

EIENDOMS **MAGASINET**

NOVEMBER 2024



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



BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

Leietakerrådgivning

Buskerud Næringsmegling har med over 25 års erfaring fra næringseiendomsmarkedet i Drammen og omegn, solid kompetanse til å bistå leietakere med analyse av dagens leie-situasjon. Vi bistår som leietakerrådgivere for både små og store virksomheter, enten du har behov for å tilpasse lokalene til nye behov/ krav, eller dagens leieavtale utløper. Vårt mål er å tilby en helhetlig løsning som sikrer optimale arbeidsplassløsninger, gunstige kommersielle vilkår og fleksibilitet. Vi bistår med å finne de beste løsningene for din bedrift.

Ta kontakt med oss – så finner vi gode løsninger for dere!

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 av næringslokaler 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. PR. ÅR. EKS. DRIFTSUTGIFTER OG MVA.

Faktorer som påvirker leiepriser er nivået på fellesutgifter og energikostnader. Dette kan påvirke leieprisene i stor grad.

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	1000,-	700,-	1200,-
Randsone	800,-	500,-	700,-
Usentralt	500,-	400,-	500,-

MARKEDSKOMMENTAREN NOVEMBER 2024

«Norsk næringsliv går så det suser» uttaler statsminister, finansminister og næringsminister til det kjedsommelige. Det gjelder nok eksportindustrien med energi, fisk og forsvarsmateriell, men ikke bygg- og anleggs industrien, eiendomsbransjen eller små og mellomstore servicebedrifter over hele landet. Konkurstallene taler sitt tydelige språk og mange mener det skal bli vesentlig verre før det blir bedre.

Rentenivået er en viktig komponent, men det er også kronekursen som fører til et unaturlig høyt rentenivå i Norge i forhold til sammenlignbare land rundt oss. Dagens kronekurs er bra for eksportrettet virksomhet, men ikke for importrettede bedrifter, herunder bygg- og anleggsbransjen. I tillegg er det relativt høye rentenivået en utfordring for hele eiendomsbransjen.

Dermed er bygg- og anleggsbransjen i en utfordrende situasjon som ikke bare rammer entreprenørbedriftene, men som også har store ringvirkninger for leverandørkjedene og eiendomsbransjen som helhet. I slike tider tømmes bygge- og anleggsbransjen for arbeidskraft og kompetanse. Gjestearbeidere reiser hjem og færre tør å satse på utdanning innen bygg- og anleggsbransjen.

Vi som har vært med noen 10-år i eiendomsbransjen vet at konjunktorene skifter og at etter vanskelige perioder blir det bedre. I mange tilfeller euforisk fordi oppdemmet behov skal dekkes. Dette kan føre til et voldsomt press på bransjen når etterspørselen øker, og med manglende arbeidskraft kan vi oppleve sterk lønnsvekst og problemer med gjennomføring av nye prosjekter.

De fleste eksperter tror på en endring i løpet av 2025, men ingen voldsom aktivitetsøkning før i 2026-2027. Kronekursen, rentenivået og tilgang på arbeidskraft vil bli avgjørende de neste par årene.

Transaksjonsmarkedet i vår region

Transaksjonsmarkedet er i stor grad like utfordrende høsten 2024 som det var i 2023 og første halvår 2024. Imidlertid er det store regionale forskjeller og et svært differensiert marked. Det gjennomføres en del store transaksjoner som skyldes strategiske vurderinger og noen transaksjoner som skyldes økonomiske utfordringer.

Det er fortsatt få transaksjoner i lave segmenter under MNOK 100. Avkastningskravet har økt betraktelig og i vår region er «prime-yield» nede på ca. 6, mens gjennomsnittet ligger på 7-9. For enkelte segmenter er vi tilbake til den gamle avkastningsberegningen på faktor 10. Dvs. brutto leieinntekt multiplisert med 10.

Eiendomsverdiene forventes å stige når rentenivået går ned. I tillegg mener fagmiljøer at leieprisene skal opp på mellomlang og lang sikt. Det merkes økning i etterspørselen etter banklån til næringseiendom og obligasjonsmarkedet fungerer igjen. Det er også viktig å merke seg at kredittpåslagene faller.

