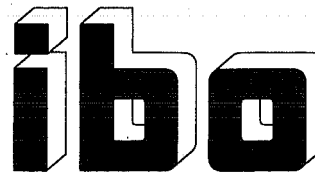


**ibo** erhvervs-ejendomsmæglere aps (CVR-nr. 17150804)

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)

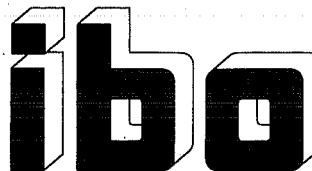
**ibo** sælger, udlejer og vurderer **erhvervsjendomme**

## 815 m<sup>2</sup> lager/produktion 215 m<sup>2</sup> kontorer

Sag L3136-MB



Kuldysen 15-17, Taastrup



## LAGER/PRODUKTIONSLOKALER MED KONTORER TIL LEJE I

### Kuldysen 15-17, Taastrup

Sag L3136-MB

#### ART

#### LAGER- OG PRODUKTIONSLOKALER MED KONTORER.

Superregulært lager/produktionslejemål i moderne, præsentabel og rationelt indrettet betonelement bygning i et 1-plan.

#### BELIGGENHED

Tæt ved Roskildevej og motorvejsnettet i et moderne erhvervs-kvarter.

Lokalerne er lyse og venlige med højsiddende sidevinduer og ovenlysvinduer.

Der findes flere buslinier i kvarteret, som ligger få minutters gang fra den nye Hovedbanegård i Høje-Taastrup og fra Taastrup station.

Gode parkerings- og tilkørselsforhold.

#### AREALER

Kontorer	215 m <sup>2</sup>
<u>Lager/produktion</u>	<u>815 m<sup>2</sup></u>
<u>I alt</u>	<u>1.030 m<sup>2</sup></u>

Arealet udlejes kun som ét samlet lejemål.

#### INDRETNING

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

Lokalerne er nymalede overalt.

#### KONTORER:

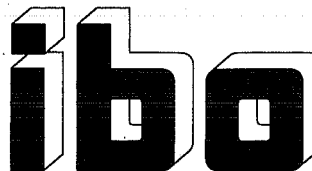
Kontorerne bliver nymalede efter nærmere aftale med lejeren.

Fremtræder udvendigt med facader i en lysegrå let konstruktion.

Adgang via et nydeligt vindfang i glas.

Fremtræder primært som storrums kontor, dog indrettet med møderum m.v. samt tilhørende separate kontorer i forskellige størrelser.

Indrettet med lette skillevægge, der evt. kan flyttes/fjernes.



Indretning omtrentlig som anført på plantegningen.

Væggene bliver nymalet hvide inden lejemålets begyndelse.

Forsænkede, hvide, lyddæmpende lofter med indbyggede lysarmaturer.

Flotte mørke trægulve/lamelparketgulve.

Termovinduer i de to facader.

I de to toiletsektioner trægulve og malede vægge.

I køkken er der trægulve og malede vægge.

Adgang direkte fra kontorafsnittet til lager/produktion.

### **LAGER/PRODUKTION:**

Indrettet som ét stort, højloftet lokale med kun to søjler.

Opdelt med lette skillevægge, som anført på plantegningen.

Lyse og arbejdsvenlige lokaler i kraft af de højtsiddende vinduer og de mange ovenlys.

Vareadgang via stor aluhejseport med plexiglasruder i jordplan.

Gode tilkørselsforhold. Tilkørselsarealer belagt med asfalt.

Opført med rumhøje betonelementer i facaderne over en konstruktion bærende søjler/drager i beton.

Tag med svag hældning beklædt med tagpap.

Fremtræder udvendigt med facader i lyse betonelementer med fritlagte søsten.

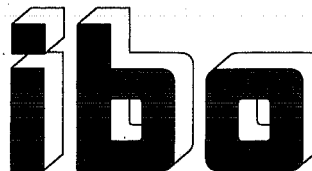
Betonlofter, der følger taghældningen.

Lofterne er udført med ovenlys.

I, på eller nedhængt fra lofterne er monteret lysarmaturer.

Højtsiddende termovinduer i facaderne.

Indvendige vægge og facadevægge fremtræder som betonele-



menter eller er hvidmalede.

