

# LAGER MED RAMPER OG KONTOR I DIREKTE TILKNYTNING



- 5.265 m<sup>2</sup> lager/produktion
- 1.916 m<sup>2</sup> kontor
- 354 m<sup>2</sup> kælder
- Isoleret lager med sprinkling
- Loftshøjde 5-7 m.
- Porte, læssegrav og rampe
- Rigtig pænt og moderne indrettet kontor i direkte tilknytning

Årlig leje pr. m<sup>2</sup> ekskl. drift:

Lager kr. 400

Kontor kr. 650

Kælder kr. 250



## Ejendommen / lejemålet

Ejendommen er opført i 1965 med facade i gule teglsten forsynet med trævinduer monteret med termoglas.

### Lager:

Lagerbygningerne, der senest har været anvendt til produktion af tryksager for Rosendahls Schultz Grafisk A/S, er opført i en søjlefri trækonstruktion i form af limtræsruer monteret med sadeltag. Hele lageret er isoleret og sprinklet og har en loftshøjde på ca. 5 meter i siderne og ca. 7 meter på midten.

Bygningen er forsynet med 4 ledhøjseporte, det er muligt at etablere flere porte efter nærmere aftale. I lagerbygningens syd-gavl er etableret en ældre overdækket

læsserampe og en nyere sluse. På den østlige side findes læssegrav.

Lagerdelen er opdelt i flere selvstændige haller og kan opdeles i flere lejemål - f.eks. ved fremleje.

Foran hallerne forefindes et befæstet kørsels- og parkeringsareal. Placering af affaldscontainere og lign. aftales nærmere med udlejer.

### Kontor:

Fra lagerdelen er der direkte adgang til et meget præsentabelt kontorafsnit på i alt 1.916 m<sup>2</sup> fordelt på 3 etager med næsten identisk indretning.

Kontorerne, der er vestvendte, har et godt lysindfald og er primært indrettet som storrumskontor i et moderne udtryk med sorte gulvtæpper. På øverste etage er der indrettet kantine med anretter-køkken. Ejendommen har endvidere kælder med plads til opbevaring, og hvor der er bad- og omklædningsfaciliteter.



