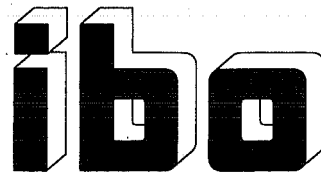


ibo erhvervs-ejendomsmæglere aps (CVR-nr. 17150804)

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

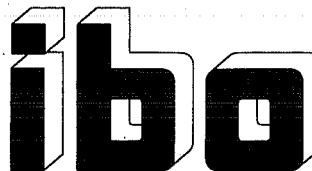
ibo sælger, udlejer og vurderer **erhvervsjendomme**

Søjlefrit højloftet lager/produktionslokale i jordplan Kontorer, bad/omklædning m.v.

Sag L3143-MB



Rugvænget 11 A, Taastrup



LOKALER TIL LEJE i ejendommen

Rugvænget 11 A, Taastrup

Sag L3143-MB

ART **HØJLOFTEDE SØJLEFRIE LAGER- OG PRODUKTIONSLOKALER MED KONTORER.**

Superregulært lejemål i moderne, præsentabel erhvervs ejendom. Kontorer på 1. sal og eget bad/omklædning i kælder.

Ejendommen er opført i 1989.

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

Lyse og venlige lokaler med 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	Lager/produktion	261 m ²
	Kontorer	77 m ²
	Bad/omklædning	19 m ²
	<u>Lager / arkiv kælder</u>	<u>47 m²</u>
	<u>I alt</u>	<u>404 m²</u>

Arealet udlejes kun som ét samlet lejemål.

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

Bygningen fremtræder udvendigt med facader i rumhøje betonelementer med frilagte søsten.

KONTORER:

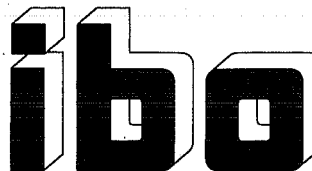
Kontorerne bliver nymalet og der pålægges nye tæpper efter nærmere aftale med lejerer.

Adgang via pæn fælles opgang med ½ svings trappe med repos.

Fremtræder primært som et storrums kontor, dog indrettet med frokoststue/møderum.

Indrettet med lette skille vægge, der evt. kan flyttes/fjernes.

Indretning omtrentlig som anført på plantegningen.



Væggene bliver nymalet hvide inden lejemålets begyndelse.

Der er hvidmalede betonlofter.

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

Gulvene pålægges nye tæpper - efter nærmere aftale med lejeren.

Store termovinduer i facaderne samt ovenlys.

I toiletsektionen er der klinkegulve og hvidmalede vægge.

I møderum/frokoststue/køkken er der linoleumbelægning og malede vægge.

Adgang direkte fra kontorafsnittet til lager/produktion via intern spindel trappe.

LAGER/PRODUKTION:

Indrettet som ét stort, højloftet og søjlefrit lokale.

Opdelt med lette skillevægge, som anført på plantegningen.

Lyse og arbejdsvenlige lokaler.

Vareadgang via hhv. stor og lille aluhejseport i jordplan.

Gode tilkørselsforhold. Tilkørselsarealer belagt med asfalt.

Opført med rumhøje betonelementer med frilagte søsten i facaderne. Tag med svag hældning beklædt med tagpap.

Lofterne er TT-dragere der er hvidmalede.

Lofterne er udført med ovenlys.

I, på eller nedhængt fra lofterne er monteret lysarmaturer.

Sidevinduer, i facaderne, monteret med termoruder.

Indvendige vægge/facadevægge fremtræder som hvidmalede betonelementer.

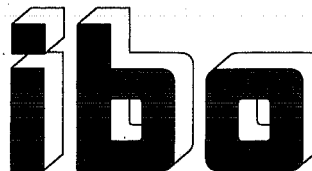
Gulvet er udført som glittet betongulv, der er malet.

Porte:

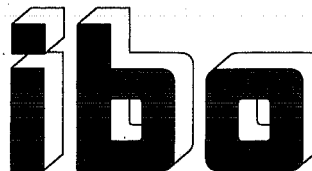
I alt 2 aluhejseporte.

Portmål:

Den store mod Rugvænget: ca. 3,2 m bred og ca. 4 m høj.
Den lille: ca. 2,6 m bred og ca. 2,6 m høj.



- Lofthøjde: Ca. 6,0 meter, dog kun 3 m under de 77 m² indskudte kontorer.
- FOLKERUM:** Der er i kælderen indrettet bad- og omklædningsrum til et køn. Monteret med håndvask, toilet og et bruserum.
- Udført med klinkegulve og hvidmalede vægge.
- INSTALLATIONER** Varme: Opvarmning sker fra ejendommens fælles centralvarmeanlæg via oliefyr.
- Kontorer m.v. opvarmes med radiatorer. Lager/produktionslokaler opvarmes med kaloriferer.
- Elektricitet:** Ifølge tidligere telefonisk oplysning fra DONG er der fælles for hele ejendommen indført et 240 mm² kabel, der er sikret med 100 Amp.
- Langs facaden i kontorafsnittet er der monteret installationskanaler for EDB-, el- og telefonkabler.
- I lager- og produktionslokalerne er der en del el-installationer til maskiner m.v.
- Alarmanlæg:** Evt. alarminstallationer medfølger ikke i lejemålet. Om evt. mulighed for overtagelse af eventuelle installationer og fortsættelse af abonnementet henvises til nærmere drøftelse med alarmselskabet og evt. den tidligere lejer.
- Vand:** I lager- og produktionslokalerne forefindes vandinstallationer.
- Afløb:** I lager- og produktionslokalerne forefindes kloak med gulvafløb.
- UBEBYGGET AREAL** Alle arealer er befæstede. Der er 8 P-pladser.
- OVERTAGELSE** Kan ske efter nærmere aftale.
- Rullegardiner, persienner, nedhængte kontorlamper, køleskab, telefoninstallationer, IT-installationer, alarmanlæg, lagerreoler, truckladeaggregater m.m. medfølger ikke i lejemålet, men tilhører den nuværende lejer. Effekter kan evt. købes af den nuværende lejer efter direkte aftale 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 kr. 240.000,- svarende til gennemsnitligt ca. 594 kr/m².
- Lejeregulering: Årlig fuld pristalsregulering af lejen, dog minimum 3 % stigning af den til enhver tid værende årlige leje, samt regulering for udsving i ejendomsskatter/afgifter.
- Betaling: Månedsvise betaling sammen med á conto varme.
- Varme: Varmebidrag á conto KUN ca. 85 kr/m² pr. år.
- Vand: Á conto kr. 2.400,- pr. år.
- 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 6 måneders basisleje. Reguleres ved ændring af lejen.
- Opsigelse Opsigelsesvarsel 6 måneder fra lejer, 12 mdr. fra udlejer.
- Udlejer ønsker længere uopsigelighed fra udlejers side, f. eks. mindst to-tre års uopsigelighed.
- Efter nærmere aftale er udlejer indstillet på at give lang uopsigelighed.
- Vedligeholdelse Al indvendig vedligeholdelse og renholdelse påhviler lejer, herunder også trappearealer. Lejer har den udvendige renholdelse og udvendige vedligeholdelse af porte og vinduer.
- Udlejer har den udvendige vedligeholdelse.
- Moms: Alle betalinger tillægges moms, da lejemålet er momsregistreret.

