

IKA KONGSBERG

5103876-002

Bilag til rapport 5103876-001

20. desember 2010

BILAG 1: OBJEKTSØK PÅ INTERNETT

Oversikt over hjemmesider til 45 eiendomsmeglere med eiendommer til salg eller til leie i området Kongsberg, Drammen, Hvittingfoss og Notodden. Resultat av søk på eiendommer er vist til høyre i tabellen.

Meglerfirma	Adresse hjemmeside	Søk dato	Resultat
Kongsberg Eiendomsmegling AS	www.kbg-eiendom.no	10/12 2010	Sjekket: Stort sett boligmegling
Garanti Eiendomsmegling	www.garanti.no/kongsberg	10/12 2010	Sjekket: Stort sett boligmegling
Ihus eiendomsmegling		10/12 2010	Sjekket: Stort sett boligmegling
Eiendomsmegler 1 Buskerud Vestfold	www.eiendomsmegler1.no	10/12 2010	Sjekket: Få objekter innen næring. Ingen interessante
Buskerud Næringsmegling AS	bnm.no	10/12 2010	Sjekket: 12.12.2010 1. Nedre Eikervei 37A og B, Drammen: Tomt/BrA/Pris = 11 000 / 9400 / 28 mill (salg eller leie) 2. Bj.Bjørnsonsgt, Strømsø, Drammen: Tomt/BrA/Pris = 9 006 / 3500 / 40 mill 3. Tomteområde "Myhra", Kongsberg: Tomt/BrA/Pris = 70 000 / -- / 18 mill 4. Lager/produksjonslokaler til leie Notodden Tomt/BrA/Pris = 15 800 / 6 000 / 480,- pr. m2
Eiendomssenteret as	www.eiendomssenter.no	10/12 2010	Sjekket: Få objekter innen næring og lager. Ingen relevante objekter for leie eller kjøp
Mork & Partners AS	www.mork-partners.no	13/12 2010	Kirkeveien 29, Hokksund Tomt/BrA/Pris = 1 000 - 29 000 / - - / 60-90,- pr. m2 (salg eller leie) Hydroparken Notodden Tomt/BrA/Pris = Diverse ledige lokaler
HWG Realist Drammen AS	www.realist.no	13/12 2010	2 objekter med tilstrekkelig lagerstørrelse. Betraktes som ikke egnet
Garanti Viken Eiendomsmegling AS		13/12 2010	Ingen relevante objekter innen næring og lager
EiendomsMegler 1	www.eiendomsmegler1.no	13/12 2010	Ingen relevante objekter innen næring og lager
SpareBank1 Buskerud-Vestfold		13/12 2010	Ikke relevant for eiendomsmegling
Svein J Svendsen Eiendom		13/12 2010	Ingen hjemmeside
NEAS ASA	www.neas.no	13/12 2010	tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Foss & Co Næringsmegling AS	www.fossco.biz	13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Basale Næringsmegling AS	www.basale.no	13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
NAI FirstPartners Næringsmegling	www.nai.no	13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Frigaard Eiendom AS	www.frigaardeiendom.no	13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
MeglerCompagniet AS	www.fcas.no	13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Malling & Co Næringsmegling AS	www.mallingco.no	13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Selvaag Forvaltning AS	www.selvaag-forvaltning.no	13/12 2010	Internett hjemmeside ikke tilgjengelig
Sørli Per Eiendomsmegler MNEF	www.persoerlie.no	13/12 2010	Ikke relevant
Newsec AS	www.newsec.no	13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Real Eiendomsmegling A/S	www.real.no	13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
www.naringsmeglerne.no		13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Jensen Eiendomutvikling AS	www.jeu.no	13/12 2010	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Estate Media AS	www.estatelokaler.no	13/12	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt

DnB NOR Næringsmegling AS		2010	
Fortuna Megling AS	www.fortunamegling.no/	13/12	Ikke relevant
Crex AS	www.crex.no	2010	
NæringsEiendom AS	www.ne.no	13/12	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Persen Skei & Co AS	www.persenskei.no	2010	
Akershus Corporate Finance AS	www.akershus-corporate.no	13/12	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Meglerforum AS	www.meglerforum.no	2010	
Sem og Johnsen Eiendomsmegling adv Vika	www.sem-johnsen.no	13/12	Samme resultat som for Buskerud Næringsmegling AS
Colliers Næringsmegling AS	www.colliers.no	2010	
Fast Eiendomspartner AS	www.fasteiendomspartner.no	13/12	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Oslo Eiendomsmegling AS	www.osloeiendom.no	2010	
Vestfold Næringsmegling AS	www.vnm.no	13/12	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Oxer Gruppen		2010	
Akershus Eiendom AS	www.akershus-eiendom.no	13/12	Ikke relevant region
Olav Thon Gruppen	www.olavthon.no	2010	
Eiendomsplan Næringsmegling AS	www.epn.no	13/12	Ingen salgs-/leieannonser
Krogsveen avd Næring	www.krogsveen.no/id/125?deptid=70	2010	
Egge Eiendom ANS	www.egge.no	13/12	Ingen tilgjengelige annonser innen ønsket nedslagsfelt
Avantor	www.avantor.no	2010	

Tabell 1: Kilder for søk etter eiendommer for salg eller leie til arkivformål

Bilag 2-1. Tomt Myhra, Kongsberg[Sett inn annonse](#) | [Logg inn](#)

Sist endret: 07.sep.2010 10:01:00

Finnkode: 24227250

Tomt

70000m²**Solrikt og attraktivt boligområde på Kongsbergs tak, 70 mål.****Myhra****BUSKERUD**
NÆRINGSMEGLING**Fredrik Smedaas Johnson**Telefon **32 23 49 10 / 90 13 80 53**Faks **32 23 49 19**

Referanse 20060

**Myhra,
3612 Kongsberg****Prisinformasjon**Prisantydning **18 000 000,-****Fakta**

Tomt	70.000m²
Gårdsnr	8336
Bruksnr	1

Beskrivelse**Beliggenhet**

Myhra er beliggende i området mellom Hindtåsen og Madsebakken Nord. Området er syd/ vestvendt beliggende på "Kongsbergs tak". Ca. 2 km til jernbane og Kongsberg sentrum. Området grenser for øvrig til attraktive boligfelt som i all hovedsak kjennetegnes med villabebyggelse. Eiendommen har skoler, barnehager, friareal/ skog og badeplass i umiddelbar nærhet.

Beskaffenhhet

Småkupert tomteområde hovedsakelig bestående av furuskog. Grunnen består for det meste av fjell. Eiendommen som skal selges vil få et areal på ca 70.000 kvm. Gnr. 8336, Bnr. 1, har i dag et samlet total areal på 84.700 kvm. Differansen på ca. 14.700 kvm. skal grunneier beholde selv. Området forutsettes fradelt etter nærmere avtale. Se vedlagt kartutsnitt som viser delelinje.

Grunneier forutsetter at tomten på ca 15 mål som de blir sittende igjen med blir omfattet av reguleringsplan som kjøper utarbeider for området. Dette uten kostnader for grunneier.

Grøntareal på eiendommen som beholdes av grunneier kan inngå som en del av hele prosjektet, dog skal det, i størst mulig grad, tilstrebes å regulere dette område med bebyggelig areal.

Ved salg av tomter fra området som holdes tilbake av grunneier skal det svares ordinære tilknytningskostnader etter hvert som tomtene selges.

Området er ikke regulert men avsatt til fremtidig boligområde i Kommuneplanen 2009 -2020 for Kongsberg kommune.

Utvikler av dette området vil få pålegg om opparbeidelse av gjennomkjøringsvei over eiendommen.

Naboeiendommen gnr.8335, bnr.2 (med grense mot eiendommen som her selges) har tidligere varslet oppstart av regulering av sitt område. (planforslaget deres ligger vedlagt).

