommunene fra Asker i øst til Kongsberg i vest kan vi derfor tilby analyse av muligheter og bistand overfor politikerne i disse kommunene.

Fredrik A. Haaning

Daglig leder



SALG

Verkstedveien 14, Hønefoss

Stor utviklingseiendom på Hensmoen i Hønefoss.

Adresse: Verkstedveien 14
Type prosjekt: Salg
Beliggenhet: Hensmoen Hønefoss
Type eiendom: Utviklingseiendom
Areal: 2.777 m²

- Samlet BTA ca. 2.777 kvm
- Kontor BTA ca. 1.093 kvm
- Lager BTA ca. 1.684 kvm (varmt/ uisolert)
- Samlet tomteareal: 11.339 kvm.

Kontakt

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



SALG

Verkstedveien 18, Hønefoss

Forretning/lager/utviklingseiendom på Hensmoen i Hønefoss

Adresse: Verkstedveien 18
Beliggenhet: Hensmoen Hønefoss
Type eiendom: Forretning/lager/utviklingseiendom
Areal: 3.300 kvm BTA
Areal tomt: 8.136
Pris: 19.500.000,-

- Samlet BTA ca. 3.300 kvm
- Forretning, kontor, uisolert-lager BTA ca. 2.490 kvm
- Separat uisolert lager BTA ca. 750 kvm
- Frittstående kontor BTA ca. 50 kvm
- Samlet tomteareal: 8.136 kvm.

Kontakt

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



SALG



Konnerudgata 34, Drammen

2 butikkseksjoner med svært god profilering på Strømsø.

Adresse:	Konnerudgata 34
Beliggenhet:	Sentralt på Strømsø i Drammen
Type eiendom:	Butikklokaler
Areal bygg:	Ca. 95 kvm BTA + kjelleretasje
Areal tomt:	Andel av 421,7 kvm



- Butikklokaler med svært god profilering mot trafikkert vei
- Få minutters gange til Drammen jernbanestasjon
- 2 lokaler som benyttes samlet eller delt
- Innredet kjeller under begge seksjoner
- Ledig for kjøper uten løpende leieavtaler
- Prisantydning NOK 3.800.000,- + ca. 2,5 % off. omk.

Kontakt

Fredrik Haaning – 915 20 90 – fredrik@bnm.no

SALG



Rjukan Fjellstue – Møsvannsveien 224, 3660 Rjukan

Næringseiendom til slags

Adresse:	Møsvannsveien 224, 3660 Rjukan
Type prosjekt:	Salg
Beliggenhet:	Rjukan
Type eiendom:	Fjellstue
Areal:	50.750 m ² eiet tomt. Totalt 12 bygg med ulike bruksformål
Pris:	Ca. NOK 7.500.000,- + off. omk.

- Eiendommen består av en selveiet tomt på ca. 50 mål, samt en bygningsmasse bestående av totalt 12 bygg med ulike bruksformål.
- Rjukan fjellstue ligger ca 850 moh, rett ved fv 37, i Vestfjorddalen, i syd-øst hellingen til Hardangervidda.
- Anlegget har totalt 41 rom for utleie, samt 4 hytter.
- Fjellstua har en totalkapasitet på ca. 100 sengeplasser.
- Fjellstua selges med inventar og løsøre, bla. med en unik samling av antikviteter fra krigen/tungtvannsaksjonen, samt gjenstander fra norsk bondeliv fra 1800-1900 tallet, kjøkkenutstyr, nyere serviser, bestikk, glass, tekstiler, dyner og puter osv ble kjøpt inn av nye eiere i tidsrommet 2021-2023.

Kontakt: Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no





SALG

Fiskum Næringspark

Nytt lager, kontor- og produksjonsbygg i Øvre Eiker lang E134 til salgs.

Adresse: Fiskum Næringspark
Type prosjekt: Salg
Beliggenhet: Fiskum Næringspark, Øvre Eiker
Type eiendom: Lager / produksjonsbygg
Areal: 1.460 mw²

- Samlet BTA ca. 1.460 kvm.
- Samlet tomtareal: andel av 7.084 kvm.
- Eksklusivt inngjerdet uteområde på ca. 500 kvm.
- Årlig leie: 1.898.000,-
- Leietid: Ca. 12 mnd.
- 6 porter
- 3 kontorer
- WC + garderobe
- Oljeutskiller på eiendommen
- Takhøyde ca. 6 meter
- Mulighet for enkel oppdeling for flere leieforhold

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



LEIE

Ryghgata 4, Mjøndalen

Lager, logistikkeiendom sentralt beliggende v/E 134 – Inntill 3.000 kvm.

