



Erhvervslokaler i moderne kvalitetsbyggeri udlejes

Hjulmagervej 6, Vejle

LEJEPROSPEKT

- Ledige arealer 4.925 m² - heraf kontor ca. 884 m², showroom 470 m² og lager ca. 3.651 m²
- Moderne byggeri i høj kvalitet og flot arkitektur
- Flere kombinationsmuligheder med de enkelte lejemål
- Synlig placering ved indfaldsvejen Fredericiavej
- Tæt på afkørsel 61 - E45
- Årlig leje: fra 150 kr. pr. m² ekskl. drift

Indhold

- 3 Beskrivelse
- 6 Arealoversigt
- 7 Plantegninger
- 9 Lejemålsoversigt
- 10 Lejevilkår
- 11 Fotos
- 17 Om Fast Ejendom Danmark
- 18 Om Colliers International
- 19 Kontakt



Beskrivelse af ejendommen



Ejendommen er opført i 1986 over betonkonstruktion.

Bygningen mod Fredericiavej er en kontorbygning i to plan med facader i gule mursten. Taget er dels pålagt gule tagsten og dels built-up med tagpap.

Den bagvedliggende fabriksbygning er ligeledes opført i to plan. Facaderne er betonsandwichelementer med fritlagte brune sten. Taget er built-up med tagpap. Vinduerne er plastrammer med termoglas.

Arealerne består af:

Lejemål 1: Lagerlokale midt i bygningen

Lejemål 2 og 4: Lager-/produktionshal i stueplan. Lejemålet er forsynet med vinduer i den ene side. Til lejemålet er der mulighed for et mindre administrationsafsnit (Lejemål 4), der tidligere har været anvendt til kantine og omklædningsfaciliteter for den oprindelige virksomhed i ejendommen.

Lejemål 3: Lager-/produktionshal i stueplan beliggende i gavlen mod Hjulmagervej. Lejemålet er forsynet med vinduer i facaden på tre sider, og det fremstår meget lyst.

Lejemål 5: Kontor, showroom og lager på 1. sal. Lejemålet har trappeadgang til kontordelen og elevatoradgang til lagerdelen.

Lejemål 6 og 7: Kontor og lager på 1. sal. Lejemålet har trappeadgang til kontordelen og elevatoradgang til lagerdelen.

Lejemål 8: Lager-/produktionshal i stueplan. Lejemålet er forsynet med vinduer i den ene side og delvis i den anden.

Lejemål 9: Kontorlejemål opdelt i tre enheder.

Lejemål 10: Lejemålet består af kontor på 1. sal på ca. 470 m² samt lager og mandskabsfaciliteter i stueetagen på ca. 492 m². Bygningen ligger med facade op til den trafikerede Fredericiavej, som er hovedfærdselsåre fra øst mod Vejle midtby. Kontorlokalerne fremstår i meget præsenterbar stand, og lageret i stuen har adgang via mindre port.

Alle lager- og produktionsafsnit har adgang til porte i rampe- og jordniveau via fællesområder i stueplan.

Lager og showroom på 1. sal har adgang til fællesarealerne i stueplan via to vareelevatorer med en bredde på 2 m, en dybde på 3 m og en højde på 2,2 m.

Loftshøjden i lagrene i stueplan er 3,25 m under betondragerne og ca. 3,6 m under loft. Loftshøjden på 1. sal er i showroom og lager 2,4 m under dragerne.

Område/kvarter

Ejendommen er beliggende i Vinding (Vejle S), som er et attraktivt erhvervsområde, bestående af blandet kontor, produktion og logistik.

Ejendommen har facade mod indfaldsvejen Fredericiavej.

Fra området er der kort afstand til E45 og Vejle centrum.



Planforhold

Lokalplaner

Byplanvedtægt nr. 3

Ekstrakt:

Delområde A3:

Erhvervsområde (let industriområde).

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves let industri- og værkstedsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området, og virksomheden må ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn blive til ulempe for den omliggende bebyggelse.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for området opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer som indehaver, bestyrer, portner eller lign.

Ovennævnte er alene et ekstrakt af planen, der kan rekvireres ved henvendelse til Colliers International.



