DGNB Sølv certificeret - **Moderne kontorer** med motorvejsnær beliggenhed

Baldersbuen 24, 2640 Hedehusene

LEJEPROSPEKT

Etageareal i alt
Kontor st. tv.: 269 m²
Kontor 1. tv.: 248 m²
I alt: 517 m²

Værd at fremhæve
- Lyse og regulære lokaler
- God beliggenhed
- Energimærke A2015

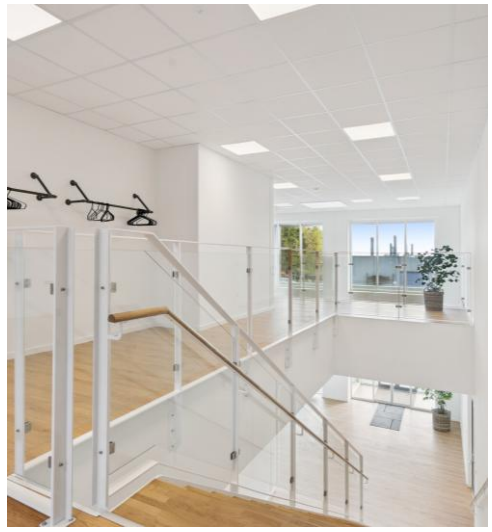
Vigtige afstande
- 1,8 km til Hedehusene Station
- 2,4 km til Holbækmotorvejen
- 5,4 km til City2

Muligheder
- Mulighed for opdeling af lejemål
- Leje af kantine til events

Årlig leje
975 kr. pr. m²
ekskl. moms og
ekskl. drift

Indhold

3 Introduktion
4 Beliggenhed
5 Beskrivelse af lejemålet
6 Lejevilkår
7 Foreløbige ejendomsskatter
8 Øvrige lejevilkår
9 Plantegninger
11 Fotos



Introduktion

Introduktion

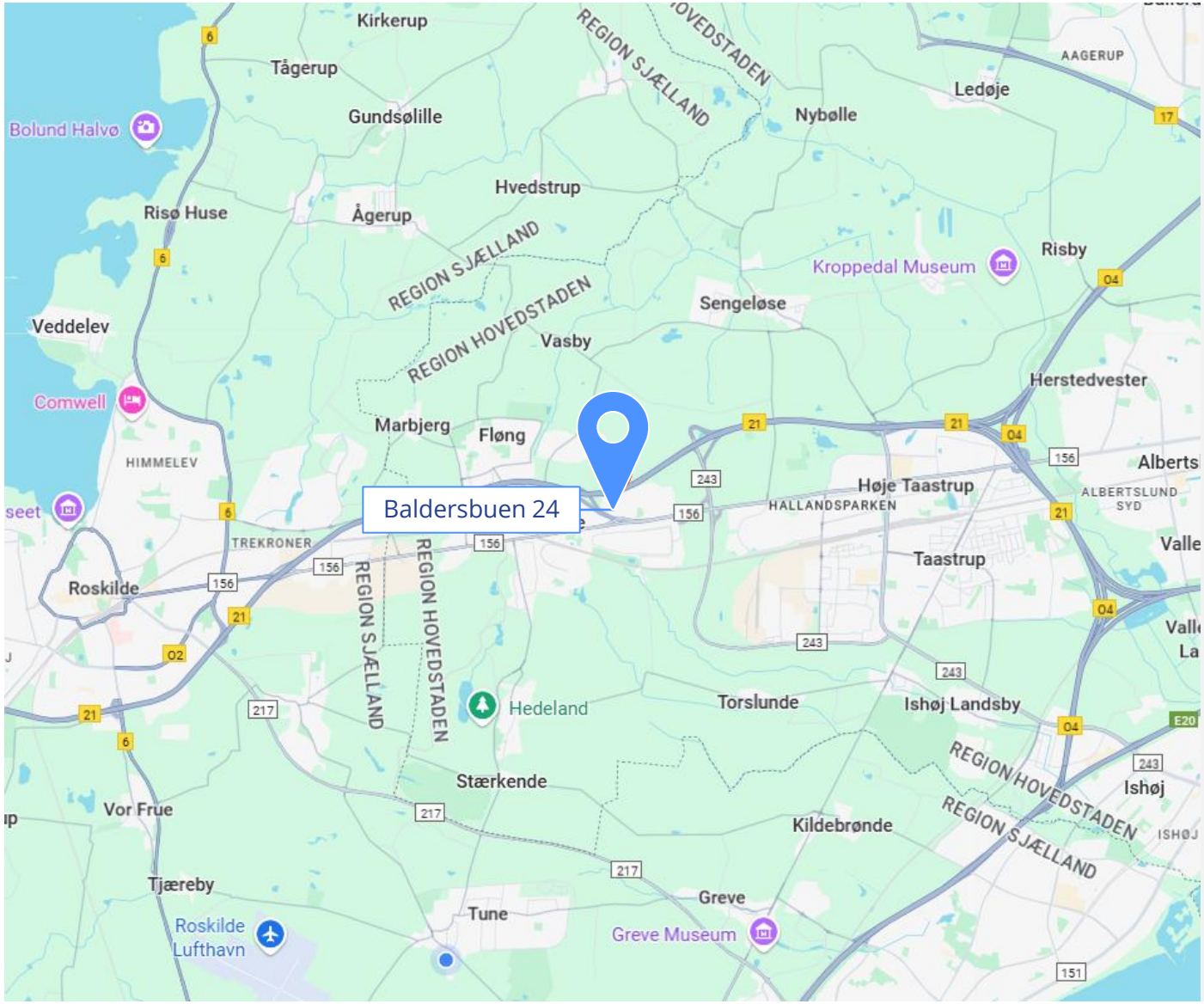
Baldersbuen 24, 2640 Hedehusene (“lejemålet”) er et kontorlejemål fordelt på to etager med et samlet bruttoudlejningsareal på i alt 517 m².

