

# BRENNERIVEIEN 5 – EIENDOMSPROFIL

## NØKKELDATA

**Adresse:** Brenneriveien 5, 0182 Oslo

**Bydel:** Grünerløkka, Fredensborg

**Matrikkel:** Gnr. 208, Bnr. 62 (0301-208/62)

**Koordinater:** 59.9198549°N, 10.7520967°E

**Eier:** Brenneriveien 5 AS (Org.nr. 993 637 726)

**Forvalter:** Spabo Eiendom AS

## BYGNINGSTEKNISKE SPESIFIKASJONER

### Dimensjoner og Struktur

- **Totalareal:** 2 545 m<sup>2</sup> BTA
- **Antall etasjer:** 5 etasjer + kjeller
- **Rentable etasjer:** 4 etasjer à ca. 500 m<sup>2</sup> hver
- **Kjellerareal:** 213 m<sup>2</sup> (garasje, 7 bilplasser)
- **Konstruksjon:** Plassertøpt betong med spekkmuret teglfasade
- **Byggeår:** 1966
- **Arkitekt:** Ukjent

### Tekniske Systemer

- **Heis:** Installert 2013, direkte tilgang til enheter
- **Oppvarming:** Vannbåren via elektrisk kjel med radiatorer
- **Ventilasjon:** Felles ventilasjonsanlegg med kjøling
- **Energimerking:** F (rød)
- **Sikkerhet:** Elektronisk brannalarm, adgangskontroll, Securitas-vaktavtale
- **Infrastruktur:** Fiber, moderne elektrisk anlegg

### Fasiliteter

- Stor felles takterrasse
- Sykkelparkering i bakgård
- Brenneriet Café (1. etasje)
- Møterom og sosiale soner
- Kjøkken/spiserom med dusj

## HISTORIKK OG UTVIKLING

### Opprinnelse (1966-2000-tallet)

Bygget ble oppført i 1966 som industribygg i sluttfasen av Oslos industriepoke langs Akerselva. Eiendommen fungerte som produksjonsbygg gjennom industriens nedgangsperiode på 1970-80-tallet. Bygningen representerer siste generasjon industrilokaler i området før deindustrialiseringen transformerte elvekorridoren.

### Tidlig 2000-tall: Anthon B. Nilsen-perioden

Anthon B. Nilsen Eiendom AS etablerte enkeltformålsselskapet Brenneriveien 5 AS (stiftet 13. januar 2009) og gjennomførte omfattende renovering for å transformere bygget til moderne kontorbygg. Prosjektet fokuserte på å bevare

industriell karakter samtidig som det tilrettela for kreative næringer.

## **2013-2016: Modernisering**

- 2013: Ny heis installert parallelt med trappeløp
- 2016: Komplett renovering ferdigstilt med ventilasjon, kjøling, sikkerhetssystemer
- Februar 2016: Eiendommen markedsført for salg via Akershus Eiendom
  - Estimert verdi: ca. 65 MNOK
  - Netto leieinntekter: 4,0 MNOK
  - Yield: ca. 6%

## **2016-i dag: Spabo-perioden**

Spabo Næring AS overtok aksjer i Brenneriveien 5 AS i 2016. Eiendommen drives som stabil utleie eiendom med fokus på kulturelle og kreative næringer, i tråd med områdets profil og Spabos porteføljestrategi.

## **EIERSKAP OG SELSKAPSSTRUKTUR**

**Juridisk eier:** BRENNERIVEIEN 5 AS

**Stiftet:** 13. januar 2009

**Org.nr:** 993 637 726

**Formål:** "Utvikling og drift av fast eiendom, herunder erverv av tomter og bygg, samt deltakelse i andre eiendomsselskaper"

**Eierkjede:**

**Spabogruppen (Spandow-familien)**



**Spabo AS (konsernforelder)**



**Spabo Næring AS (100% eier)**



**BRENNERIVEIEN 5 AS (enkelteiendom)**

**Daglig drift:** Spabo Eiendom AS

**Adresse:** Smeltedigelen 1, 0195 Oslo

**Kontakt:** 23 22 29 00

**Nøkkelpersoner:**

- Daglig leder: Anne Kari Søvik (f. 1965)
- Styreleder: Jan Spandow (f. 1971)
- Styremedlemmer: Ariane Spandow, Arild Spandow