Oversigt over arealer

Lejemål 1	Lager/produktion, stuen	219 m ²	UDLEJET
Lejemål 2	Lager/produktion, stuen	582 m ²	UDLEJET
Lejemål 3	Lager/produktion, stuen	655 m ²	
Lejemål 4	Kontor/lager, stuen	120 m ²	
Lejemål 5	Kontor Showroom Lager/produktion mv., 1. sal	80 m ² 470 m ² 964 m ²	
Lejemål 6	Lager, 1. sal	1.409 m ²	
Lejemål 7	Kontor mv., 1. sal	145 m ²	
Lejemål 8	Lager, st.	1.007 m ²	UDLEJET
Lejemål 9	Kontor, stuen	69 m ²	
Lejemål 10	Kontor – 1. sal Lager/mandskabsrum - stuen Kælder	470 m ² 492 m ² 51 m ²	
I ALT		6.733 m²	

Der henvises til planskitser på de næste sider.

Arealer

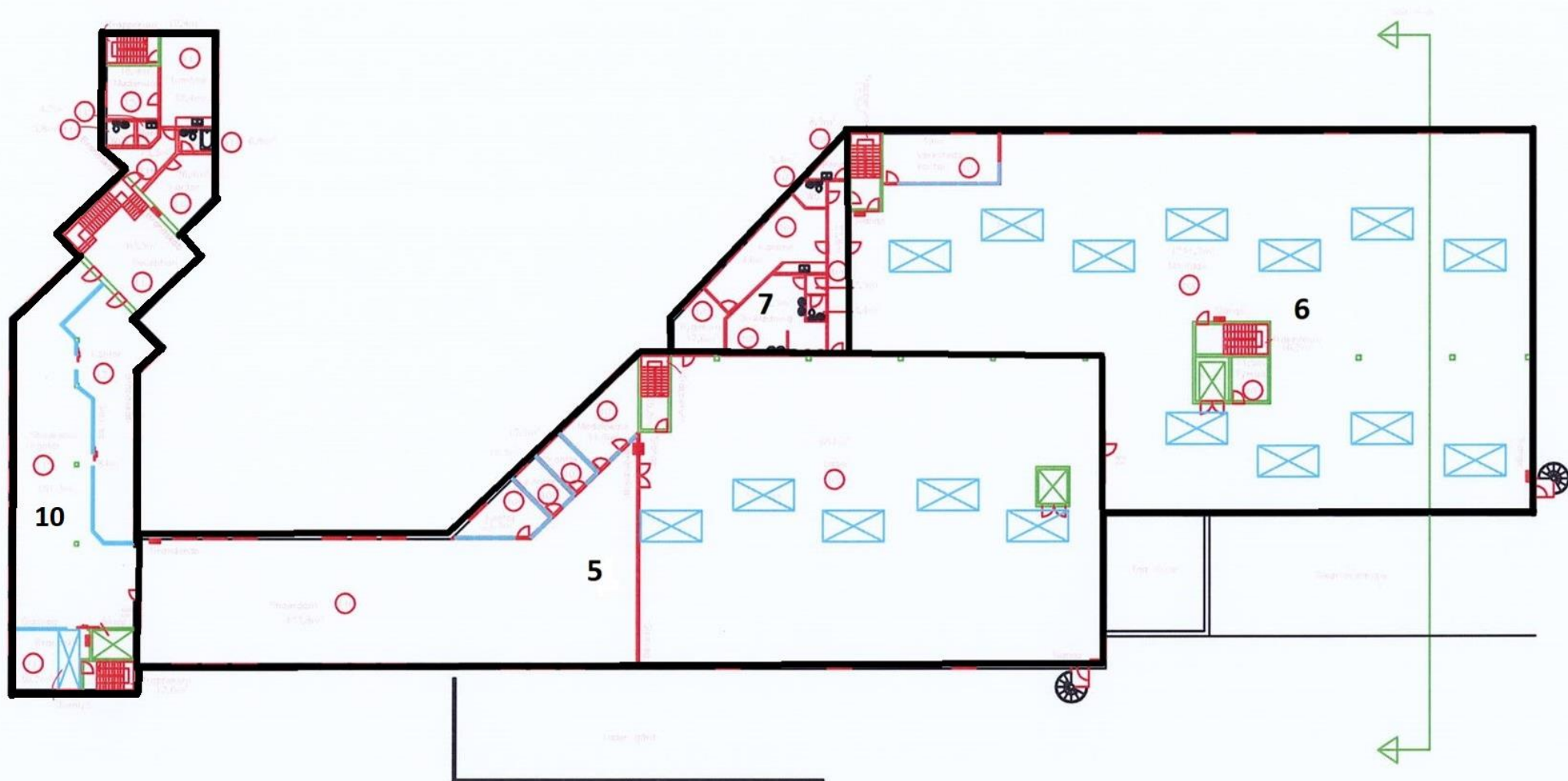
		m ²
Kontor	ca.	884
Showroom	ca.	470
Lager/produktion	ca.	5.379
Etageareal i alt	ca.	6.733

Arealerne er i henhold til ejers oplysning.