Bilag 2-1. Tomt Myhra, Kongsberg

I forbindelse med denne planprosessen har det kommet forespørsel fra utvikler om muligheten for tilknytning til gjennomkjøringsveien som må opparbeides over eiendommen som her selges.

Vil anta at et slikt samarbeid vil kunne medføre besparelser knyttet til infrastruktur for begge parter.

Skolekretsen for området er Madsebakken Skole. Det opplyses at det er noe ledig kapasitet i denne skolekretsen. Utfyllende informasjon knyttet til skolekapasitet fåes ved henvendelse kommunen.

Offentlig veiforbindelse til tomtengrense, ta kontakt med kommunen vedrørende vann og avløpsnett.

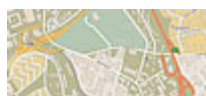
Vedlagt dette prospektet ligger en demografirapport som sier litt om nærområdet innenfor radius på henholdsvis 0 til 5 minutters kjøring, 0 til 10 min og 0 til 15 min. (utgangspunkt fra denne eiendommen). Rapporten tar for seg snittalder, gjennomsnittspriser bolig, typer bolig, størrelser, antall husstander, inntektssituasjon/fordeling, utdanningstype og nivå etc.

Prospekter kan være mangelfulle. Lovpålagte opplysninger iht opplysningsplikt kan man få direkte fra meglerfirma, selger eller utleier.

FINN-kode: 25475299 - sist endret: 26.11.2010 10:21

Næringstomt - Sentralt Hokksund

Større tomteareal på totalt 29.000kvm til leie ved Hokksund sentrum.



[Kart](#)

Beskrivelse

Hokksund Vest: Større tomteareal på totalt 29.000kvm til leie ved Hokksund sentrum. Tomten er en utviklingstomt som nå leies på kontrakter med 1- 5 års varighet til lettere industri/næring. Det tilbys ren tomteleie, evt. leie av lokaler i letthaller. Området kan deles opp i mindre enheter, ned mot 1.000 kvm,

men det søkes primært større brukere. Området kan kultes opp og gjerdes inn etter ønske. Leiepriser i området 60 - 90,- pr. kvm. pr. år. for tomtgrunn, og 300 - 400,- pr. kvm. pr. år. for lett hall.

Tomtegrensene på bildet i annonsen er omtrentlige.

Beliggenhet

Beliggende på vestsiden av Hokksund sentrum, med tilgang fra Kirkeveien og Haugveien.

Adkomst

Følg Kirkeveien fra Haugkirke mot jernbanestasjonen, området ligger på venstre side.

Følg Haugveien fra rundkjøring ved Hokksund Auto, området ligger i enden av vei mot høyre.

Beskrivelse

Hokksund Vest: Større tomteareal på totalt 29.000kvm til leie ved Hokksund sentrum. Tomten er en utviklingstomt som nå leies på kontrakter med 1- 5 års varighet til lettere industri/næring. Det tilbys ren tomteleie, evt. leie av lokaler i letthaller. Området kan deles opp i mindre enheter, ned mot 1.000 kvm, men det søkes primært større brukere. Området kan kultes opp og gjerdes inn etter ønske. Leiepriser i området 60 - 90,- pr. kvm. pr. år. for tomtgrunn, og 300 - 400,- pr. kvm. pr. år. for lett hall.

Tomtegrensene på bildet i annonsen er omtrentlige.

Beliggenhet

Beliggende på vestsiden av Hokksund sentrum, med tilgang fra Kirkeveien og Haugveien.

Adkomst

Følg Kirkeveien fra Haugkirke mot jernbanestasjonen, området ligger på venstre side.

Følg Haugveien fra rundkjøring ved Hokksund Auto, området ligger i enden av vei mot høyre.