Dette lejeprospekt har til formål at præsentere lejemålet og lejevilkårene, og interesserede lejere vil have mulighed for at besigtige lejemålet med en repræsentant fra Baldersbrønde Erhvervscenter A/S

Mellemleje

Indtil lejekontrakten er underskrevet af begge parter, forbeholder udlejer sig ret til mellemleje.

Beliggenhed



Området

Lejemålet er beliggende i et erhvervsområde i bydelen Baldersbrønde i Hedehusene, der ligger i Høje-Taastrup Kommune. Byen er placeret strategisk godt mellem København og Roskilde, hvilket giver den gode transportmuligheder og gør den attraktiv for pendlere.

Lejemålet ligger blot 1,8 km i gå-/cykelafstand fra Hedehusene Station, 2,4 km til Holbækmotorvejen samt 5,4 km til City2, et lokalt indkøbscenter og populært shoppingmål.

Lejemålet ligger med fornuftig afstand til flere større områder, såsom Høje-Taastrup (3,5 km), Roskilde (8 km), København (23 km) samt Københavns Lufthavn (33 km).

Lejemålet

Beskrivelse

Lejemålene ligger i en nyere erhvervsejendom opført i 2024 med god placering i eftertragtet erhvervsområde i Hedehusene. Området er med god infrastruktur og nem adgang til motorvejsnettet og offentlig transport.
Ejendommen er med stort indgangsparti, bred trappeopgang og stort parkeringsareal.
Der udbydes to lejemål Baldersbuen 24 st. tv. og 1. sal. Begge lejemål er med hvide vægge, grå tæppefliser, lyst trægulv, mødelokalerne er i neutrale jordfarver og loftet er akustikplader med led lys der selv tænder og hvor lysstyrke kan reguleres. Derudover er der screens for vinduer der vender med øst og vest.

Baldersbuen 24, st. tv.
Lejemålet udgør i alt 269 m² inkl. fællesarealer og fremstår med nyetablerede moderne kontorfaciliteter, der kan tilpasses den enkelte lejers ønsker og behov. Indretningen er fleksibel og kombinerer åbne storrumskontorer med mindre afskærmede kontorenheder, hvilket skaber optimale rammer for både samarbejde og koncentreret, individuelt arbejde.