Plantegning - stuen



Plantegning - 1. sal



Lejemålsoversigt

Lejemål	Anvendelse	Etage	Areal m ²	Pr. m ² p.a.	Leje p.a.
				Kr.	Kr.
1	Lager/produktion (UDLEJET)	Stuen	219		
2	Lager/produktion (UDLEJET)	Stuen	582		
3	Lager/produktion	Stuen	655	250	163.750
4	Kontor/mandskabsfaciliteter	Stuen	120	550	66.000
5 *	Kontor	1. sal	80	550	44.000
	Showroom	1. sal	470	300	141.000
	Lager/produktion	1. sal	964	150	144.600
6	Lager/produktion	1. sal	1.409	150	211.350
7	Kontor og personalefaciliteter	1. sal	145	550	79.750
8	Lager (UDLEJET)	Stuen	1.007		
9	Kontor	Stuen	69	550	37.950
10 **)	Depot	Kælder	51	0	0
	Lager	Stuen	492	250	123.000
	Kontor	1. sal	470	600	282.000
	I alt		6.733		1.293.400

*) Lejemål 5 har et samlet areal på 1.514 m² og en leje p.a. på 329.600 kr.

**) Lejemål 10 har et samlet areal på 1.013 m² og en leje p.a. på 405.000 kr.

Lejevilkår

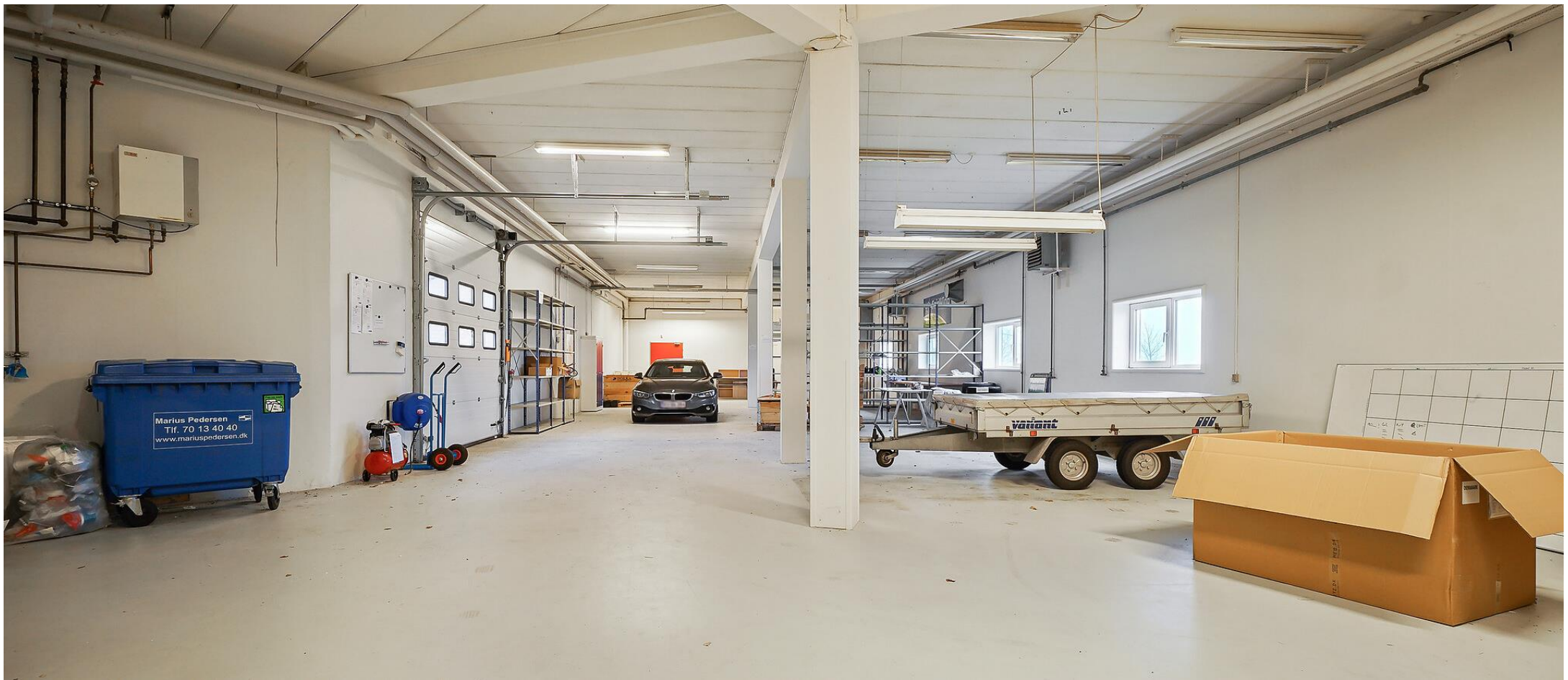
Årlig leje	Se oversigt foran	
A conto-drift	26,31 kr. pr. m ²	
A conto-varme	40,98 kr. pr. m ²	
El og vand	Betales direkte til forsyningsselskabet	
Parkeringsplads	Der er gode parkeringsforhold ved ejendommen	
Betaling	Kvartalsvis forud	
Depositum	6 måneders leje	
Lejeregulering	NPI, dog minimum 2,0%	
Uopsigelighed	Lejer	3 år
	Udlejer	6 år
Opsigelsesvarsel	6 måneder	
Overtagelsesstand	Efter aftale	
Overtagelsestidspunkt	Efter aftale	
Afståelsesret	Lejer har ikke afståelsesret	
Fremlejeret	Lejer har fremlejeret	
Anvendelse	Lager/produktion/kontor	
Energimærke	Ejendommen er ikke omfattet af energimærke	
Moms	Alle ydelser tillægges moms, p.t. 25%.	