Adresse: Ryghgata 4, 3050 Mjøndalen
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Mjøndalen
Type eiendom: Lager / logistikk
Areal: Inntil 3000 kvm.

- Høytlager: 1650 kvm – 7,2 meter takhøyde
- Lager: 390 kvm – ca. 3,5 meter takhøyde
- Leiepris: på forespørsel
- Nyere energieffektivt bygg
- Logistikk/lagerlokaler
- Rampetilgang med 5 porter
- Tiltalende nyere kontorlokaler ca. 1.000 kvm
- Kantinemulighet
- God parkeringsdekning

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no





LEIE

Bragernes Torg 2, Drammen

High-end kontorlokaler sentralt på Bragernes Torg for leie.

Adresse: Bragernes Torg 2
Beliggenhet: Midt på torget i Drammen
Type Eiendom: Kontor
Areal for leie: 3. etg: ca. 474 kvm BTA.
4. etg: ca. 548 kvm BTA.
5. etg: ca. 380 kvm BTA.

- Attraktiv beliggenhet med gangavstand til alt Drammen har å by på
- Unike lokaler som leietaker kan være med å utforme
- Gode lysforhold
- Kantine, heis, ventilasjon med kjøling m.m.
- Lokalene har flott utsikt over Bragernes Torg
- 5. etasje har egen terrasse

Kontakt

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



LEIE

Ingvald Ludvigsgate 21

Nybygg på Åssiden i Drammen i opparbeidet næringsområde

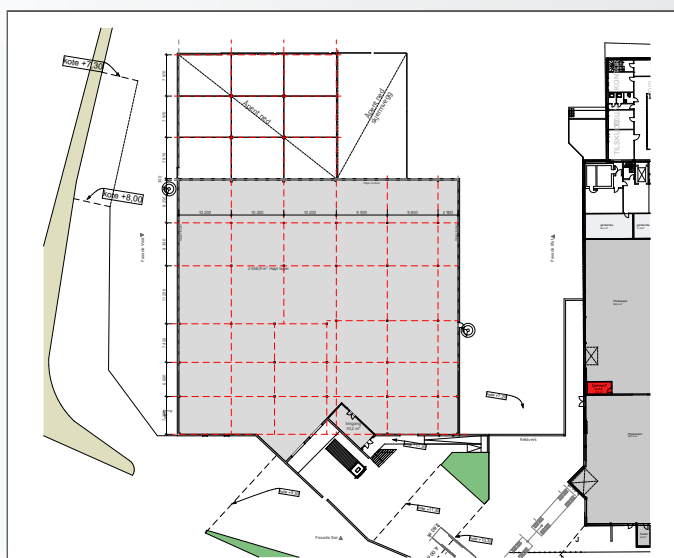
Adresse: Ingvald Ludvigsgate 21
Beliggenhet: Åssiden i Drammen
Type Eiendom: Prosjektert næringsbygg
Areal bygg: Ca. 2600 kvm BTA

- Plasskrevende handel/lager
- Prosjektert bygg med god takhøyde (ca. 7 meter)
- Beliggende i attraktivt næringsområde på Åssiden
- Leietaker kan i tidlig fase være med å tilpasse og utforme lokalene til sitt behov
- Nytt bygg gir energioptimale løsninger

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no





LEIE

Nedre Eikervei 14

Kontor – og lagerlokaler i
Lyche-eiendommen på Gulskogen
til rimelige leiepriser!