## Varmeforsyning

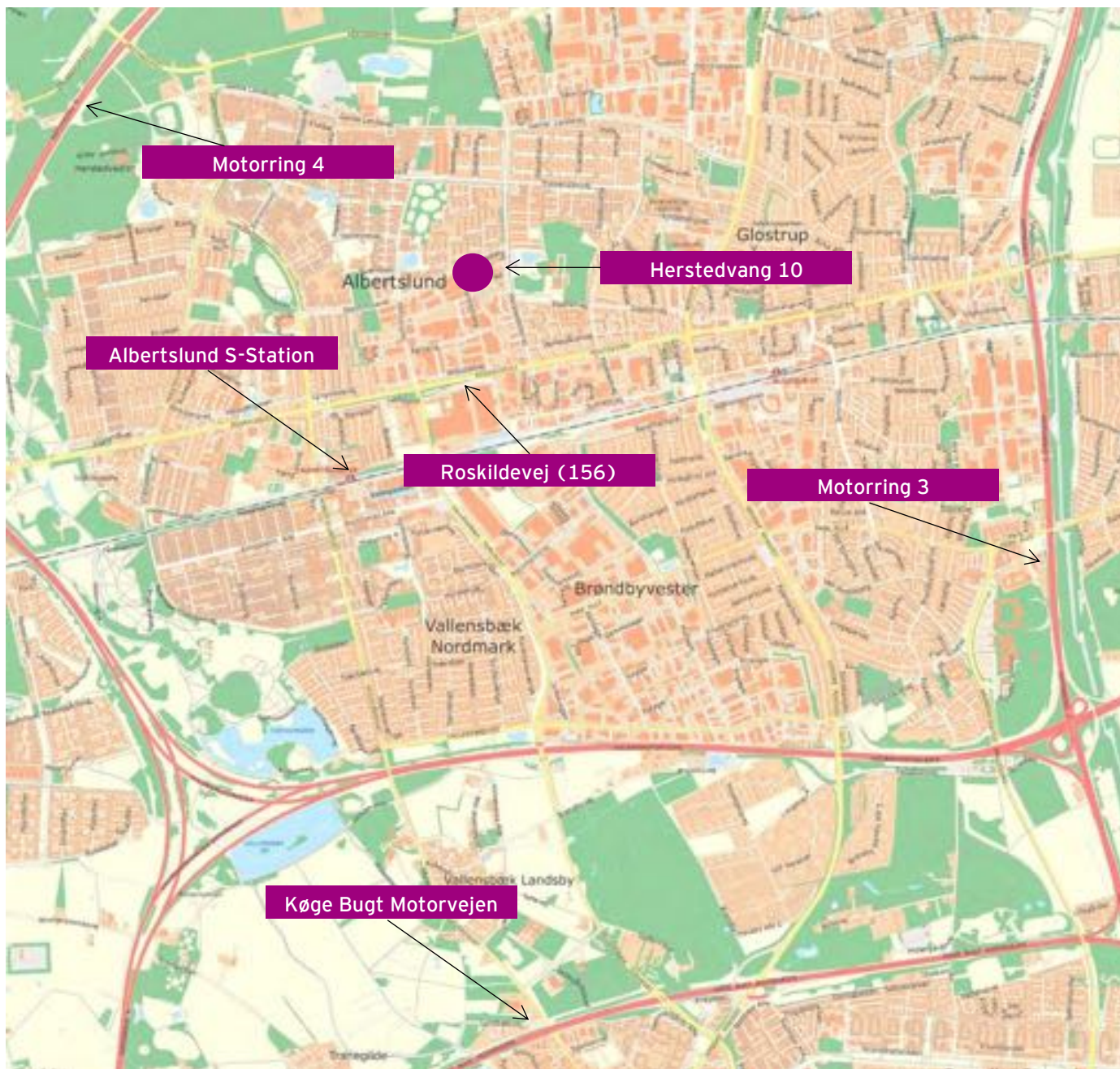
Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

## Energimærkning

Lavt forbrug



Højt forbrug



## Området og trafikale forhold

Albertslund har ca. 27.500 indbyggere. Bydelen er beliggende 18 kilometer vest for Københavns centrum mellem Glostrup og Taastrup.

Ejendommen er beliggende i den nordlige del af et etableret erhvervsområde, Røde Vejrølle Industri- og Kvarter, der støder op til et boligområde. Røde Vejrølle Industri- og Kvarter, der er udbygget siden midten af 1950'erne, rummer i dag en bred vifte af forskellige store og små virksomheder, med tilhørende lager, kontor og værksted.

Ejendommen ligger kun omkring 600 meter fra Roskildevej, som er en af de vigtigste trafikårer ind og ud af Københavns centrum. Ejendommen har desuden en attraktiv beliggenhed i forhold til både motorring 3, 4 og Holbækmotorvejen.

Der er ca. 2 km til Albertslund S-station, der via sti kan tilbagelægges til fods på under 15 minutter. Buslinje 143 der kører fra Albertslund Station stopper desuden på Roholmsvej lige udenfor ejendommen. Fra Albertslund S-station afgår S-togs linjerne B og Bx mod København.

Der er særdeles gode parkeringsforhold til ejendommen.

Udvalgte afstande fra ejendommen til:

Roskildevej (156)	0,6 km	1 min.
Albertslund S-station	2,2 km	3 min.
Motorring 3	4,0 km	6 min.
København	14 km	17 min.
Lufthavnen	23 km	19 min.

## Offentlige forhold og planer

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 2.6 vedrørende Vejmølle Industrikvarter. Lokalplanen opdeler området i 4 delområder og denne ejendom er beliggende i lokalplanens delområde 3.

