

# LEDIGE LOKALER



## Leder

# LEIEMARKEDET I STOR-OSLO NÅ



Eiliv Christensen,  
Daglig leder / Partner

Aktiviteten i leiemarkedet tok seg betydelig opp i slutten av 2016. Den har fortsatt gjennom 1. kvartal 2017. Flere bedrifter og organisasjoner er kommet ut på banen med nye planer og behov, og tar beslutninger om flytting til nye lokaler. Det meldes om bedre tider i norsk økonomi etter en periode med litt usikkerhet og omstilling etter bl.a. oljeprisfall. Vi ser at dette bidrar til mer optimisme og tro på egen virksomhets utvikling i et stadig med kompetitivt marked.

Det er et fair tilbud av nye kontorlokaler i hele Oslo-området, men det er bare et begrenset antall lokaler og kvadratmeter som er klare for innflytting på kort sikt. Som regel vil lokalene måtte tilpasses til den nye brukers behov. Leietakere på søk etter nye lokaler og nye muligheter bør starte jakten etter nye lokaler i god tid.

Statistikken forteller oss at vi går inn i en periode med mange kontraktsutløp, slik at det er grunn til å forvente en betydelig etterspørselsøkning i de kommende årene.

Tilbudssiden har ikke økt så mye i den senere tid. Det bygges fint lite på spekulasjon p.t., men med økt kontraktsutløp i årene fremover ser vi at noen utbyggere nå vurderer å starte opp prosjekter uten leietakere. Noen næringsbygg faller ut av markedet i det de er blitt konvertert til boliger i de senere årene – vi snakker om et snitt på ca. 100.000 kvm. pr. år. Denne trenden vil nok fortsette, men kanskje i et mer moderat omfang i tråd med avmatningen i boligmarkedet.

Men mange nye næringsbyggprosjekter er klare til iverksettelse i det øyeblikk en kontrakt er signert – både

sentralt og ved knutepunktene rundt byen. Ledigheten i kontormarkedet har falt fra 8 % i siste del av 2016 til 7,75 % nå, og forventes å falle til 7,5 % innen utgangen av 2017.

#### Trender for kontorleiemarkedet:

- Leienivåene i de mest sentrumsnære og populære områdene er på vei opp, og vi forventer en økning i innværende år i det øvre sjiktet på 5-8 %.
- Leienivåene ved knutepunktene (med god infrastruktur etc.) rundt byen tenderer også opp, men her er bildet litt mer sammensatt og påvirket av lokale faktorer som profil, utemiljø og gårdeieres innsats for å skape «merverdi» for brukerne.
- Nye arbeidsplass-løsninger og anvendelsen av ny teknologi bidrar til å endre bedriftenes vurdering av fremtidig arealbehov. Dette vil kreve mer fleksibilitet fra begge, så vel leietakere overfor sine medarbeidere og utleier overfor sine leietakere.
- Det blir spennende å se hvordan Oslos nye «bilfrie by» egentlig utvikler seg og hvilke konsekvenser dette gir for næringseiendomsmarkedet – både på utleiersiden og brukersiden.

Vi har mange lokaler å tilby i markedet - her er bare et utvalg. Ta kontakt med oss for en eiendomsprat - vi kan tilby mange gode muligheter og bistå i å finne en god løsning!



# HELSEFYR

## Grenseveien 99

529 – 3.314 m<sup>2</sup>

*Kontor / showroom og lager*

- Sentralt på Helsfyr med profilering mot hovedvei
- Ledige lokaler:
 

Lager u.etg: 764 m <sup>2</sup>	Kontor 4.etg: 595 m <sup>2</sup>
Kontor 1.etg: 1.426 m <sup>2</sup>	Kontor 5.etg: 529 m <sup>2</sup>
- Gjennomgående god standard
- Kan tilpasses leietakers ønsker og behov
- Rikelig med garasje/parkeringsplasser inne og ute
- Gangavstand til Helsfyr t-banestasjon, det tar 8 min med t-banen til Oslo S
- Kjøreport og rampe