Adresse:	Nedre Eikervei 14
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Gulskogen
Type eiendom:	Kombinasjon
Areal:	Kontor: 50 – 400 m ²

- Rimlige kontorer
- Fleksible leiekontrakter
- Kan kombineres med lager
- Gratis parkering og rimelige leiepriser

Kontakt

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



LEIE

Nedre Eikervei 10

Kombinasjonslokaler
på 270 m² – 3.000 m² på
Lyche-eiendommen i Drammen

Adresse:	Nedre Eikervei 14
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Gulskogen
Type eiendom:	Kombinasjon
Areal:	270 – 1.000 m ²

- Fleksible leiekontrakter
- Kan kombineres med lager
- Svært attraktiv og sentral beliggenhet veinettmessig
- Gratis parkering og rimelige leiepriser

Kontakt

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no





LEIE

Syretårnet 27 – Drammen

Flotte kombinasjonslokaler for leie

Adresse: Syretårnet 27, 3048 Drammen
Type prosjekt: Leie
Beliggenhet: Gulskogen
Type eiendom: Kombinasjon
Areal: 1 040 m² totalt
 900 m² lager
 140 m² kontor/showrom

- Meget velholdt og arealeffektiv kombinasjonsseksjon
- Enkel adkomst fra Øvre Eikervei, samt kort avstand til Drammen sentrum og E-18.
- Gode parkeringsmuligheter på eiendommen.
- Eiendommen er moderne og meget godt vedlikeholdt.
- God profilering mot trafikkert vei.
- Lager med 6 meters takhøyde, kontor og sosiale rom.
- Gangavstand til Gulskogen senter og jernbane
- Kort vei til bussforbindelser i Øvre Eikervei.

Kontakt

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



LEIE

Ing. Rybergsgate 93

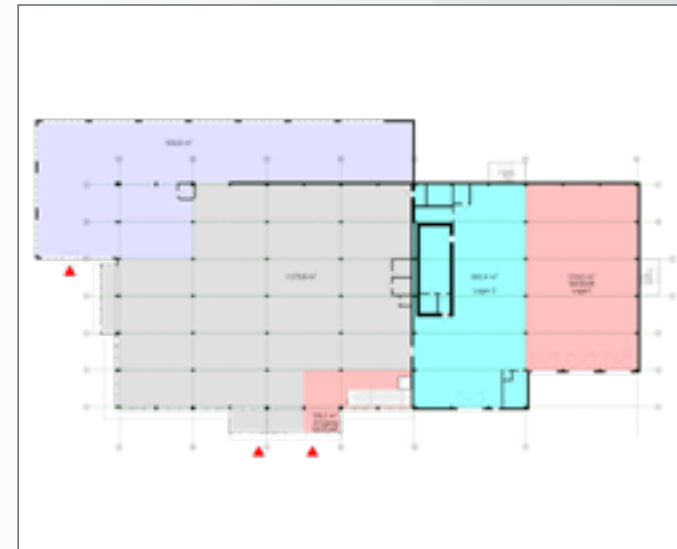
Butikk/lager på Åssiden i Drammen

Adresse: Ing. Rybergsgate 93
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Åssiden, Drammen
Type eiendom: Butikk/lager
Areal: 3.600 kvm.

- Veletablert næringspark på Åssiden
- Tett på Drammen sentrum
- Næringsområdet med god vekst
- Blandet bolig og næringsområde

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no





Torvgata 10, Hønefoss

Bolig og forretningseiendom
i Hønefoss sentrum

Adresse: Torvgata 10
Type prosjekt: Salg
Beliggenhet: Hønefoss
Type eiendom: Kontor/bolig
Areal: 670 m²
Pris: 8.000.000,-



- Samlet BTA ca. 670 m²
- Forretningslokale 1, BTA ca. 83 m² + kjeller BTA 92 m²
- Forretningslokale 2, BTA ca. 83 m² + kjeller BTA 92 m²
- Kontor 2 etg. BTA ca. 183 m²
- 2 stk. leiligheter à BTA ca. 60 m².
- Samlet tomteareal: 390 m²

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



Malergata 15, Mjøndalen

Ca. 100 m² til salgs i Mjøndalen sentrum

Adresse: Malergata 15
Beliggenhet: Mjøndalen
Type eiendom: Kontor
Areal: 100 m²
Pris: 3.000.000,-



- 1. etasje i Stadionkvartalet.
- Alle servicetilbud i umiddelbar nærhet og ca. 5 minutters gange til togstasjon.
- Kontorarealer utgjør ca. 100 kvm.
- Mulighet for p-plasser i garasje.
- Moderne ventilasjon

