

BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

Markedsvurdering

Fjerdingen 17 A+B, 3050 mjøndalen
Buskerud Næringsmegling as v/Fredrik Smedaas – 26/4-2023

BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

MANDAT

EIENDOMSBESKRIVELSE

BEBYGGELSE

REGULERINGSFORHOLD

LEIEFORHOLD

MARKEDSVURDERING

ÅRLIG LEIE

BUSKERUD NÆRINGSMEGLING

Mandat

BNM Realist Næringsmegling AS har på vegne av Fjerdingen 17 AS v/Ove Helgesen fått i oppdrag å vurdere eiendommen Fjerdingen 17 A og B med eiendomsbetegnelse, gnr. 208, bnr. 94. snr. 2 i Drammen kommune.

Vurdering er basert på innhentede offentlig tilgjengelige opplysninger og opplysninger fra nevnte kontaktperson. Eiendommen er ikke befart

Det opplyses at vurderingen skal benyttes i forbindelse med opplåning.



BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

MANDAT

EIENDOMSBESKRIVELSE

BEBYGGELSE

REGULERINGSFORHOLD

LEIEFORHOLD

MARKEDSVURDERING

ÅRLIG LEIE

BUSKERUD NÆRINGSMEGLING

Fjerdingen 17 A+B
3050 Mjøndalen

EIENDOMSBESKRIVELSE:

Sjarmerende laftet kontorbygg beliggende sentralt i Mjøndalen. Asfaltert tomt opparbeidet til parkering på ca. 400 kvm.

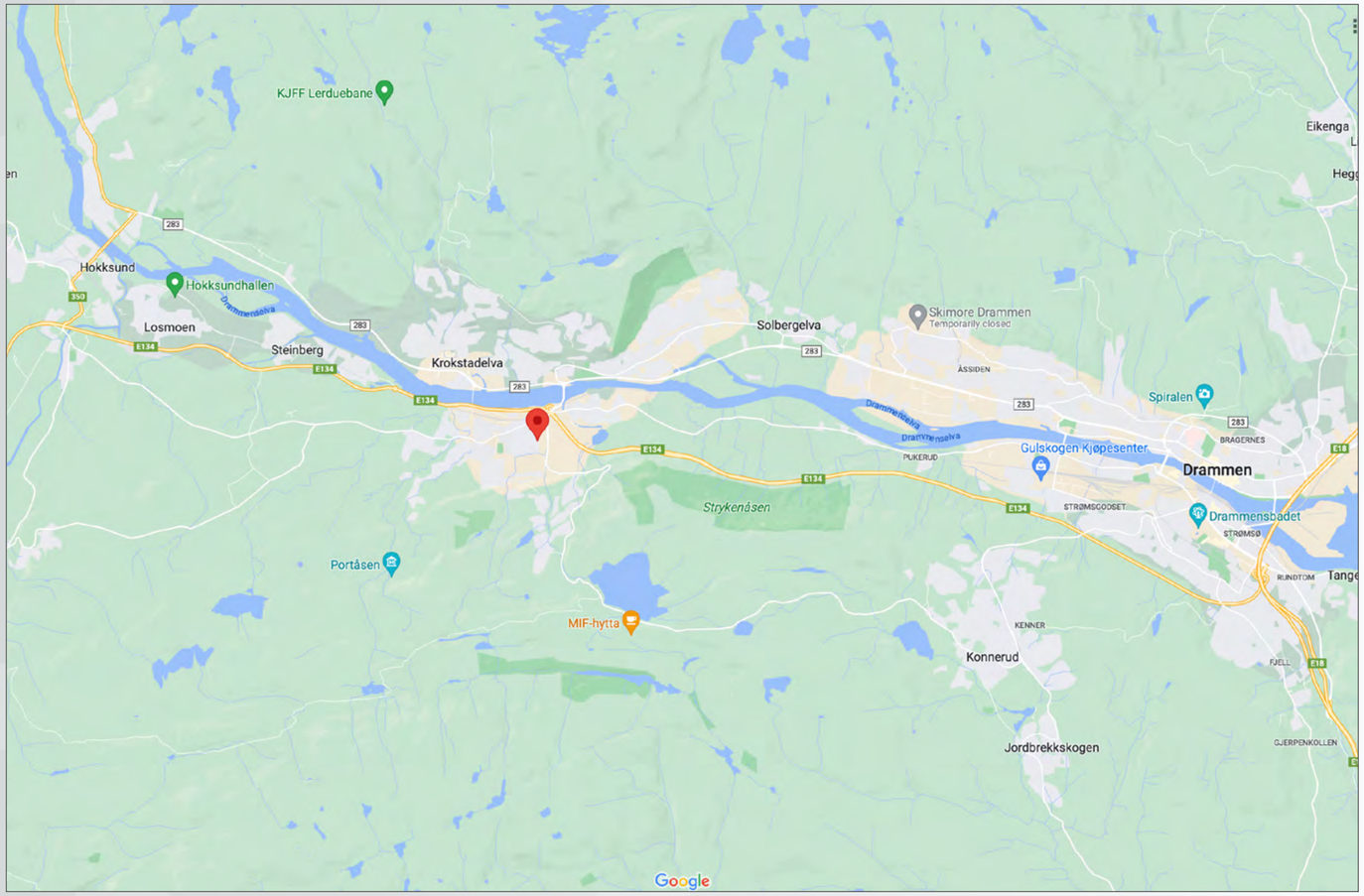
BEBYGGELSE:

Laftet bygg på en etasje inndelt i et stort kombinert kontor/ møterom, ett mindre kontor samt kjøkken og wc. Samlet areal på eiendommen opplyses å være 136 kvm.

Bebyggelsen fremstår som solid og godt vedlikeholdt.

REGULERINGSFORHOLD:

Eiendommen er registret som Annen kontorbygning.



BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

MANDAT

EIENDOMSBESKRIVELSE

BEBYGGELSE

REGULERINGSFORHOLD

LEIEFORHOLD

MARKEDSVURDERING

ÅRLIG LEIE

BUSKERUD NÆRINGSMEGLING

Leieforhold:

Eiendommen er i sin helhet utleid med følgende leietakere:

Sunpower Energi AS org. nr. 929 201 728 leier 31 kvm kontor for NOK 72.000,- årlig

Hydropower AS org. nr. 926 675 966 leier 105 kvm. kontor for NOK 240.000,- årlig

Leietakere besørger og bekoster all drift av eiendommen bortsett fra forsikring.

Leietid: Begge kontraktene løper med 1 mnd. gjensidig oppsigelse

Areal: 136 kvm.

Leiesum: 2.294,- pr. kvm. pr. år

Årlig leie: Kr. 312.000,-

Leien skal justeres med 100% av KPI.



BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

MANDAT
EIENDOMSBESKRIVELSE
BEBYGGELSE
REGULERINGSFORHOLD
LEIEFORHOLD
MARKEDSVURDERING
ÅRLIG LEIE
BUSKERUD NÆRINGSMEGLING

Markedsvurdering:

Markedet for næringseiendommer i vårt område er sammensatt av flere mindre «regioner» hvor både eiendomsverdiene og leieprisene varierer. Vårevurderinger av markedstrender er i stor grad konsentrert om erfaringstall i aksen Lier til Kongsberg. Bakgrunn for vurderingene er erfaringstall for utleie og salg av næringseiendommer i hele området.

Dagens situasjon med voldsom inflasjon, kraftige renteøkninger, stigende priser, eksploderende energikostnader og stor internasjonal, sikkerhetspolitisk usikkerhet som skaper stor bekymring slår etter hvert, naturlig nok, over på eiendomsmarkedet.

Det er et voldsomt volatilt aksjemarked som i utgangspunktet burde «skremme» investorer over til fast eiendom, men med stigende renter og stor usikkerhet når det gjelder bedriftenes overlevelses-evne er heller ikke eiendom en helt trygg havn.