Derudover indeholder lejemålet et mødelokale, tekøkken, depotrum og toilet. Der er fælles omklædningsrum og badefaciliteter.

Baldersbuen 24, 1. sal
Lejemålet udgør i alt 248 m² inkl. fællesarealer og fremstår med nyetablerede og funktionelle kontorfaciliteter. Indretningen består af storrumskontor, med stort mødelokale, to mindre kontorlokaler, tekøkken og toilet. Der er fælles omklædningsrum og badefaciliteter.

Der er mulighed for at sammenlægge de to lejemål. Desuden har lejer mulighed for at leje ejendommens kantine og udendørs terrasse til events på dagsbasis, efter nærmere aftale med udlejer.

Der er elladestander på parkeringspladsen, som kan benyttes efter aftale med udlejer.

Lejevilkår

Lejevilkår			
Årlig leje	St. tv. 1. sal	269 m² a 975 kr. pr. m² 248 m² a 975 kr. pr. m²	262.275 kr. 242.775 kr. **505.050 kr.**
Areal	517 m²		
A conto-el	Anslået til 80 kr. pr. m²/41.360 kr. årligt		
A conto-varme	Anslået til 75 kr. pr. m²/38.775 kr. årligt		
A conto-vand	Anslået til 40 kr. pr. m²/20.680 kr. årligt		
Driftsudgifter	125 kr. pr. m²/64.625 kr. årligt Beløbet dækker blandt andet grundskyld, dækningsafgift, rottebekæmpelse, vicevært og snerydning.		
Betaling	Månedsvis forud		
Anvendelse	Kontor		
Depositum	6 måneders husleje		
Lejeregulering	Nettoprisindeks, dog minimum 3,0%		
Uopsigelighed	Efter aftale		
Opsigelsesvarsel	6 måneder		
Overtagelsestidspunkt	Efter aftale		
Overtagelsesstand	Som det er og forefindes		
Parkering	Der er parkering på terræn, som stilles vederlagsfrit til rådighed for ejendommens brugere. Elladestander kan benyttes efter aftale med udlejer.		
Fremlejeret	Aftales nærmere		
Energimærke	Gyldigt energimærke foreligger med karakteren A2015		
Moms	Alle ydelser tillægges moms, p.t. 25%		

Foreløbige ejendomsskatter og senere efterregulering

Dette prospekt er udarbejdet under en ejendomsskattereform. Ved ejendomsskatter forstås i dette prospekt grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskatteloven.

Ejendomsskatter beregnes på baggrund af grundværdier, der fastsættes af Vurderingsstyrelsen – første gang pr. 2021 – og som endnu ikke kendes. Ejendomsbeskatningen sker derfor aktuelt på baggrund af foreløbigt fastsatte grundværdier, der tjener som beskatningsgrundlag, indtil de endelige grundværdier er blevet fastsat. Når dette sker, vil der ske efterregulering for de år, hvor de foreløbige grundværdier har ligget til grund for beskatningen.

I driftsudgifterne er de aktuelle ejendomsskatter indregnet, som de foreløbigt opkræves i indeværende år. Det skal aftales mellem udlejer og lejer, hvordan en senere efterregulering af ejendomsskatterne for tidligere, indeværende og senere år, der er blevet aftalt efter lejeaftalens indgåelse, skal ske, herunder om de skal tilbagebetales lejer eller efteropkræves lejer forholdsmæssigt i forhold til lejeaftalens periode.

Lejer henvises til rådgivning vedrørende den aktuelle ejendomsskattereform, herunder de gældende stigningsbegrænsningsregler for såvel grundskyld som eventuel dækningsafgift, og udlejer bærer intet ansvar for, hvad ejendoms-vurderinger og beskatningsregler har af betydning for lejer.