Tilbyder	
Navn	Petter W. Berger
Epost	Send epost
Telefon	32 21 37 11
Mobil	93 48 17 25
Fax	32 21 37 01
Nettside	Trykk her

- [Bestill prospekt fra tilbyder](#)
- www.mork-partners.no

Referanse 25475299

Info	
Adresse	Kirkeveien 29 3300 Hokksund
Type lokale	Produksjon/Industri Lager Næringstomt Verksted Garasje/Parkering
Areal	1000m ² til 29000m ²
Tomt	29000m ²

Bilag 2-4. Tomt Orkidehøgda, Mjøndalen[Sett inn annonse](#) | [Logg inn](#)

Sist endret: 13.okt.2010 15:39:00

Finnkode: 24899076

Tomt

38000m²

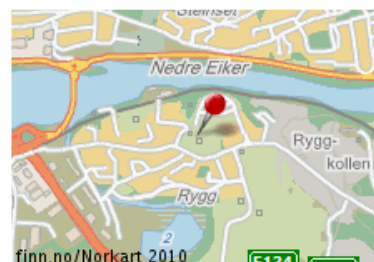
Orkidehøgda

Tomteområde med panoramautsikt Orkidehøgda, Mjøndalen**Fredrik A. Haaning**

Telefon 32 23 49 10 / 91 52 09 05

Faks 32 23 49 19

Referanse 18078

**Orkidehøgda,
3050 Mjøndalen****Prisinformasjon**

Pris

Fakta

Tomt	38.000m²
Gårdsnr	10
Bruksnr	24

Beskrivelse**Beliggenhet**

Boligområdene i Åsen har sentral beliggenhet med hensyn til avstand til skoler, barnehager og til offentlig kommunikasjon. Området grenser til friområder både sommer og vinter. Det er kun et par minutters kjøretur til hovedveinettet og E-134.

Fra Mjøndalen følges Orkidehøgda forbi forretningssentre mot Åsen og Hagatjern. Etter at bakkene har startet, kjør første vei til høyre, Blomsterlia og deretter første vei til venstre, Kløversvingen. Kjør veien til enden. Derfra kan sti følges inn i området.

Beskaffenhet**Prisantydning: kr. 400,- pr. kvm. + off. omkostninger**

Tomteområde ligger i boligområdet Åsen i Mjøndalen. Området grenser til de allerede etablerte boligområdene og atkomsten til området er mest praktisk via forlengelser av dagens traseer fra Kløversvingen, Tiriltunga eller Blåveisbakken. Området er en forlengelse av typisk eneboligbebyggelse men med bakgrunn bl annet i områdets arrondering kan nok område også være passende for en variert bebyggelse som også kan inkludere terrassert bebyggelse.