Lokalplanen indeholder følgende bestemmelser (uddrag):

### *"§ 3 Lokalplanområdets anvendelse*

*3.1 Lokalplanområdet udlægget til erhvervsformål.*

*3.2 Lokalplanområdet inddeles i fire delområder som vist på kortbilag 1.*

*3.5 Delområde III: Erhvervsområde. Delområde III må anvendes til produktion, industri, værksted og lager samt engrossalg, som naturligt finder plads i industriområder. Virksomheder skal være i miljøklasse 1-5.*

*3.6 I hele lokalplanområdet kan der, i tilknytning til industri og værksted, indrettes butik til salg af virksomhedens egne produkter på op til 100 m<sup>2</sup>.*

*3.7 Der må ikke indrettes spillehaller og andre lokaler med gevinstgivende spilleautomater i hele lokalplanområdet."*



## Økonomiske oplysninger

Anvendelse	Beliggenhed	Areal m <sup>2</sup>	Årlig leje m <sup>2</sup> (kr.)	Årlig leje i alt (kr.)
Kontor	Herstedvang 10	1.916 m <sup>2</sup>	650	1.245.400
Lager/produktion	Herstedvang 10	5.265 m <sup>2</sup>	375	2.106.000
Kælder	Herstedvang 10	354 m <sup>2</sup>	250	88.500
		<b>7.535 m<sup>2</sup></b>		<b>3.439.900</b>

## Øvrige lejevilkår

Varme og vand	Lejer betaler a conto varme og vand p.t. kr. 67 pr. m <sup>2</sup> p.a.
Drift	Lejer betaler herudover bidrag til ejendommens drift, hvilket p.t. udgør kr. 152 pr. m <sup>2</sup> p.a.
Leje erlægges	Kvartalsvis forud
Depositum	Modsvarende 6 måneders leje
Moms	Ovennævnte beløb tillægges moms
Lejeregulering	Årlig regulering i.h.t nettoprisindekset, dog min. 3,0 %
Uopsigelighed	Efter aftale
Fremlejeret	Efter aftale
Afståelsesret	Nej
Vedligeholdelse	Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer.
Overtagelse	Efter aftale
Aflevering	Lejemålene overtages som udgangspunkt nyistandsatte og afleveres i samme stand ved lejers senere fraflytning
Ændringer	Efter nærmere aftale





## Overtagelse

Lejemålet er ledigt og kan overtages efter nærmere aftale.

## Moms

Ejendommen er momsregistreret.