For Drammensregionen er det fortsatt få selgere og få kjøpere i markedet. Vi tror dette vil endre seg i løpet av 2025 forutsatt en moderat rentenedgang og tilgang på kredit.

Leiemarkedet i vår region

Det er store forskjeller i leiemarkedet for tiden. Lager-, logistikk- og produksjonslokaler etterspørres, og det har vært en vesentlig økning i leieprisene for moderne lokaler de siste årene. For Østlandet som helhet er det nærmest full kapasitetsutnyttelse og det bygges nye formålsbygg også i vår region.

Det er svak etterspørsel etter butikklokaler utenom kjøpesentrene. Det er også relativt stor «gjennomtrekk» av leietakere i kjøpesentrene, hvis man ser bort fra store, veletablerte kjeder og merkenavn. Handels- og servicebransjene har merket at folk har dårligere råd, og dette fører til konkurser og nedleggelser.

Leieprisutviklingen for butikklokaler er ikke stigende og i beste fall flat. I kontormarkedet er beliggenhet avgjørende. Det er to hovedgrupper leietagere. Den ene gruppen ønsker beliggenhet nær kollektivknutepunkter og er ikke veldig opptatt av parkeringsplasser for biler. Den andre gruppen er avhengig av at de ansatte har tilgang på parkeringsplasser i umiddelbar nærhet. Den siste gruppen er virksomheter hvor bilen er et viktig verktøy i den daglige driften som omfatter kundebesøk og leveranser. For begge grupper er arealeffektive, energieffektive og moderne lokaliteter i fokus. Det er et begrenset tilfang av nye, store virksomheter/leietakere i vår region og hoveddelen av flytting skyldes organisk vekst eller priskonkurranse mellom gårdeiere. Det forventes økte leiepriser for nye, moderne kontorlokaler de neste årene.

Til slutt

Eiendomsbransjen har gjennomgått- og gjennomgår store endringer. Fra små eiendomsselskaper og eiere av enkelteieendommer er det blitt færre, men vesentlig større eiendomsselskaper som profesjonaliserer drift og utleie. I tillegg er det mange syndikerte eiendommer og eiendomsporteføljer som driftes av profesjonelle forvaltere. Kapitalsterke investorer ønsker profesjonell drift av eiendommene uten selv å måtte være involvert i den daglige virksomheten. Dette har ført til kraftig vekst i antall tilretteleggere og forvaltere de siste årene.

Det siste årets store transaksjoner har vært preget av «brannsalg» hvor leieforhold opphører, lån forfaller uten mulighet for adekvat refinansiering, eller de økte rentekostnadene medfører kapitalbehov som investorene ikke kan/vil innfri. Dette har medført at mange passive investorer har tapt betydelige beløp etter 2021.

Det er viktig å sette seg godt inn i investeringsprodukter som omfatter utleie av fast eiendom. Leiekontraktens løpetid, leietakeres soliditet, behov for teknisk oppgraderinger og belåningsgrad er viktige parametere når investeringer skjer i næringseiendom. Etter mange år med opptur kom nedturen i markedet etter 2021 som en stor overraskelse på mange. Vi får håpe at det verste er bak oss i 2025.

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



LEIE

Dråpen 16, Drammen

Moderne kontorlokaler i Kobbervikdalen. Mulighet for lagerarealer!

Adresse: Dråpen 16, 3036 Drammen
Beliggenhet: Bobbervikdalen
Type eiendom: Kombinasjonslokaler
Areal: Kontor: ca. 500 kvm BTA
Lager: ca. 400 kvm BTA

- Moderne lokaler med god standard i nyere bygg
- Gode parkeringsmuligheter er inkludert
- EL-bil lademuligheter på eiendommen
- Sentralt næringsområde syd for Drammen
- Direkte av/- påkjøring til E 18 både mot sør og nord
- 5 minutters kjøring til Drammen sentrum
- Eiendommen ligger i et område med vekst
- Mange etablerte leietakere i området

Kontakt:

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no





SALG

Myntgata 14, Kongsberg

Attraktivt utviklingsprosjekt på «Nytorget» i Kongsberg sentrum.