Son André Hval | sah@tigereiendom.no | +47 4008 0789

Michael Færden | mf@tigereiendom.no | +47 9222 4777



## ALNA

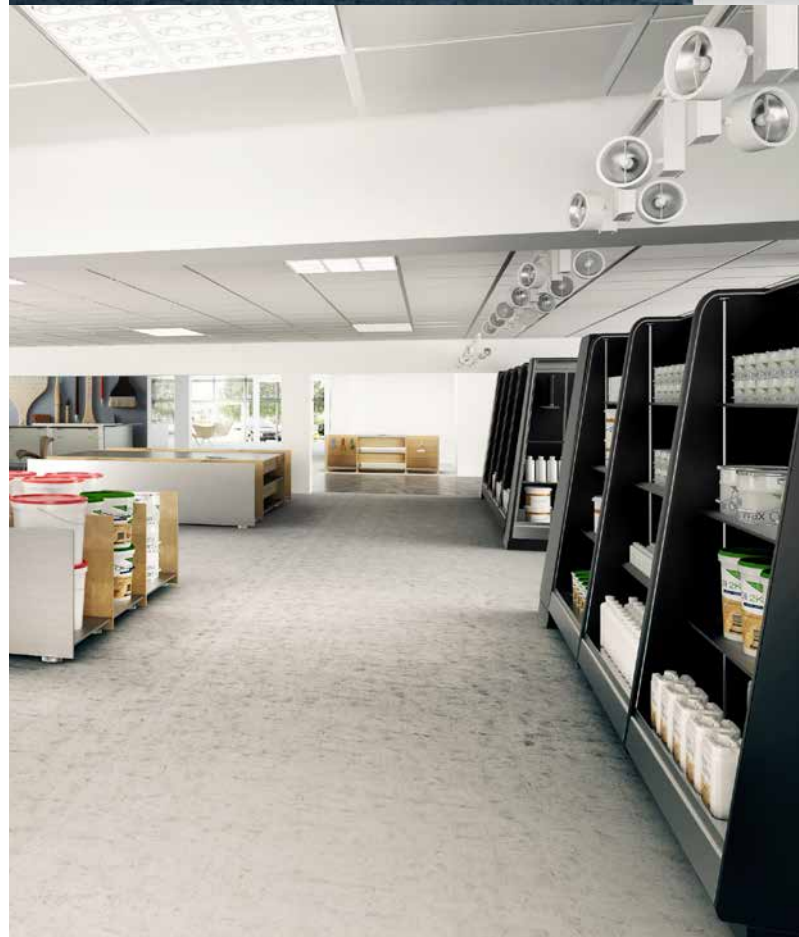
### Ole Deviks vei 44

*179 – 860 m<sup>2</sup> moderne nyoppussede kontorer og 100 – 400 m<sup>2</sup> lager*

- Meget god standard til en fornuftig leiepris
- Fleksible løsninger, lokalene kan deles opp
- Mulighet for leie av lager med kjøreport på 100 – 400 m<sup>2</sup>
- Rikelig med parkering
- Kantine med takterrasse
- Velutstyrt treningsrom med garderober
- Felles møterom som alle leietakere kan benytte
- Offentlig kommunikasjon rett ved eiendommen, bussavgang hvert 8. min. (rute nr. 66 og 401)
- Enkel og direkte adkomst fra E6



Michael Færden | [mf@tigereiendom.no](mailto:mf@tigereiendom.no) | +47 9222 4777



## STOVNER

### Haavard Martinsens vei 17

596 - 1.835 m<sup>2</sup>

*Proffhandel og bilverksted*

- Lokalet huser i dag Byggmax
- Unik eksponering ut mot Haavard Martinsens vei
- Lokalene som tilbys er svært fleksible og kan deles
- **Bilverksted:** 596 m<sup>2</sup> BTA med blant annet vann- og oljeutskiller. Lokalene har tidligere vært godkjent av Statens Vegvesen som bilverksted med de fasiliteter som kreves
- **Proffbutikk:** 1.239/1.835 m<sup>2</sup> BTA som egner seg godt til for eksempel: bilutsalg, showrom eller annen plasskrevende handel

Son André Hval | sah@tigereiendom.no | +47 4008 0789

Eiliv Christensen | ec@tigereiendom.no | +47 4130 9999



## EGERTORGET

Karl Johans gate 18C / Horngården

*312 m<sup>2</sup> moderne kontorlokaler med  
høy standard midt på Egertorget*

- Ledige lokaler i byggets 4. etasje
- Stortinget t-banestasjon i umiddelbar nærhet
- Lokalene har svært gode lysforhold som sikrer gode arbeidsforhold
- Lokalene kan tilpasses ny leietaker
- Kort avstand til byens servicetilbud
- Heis

Michael Færden | [mf@tigereiendom.no](mailto:mf@tigereiendom.no) | +47 9222 4777

Son André Hval | [sah@tigereiendom.no](mailto:sah@tigereiendom.no) | +47 4008 0789





## KVADRATUREN

### Dronningens gate 8 A

400 – 1.000 m<sup>2</sup>

*Moderne kontorlokaler i Kvadraturen*

- 400 – 1.000 m<sup>2</sup> moderne kontorlokaler av god til meget høy standard nederst i Kvadraturen ved Norges Bank og like ved Oslo Strandpromenade
- Meget representativt bygg med moderne glassfasade og god eksponering
- Lokalene tilpasses leietakers behov
- Meget god servicedekning i nærområdet
- Svært rask kjøretøyforbindelse av/på Bjørvikatusunnelen
- Nærhet til alt av offentlig kommunikasjon og Oslo S
- God sykkelparkering og garasje i bygget