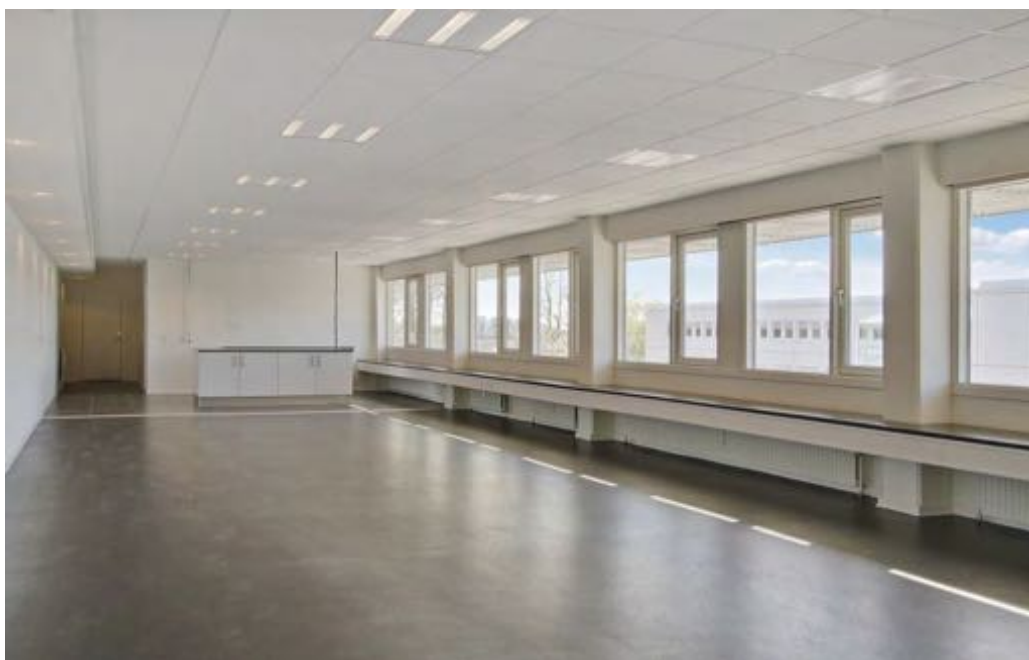
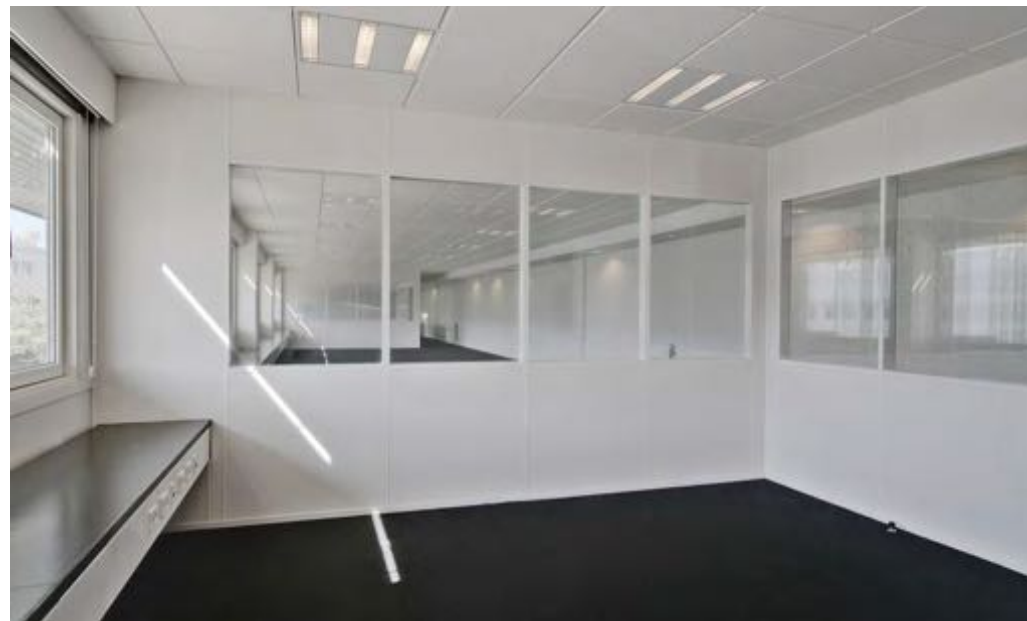
## Besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende ejendommen herunder besigtigelse bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