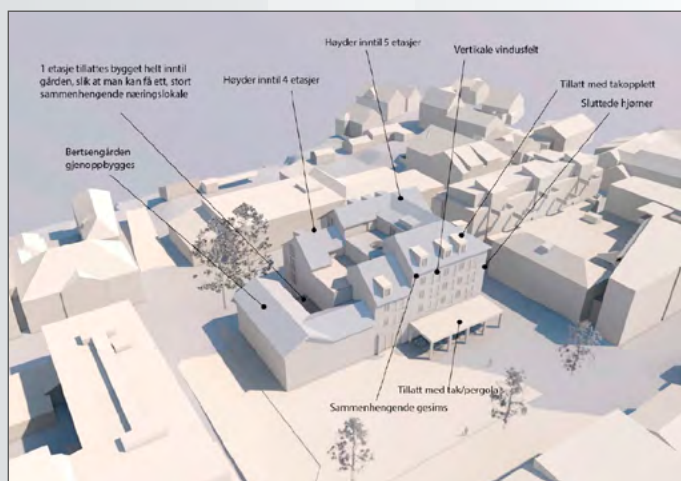
Adresse: Myntgata 14
Beliggenhet: Nytorget på Vestsiden i Kongsberg
Type prosjekt: Salg av utviklingsprosjekt
Tomteareal: 976 kvm
Bygningsareal: 3500 kvm

- Regulert i 2024
- Maks 30 boenheter
- 900 kvm utadrettet næringsareal
- 920 kvm parkeringskjeller og lager

Den planlagte bygningsmassen og beliggenheten egner seg god for selveierleiligheter, borettslag eller som leilighetshotell for gjestarbeidere til teknologibedriftene i Kongsberg. Eksisterende bygningsmasse er i dag delvis utleid med kortvarige, oppsigelige kontrakter, med en samlet leieinntekt på ca. kr. 470.000,- pr. år ex. mva.

Kontakt

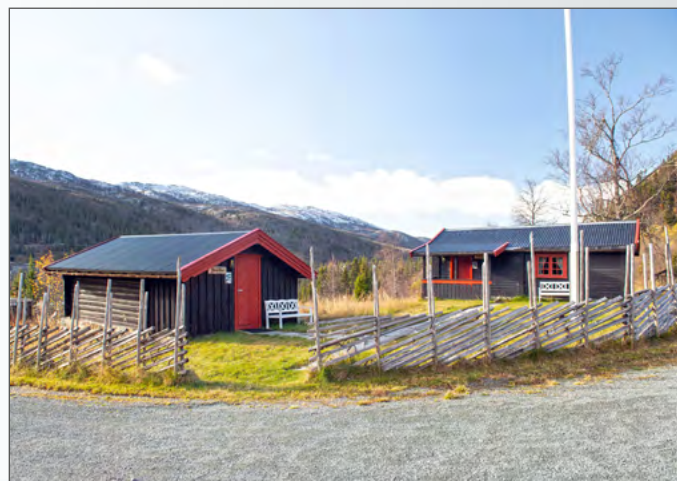
Fredrik Haaning – 915 20 90 – fredrik@bnm.no



SALG

Rjukan Fjellstue – Møsvannsveien 224, Rjukan

Næringseiendom til slags



Adresse: Møsvannsveien 224, 3660 Rjukan
Type prosjekt: Salg
Beliggenhet: Rjukan
Type eiendom: Fjellstue
Areal: 50.750 m² eiet tomt. Totalt 12 bygg med ulike bruksformål
Pris: 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



Ringeriksveien 120, Hokksund

Eiendom med profilert beliggenhet og utviklingspotensial til salgs

Adresse: Ringeriksveien 120, 3303 Hokksund
Type prosjekt: Salg
Beliggenhet: Hokksund
Type eiendom: Kontor/lager
Tomteareal 6 590 m²