Michael Færden | mf@tigereiendom.no | +47 9222 4777

Son André Hval | sah@tigereiendom.no | +47 4008 0789



## RØA

### Aslakveien 14

*150 – 1.800 m<sup>2</sup> kombinasjonslokaler:  
kontor / showroom / lager / produksjon*

- Sentral beliggenhet på Røa i Oslo Vest
- Aslakveien 14 ligger mellom Røa sentrum og Huseby Gardeleir
- Rikelig med parkering
- Enkel adkomst
- Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- Vareheis og kjøreporter - enkel varelevering
- Fleksible lokaler med mange muligheter
- Lokalene tilpasses etter leietakers ønsker og behov



Petter Bjørge | [pb@tigereiendom.no](mailto:pb@tigereiendom.no) | +47 4811 2972

Michael Færden | [mf@tigereiendom.no](mailto:mf@tigereiendom.no) | +47 9222 4777





## ASKER SENTRUM

### Knud Askers vei 20

**905 m<sup>2</sup> moderne kontor**  
**Trekanten senter**

- 905 m<sup>2</sup> lyse og topp moderne kontorlokaler i topp-etasje på Trekanten senter
- Lokalet og eiendommen er godt vedlikeholdt og holder en høy standard
- Lokalet kan tilpasses etter leietakers ønsker og behov
- Offentlig kommunikasjon rett ved eiendommen
- Enkel adkomst fra E18
- Rikelig med servicetilbud i området

