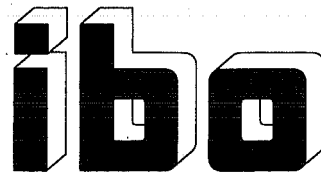


**ibo** erhvervs-ejendomsmæglere aps (CVR-nr. 17150804)

Carsten Thieme, statsaut. ejendomsmægler, valuar MDE  
Mark Backhausen, statsaut. ejendomsmægler, valuar MDE  
Poul Dehn Larsen, udlejningschef  
Ulla Laksø, statsaut. ejendomsmægler, MDE



Tornerosevej 127  
Postboks 730  
2730 Herlev  
Tlf. 44 54 27 00  
Fax 44 54 27 01  
E-mail [ibo@ibo.dk](mailto:ibo@ibo.dk)

**ibo** sælger, udlejer og vurderer **erhvervsjendomme**

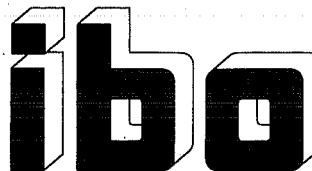
309 m<sup>2</sup> eller 618 m<sup>2</sup> lager i jordplan

Sag L3203-MB

Til leje



Baldersbuen 17, st. th., Hedehusene



## LAGERLOKALER TIL LEJE i ejendommen

### Baldersbuen 17, Hedehusene

Sag L3203-MB

#### ART

#### LAGER/PRODUKTIONSLOKALER I JORDPLAN.

Repræsentativ erhvervsjendom fra 1991 med lager/produktion i jordplan og kontorer. Kontorerne er primært placeret på 1. sal.

Der kan meget let etableres yderligere kontorer i dette lejemål, da der er mange vinduer og flere steder kabelkanaler i forvejen.

#### BELIGGENHED

Trafikalt velbeliggende nær hele det storkøbenhavnske motorvejsnet, kun ca. 2,5 km fra afkørsel 7 A Høje Tåstrup Syd på Holbækmotorvejen.

Ca. 1 – 1,5 km til Hedehusene S-station.

Gode parkerings- og tilkørselsforhold.

#### AREALER

Samlet lejemål 618 m<sup>2</sup>

Opdelt i to lejemål á 309 m<sup>2</sup>

Lejemålet kan evt. yderligere efter nærmere aftale.

#### INDRETNING

Der henvises til vedhæftede tegning, der viser den nuværende indretning, og som suppleres med følgende:

#### **BYGNINGEN:**

Fremtræder udvendigt og opført med facader i lyse rumhøje beton-elementer.

Tag med svag hældning beklædt med tagpap.

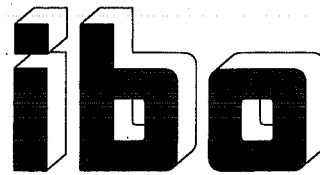
Adgang via nydeligt blå glasvindfang, mod vejen, med klinkegulv og to svings trappe med repos samt elevator.

#### **LAGER/PRODUKTION:**

I princippet opført som ét stort, delvist højloftet og helt søjlefrit lokale.

Efterfølgende er det opdelt i flere afsnit, med lette skillevægge, som anført på plantegningen.

Lyse og arbejdsvenlige lokaler i kraft af de mange vinduer.



I betonelementerne er der udsparring (p.t. vinduespartier) til flere porte såfremt man har behov herfor.

Vareadgang via to store modstående porte i jordplan.

Endvidere er der intern vareadgang via indvendig person- og gods-elevator.

Gode tilkørselsforhold.

Tilkørselsarealer belagt med SF-sten.

Lofterne er hvidmalede betonlofter. I, på og nedhængt fra lofterne er monteret lysarmaturer.

Indvendige vægge fremtræder som hvidmalede betonelementer.

Gulvet er udført som glittet betongulv.

**Kontorer:** Der kan nemt etableres yderligere kontorer langs facaderne i kraft af de mange vinduer ligesom der er kabelkanaler flere steder langs facaderne.

**Porte:** I alt 2 elektriske aluhejseporte med plexiglasruder. Ved opdeling i to lejemål på langs af bygningen får hver lejer en port.

**Portmål:** Ca. 3,5 meter brede og ca. 3,3 meter høje.

**Lofthøjde:** I lagerafsnit ca. 3,5 m, dog ca. 2,8 under hoveddrager.

**Folkerum:** Der er i stueetagen indrettet bade- og omklædningsrum opdelt for mænd og kvinder. Monteret i de 2 toiletsektioner med et toilet, en håndvask og en bruser i de to rum. Udført med klinkegulve og hvidmalede vægge.

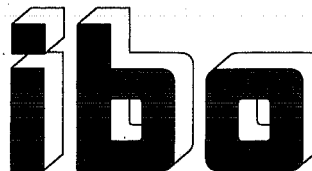
**INSTALLATIONER**  
**Varme:** Opvarmning via naturgasfyr. Kontorer m.v. opvarmes med radiatorer, mens lagerlokaler opvarmes med kaloriferer.

**Elektricitet:** Ifølge telefonisk oplysning fra DONG Energy (DE) er der fælles for nr. 17 og 19 indført et kabel, der er sikret med 4 x 150 Amp. Baldersbuen 17 er i alt forsynet med 63 Amp iflg. DE.