- Flott profilering mot den trafikkerte Ringeriksveien
- Bråthen Bilco AS er etablert på naboeiendommen
- Det er få minutters til Hokksund sentrum og til E134
- Totalt tomteareal 6.590 kvm
- Eiendommen har opparbeidet parkeringsarealer
- Ringeriksveien 120 er et eldre næringsbygg med kontorer, sosiale rom og noe lager/boder
- Enkel standard med utviklingspotensiale

Kontakt:

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no



Hvervenmoveien 45, Hønefoss

Moderne og fleksible kontorlokaler i Hverven Atrium – Hønefoss

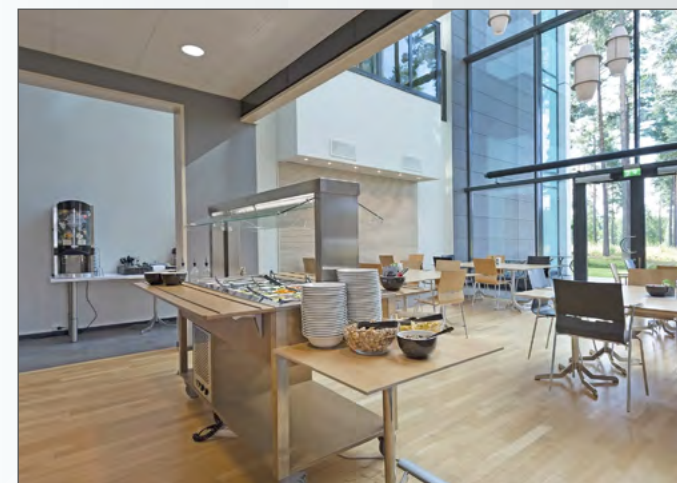
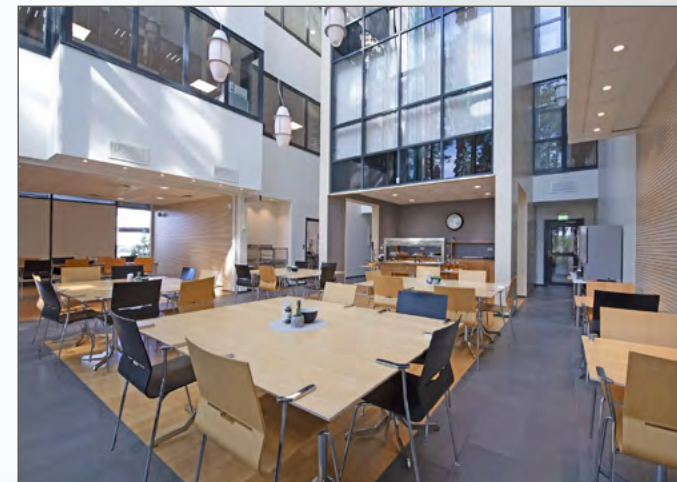
Adresse: Hvervenmoveien 45, 3511 Hønefoss
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Hverven Atrium AS
Type eiendom: Kontor
Areal: 140 – 643 kvm BTA.

- Fleksible lokaler i ulik størrelse
- Oppgraderte fellesarealer
- Felles kantine mulighet
- Mulighet for rask overtagelse av lokalene
- Gode parkeringsforhold for ansatte og kunder
- God profilering mot E16

Kontakt:

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no





LEIE

Bragernes Torg 2, Drammen

High-end kontorlokaler sentralt på Bragernes Torg for leie.

