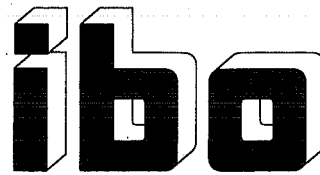


ibo erhvervs-ejendomsmæglere aps (CVR-nr. 17150804)

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

1.670 m² Regulær lager/produktion i et plan med kontorer

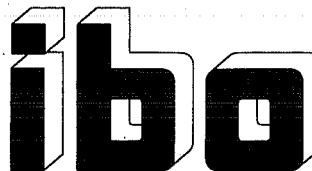
Taastrup – nær motorvejsnettet og station

Sag S1177-MB

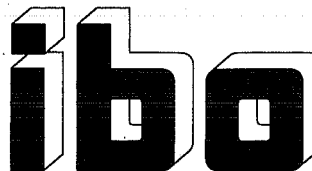
Til salg



Rugvænget 10, Taastrup



ART	1 – plans lager/produktionsbygning med kontorer
	Regulær og pæn lager/produktionsbygning i et plan med kontorer i 2 etager. Ejendommen er opført i 1962 og renoveret/tilbygget i 1979.
BELIGGENHED	Trafikalt velbeliggende nær hele det storkøbenhavnske motorvejsnet. Flere buslinier i området - til/fra omliggende S-stationer. Gode parkerings- og tilkørselsforhold.
MATRIKELNR.	11 bf Høje-Taastrup, Høje-Taastrup.
KOMMUNE	Høje Taastrup Kommune.
OFF. VURDERING	Ejendomsværdi pr. 1/10 2007 kr. 6.750.000 heraf grundværdi kr. 3.168.600 Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi kr. 3.581.400
GRUNDAREAL	5.281 m ² heraf vej 0 m ² .
BYGN. AREALER i flg. BBR	Bebygget areal, 1.449 m ² Etageareal, 1. sal 221 m ² Kælderareal 114 m ² I alt 1.784 m²
ANVENDELSE	Kontorer i stueplan m.m. ca. 114 m ² Kontorer på 1. sal kontorer, mødelokaler, udstilling m.v. 221 m ² Højloftet lager/produktion i jordplan, ca. 1.449 m ² I alt 1.784 m²
INDRETNING	Der henvises til <u>vedhæftede</u> tegning, der viser den nuværende indretning, og som suppleres med følgende: <u>KONTORER:</u> Fremtræder udvendigt med facader i røde mursten og lette elementer. Adgang via en præsentabel entre med linoleumsgulv. Herfra er der adgang til såvel stuen som 1. sal. Til 1. sal via halvsvingstrappe med reposer. Stueetagen fremtræder primært som storrums kontor, dog indrettet med separate kontorer i forskellige størrelser.



1. salen fremtræder primært som storrumskontor, men er også indrettet med et stort showroom/udstillingslokale. Det er muligt at løfte varer fra lageret op til showroomet/udstillingslokalet.

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

Indretning omtrentlig som anført på plantegningen.

Væggene er hvidmalede mens lofterne er lyddæpende Trollteklader.

I, på og nedhængt fra lofterne er der monteret lysarmaturer.

Der er linoleum på gulvene i stueetagen og tæpper på 1. sal

Der er termovinduer med persienner ved størsteparten af vinduerne samt ovenlys i showroom/udstilling på 1. sal.

I de to toiletsektioner i hhv. stue og på 1. sal er der klinkegulve og flisevægge/malede vægge.

I frokoststue/køkken er der linoleumbelægning og malede vægge.

Adgang direkte fra kontorafsnittet til lager/produktion.

LAGER/PRODUKTION:

Søjlefri hal, der er opdelt i flere afsnit, som anført på plantegningen.

Lokaler uden mange vinduer og ovenlys og derfor forholdsvis nemme at tyverisikre.

Vareadgang via 3 store porte i jordplan.

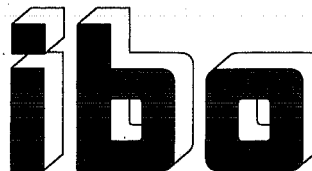
Gode tilkørselsforhold.

Tilkørselsarealer belagt med asfalt, SF-sten samt stabilgrus.

Opført med bærende søjler/drager i beton.

Tag med hældning beklædt med tagpap.

Fremtræder udvendigt med facader i røde mursten og rødmalede metalplader i profil.



Side 4 af salgsbeskrivelse for Rugvænget 10, Taastrup

Sag S1177-MB

Loftet, følger taghældningen, og er beklædt med træbetonplader der virker lyddæpende.

I, på og nedhængt fra lofterne er monteret lysarmaturer.

Højtsiddende sidevinduer i vestfacaden **med termoruder.**

Indvendige vægge fremtræder hvidmalede.

