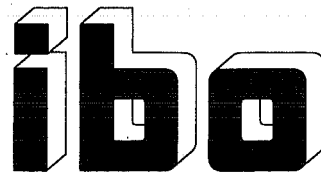


ibo erhvervs-ejendomsmæglere aps (CVR-nr. 17150804)

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

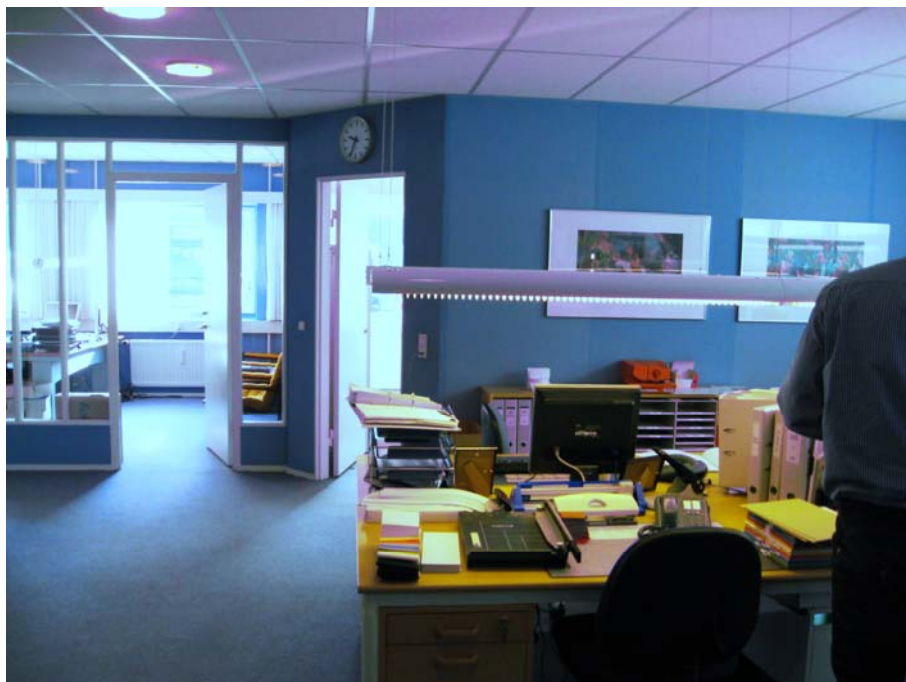
ibo sælger, udlejer og vurderer **erhvervsjendomme**

526 m² Højloftede lager/produktionslokaler

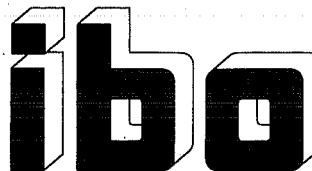
130 m² kontorer

Sag L3173-MB

Nær Holbækmotorvejen



Baldersbuen 29 C, st. tv., Hedehusene



Højloftede lager- og produktionslokaler til leje
I ejendommen Baldersbuen 29 C, st. tv., Hedehusene

Sag L3173-MB

ART

Højloftede lager/produktionslokaler i jordplan med kontorer.

Regulært lejemål i moderne, præsentabel erhvervsjendom med lager/produktion i jordplan.

Tilhørende kontorer m.v. er indrettet i tilknytning til lager- og produktionslokalerne i stuen.

Ejendommen fremtræder meget velholdt og præsentabel.

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:

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Højlager/produktion, ca. | 526 m ² |
| Kontorer, ca. | 130 m ² |
| I alt | <u>656 m²</u> |

Arealet kan evt. opdeles efter nærmere aftale, se dog først to andre muligheder på ibo.dk sagsnr. L3174 og L3175.

INDRETNING

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

KONTORER:

Kontorerne bliver nymalet og tæpperne renses efter nærmere aftale med lejeren.

Ejendommen fremtræder udvendigt med facader i lysegrå betonelementer med fritlagte sten.

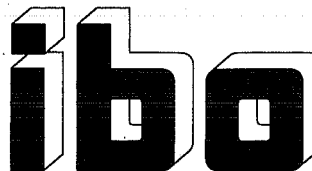
Adgang til lejemålene via præsentable og smarte vindfang i blå metalkonstruktion til lejemålenes fælles hall og derfra til entre.

Fremtræder som enkelt og flermandskontorer.

Indretning omtrentlig som anført på plantegningen.

Væggene er med udstrakt brug af glas og malede lyse vægge eller DEKO-vægge nogle med og andre uden glas.

Lofterne er lyddæpende sænkede lofter eller hvidmalede



betonlofter. I eller på lofterne er monteret lysarmaturer.

Tæppebelægninger eller linoleum på gulvene.

Vinduer i facaderne er termovinduer.

I toilet er der klinkegulve og lyse malede vægge/flisevægge.
Desuden er der bruseniche.

Adgang direkte fra kontorafsnittet til lager/produktion.

LAGER/PRODUKTION:

Indrettet som ét stort, højloftet og søjlefrit lokale.

Lyse og arbejdsvenlige lokaler med sidevinduer monteret med termoruder i facaden.

Vareadgang via en stor aluhejseport i jordplan.

Gode tilkørselsforhold. Tilkørselsarealer belagt med betonsten.(SF)

Opført som i en søjle/drager konstruktion med facader i betonelementer med fritlagte sten. Loftet er udført i TT-dragere med vaffelplader, der følger taghældningen, ovenlys og monteret med lysarmaturer mellem TT-dragerne.

Taget har lille fald og er belagt med tagpap.

Indvendige vægge er betonelementer eller hvidmalede.

Gulvet er et betongulv.

Port: To store elektriske aluhejseporte med plexiglasruder.

Portmål: Ca. 3,8 meter bred og ca. 4,2 meter høj.

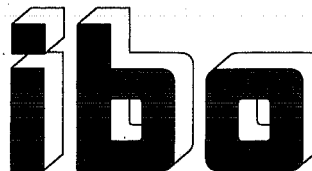
Lofthøjde: Ca. 6 m under drager ca. 6,4 m mellem dragerne.

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

Elektricitet: Lejemålene er forsynede/forsynes med hver sin elmåler.

Langs facaden i nogle af kontorerne er der monteret installationskanaler for EDB-, el- og telefonkabler.

Alarmanlæg: Evt. alarminstallationer medfølger ikke i lejemålet.



UBEBYGGET AREAL Bortset fra randbeplantninger og bede langs med bygningen er alle arealer befæstede. Der er mange P-pladser.

OVERTAGELSE Lejemålet kan overtages efter aftale, dog tidligst 1/7 2009.

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, der er til tjeneste hermed samt med yderligere oplysninger.

LEJEVILKÅR I HOVEDTRÆK

Årlig basisleje 500 kr/m² for lager/produktion og 625 kr/m² for kontorer, svarende til en årlig leje på kr. 344.250,-.

Lejeregulering: Årlig fuld pristalsregulering af lejen. Stigning dog min. 3 % af foregående års leje.

Betaling: Månedsvise betalinger sammen med andre betalinger.

Varme: Varmebidrag á conto svarende til KUN ca. 70 kr./m² pr. år.

Lejer betaler eget el-forbrug efter selvstændig elmåler, samt egne udgifter til renovation.

Andre betalinger: Andre betalinger udgør á conto 56 kr/m² pr. år lig kr. 36.736

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 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 uopsigelse.

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.