Michael Færden | [mf@tigereiendom.no](mailto:mf@tigereiendom.no) | +47 9222 4777

Petter Bjørge | [pb@tigereiendom.no](mailto:pb@tigereiendom.no) | +47 4811 2972



## SLEPENDEN

### Slependveien 48

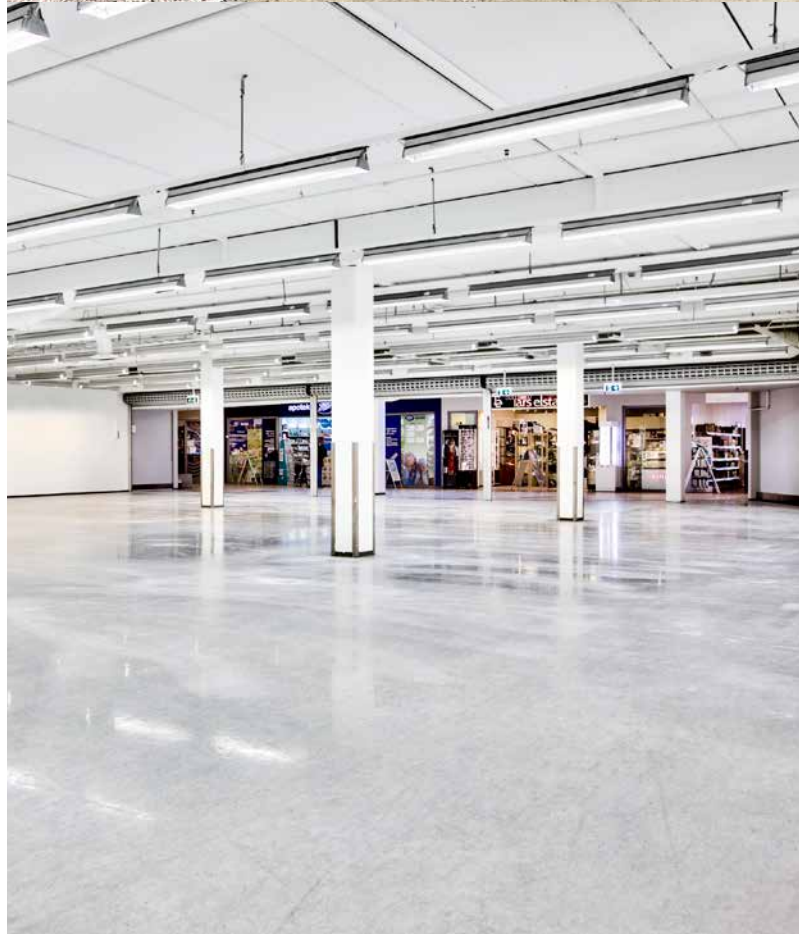
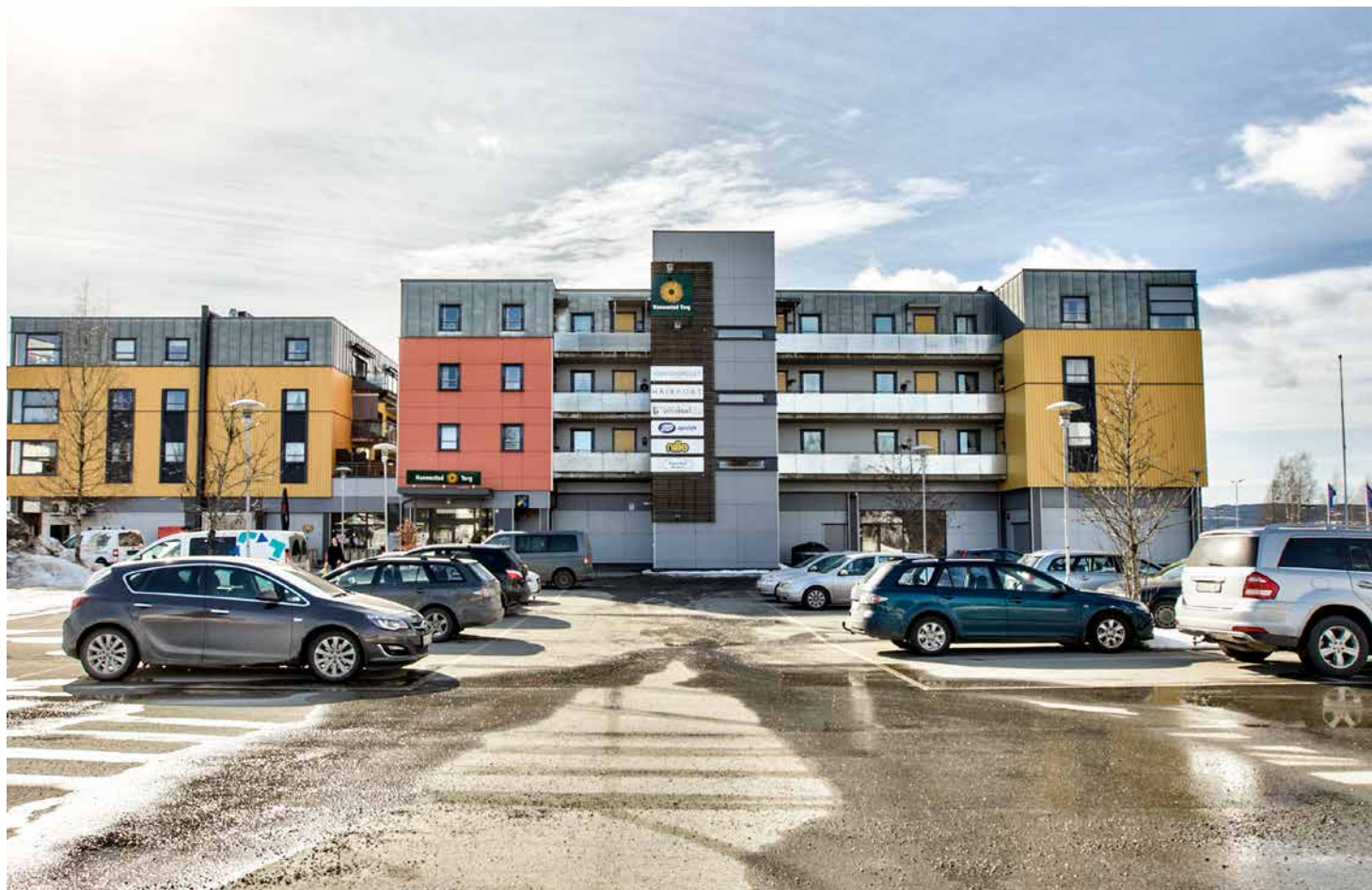
250 – 420 m<sup>2</sup>

*Moderne kontor / showroom*

- Ledige lokaler:  
*Kontor: 1.etg: 250 m<sup>2</sup> 1.etg: 420 m<sup>2</sup> 3.etg: 279 m<sup>2</sup>*
- Moderne, lyse og nyoppussede kontorer i godt vedlikeholdt bygg
- Fleksible løsninger
- Rikelig med parkering og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- Gode eksponeringsmuligheter ut mot Slependveien



Michael Færden | [mf@tigereendom.no](mailto:mf@tigereendom.no) | +47 9222 4777



## NANNESTAD TORG

Ekervegen 5

1.207 m<sup>2</sup>

Forretningslokale

- Meget sentral beliggenhet på nærsenteret
- Flott varelevering med to kjøreporter
- Stor kundeparkering
- Bussterminal i umiddelbar nærhet
- Enkel adkomst
- God eksponering
- Beliggende på bakkeplan

Petter Bjørge | pb@tigereiendom.no | +47 4811 2972

Michael Færden | mf@tigereiendom.no | +47 9222 4777



tiger

EIENDOMSKOMPETANSE

**Det nye navnet på et godt og velkjent miljø innen næringsmegling**

[www.tigereiendom.no](http://www.tigereiendom.no)