### SAGSANSVARLIGE:

#### **REGITZE LUND**

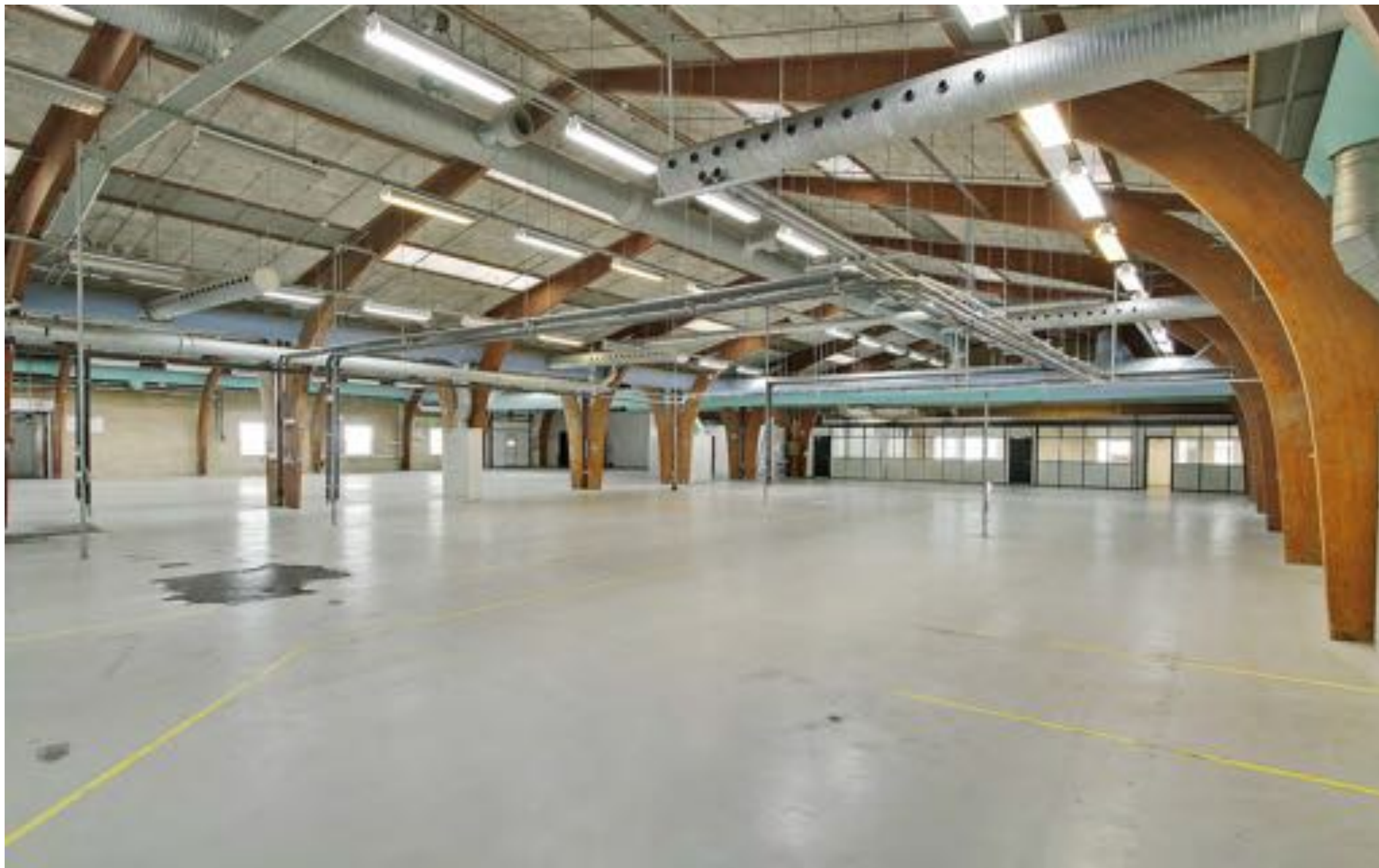
Associeret partner, seniorrådgiver  
MRICS, ejendomsmægler, valuar, Merc.F., MDE  
Tlf.dir.: 28 94 81 44  
E-mail: [regitze.lund@newsec.dk](mailto:regitze.lund@newsec.dk)

















# VELKOMMEN

## TIL NEWSEC EGESKOV & LINDQUIST

• ejendomsrådgivere med speciale i erhvervsjendomme

### SALG & UDLEJNING

- Køb og salg
- Udlejning
- Afdisponeringsstrategier
- Sale & lease back

### CAPITAL MARKETS

- Investeringsjendomme
- Corporate Finance
- Investeringsrådgivning
- Køberådgivning

### VURDERING

- Vurderinger & værdiansættelser
- Markedsrepræsentation
- Skattemæssigheder og klagesager
- Syn & skøn
- Due diligence

### RESEARCH

- Markedsrapporter
- Skattemæssige analyser
- Property Investor Confidence Index

### CORPORATE SOLUTIONS

- Lejerådgivning
- Søgninng eller nyt lejemål
- Rådgivning om eksisterende lejemål
- Kontraktforhandling på vegne af lejer

### RÅDGIVNING/PROJEKTUDVIKLING

- Rådgivning om domicilplacering
- Evaluering og udvikling af byggerprojekter
- Uddybning og/eller salg af byggerprojekter og nybyggerier
- Strategisk ejendomsoplivning