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



Bernåsbakken 43, Konnerud

Bolig/Næringseiendom sentralt på
Konnerud i Drammen

Adresse: Bernåsbakken 43
Type prosjekt: Salg
Beliggenhet: Konnerud, Drammen
Type eiendom: Bolig/Næring (gatekjøkken)
Areal: 455 m²
Pris: 5.900.000,-



- Samlet tomteareal 576 kvm.
- Samlet BTA ca. 455 kvm. (inkludert kjeller)
- Leilighet utgjør ca. 160 kvm. BTA
- Næringsdel utgjør ca. 160 kvm. BTA
- P- plasser på egen eiendom
- Hele bygget er i dag utleid, eiendommen er i dag utleid på løpende 3 mnd. oppsigelige leiekontrakter.
- Samlet leieinntekt 2024 utgjør ca. 380.000,-

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



Kalosjegata 86, Krokstadelva

Kombinasjonseiendom til salgs

Adresse: Kalosjegata 86, Krokstadelva
Beliggenhet: Krokstadelva
Type eiendom: Lagerbygg
Byggeår: 1986
Areal bygg: 620 m²
Areal tomt: 1.073 m²
Pris: 5.800.000,-



- 249.404,- årlig leie (Telenor Infra) Utløper 30.06.2025
- Underetasje (takhøyde 2,30 m) utgjør 246 kvm
- Hovedetasje (takhøyde 4,30 m) utgjør 374 kvm
- Salg av Selskapet Kalosjegata 86 AS org nr. 829 932 032 hvor eiendommen Kalosjegata 86 AS, gnr. 232, bnr. 77 i Drammen kommune, er hovedaktivum
- Telgsteinsbygg over 2 etasjer. Betong i etasjeskiller

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



St. Halvardsvei 12, Lier

Kombinasjonseiendom med mulighet for plasskrevende handel til leie

Adresse: St. Halvardsvei 12. Lier
Beliggenhet: Kjellstad i Lier
Type Eiendom: Kombinasjonseiendom
Areal bygg: 3.933 kvm BTA

Kontakt: Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



LEIE

- Mulighet for plasskrevende handel
- Samlet BTA 3.933 kvm.
(1 etg. ca. 2.529 kvm. 2 etg. ca. 1.404 kvm)
- Planlagt totalrehabilitering
- Nye fasader og vinduer
- Gunstig oppvarmingskilde
- Meget sentral beliggenhet på Kjellstad med kort vei til av/- og påkjøring E-18



Sandvollen 28, Drammen

Kombinasjonseiendom med verksted/lager med kontor

Adresse: Sandvollen 28
Type prosjekt: Salg
Beliggenhet: Drammen Kommune
Type eiendom: Verksted/lager/Kontor
Areal: 430 m²
Pris: NOK 7.000.000,- + off. omk.



SALG

- Samlet tomteareal 853 kvm.
- BTA ca. 430 kvm.
- Lager/ verksted utgjør ca. 350 kvm. BTA
- Kontor utgjør ca. 80 kvm. BTA
- Borgen Entreprenør AS kan vurdere tilbakeleie av eiendommen i inntil 2 år.

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



SALG

Blårudveien 21, Kongsberg

Rehabiliter/nybygget lager/produksjonslokale på Skollenborg

Adresse: Blårudveien 21, Kongsberg
Type prosjekt: Salg
Beliggenhet: Skollenborg/Kongsberg
Type eiendom: Lager/Produksjonslokale
Areal: 220 m²
Pris: 3.900.000,-



- Samlet tomteareal 1.308 kvm.
- Samlet BTA ca. 220 kvm.
- Sosial sone utgjør ca. 20 kvm. BTA
- Lager/ produksjon utgjør ca. 200 kvm. BTA
- Hele bygget er ledig for overtagelse
- Ny kledning / nytt tak / vannbåren gulvvarme / nytt strømanlegg / varmepumpe.

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



SALG/LEIE

Engene 12, Drammen

Utleid sentrumseiendom til slags

Adresse: Engene 12
Type eiendom: Serveringslokale
Areal: 1.040 kvm / 328 kvm (tomt)
Pris NOK: 13.500.000,-
Årlig leie: 1.200.000,- + mva.