Når det gjelder næringseiendom vil det komme/har kommet en priskorreksjon på bakgrunn av utviklingen i rentemarkedet.

Leiemarkedet:
Det har vært relativt høy aktivitet i leiemarkedet. Noen bedrifter har behov for mere plass, andre mindre. Kontorleiemarkedet er nokså stabilt med inngåelse av mange nye kontrakter Det er stor etterspørsel etter lager-/logistikk-/produksjonslokaler i alle prissegmenter.

Transaksjonsmarkedet:
Sentrale eiendommer med god beliggenhet og solide leietakere er fortsatt svært attraktive investeringsobjekter, men betalingsviljen er redusert.

De fleste transaksjoner innebærer bruk av fremmedkapital og med vesentlige renteøkninger er naturlig nok avkastningskravet på vei opp. Vi har merket en større tilbakeholdenhet fra investorsiden, og usikkerheten er relativt stor hos personer/selskaper som investerer i næringseiendom for egen virksomhet. Yield-nivåer nede på 4-5 tallet i vår region er et, foreløpig, tilbakelagt kapittel. For større institusjonelle investorer så som livselskaper etc. med stor grad av egenkapital er likevel eiendomsmarkedet interessant på relativt lave yield-nivåer.

Eiendommer med relativt lange leieavtaler innenfor segmentene offentlige virksomheter, store matkjeder, lager/logistikk, energiproduksjon og helserelaterte virksomheter er høyaktuelle investeringsobjekter også fremover i tid. Yield nivåer på kombinasjonseiendommer med relativt lange kontrakter har skiftet opp fra nivåer ned på 5 % opp til nivåer mellom 6,5% - 8% (avhengig av leietaker, standard og beliggenhet).

Dagens turbulente situasjon internasjonalt påvirker eiendomsmarkedet i Norge. Vi merker allerede større tilbakeholdenhet med finansieringstilgang fra kredittforetakene for investering i næringseiendom.

Basert på dagens usikre rentebilde, eiendommens beliggenhet og lengde på leiekontrakt har vi lagt til grunn en yield på 7 %.

BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

MANDAT
EIENDOMSBESKRIVELSE
BEBYGGELSE
REGULERINGSFORHOLD
LEIEFORHOLD
MARKEDSVURDERING
ÅRLIG LEIE
BUSKERUD NÆRINGSMEGLING

Årlig leie:

Årlig leie: 312.000,-
Eierkostnader har vi stipulert til NOK 50.000,- årlig

Netto leie 2024 NOK 262.000,-
Verdi: 262.000,-/ 7% = 3.742.857,-

Med ovennevnte som grunnlag har vi kommet frem til markedspris på NOK 3.600.000,-

BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

MANDAT

EIENDOMSBESKRIVELSE

BEBYGGELSE

REGULERINGSFORHOLD

LEIEFORHOLD

MARKEDSVURDERING

ÅRLIG LEIE

BUSKERUD NÆRINGSMEGLING

Buskerud Næringsmegling AS

Buskerud Næringsmegling AS
er et frittstående og alliansefritt
eiendomsmeglerfirma som er spesialisert
på utleie og salg av næringseiendom
i Drammensregionen.

Selskapet har 6 medarbeidere
hvorav 5 meglere/partnere og holder
til i Nedre Storgate 22 på
Bragernes i Drammen.

Bilag:

- Firmainformasjon Leietakere/ Utleier
- Grunnkart
- Eiendomsopplysninger
- Leiekontrakt

F Smedaas

Drammen, den 26/4-2023



Fredrik Smedaas

901 38 053

fs@bnm.no



Vi gjør vedlikehold i kveld og flere av tjenestene våre vil være nede mellom 20.00 og 22.00. Les driftsmeldingen