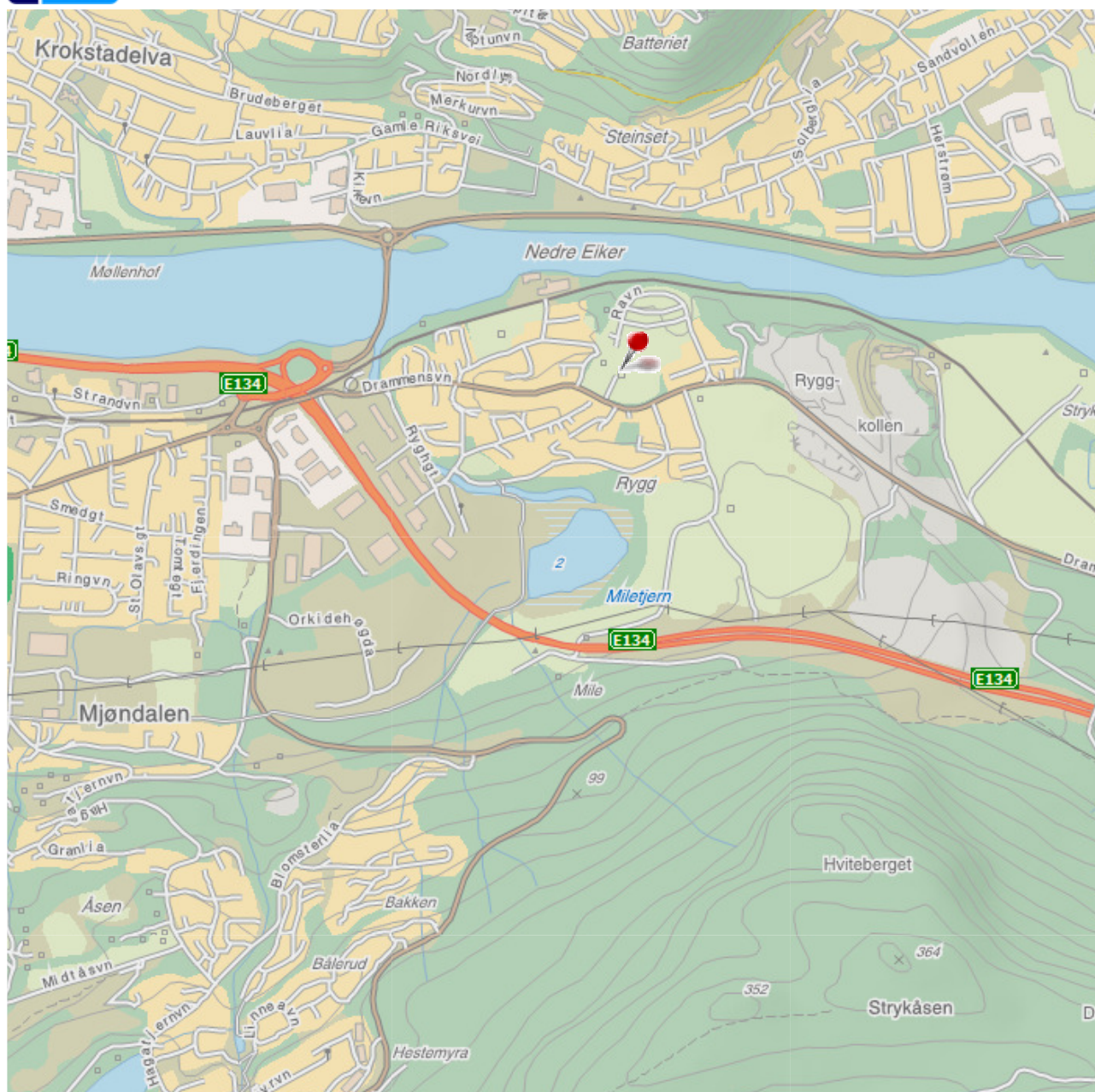
Tomteareal: Ca. 38 dekar totalt. Området må måles mer eksakt opp i forbindelse med endelig avtale. Det er bl.a. foretatt et makeskifte i øvre del mot veien som ikke fremgår av dagens dokumentasjon.

Tomtetype: eiertomt.

Område kan trolig tilknyttes eksisterende anlegg i Kløversvingen. Dette må avklares mot kommunen med hensyn til kapasiteter.

Området er uregulert, men ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligområde.

Prospekter kan være mangelfulle. Lovpålagte opplysninger iht opplysningsplikt kan man få direkte fra meglerfirma, selger eller utleier.

Bilag 2-4. Tomt Orkidehøgda, Mjøndalen**FINN**

Bilag 6-1 Nedre Eikervei - Drammen


[Sett inn annonse](#) | [Logg inn](#)

Sist endret: 31.aug.2010 09:08:00

Finnkode: 24115286

Lager-, produksjons- og kontor – lokaler sentralt på Gulskogen

Areal

fra 550m² til 8700m²**Nedre Eiker vei 37 A og B****Fredrik A. Haaning**

Telefon 32 23 49 10 / 91 52 09 05

Referanse 19060

**Nedre Eiker vei 37 A og B,
3045 Drammen**


Fakta

Type lokale	Tomt	11.000m²
Kombinasjonslokaler	Gårdsnr	15
Areal	Bruksnr	23
550m² - 8700m²		

Fasiliteter

Garasje/P-plass Kjøreport

Beskrivelse

Leieantydning: Fra kr. 500,- pr. kvm. pr. år + fellesutgifter og mva. Leieprisen er avhengig av arealer, tilpassninger og leietid.