- Årlig leie utgjør 1.200.000,- + mva.
- Leietaker er ansvarlig for alt av innvendig vedlikehold, inkludert utskifting av tekniske installasjoner.
- Utleier er ansvarlig for utvendig vedlikehold bortsett fra inngangspartier/ dører og vindu
- Lokalet er ledig for overtagelse

Kontakt

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



LEIE

Vebjørnsvei 2A, Lier

Forretning/kontor/lager lokaler sentralt i Lier til leie

Adresse: Vebjørnsvei 2A
Beliggenhet: Lier
Type eiendom: Forretning/kontor/lager
Areal: Fra ca. 580 – 1200 m²

- Fleksible og arealeffektive kontorlokaler
- Kontor/showroom med god profilering fra ca. 650 – 1200 m²
- God profilering mot Ringeriksveien.
- Svært gode parkeringsforhold for ansatte og kunder
- Av/påkjøring til E-18 i umiddelbar nærhet

Kontakt: Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no
Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



LEIE

Gråterudveien 1

Kombinasjons-/ kontorbygg med fantastisk profilering

Adresse: Gråterudveien 1
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Kobbervikdalen
Type eiendom: Kombinasjon
Areal: Fra 20 – 640 m²



- Det kan tilbys nye kontorlokaler for langsiktig leietaker
- Mulighet for leie av lager i eiendommen
- Fantastisk profileringsmulighet mot E-18
- God parkeringsdekning på tomten
- Felles kantinemulighet
- Umiddelbar nærhet til av/påkjøring til E-18

Kontakt

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no
Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



LEIE

Bragernes Torg 4, Drammen

Moderne kontorlokaler midt på Bragernes Torg til leie

Adresse: Bragernes Torg 4
Beliggenhet: Bragernes
Type eiendom: Kontor
Areal: 100 – 200 m²

- Beliggende med attraktiv beliggenhet midt på torget
- Areal effektive kontorlokaler med profilering
- Lokalene vil fremstå som nye da deler av lokalene må renoveres
- Moderne Kontorlokaler fra ca. 100 – 200 m²
- Arealene kan innredes og tilpasses etter leietakers ønsker og behov

Kontakt: Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no
Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



LEIE

Nedre Storgate 46, Drammen

Representative kontorlokaler i flott kontorvilla på Bragernes – 191 m²

Adresse: Nedre Storgate 46
Beliggenhet: Drammen
Type lokaler: Kontor
Areal: 191 m²
Areal tomt: 2.200 m²



- Parkering på egen eiendom (tillegg)
- Enkel adkomst med bil til og fra hovedvei (E18/ E134)
- Gangavstand tog og buss
- Representative lokaler
- Mulighet for ytterligere tilpasninger
- Mulighet for bruk av felles møterom i byggets 1 etg.
- Mulighet for kantine i byggets underetasje

Kontakt:

Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@bnm.no



Illustrasjonsfoto



LEIE

Illustrasjonsfoto

Rosenkrantzgata 61

Forretning og kontorlokaler i profilert beliggende eiendom

Adresse: Rosenkrantzgata 61
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Bragernes
Type eiendom: Kontor
Areal: 200 – 1000 m²

- Fleksible kontorlokaler fra ca. 200 – 1000 m².
- Meget god profilering mot trafikkerte Rosenkrantzgata
- Gode parkeringsforhold for både ansatte og kunder
- Ventilasjon med kjøling
- Lokalene oppgraderes og tilpasses etter behov

Kontakt

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no
 Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no



Ingeniør Rybergs Gate 99

Kombinasjonslokaler lager/kontor på Åssiden

Adresse: Ingeniør Rybergs Gate 99
Beliggenhet: Åssiden, Drammenb
Type eiendom: Lager/ontor
Areal: Kontor/Showroom: 181-656 m²
 Lager: 536 m² (totalt: 1 071 m²)

- høy standard, med moderne, lyse og trivelige lokaler
- Kombinasjonslokaler på Åssiden til leie.
- Fleksible lokaler med parkering for leietakerne
- Lokalene har kontor og lager samlet på en flate
- Lokalene kan tilpasses leietaker ved lang leiekontrakt
- Gratis parkering til ansatte og kunder.

