

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 m² BTA
- **Antall etasjer:** 5 etasjer + kjeller
- **Rentable etasjer:** 4 etasjer à ca. 500 m² hver
- **Kjellerareal:** 213 m² (garasje, 7 bilplasser)
- **Konstruksjon:** Plastøpt 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 slutfasen 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 (Spadow-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 Spadow (f. 1971)
- Styremedlemmer: Ariane Spadow, Arild Spadow

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 m²/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 m² BTA + valgfritt 200 m²)
- **Garasje:** 213 m² 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 gatekunst-område

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 området 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