Bebbyggelsen består av 4 bygg oppført i murkonstruksjoner og med forblendinger av tegl, plater etc. Bruttoareal (BTA): Ca. 8700 kvm. Byggeår: 1946-1972/1989.

Diverse:

Oppvarming:

Fabrikkbygning: Elektrisk oppvarming eller oppvarming ved bruk av olje. Oppvarming av lokalene skjer ved varmluft varmet opp av elektrisitet eller av damp.

Kontor/høylager: Elektrisk.

Eiendommen er uregulert, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsvirksomhet.

Gode parkeringsforhold på egen tomt.

Fellesutgifter avregnes årlig. Stipulerte fellesutgifter pr. kvm. kr. 200,- + mva.

Beliggenhet

Eiendommen har en enkel avkjøring fra hovedvei rett inn på området og ligger ca. 1,5 km. fra Strømsø Torg på sydsiden av Drammenselven. God profilering mot Nedre Eiker vei. Årsdøgntrafikken er på mellom 8000 og 16000 kjøretøyer. Det er gode bussforbindelser til Drammen sentrum.

Standard/tekniske opplysninger

Svært varierende standard. Bygget fra 1989 holder god standard, mens resterende arealer er typiske industrilokaler. Oppgraderingsbehov avhengig av type virksomhet. Gårdeier er villig til å stå for leietaker - tilpasninger avhengig av leiepris og kontraktslengde. Mekanisk ventilasjon av varierende kvalitet.

Lokalene/innhold

Kontor og høylager fra 1989:

Kontordelen består av areal på totalt 550 kvm. BTA som inneholder resepsjon, konferanserom, kjøkken og 15 cellekontorer. Arealet er fordelt på to etasjer.

Bilag 6-1 Nedre Eikervei - Drammen

Høylageret har et areal på 527 kvm. BTA, samt et areal innenfor kjøreport som har lavere takhøyde og er på 48 kvm. BTA. Takhøyde mellom takstolene i høylageret er ca. 8 meter. Den store kjøreporten på østsiden gir enkel adkomst til høylageret.

Fabrikkbygning fra 1946 - 1972:

1.etasje har et areal på ca. 2442 kvm. BTA med en takhøyde på ca. 3 meter. Produksjonslokaler, lager, verksted og kontorer.

2.etasje har et areal på ca. 2442 kvm. BTA med en takhøyde på 4,8 og 3,9 meter. Produksjonslokaler, lager og kantine.

3.etasje har et areal på ca. 1531 kvm. BTA og med takhøyde fra 3,1 til 4,0 meter. Lagerlokaler.

Nedre Eikervei 37 B

Lagerlokaler i 1. og 2. etasje til sammen 1150 kvm. BTA fordelt på 575 kvm. BTA i hver etasje. Takhøyde i 1. etasje er 4,0 meter. I 2. etg. 3,5 meter.

I tillegg hangar / kaldt lager på 300 kvm. BTA.

Prospekter kan være mangelfulle. Lovpålagte opplysninger iht opplysningsplikt kan man få direkte fra meglerfirma, selger eller utleier.

Forretnings- og utviklingseiendom Bj. Bjørnsonsgt

ved E-18 og E-134 Strømsø i Drammen



<http://eiendom.bnm.no/Pages/Property.aspx?PropertyID=466115>

Bj. Bjørnsonsgate 108
3044 DRAMMEN

Saksnr. 20070

Prisantydning: 40 000 000 kr.