Kontakt: Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no
 Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



LEIE



LEIE

Sundlandsveien 7

Kombinasjonslokaler rett ved Gulskogen senter

Adresse: Sundlandsveien 7
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Gulskogen
Type eiendom: Kombinasjon
Areal: Kontor 200 m² og ca. 120 m² lager

- Lager på bakkeplan med egen kjøreport
- Kontorlokaler i 2. etg med direkte adkomst til lageret
- Fantastisk profileringsmulighet mot trafikkert vei
- God parkeringsdekning på tomten
- Leietaker har mulighet til å tilpasse lokalenes utforming etter ønsker og behov

Kontakt

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no
 Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no



LEIE

Støperigata 7 – Drammen

Kombinasjonslokale på Tangen Næringspark til leie

Adresse: Støperigata 7, 3040 Drammen
Beliggenhet: Tangen Næringspark
Type lokaler: Kontor/Lager/Logistikk
Areal: 599 m²

- 599 m² moderne kontor/lager/produksjonslokaler.
- Fleksible lokaler med parkering på eiendommen.
- Lokalene tilpasses leietaker ved langsiktig leiekontrakt.
- Gratis parkering til ansatte og kunder.
- Tilgang på kjøreport med rampeløsning.
- Gode profileringsmuligheter mot trafikkert vei.
- Kort vei til Bangeløkka og tilgang til E-18.

Kontakt: Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no
 Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no





Nedre Storgate 11

Drammens "beste" hjørne

Adresse:	Nedre Storgate 11
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Bragerne Sentrum, gågata
Type eiendom:	Kontor
Areal:	240 m ²



LEIE

- Ligger på hjørnet Nedre Storgate og Schwenckegata
- 240 m²
- Meget god profilering
- Lokalene kan tilpasses etter leietakers ønsker/behov
- Gårdeier kan tilby parkering 5 min. unna eiendommen

Kontakt

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no
Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no



LEIE

Øvre Storgate 9

Kontorlokaler med parkering, sentralt med utsikt mot elven

Adresse:	Øvre Storgate 9
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Bragerne Sentrum
Type eiendom:	Kontorlokaler
Areal:	300 – 800 m ²



- Kontorer med god standard til leie på Bragerne med parkett på gulv, malte vegger, balansert ventilasjon med varmegjennvinning
- Totalt ca. 800 m² i byggets andre etasje
- Lokalene består av cellekontorer og åpent landskap, wc, møterom og kjøkken
- Gårdeier kan tilby parkeringsplasser i eiendommen

Kontakt: Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no
Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no



Muusøya 1

Moderne og arealeffektive kontorlokaler på Musøya

Adresse:	Muusøya 1
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Drammen
Type eiendom:	Kontor
Areal:	200 m ²



LEIE

- Ledig areal: 200 m² kontor
- Gjennomgående god standard i eiendommen
- Gangavstand til Gulskogensenter med ulike servicetilbud
- Kort vei til Gulskogen stasjon og god kollektiv forbindelse
- Gratis parkering
- Ventilasjon med kjøling og heis

Kontakt

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no
Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



LEIE

Amtmand Bloms Gate 8

Butikklokale med god profilering i Bragerne kvartal

Adresse:	Amtmand Bloms Gate 8
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Bragerne
Type eiendom:	Butikk
Areal:	312 m ²

- Beliggende attraktivt på Bragerne i nærhet til Torget
- Leietaker kan innrede og tilpasse lokale til eget bruk
- Moderne fasade med god profilering
- Meget god takhøyde med svært gode lysforhold
- Ventilasjon med kjøling og fjernvarme

Kontakt

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no
Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no



LEIE

Kobbervikdalen 61

Kombinasjonslokale med god standard

Adresse:	Kobbervikdalen 61
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Kobbervikdalen
Type eiendom:	Kombinasjon
Areal:	Kontor 250 m ² og lager 250 m ²

- Direkte adkomst til lager med egen kjøreport
- Velholdt eiendom med god standard
- Gode profileringsmuligheter
- God parkeringsdekning på tomten
- Lokalene tilpasses ny leietakers ønsker og behov
- Umiddelbar nærhet til av-/påkjøring til E-18

Kontakt:

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no
Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no



Grønland 67, Drammen

Moderne kontorer i Energi bygget på Strømsø. Høy standard.