Adresse: Bragernes Torg 2
Beliggenhet: Sentralt på Bragernes Torg
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

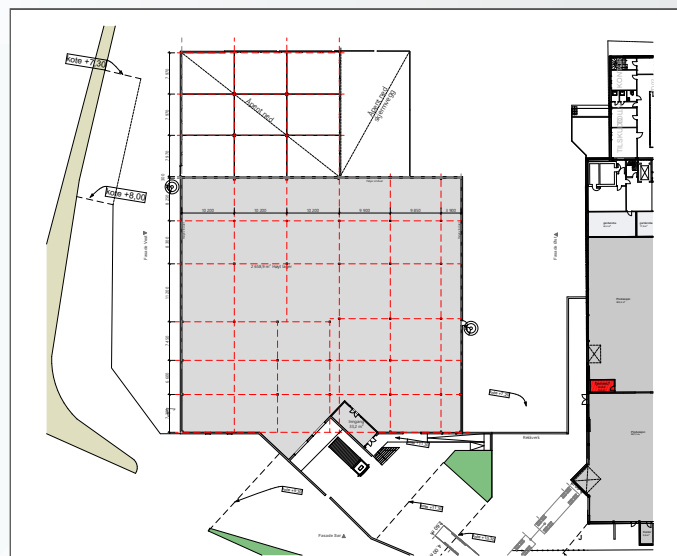
Adresse: Ingvald Ludvigsgate 21
Beliggenhet: Åssiden i Drammen
Areal bygg: Ca. 3.000 kvm BTA

- Plasskrevende handel/lager/aktiviteter
- 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
- Sulland blir leietaker i 1. etg,

Kontakt:

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no





LEIE

Nedre Eikervei 10

Kontor- og lagerlokaler i Lyche-eiendommen på Gulsbogen til rimelige leiepriser

Adresse:	Nedre Eikervei 10
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Gulsbogen
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 14

Kombinasjonslokaler på 270 m² – 1.000 m² på Lyche-eiendommen i Drammen

Adresse:	Nedre Eikervei 14
Type prosjekt:	Utleie
Beliggenhet:	Gulsbogen
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

Nedre Eikervei 65, Drammen

Logistikk/ lagerlokale til leie meget sentralt i Drammen!

Adresse: Nedre Eikervei 65, 3048 Drammen
Type prosjekt: Leie
Beliggenhet: Gulskogen
Type eiendom: Lager/Logistikk
Areal: 1 800 m²

- Lager/kombinasjonslokaler på 1.800 kvm
- Takhøyde på ca 8-10 meter på store deler av arealet
- Lokalet kan tilpasses leietaker etter behov
- Utleier ønsker fortrinnsvis større lager/logistikkfirmaer med større arealbehov
- Unikt lager med meget god takhøyde, lasteramper
- Port med direkte innkjøring fra bakkenivå
- Beliggende på etablert industriområde på Gulskogen
- Kort vei til påkjøring E-18
- Gangavstand til Gulskogen jernbanestasjon
- Totalt sett innehar lokalene en meget god standard

Kontakt

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



LEIE

Teglverksveien 59

Moderne lager/produksjons- og kontorlokaler på Aaserud i Solbergelva

Adresse: Teglverksveien 59, 3057 Solbergelva
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Solbergelva
Type eiendom: Kombinasjonslokaler
Areal: Kontor: ca. 535 kvm BTA
 Lager: ca. 535 kvm BTA

- Umiddelbar atkomst til E-134
- Bebyggelsen er oppført i 2010 og 2015 med meget gode kvaliteter og tidsriktig design både utvendig og innvendig
- Møblerte og romslige møterom, store kjøkken/ spiserom, samt romslige enkeltkontorer
- Parkering utenfor inngangsparti
- Lager/produksjonslokalene har en takhøyde på 4,5 meter med 3 elektriske kjøreporter
- Få minutters kjøring fra Drammen sentrum

Kontakt

Ola Wang – 980 75 703 – ola@bnm.no

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no





SALG

Idrettsveien 2 Vikersund

Fullt utleid handelseiendom med
REMA 1000 og UnoX

Adresse: Idrettsveien 2, 3370 Vikersund
Type prosjekt: Salg av eiendomsselskap
Beliggenhet: På Tangen – østsiden av Tyrifjorden
Type eiendom: Handelseiendom med butikk- og
lagerarealer
Tomteareal: Ca. 3100 kvm
Bygningsareal: 1183 kvm