Bruttoareal: 3500 m²

Tomt: 9006 m²
Eiertomt

Betegnelse: GNR 46, BNR 52 i DRAMMEN kommune

Saksbehandler

Fredrik Smedaas Johnson

fredriksj@bnm.no

Næringseiendomsmegler MNEF

Telefon: 32 23 49 12

Mobiltelefon: 90 13 80 53

For utfyllende informasjon - kontakt oss for prospekt firmapost@bnm.no

Eiendomsmeglerforretning MNEF/EFF
Brageres Torg 6a, 3017 DRAMMEN
Tlf. 32 23 49 10 Fax. 32 23 49 19
firmapost@bnm.no

Eiendommen ligger på Strømsø siden i Drammen, sentralt i forhold til av-og påkjøring til E134 og E18 samt off. kommunikasjon.

Omkringliggende områder er veltablerte handelsområder med bil, brune- og hvitevarer samt dagligvarehandel. Eiendommen har meget god profilering mot hovedvegnettet. Samlet tomteareal utgjør 9006 kvm.

Eksisterende bebyggelse består av rehabiliterte salgs- og lagerarealer på ca. 1500 kvm i 1. etasje, kontorer i 2. etasje utgjør ca. 1000 kvm. Kjelleretasje (ca. 1000 kvm.) består av p-kjeller, lager teknisk rom samt møterom.

Prosjektert nybygg på eiendommen består av 3600 kvm. forretningslokaler. Reguleringsbestemmelsene åpner for en kraftigere utvikling enn ovennevnte. Samlede leieinntekter utgjør kr. 2.611.472,-.

Eksisterende bygg, med unntak av verkstedlokaler er utstyrt med ventilasjon og kjølt tilluft. Reguleringsplanen tillater forretningsvirksomhet for areal og plasskrevende varer, begrenset oppad til 3000 kvm. Utover dette tillates kontor og industrivirksomhet.

Samlet utviklingspotensial på eiendommen utgjør totalt ca. 5800 kvm (i tillegg til eksisterende bygg) dersom en maksimerer utnyttelsesgraden på eiendommen.

Bilag 6-3 Sandsdalens gate - Notodden


[Sett inn annonse](#) | [Logg inn](#)

Sist endret: 02.feb.2010 15:50:00

Finnkode: 20799393

**Fra 500 til 6000 kvm. funksjonelle lager-/ produksjonslokaler
Notodden**

Areal

fra 500m² til 600m²

Sauheradveien 89



BUSKERUD
NÆRINGSMEGLING

Fredrik Smedaas Johnson

Telefon 32 23 49 10 / 90 13 80 53

Referanse 19098A

**Sauheradveien 89,
3683 Notodden**



Prisinformasjon

Leie pr år **480,-**

Fakta

Type lokale	Gårdsnr	46
Produksjon/Industri	Bruksnr	18
Areal	500m² - 600m²	

Fasiliteter

Garasje/P-plass Kjøreport

Beskrivelse

Bygg 2 er et stort lager produksjonsbygg oppført i stål. Bruttoareal(BTA): ca. 3500 kvm. Byggeår: 1973. Dette bygget kan kombineres med bygg 3 som også er et produksjons/ lagerbygg på ca 2500 kvm. med samme takhøyde. Byggeår: 1974. Det er mao mulighet for inntil 6000 sammenhengende kvadratmeter. Mulighet for oppdeling av disse arealene i enda mindre enheter, en slik oppdeling må avklares under en befaring på eiendommen. Flat tomt opparbeidet med parkering og vareleveringsområder.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ca 2 km utenfor Notodden sentrum i Sauheradveien 89 og Sandsdalensgate 6, området består av blandet bebyggelse både bolig og næring.

Standard/tekniske opplysninger

God standard på lager/ produksjonslokaler.

Lokalene/innhold

Store lyse søylefrie lager/ produksjonshaller med ca 4 meter takhøyde til drager. Flere porter rundt bygget. For øvrig er hallene sprinklet. Byggene er også utstyrt med relativt nytt 400 v elektrisk anlegg, 17-18 m3 kompressorer og vannbasert kjøling for produksjonslinjene i bygg 2. Enkle kontorfasiliteter over to plan i enden av bygg 3.

Prospekter kan være mangelfulle. Lovpålagte opplysninger iht opplysningsplikt kan man få direkte fra meglerfirma, selger eller utleier.