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	922 936 315
Navn/foretaksnavn:	FJERDINGEN 17 AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Fjerdingen 17 3050 MJØNDALEN
Kommune:	DRAMMEN
Postadresse:	
Registrert i Enhetsregisteret:	20.06.2019
Stiftelsesdato:	24.05.2019
Vedtektfestet formål:	Utleie av leiligheter.
Aktivitet/bransje:	Utleie av leilighter.
Næringskode(r):	68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Registrert i Merverdiavgiftsregisteret Frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret: - Utleier av bygg eller anlegg Sist innsendte årsregnskap 2021
Styre:	
Styrets leder:	Ove Helgesen
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsførerselskap Organisasjonsnummer 923 790 918 ENETRA ØKONOMI AS Søndre torv 1 3510 HØNEFOSS Autorisert regnskapsførerselskap Organisasjonsnummer 990 535 019 DEKON REGNSKAP AS Solbråveien 15 1383 ASKER

Vi gjør vedlikehold i kveld og flere av tjenestene våre vil være nede mellom 20.00 og 22.00. Les driftsmeldingen

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	926 675 966
Navn/foretaksnavn:	HYDROPOWER AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Fjerdingen 17 3050 MJØNDALEN
Kommune:	DRAMMEN
Postadresse:	
Registrert i Enhetsregisteret:	24.02.2021
Stiftelsesdato:	03.02.2021
Daglig leder/ adm.direktør:	Ove Helgesen
Vedtektfestet formål:	Drive investeringsvirksomhet i energisektoren, herunder utvikle og drive produksjon av fornybar energi og virksomhet som naturlig er forbundet med dette.
Aktivitet/bransje:	Utvikler og produserer fornybar energi. Samt forestå utbygging av småkraft.
Næringskode(r):	71.129 Annen teknisk konsulentvirksomhet
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret Registrert i Merverdiavgiftsregisteret Registrert i NAV Aa-registeret Sist innsendte årsregnskap 2021
Styre:	
Styrets leder:	Ove Helgesen
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsførerselskap Organisasjonsnummer 923 790 918 ENETRA ØKONOMI AS Søndre torv 1 3510 HØNEFOSS

Vi gjør vedlikehold i kveld og flere av tjenestene våre vil være nede mellom 20.00 og 22.00. Les driftsmeldingen

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	929 201 728
Navn/foretaksnavn:	SUNPOWER ENERGI AS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Forretningsadresse:	Fjerdingen 17 3050 MJØNDALEN
Kommune:	DRAMMEN
Postadresse:	
Registrert i Enhetsregisteret:	12.05.2022
Stiftelsesdato:	30.03.2022
Daglig leder/ adm.direktør:	Ove Helgesen
Vedtektfestet formål:	Salg og installasjon av solcellepaneler.
Aktivitet/bransje:	Salg og montasje av solcelleanlegg.
Næringskode(r):	43.290 Annet installasjonsarbeid
Sektorkode:	2100 Private aksjeselskaper mv.
Særlige opplysninger:	Registrert i Foretaksregisteret
Styre:	
Styrets leder:	Ove Helgesen
Signatur:	Styrets medlemmer hver for seg. Styrets leder alene. Daglig leder alene.
Regnskapsfører:	Autorisert regnskapsførerselskap Organisasjonsnummer 923 790 918 ENETRA ØKONOMI AS Søndre torv 1 3510 HØNEFOSS



Senterposisjon: 220533.99, 6633838.93
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.04.2023

0 2 4 6 8m

Kartverket

Kartverket

Se eiendom

3005-208/94/0/2

DRAMMEN KOMMUNE

Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Seksjon Næringsseksjon
Kommune	3005 DRAMMEN
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	2
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja
Koordinater	6633852 220521 (32633)
Areal/historisk oppgitt areal	398,5 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensning	Nei
Seksjonert	Nei
Festegrunner	Nei
Kulturminner	Nei

Adresser (0)

Bygninger (2)

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
193212476	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Ja	Nei	Annet som ikke er næring	
300100689	319 - Annen kontorbygning	Ferdigattest	Nei	Nei	Forretningsmessig tjenesteyting	

Teiger (2)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Uteareal	6633830 220518 (32633)	323,8 m^2	
Uteareal	6633852 220521 (32633)	74,7 m^2	

Ofte stilte spørsmål

Hvordan søker jeg?