## **ØKONOMISKE NØKKELTALL (2021)**

| Parameter       | Verdi          |
|-----------------|----------------|
| Driftsinntekter | 5 230 000 NOK  |
| Årsresultat     | 139 000 NOK    |
| Egenkapital     | 6 187 000 NOK  |
| Gjeld           | 47 052 000 NOK |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Gjeld/EK-ratio                       | 7,6:1      |
| Estimert markedsverdi (2025)         | 55-70 MNOK |
| Estimert leie per m <sup>2</sup> /år | 1 690 NOK  |

## NÅVÆRENDE BRUK OG LEIETAKERE

### Profil

Eiendommen posisjoneres som "utleieobjekt for kulturindustrien eller andre kreative næringer" med 13 kommersielle leietakere.

### Identifiserte leietakere (aktive/historiske)

- **Brenneriet Café** – kafé i 1. etasje
- **Kulturmeglerne AS** – PR/kommunikasjon, kultur (3. etasje)
- **Reactor Retail** – design/branding
- **Design Without Borders** – utviklingsorganisasjon
- **Conventor AS** – konferanse/events
- **Degree of Freedom AS** – diverse virksomhet
- Flere kreative og kulturelle virksomheter

### Utleiestatus (november 2025)

- **Ledig areal:** 4. etasje (530 m<sup>2</sup> BTA + valgfritt 200 m<sup>2</sup>)
- **Garasje:** 213 m<sup>2</sup> tilgjengelig
- **Belegg:** Estimert 70-85%

## BELIGGENHET OG KONTEKST

### Strategisk posisjon

- **Ved Akerselva miljøpark** – nasjonalt kulturminneområde
- **Nabo til Vulkan** – matdestinasjon og kulturhub
- **Ved Blå** – ikonisk musikksted (Brenneriveien 9)
- **Gatekunstdestinasjon** – Brenneriveien er Norges første gatekunstområde

### Tilgjengelighet

- **Walk Score:** 98/100 (Walker's Paradise)
- **Nærmeste kollektivstopp:** Møllerveien (238 m, 4 min)
- **Kollektivlinjer:** 12+ busslinjer, metro, tram
- **Sykkelvennlig:** 180 km sykkelbaner, Akerselva-sti umiddelbar tilgang

## REGULATORISK STATUS

### Gjeldende planer

- **Kommuneplan 2015:** Nåværende bebyggelse og anlegg
- **KDP Akerselva miljøpark (1990):** Spesialområde bevaring
- **Vernestatus:** Ikke individuelt fredet, men i nasjonalt kulturminneområde
- **Formål:** Kontor/forretning, mulig blandet bruk

### Utbyggingspotensial

Eiendommen ligger i område med strenge bevaringshensyn. Fylkesmannen opphevet i 2018 PBEs rammetillatelse for påbygg, med begrunnelse at bygget

allerede overstiger områdets dominerende høyde. Pågående detaljreguleringsak (202016180) møter betydelig motstand fra verneinteresser.  
**Konklusjon:** Utviklingspotensial primært begrenset til optimalisering av eksisterende bygningsmasse.

## MERKEVAREPOSISJONERING

Brenneriveien 5 markedsføres med fokus på:

- ✓ Autentisk industriell karakter i verneverdig miljø
- ✓ Kreativ klynge og kulturelt nettverk
- ✓ Unik beliggenhet ved Akerselva og Vulkan
- ✓ Fleksible lokaler med høye takhøyder og godt lys
- ✓ Moderne fasiliteter i historisk ramme
- ✓ Premium lokalisering til konkurransedyktig pris (mid-range segment)

**Sist oppdatert:** November 2025

**Kilder:** Oslo kommune eiendomsregister, Kartverket, Finn.no, Brønnøysundregistrene, Proff.no, Estate Nyheter, Spabo Eiendom