**Elektricitet:** Lejemålene er forsynede/forsynes med hver sin el-måler.

Langs nogle af facaderne er der monteret installationskanaler for IT-, el- og telefonkabler.

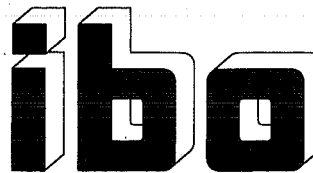
I lager- og produktionslokaler er der nogle el-installationer til maskiner m.v.



- Alarmanlæg:** Evt. alarminstallationer medfølger ikke i lejemålet.
- UBEBYGG. AREAL** Bortset fra randbeplantninger og bede langs med bygningen er alle arealer befæstede.
- OVERTAGELSE** Lokalerne er klar til omgående overtagelse.
- Persienser, nedhængte kontorlamper, køleskab, opvaskemaskine, telefoninstallationer, IT-installationer, lagerreoler, truckladeaggregater m.m. medfølger ikke i lejemålet, men tilhører den nuværende lejer. Effekter kan evt. købes af den nuværende lejer efter nærmere aftale direkte mellem denne og den nye lejer.
- NB:** Lejebeskrivelsen er foreløbig. Der vil ske ændringer i beskrivelsen. Beskrivelsen må derfor ikke benyttes til udlejning eller handel af ejendommen, idet kun ibo's endelige lejekontrakt eller slutseddel er gældende som oplysninger fra sælger og ibo. Nærværende foreløbige lejebeskrivelse og de heri anførte foreløbige oplysninger er således helt uden ansvar for udlejer/sælger og ibo erhvervs-ejendomsmæglere.
- BESIGTIGELSE** Kun efter aftale med **ibo** erhvervs-ejendomsmæglere på 44 54 27 00 eller ibo@ibo.dk, der er til tjeneste hermed samt med yderligere oplysninger.
- LEJEVILKÅR I HOVEDTRÆK**
- Årlig basisleje** 500 kr/m<sup>2</sup> for lager, svarende til en årlig leje på kr. 309.000
- Opdelt i to lejemål 525 kr/m<sup>2</sup>, svarende til en årlig leje på kr. 162.225
- Lejeregulering:** Årlig fuld pristalsregulering af lejen. Stigning dog min. 3 % af foregående års leje.
- Betaling:** Månedsvis betaling sammen med andre betalinger.
- Varme:** Varmebidrag á conto svarende til ca. 95 kr/m<sup>2</sup> pr. år.
- Lejer betaler eget el-forbrug efter selvstændig elmåler, samt egne udgifter til renovation.
- Andre betalinger:** Andre betalinger udgør á conto 53 kr/m<sup>2</sup> pr. år lig 32.754 ved samlet lejemål. Opdelt i to lejemål 16.377 pr. år pr. lejemål.
- Betalingerne dækker andel af ejendommens udgifter til sædvanlig bygningsforsikringer, udvendig renholdelse, herunder renholdelse af ubebyggede arealer, snerydning, glatførebekæmpelse og havepasning, elevator, vicevært m.v. samt vandforbrug/ vandafledning. Udlejer betaler ejendomsskatter og afgifter.
- Depositum** Ved lejemålets indgåelse betales kontant depositum svarende til 6

**ibo** erhvervs-ejendomsmæglere aps (CVR-nr. 17150804)

Carsten Thieme, statsaut. ejendomsmægler, valuar MDE  
Mark Backhausen, statsaut. ejendomsmægler, valuar MDE  
Poul Dehn Larsen, udlejningschef  
Ulla Laksø, statsaut. ejendomsmægler, MDE



Tornerosevej 127  
Postboks 730  
2730 Herlev  
Tlf. 44 54 27 00  
Fax 44 54 27 01  
E-mail ibo@ibo.dk

**ibo** sælger, udlejer og vurderer **erhvervsjendomme**

måneders basisleje. Reguleres ved ændring af lejen.

**Opsigelse**

Opsigelsesvarsel 6 måneder fra lejer, 12 mdr. fra udlejer. Efter nærmere aftale er udlejer indstillet på at give lang uopsigelighed.

**Vedligeholdelse**

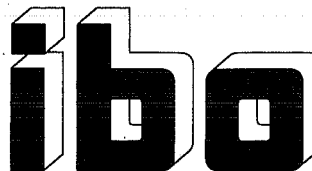
Al indvendig vedligeholdelse og renholdelse påhviler lejer. Udlejer har den udvendige vedligeholdelse og den udvendige renholdelse som lejerne dog betaler via andre betalinger.

**Moms:**

Alle betalinger tillægges moms, da lejemålet er momsregistreret.

ibo erhvervs-ejendomsmæglere aps (CVR-nr. 17150804)

Carsten Thieme, statsaut. ejendomsmægler, valuar MDE  
Mark Backhausen, statsaut. ejendomsmægler, valuar MDE  
Poul Dehn Larsen, udlejningschef  
Ulla Laksø, statsaut. ejendomsmægler, MDE



Tornerosevej 127  
Postboks 730  
2730 Herlev  
Tlf. 44 54 27 00  
Fax 44 54 27 01  
E-mail ibo@ibo.dk

ibo sælger, udlejer og vurderer erhvervsjendomme

Side 6 af lejebeskrivelse for Baldersbuen 17, Hedehusene

Sag L3203-MB