- Profilert beliggenhet med god adkomst
Nyoppusset butikklokale i 2022
- Leieavtale med REMA 1000 ut 2035 med evigvarende
rett til forlengelse
- Årsleie (2024) ca. MNOK 2,3 + driftsutgifter og mva
- Prisantydning MNOK 29 (eiendomsverdi)

Kontakt:

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



SALG

Gråterudveien 26 Kobbervikdalen

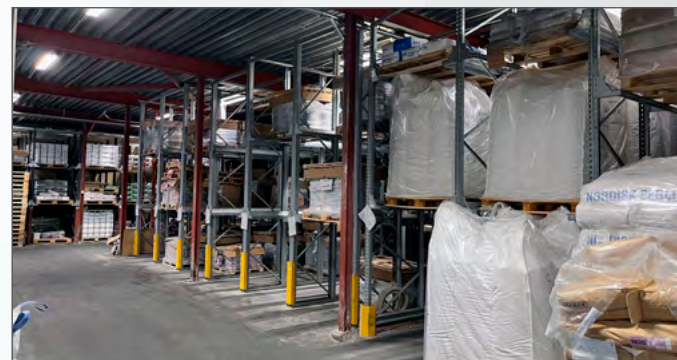
Sentral kombinasjonseiendom/
utviklingseiendom Drammen syd

Adresse: Gråterudveien 26, 3036 Drammen
Type prosjekt: Salg av eiendomsselskap
Beliggenhet: Etablert næringsområde langs
E-18 i Kobbervikdalen
Type eiendom: Kombinasjonsbygg med produksjon,
lager og kontoravdeling
Tomteareal: 3664 kvm
Bygningsareal: 2105 kvm

- Profilert beliggenhet langs E-18
- Stort utviklingspotensial i attraktivt område
- Leieavtale med Adda Byggkjemi AS som utløper
høsten 2025
- Årsleie (2024) MNOK 1,8 + driftsutgifter og mva
- Prisantydning MNOK 28 (eiendomsverdi)

Kontakt:

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





SALG

Heddalsvegen 49, Notodden

Handelseiendom med matvareforretning og bensinstasjon langs E-134 i Notodden

Adresse: Heddalsvegen 49, 3674 Notodden
Type prosjekt: Salg av eiendomsselskap
Beliggenhet: Profilert beliggenhet ved E-134
Type eiendom: Matbutikk, bensinstasjon og bilvask
Tomteareal: 4077 kvm
Bygningsareal: 1367 kvm

- Profilert beliggenhet ved E-134 Notodden vest
- Vesentlig modernisert og nyoppført bygningsmasse
- Leieavtale m/TMT Dagligvare AS (SPAR) og Uno-X Norge AS
- Årslie (2024) NOK 1.570.000,- + driftsutgifter og mva
- Prisantydning MNOK 17 (eiendomsverdi)

Uno-X har leieavtale til september 2034 med rett til forlengelse. TMT Dagligvare har leieavtale til april 2030 med rett til forlengelse. Det er ca. 400 kvm bygningsareal som ikke er utleid fordelt på ca. 200 kvm i 1. etg. og ca. 200 kvm i 2. etg.

Kontakt:

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



LEIE

Nedre Storgate 11

Drammens "beste" hjørne

Adresse: Nedre Storgate 11
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Bragernes Sentrum, gågata
Type eiendom: Forretning
Areal: 240 m²



- 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

Kobbervikdalen 65

Kombinasjonslokaler i Kobbervikdalen
1.000 kvm lager av god standard

Adresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen
Type eiendom: Kombinasjonslokaler
Areal: Kontor: ca. 338 kvm BTA
 Lager: ca. 1.021 kvm BTA



- Beliggenhet i Kobbervikdalen syd for Drammen
- Direkte av og påkjøring til E 18
- Enkel adkomst videre til E134 mot Kongsberg
- Attraktive kombinasjonslokaler
- God standard med lyse overflater og mye vinduer
- Lagerlokalene har store flater med god takhøyde
- Enkel ankomst. Varelevering til kjøreport med rampe