Gulvet er et betongulv.

Porte: I alt 3 stk. aluhejseporte.

Portmål: Ca. 3,23 meter brede og ca. 3,38 meter høje.

Lofthøjde: Ca. 4,47 m under drager.

FOLKERUM:

Der er i kælderen indrettet bade- og omklædningsrum med to brusenicher.

Udført med klinkegulve og flisevægge.

INSTALLATIONER Varme: Ejendommen har et helt selvstændigt varmeanlæg via oliefy.

Kontorer m.v. opvarmes med radiatorer. Lager/produktionslokaler opvarmes med kaloriferer, dog er en del af hallerne uopvarmede.

Elektricitet: Ifølge telefonisk oplysning fra NESA er der fælles for hele ejendommen indført et 4 x 95 mm² kobberkabel, der er sikret med 160 Amp.

Langs facaden i kontorafsnittet er der monteret installationskanaler for IT-, el- og telefonkabler.

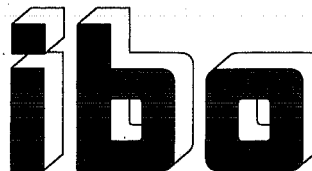
Alarmanlæg: Evt. alarminstallationer medfølger ikke i handlen.

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

Der er mange P-pladser.

Hele ejendommen er hegnet og indkørslen forsynet med gitterlåde.

BYPLANFORHOLD: Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 1-03 (fra 1959) for området
UDVIDELSE: Rugvænget mellem jernbanen og Høje Taastrup vej.



Ejendommen er beliggende i byplanvedtægtens værkstedsområde.

Området må kun anvendes til lettere industri samt handels og oplagspladser. Der tillades på her parcel kun indrettet én bolig for de virksomheden tilknyttede personer som indehavere, bestyrer, portner eller lignende. En virksomhed må ikke indrettes eller drives således, at den under hensyn til kvarterets karakter efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for andre virksomheder eller er til gene for de tilstødende boligkvarterer.

Der må på ejendommen kun opføres bygninger, hvis rumfang er højst 3 m³ pr. m² nettogrundareal.

Bebyggelsen må højst udføres med en bygningshøjde på max. 8 meter.

Rumfanget af bygningerne kan maksimalt være 5.281m² x 3 = 15.843 m³.

Da rumfanget af de nuværende bygninger p.t. ikke kendes er det ikke muligt præcist at fastsætte udbygningsmulighederne ligesom der ved evt. udvidelse skal tages hensyn til den nuværende forurening, jf. nedenfor.

FORURENING

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

Ejendommen er ifølge regionen/kommunen registreret som forurenede på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt **ibo** erhvervs-ejendomsmæglere for yderligere informationer.

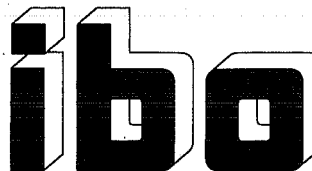
OVERTAGELSE

Overtagelse kan ske efter nærmere aftale.

Gardiner, rullegardiner, persienner, nedhængte kontorlamper, køleskab, opvaskemaskine, telefoninstallationer, IT-installationer, alarmanlæg, videoovervågningsanlæg, lagerreoler, truckladeaggregater m.m. medfølger ikke i handlen, men tilhører den nuværende ejer. Effekterne kan evt. købes af den nuværende ejer.

PROSPEKT:

Salgsprospektet er foreløbigt. Der vil ske ændringer i prospektet. Prospektet



Side 6 af salgsbeskrivelse for Rugvænget 10, Taastrup

Sag S1177-MB

må derfor ikke benyttes til handel af ejendommen, idet kun ibo's endelige slutseddel er gældende som oplysninger fra sælger og ibo. Nærværende foreløbige salgsprospekt og de heri anførte foreløbige oplysninger er således helt uden ansvar for sælger og ibo erhvervs-ejendomsmæglere.

BESIGTIGELSE

Kun efter aftale med **ibo** erhvervs-ejendomsmæglere, der er til tjeneste hermed samt med yderligere oplysninger.

KØBSVILKÅR

KØBSPRIS

kr. 12,3 mio.

EJENDOMSSKAT

Grundskyld og dækningsafgift til kommunen udgør i 2009 kr. 91.374,00.

FORSIKRINGER

p.t. forsikret i Tryg ved policenr. 649-162.445-00 mod brand, storm m.v. til en præmie på 18.603 til 1/4 2009.

VANDFORBRUG

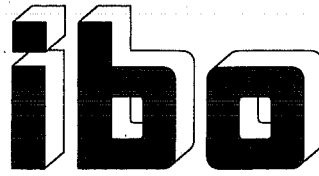
Vand, vandafledningsafgifter m.m. er ikke indregnet i ovennævnte tal.