Hvor finner jeg riktig kommune-, gårds- og bruksnummer?

Kan jeg se informasjon om andre eiendommer enn min egen?

Hvorfor må jeg logge inn for å se en grunnboksutskrift?

Kan jeg søke på andeler borettslag?

LEIEKONTRAKT KONTORLOKALER

§ 1 Det er i dag inngått følgende leieavtale mellom:

UTLEIER	
Navn:	Fjerdingen 17 AS
Adresse:	Fjerdingen 17
Post nr./sted:	3050 Mjøndalen
Org.nr./Fødselsnummer:	922 936 315

LEIETAKER	
Navn:	Hydropower AS
Adresse:	Fjerdingen 17
Post nr./sted:	3050 Mjøndalen
Org.nr./Fødselsnummer:	926 675 966

§ 2 Leieobjektet

Leieforholdet omfatter 105m2 kontorlokaler og andel av fellesarealer.

Kontoret er i Fjerdingen 17A, 3050 Mjøndalen.

§ 3 Husleie og økonomiske tillegg

Leiesummen er fastsatt til kr 20.000,- pr mnd.
Leien faktureres Kvartalsvis. Det er ingen løpedager.
Leiesummen inkluderer ikke fellesutgifter til kommunale avgifter, vask, strøm m.m.

Utleier har hvert år rett til å regulere husleien ved økning av det alminnelige rentenivå for pantelån, samt ved økning av de kommunale avgifter og forsikringer. Ved en prosentvis økning av leien, skal det som fortrinnsvis tas utgangspunkt i Statistisk Sentralbyrås prisindeks.

§ 4 Leieforholdets begynnelse – varighet – oppsigelse

Denne leiekontrakt løper fra: 01.01.2023
Begge parter kan si opp avtalen med 1 måneders skriftlig varsel.

§ 5 Lokalenes stand

Lokalene overleveres i den stand de befinner seg pr 01.01.2023.
Leietaker bekoster alle installasjoner/arbeider som han ønsker utført etter overtakelse av lokalene.
Leietaker skal ha rett til å sette opp mindre firmaskilt ved hovedinngangsdør og på garasje. For øvrig skal annen skilting godkjennes av utleier og må stå i stil til eiendommen.

§ 6 Framleie

Framleie er tillatt, men utleier må varsles og skriftlig samtykke skal foreligge før framleie kan foretas. Utleier kan nekte framleie på saklig grunnlag.

§ 7 Ytre og indre vedlikehold

Leietaker plikter å vedlikeholde de leide lokalene, jfr. Husleielovens § 19. Leieren plikter å behandle de leide lokalene aktsomt og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes leietakers virksomhet.

Om leietakers bruk av lokalene krever godkjennelse av myndighetene, påligger det leier å innhente denne. Om myndighetene på grunn av leiers anvendelse av arealene krever påbud eller andre pålegg, skal oppfyllelse av disse bekostes av leietaker.

§ 8 Lokalenes bruk

Kontorlokalene kan benyttes som kontor i leietakers næringsvirksomhet, herunder planleggingskontor, oppbevaringsrom, møtelokale for kunder og andre forbindelser.

Bygningsmessige forandringer skal godkjennes av utleier før tiltak iverksettes.

§ 9 Fraflytting

Leietakeren skal ved leieforholdets opphør tilbakelevere lokalene ryddig, rengjort og for øvrig i god stand. Fast inventar, ledninger og lignende som leietaker har bekostet må ikke fjernes. Leierens rettigheter til dette faste inventaret tilfaller utleier uten godtgjørelse. Manglende vedlikehold som leietaker skulle ha foretatt, kan utleier utbedre på leietakerens bekostning

§ 10 Forsikring og ansvar

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannskade mv, ut over det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier.

Der intet annet er avtalt i denne kontrakt gjelder bestemmelsene i lov om husleieavtaler av 26.03.1999. Nærværende kontrakt er utstedt i 2 - to eksemplarer – en til hver av partene.