Adresse:	Grønland 67
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Strømsø
Type eiendom:	Kontor
Areal:	650 kvm.

- Attraktiv beliggenhet med gangavstand til togstasjon
- Arealeffektive lokaler med mulighet for profilering
- Ledig areal utgjør ca. 650 kvm.
- Kantine, heis, ventilasjon med kjøling m.m.
- Kan tilpasses til cellekontorer og åpent landskap etter leietakers ønske

Kontakt

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no
Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no



LEIE

Hauges gate 1

Kontor nær Bragernes Torg til leie

Adresse:	Haugesgate 1
Type prosjekt:	Leie
Beliggenhet:	Drammen Sentrum
Type eiendom:	Kontor
Areal:	250 m ²

- Attraktiv beliggenhet nær Bragernes Torg
- Kort vei til alle service- og kommunikasjonsbud
- Lokalene holder en normalt god standard
- Fasade ble renoveret i 2017
- Lokalene kan tilpasses leietaker

Kontakt:

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no
Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



LEIE

Gråterudveien 20

Panoramaprofilering mot E-18 i nye, skreddersydde lokaler for din bedrift

Adresse:	Gråterudveien 20
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Kobbervikdalen
Type eiendom:	Kombinasjon
Areal:	270 m ²

- Det tilbys nyere kontorlokaler i modernisert eiendom
- Fantastisk profileringsmulighet mot E-18
- 4 - 6 cellekontor og ca. 200m² lager
- Mulighet til å tilpasse lokalene etter behov
- Umiddelbar nærhet til av-/påkjøring til E-18
- Totalt ca. 270 m²

Kontakt

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no
Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no

SALG AV NÆRINGSEIENDOM

Buskerud Næringsmegling AS har høyt kvalifiserte medarbeidere som gjennom en årrekke har formidlet salg av næringseiendommer og eiendomsaksjeselskaper. Vi innehar bred markedskontakt og dialog med alle store eiendomsaktører både regionalt og nasjonalt. Via våre samarbeidspartnere har vi også god kontakt med markedet internasjonalt.

UTLEIE AV NÆRINGSEIENDOM

Buskerud Næringsmegling AS har tett kontakt med utleiere av næringseiendom og stor kontaktflate med leietagere i alle kategorier så som lager/logistikk, kontorarealer og butikklokaler. Vi tilbyr tett oppfølging og kreativ, løsningsorientert bistand når tomme lokaler skal fylles, nye næringsbygg leies ut og ved reforhandling av eksisterende leieforhold.

LEIETAKERRÅDGIVNING

Å finne nye lokaler til virksomheten kan være tidkrevende, komplisert og med mange fallgruver. Buskerud Næringsmegling AS tilbyr leietakerrådgivning som innebærer å identifisere passende alternativer, bistå i forhandlingsprosesser og utforme nødvendige leieavtaler og dokumenter ved inngåelse av leieforhold.

VERDIVURDERING

Det stilles nye krav til verdivurdering av næringseiendom som medfører at eiendomsbesittere i større grad må gjennomføre jevnlige verdivurderinger nå enn tidligere. Buskerud Næringsmegling AS har mer enn 25 års erfaring med verdifastsettelse av næringseiendom i vår region, og er til enhver tid oppdatert på gjeldende markedspriser. Rentenivå, skatteforhold og konjunktursvingninger fører til endringer i eiendomsverdiene som har betydning for lånebetingelser, bokførte verdier og omsetningsverdier.

POLITISK DUE DILIGENCE

Arbeid med utbyggingsprosjekter og formålsendringer medfører ofte politisk behandling både i planfase og ved gjennomføring. Buskerud Næringsmegling AS har medarbeidere med lang politisk erfaring og stor kontaktflate i de politiske miljøene i vår region. Vi kan derfor tilby rådgiving om fremgangsmåte- og representasjon overfor politiske miljøer i plan- og byggesaker.

KONSULENTBISTAND

Buskerud Næringsmegling AS tilbyr uavhengig konsulentbistand i forbindelse med utviklingsprosjekter, styrebeslutninger, kontrakts forhandlinger etc.



BUSKERUD

NÆRINGSMEGLING