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

Pål Gurrik – 926 33 874 – paal@bnm.no



Syrinveien, Kongsberg

Syd-vestvendt tomteområde for boligutvikling - Kongsberg øst

Adresse: Syrinveien, 3612 Kongsberg
Beliggenhet: Mellom sentrum og Basserudåsen
Type prosjekt: Salg av utviklingstomt
Tomteareal: Ca. 11.000 kvm
Prisantydning: kr. 9.000.000,-



SALG

- 10 minutters gange til Kongsberg sentrum
- Grenser til boligområde og store friarealer
- Kort vei til skoler, barnehage, matvareforretning og sykehus
- Uregulert, men avsatt i kommuneplan til boligbygging
- Utnyttelsesgrad på 40 % BYA

Kontakt:

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



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

Kontakt: Fredrik Smedaas – 901 38 053 – fs@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

Nedre Storgate 46, Drammen

Representative kontorlokaler i flott kontorvilla på Bragerne – 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



Nedre Storgate 11

Attraktivt forretningslokale i sentrum

Adresse: Nedre Storgate 11
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Bragernes Sentrum, gågata
Type eiendom: Forretning
Areal: 170 m²

- Ligger på hjørnet Nedre Storgate og Nedre Torggate
- 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



LEIE

Basserudåsveien 22, Kongsberg

Attraktiv næringstomt Toppens Industripark – Kongsberg øst

Adresse: Basserudåsveien, 3612 Kongsberg
Type prosjekt: Salg av eiendomsselskap
Beliggenhet: Nytt næringsområde nær E-134 sydøst for Kongsberg sentrum
Type eiendom: Opparbeidet, flat næringstomt
Tomteareal: 1392 kvm

- Utsprengt og byggeklar næringstomt
- Enkel adkomst til E-134 og Kongsberg sentrum
- Utnyttelsesgrad på 50 % BYA – 13 meter gesimshøyde
- Prisantydning MNOK 3,8 (eiendomsverdi)

Kontakt

Fredrik A. Haaning – 915 20 905 – fredrik@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





Husebysletta 19, Lier

Kontor/showroom med meget gode profileringsmuligheter sentralt i Lier

Adresse: Husebysletta 19, 3414 Lierstranda
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Husebysletta
Type eiendom: Kontor
Areal: 90 m²



LEIE

- Kontor- / showroomlokaler på Husebysletta i Lier
- Meget gode profileringsmuligheter
- God kommunikasjon både mot Oslo og sørover
- Godt med parkering på eiendommen
- Moderne lokaler med meget god standard
- Eiendommen er delikat med god profilering
- 90 kvm i 2. etg. med eget kjøkken og toalett

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 m² og lager 250 m²

- 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



Muusøya 1

Moderne og arealeffektive kontorlokaler på Musøya

Adresse: Muusøya 1
Type prosjekt: Utleie
Beliggenhet: Drammen
Type eiendom: Kontor
Areal: 200 m²



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



Bragernes Torg 4, Drammen

Moderne kontorlokaler midt på Bragernes Torg til leie

Adresse: Bragernes Torg 4
Beliggenhet: Bragernes
Type eiendom: Kontor
Areal: 100 – 300 m²

- Beliggende med attraktiv beliggenhet midt på torget
- Arealeffektive kontorlokaler med profilering
- Lokalene vil fremstå som nye da deler av lokalene må renoveres
- Moderne Kontorlokaler fra ca. 100 – 300 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



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

Kontakt:

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



Tollbugata 52, Drammen

Forsamlingslokaler sentralt på Strømsø

Adresse: Tollbugata 52, 3044 Drammen
Beliggenhet: Strømsø, Drammen
Type eiendom: Forsamling / kontor
Byggeår: 1690
Areal bygg: 100 – 450 m²



- Sentralt beliggende på Strømsø
- Ca. 10 minutters gange til Tog og Strømsø Torg
- Den eldste delen av bebyggelsen er antatt fra 1690-tallet, men er vesentlig restaurert
- Bygningsmassen er registrert som kulturhus/ forsamlingslokale og ligger i et område som er registret som kulturmiljø

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