AFSKRIVNINGER

Hvis ejendommen af køber bliver benyttet til et afskrivningsberettiget formål, kan afskrivningsgrundlaget sættes til ca. kr. 6.592.800,-, svarende til ca. 53,06 % af købesummen, der igen svarer til forskelsværdiens andel af ejendomsværdien.

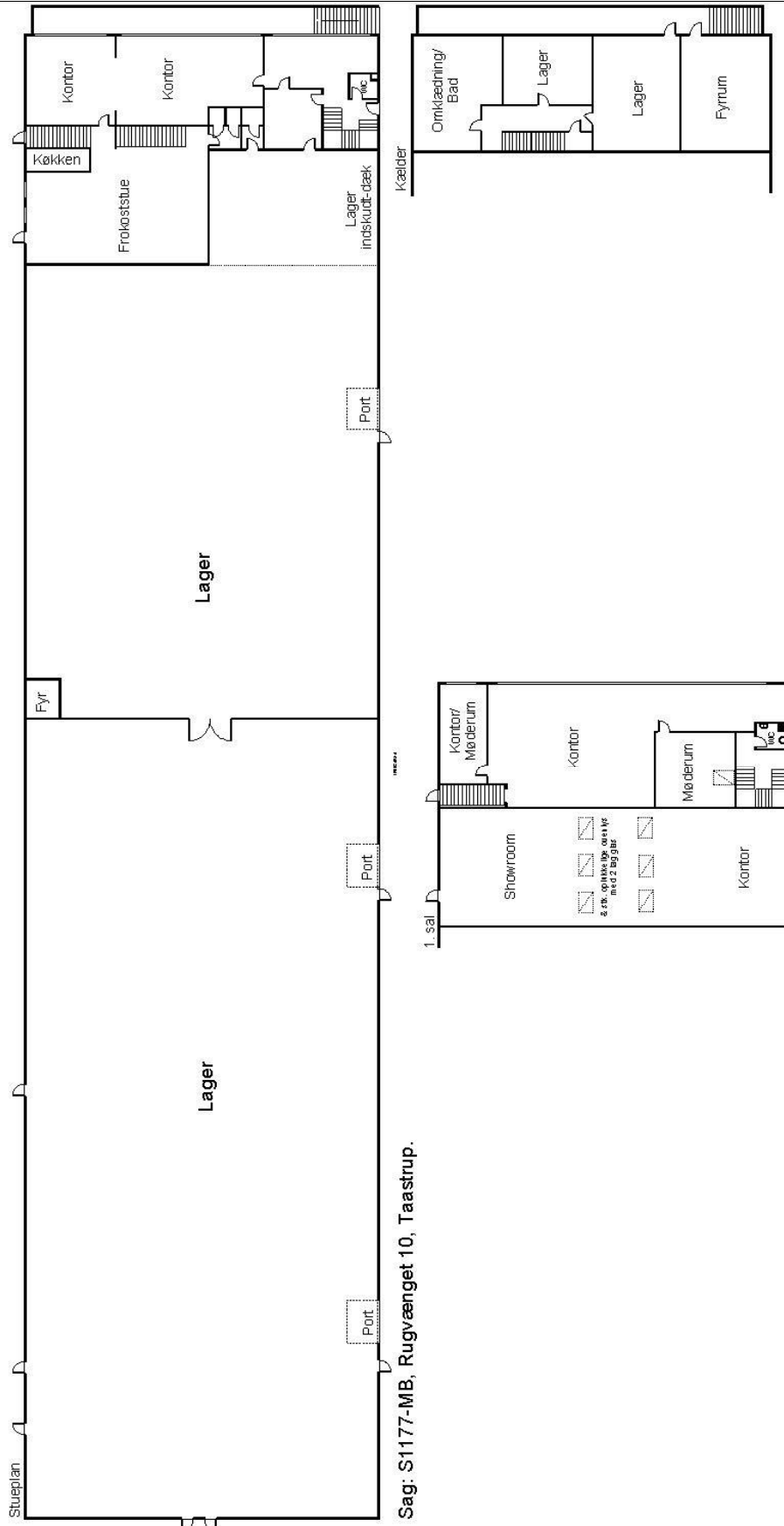
I det 1. år og i hvert af de følgende 24 år kan der årligt afskrives ca. kr. 263.712 nemlig 4 % af afskrivningsgrundlaget.

Bemærk, at ovennævnte beregninger tager udgangspunkt i den i prospektet angivne vurdering. Købers konkrete afskrivningsmuligheder skal køber selv drøfte med sin egen revisor inden handlens indgåelse.



Side 7 af salgsbeskrivelse for Rugvænget 10, Taastrup

Sag S1177-MB



Sag: S1177-MB, Rugvænget 10, Taastrup.