Mjøndalen, 01.01.2023

Ove Helgesen	Ove Helgensen
Underskrift utleier	Underskrift leietaker

LEIEKONTRAKT KONTORLOKALER

§ 1 Det er i dag inngått følgende leieavtale mellom:

UTLEIER	
Navn:	Fjerdingen 17 AS
Adresse:	Fjerdingen 17
Post nr./sted:	3050 Mjøndalen
Org.nr./Fødselsnummer:	922 936 315

LEIETAKER	
Navn:	Sunpower Energi AS
Adresse:	Fjerdingen 17
Post nr./sted:	3050 Mjøndalen
Org.nr./Fødselsnummer:	926 675 966

§ 2 Leieobjektet

Leieforholdet omfatter 31 m2 kontorlokaler og andel av fellesarealer.

Kontoret er i Fjerdingen 17B, 3050 Mjøndalen.

§ 3 Husleie og økonomiske tillegg

Leiesummen er fastsatt til kr 6.000,- pr mnd.
Leien faktureres Kvartalsvis. Det er ingen løpedager.
Leiesummen inkluderer ikke fellesutgifter til kommunale avgifter, vask, strøm m.m.

Utleier har hvert år rett til å regulere husleien ved økning av det alminnelige rentenivå for pantelån, samt ved økning av de kommunale avgifter og forsikringer. Ved en prosentvis økning av leien, skal det som fortrinnsvis tas utgangspunkt i Statistisk Sentralbyrås prisindeks.

§ 4 Leieforholdets begynnelse – varighet – oppsigelse

Denne leiekontrakt løper fra: 01.04.2023
Begge parter kan si opp avtalen med 1 måneders skriftlig varsel.

§ 5 Lokalenes stand

Lokalene overleveres i den stand de befinner seg pr 01.04.2023.
Leietaker bekoster alle installasjoner/arbeider som han ønsker utført etter overtakelse av lokalene.
Leietaker skal ha rett til å sette opp mindre firmaskilt ved hovedinngangsdør og på garasje. For øvrig skal annen skilting godkjennes av utleier og må stå i stil til eiendommen.

§ 6 Framleie

Framleie er tillatt, men utleier må varsles og skriftlig samtykke skal foreligge før framleie kan foretas. Utleier kan nekte framleie på saklig grunnlag.

§ 7 Ytre og indre vedlikehold

Leietaker plikter å vedlikeholde de leide lokalene, jfr. Husleielovens § 19. Leieren plikter å behandle de leide lokalene aktsomt og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes leietakers virksomhet.

Om leietakers bruk av lokalene krever godkjennelse av myndighetene, påligger det leier å innhente denne. Om myndighetene på grunn av leiers anvendelse av arealene krever påbud eller andre pålegg, skal oppfyllelse av disse bekostes av leietaker.

§ 8 Lokalenes bruk

Kontorlokalene kan benyttes som kontor i leietakers næringsvirksomhet, herunder planleggingskontor, oppbevaringsrom, møtelokale for kunder og andre forbindelser.

Bygningsmessige forandringer skal godkjennes av utleier før tiltak iverksettes.

§ 9 Fraflytting

Leietakeren skal ved leieforholdets opphør tilbakelevere lokalene ryddig, rengjort og for øvrig i god stand. Fast inventar, ledninger og lignende som leietaker har bekostet må ikke fjernes. Leierens rettigheter til dette faste inventaret tilfaller utleier uten godtgjørelse. Manglende vedlikehold som leietaker skulle ha foretatt, kan utleier utbedre på leietakerens bekostning

§ 10 Forsikring og ansvar

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannskade mv, ut over det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier.

Der intet annet er avtalt i denne kontrakt gjelder bestemmelsene i lov om husleieavtaler av 26.03.1999. Nærværende kontrakt er utstedt i 2 - to eksemplarer – en til hver av partene.

Mjøndalen, 14.03.2023

Ove Helgesen
Underskrift utleier

Nerijus Mikalajunas
Underskrift leietaker