Øvrige vilkår

Renholdelse

Det påhviler lejer sammen med ejendommens øvrige lejere/brugere at renholde såvel beplantede som befæstede til lejemålet hørende udenomsarealer, herunder fejning og snerydning, glatførebekæmpelse af fortov og gade mv. Selve arbejdet udføres af udlejer og betales af lejer via driftsudgifterne.

Energimærke

Ejendommen er omfattet af reglerne om energimærkning og er energimærket med karakteren A2015.

Plangrundlag

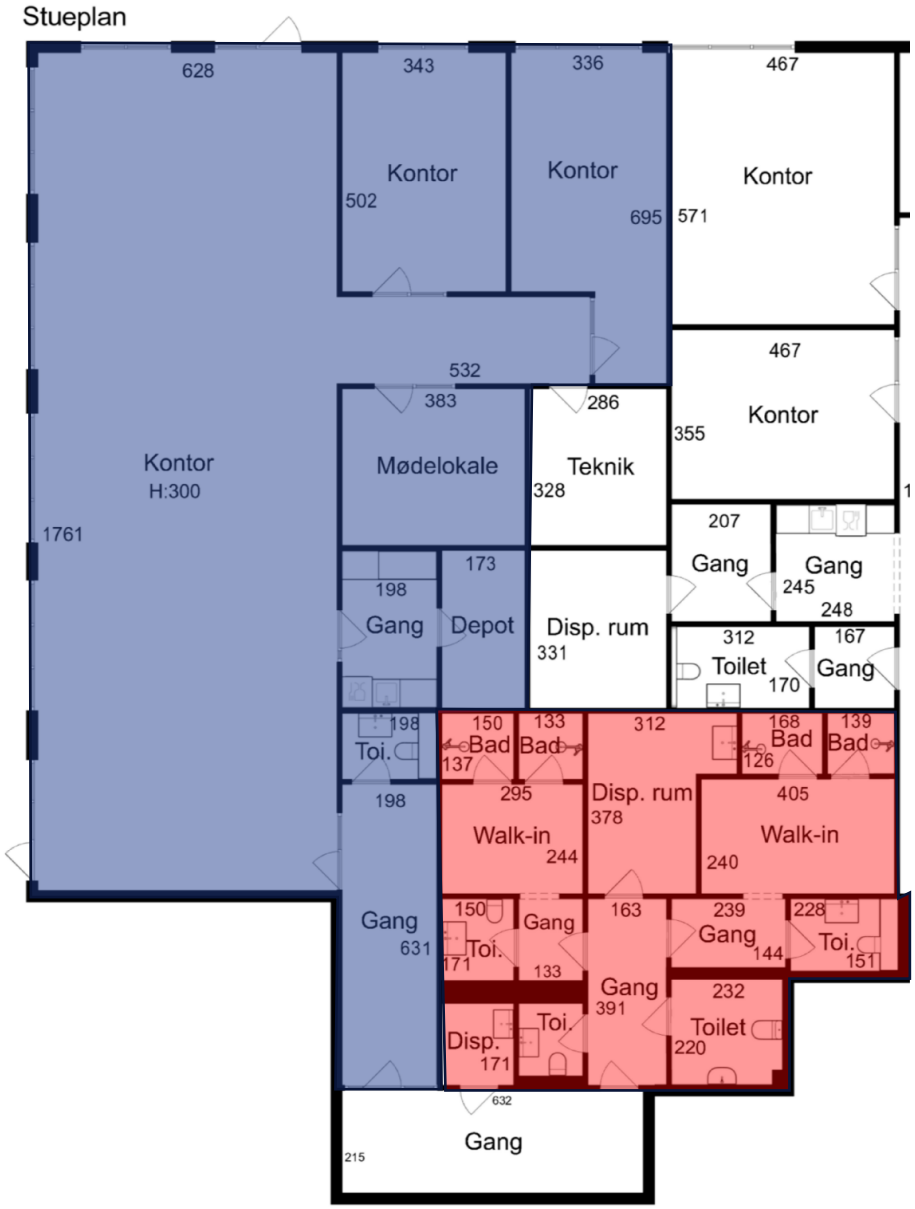
Ifølge Lokalplan nr. 4.15.1 er området, hvor lejemålet ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

§4. Områdets anvendelse - Delområde E.