Gulvet er udført som glittet betongulv, der er malet.

Porte: En manuel aluhejseport med plexiglasruder.

Der kan relativt let etableres flere porte efter nærmere aftale med udlejer herom.

Portmål: Bredde ca. 3,65 m og højde ca. 3,8 m.

Lofthøjde: Ca. 3,9 m under TT-dragere og ca. 4,5 m mellem TT-dragere

FOLKERUM: Der er i et lille kælderafsniit indrettet bade- og omklædningsrum opdelt for et køn. Monteret med håndvask, toilet og brus.

Udført med malede gulve og pudsede vægge.

Installationer.: Varme: Opvarmningen sker ved selvstændigt fyr med kalorifere i hallen og ved el-radiatorer i kontorerne. Energiforbruget betales af lejer.

Elektricitet: Lejemålet er rigeligt forsynet med el og er forsynet med selvstændig el-måler. El-forbruget betales direkte til NESAs.

Langs facaden i kontorafsniittet er der monteret installationskanaler for EDB-, el- og telefonkabler.

I lager- og produktionslokalerne er der en del el-installationer til maskiner m.v.

Vand: Der betales i henhold til særskilt måler.

Alarmanlæg: Evt. alarminstallationer medfølger ikke i lejemålet.

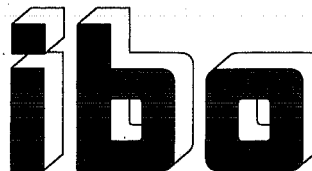
Trykluft: En tidligere lejer har efterladt en del trykluftinstallationer, men kompressoren er fjernet.

Udsugning: Der er installeret udsugningsanlæg, der evt. kan overtages efter nærmere aftale herom.

UBEBYGGET AREAL Bortset fra randbeplantninger og bede langs med bygningen er alle arealer befæstede.

Der er mange P-pladser.

OVERTAGELSE Sådan kan ske efter nærmere aftale.



Gardiner, rullegardiner, nedhængte kontorlamper, tæpper, køleskab, opvaskemaskine, telefoninstallationer, IT-installationer, alarmanlæg, lagerreoler, truckladeaggregater m.m. medfølger ikke i lejemålet, men tilhører den nuværende lejer.

De nævnte 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, der er til tjeneste hermed samt med yderligere oplysninger.

## LEJEVILKÅR I HOVEDTRÆK

Årlig basisleje

kr. 480.000, svarende til kontorer m.v. ca. 600 kr/m<sup>2</sup> og lager/produktion m.v. ca. 450 kr/m<sup>2</sup>.

Lejeregulering:

Årlig fuld pristalsregulering af lejen, dog min. 3 % stigning af den til enhver tid værende årlige leje, og regulering for udsving i ejendomsskatter/afgifter.

Betaling:

Månedsvise betaling sammen med á conto varme.

Varme:

Varme á conto kr. 60.000 pr. år, svarende til KUN ca. 60 kr/m<sup>2</sup>.

Andre betalinger:

Bemærk bortset fra udgifter på varmeregnskabet opkræves INGEN FÆLLESUDGIFTER, idet udlejer selv betaler ejendomsskatter og afgifter samt sædvanlige bygningsforsikringer m.v.

Lejer betaler eget elforbrug efter selvstændig el-måler, samt egne udgifter til vandforbrug/vandafledning samt egne udgifter til renovation.

Depositum

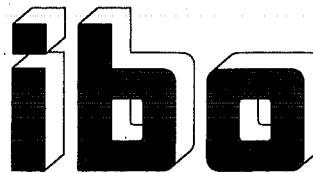
Ved lejemålets indgåelse betales kontant depositum svarende til 4 måneders basisleje. Reguleres ved ændring af lejen.

Opsigelse

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

**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**

Side 6 af lejebeskrivelse for lokaler i Kuldysen 15-17, Taastrup

Sag L3136-MB

**Vedligeholdelse**

Al indvendig vedligeholdelse, renholdelse og udvendig renhold, herunder snerydning påhviler lejer. Udlejer har den udvendige - vedligeholdelse.

**Moms:**

Alle betalinger tillægges moms, idet lejemålet er momsregistreret.