1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Der må ikke indrettes autoophug eller tilsvarende oplagspladser. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer, som indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

Plantegning - stueplan



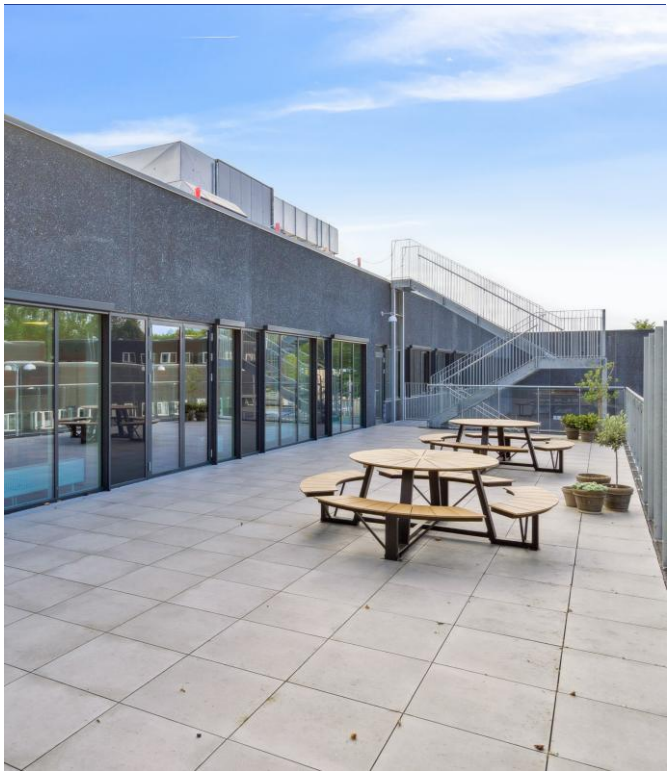
Lejemålet

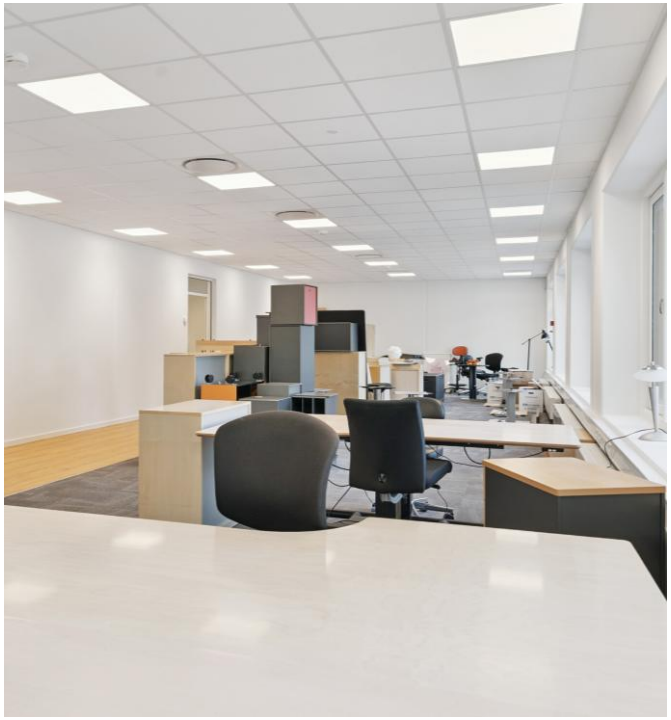
Fællesområde

Plantegning – 1. sal

Boozt
Tlf. 45 505 505
BTK TRANSPORT
Tlf. 45 505 505

24





Kontakt Baldersbrønde Erhvervscenter A/S hvis du ønsker mere information eller en fremvisning af lokalerne.

Bente Nordbjerg Nielsen
Baldersbuen 24
DK-2640 Hedehusene

+45 26 30 20 44
Bente@bec-as.dk