Hvem er Fast Ejendom Danmark?

Fast Ejendom Danmark A/S er et mindre men effektivt, engageret og professionelt ejendomsselskab, som investerer i erhvervsejendomme, som vi udlejer til kontor, produktion og lager.

Organisationen består af syv velkvalificerede og motiverede medarbejdere, som alle har mange års erfaring inden for ejendomsbranchen.

Vi arbejder målrettet på igennem udlejning, udvikling, driftsoptimering og ejendomsadministration at værdioptimere vores ejendomsportefølje.

 **FAST EJENDOM**

Fast Ejendom Danmark A/S Tel +45 70 22 80 30 · fastejendom.dk

Hvem er **Colliers**?

Vi sætter pris på ejendomme ...

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) er en førende global rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi har kontorer i 68 lande og har mere end 18.000 dedikerede medarbejdere, der samarbejder om at yde ekspertbistand for at skabe mest mulig værdi for lejere, ejere og investorer i ejendomssektoren. I mere end 25 år har vores erfarne lederteam, der ejer ca. 40% af egenkapitalen, leveret et akkumuleret investeringsafkast på knap 20% til Colliers' aktionærer. I 2019 omsatte Colliers for mere end 3,0 mia. dollars globalt (3,5 mia. dollars inkl. associerede selskaber) og administrerede ejendomme til en værdi af 33 mia. dollars.

I Danmark er Colliers den absolut største og mest erfarne rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi er landsdækkende med godt 130 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Læs mere om, hvordan vi kan bidrage til, at du får det bedste resultat inden for fast ejendom, på corporate.colliers.com, Twitter [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) eller [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers).

Colliers

Kontakt



Hans Holmann

Erhvervsmægler, Senior I HD(R)

22 25 78 44

Hans.Holmann@colliers.com

**VEJLE**

Den Hvide Facet 1
7100 Vejle

KØBENHAVN

Toldbodgade 33
1253 København

AARHUS

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

ODENSE

Tagtækkervej 8
5230 Odense M

AALBORG

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

VIGTIGE FORHOLD/DISCLAIMER | Dette dokument er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S. Colliers er ansvarlig for dokumentets indhold i henhold til dansk ret. Colliers er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/ vurderinger i dokumentet, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra kunden eller tredjemand. Colliers' ansvar er i alle tilfælde begrænset til det honorar, som Colliers har oppebåret for udarbejdelsen af dokumentet. Dokumentet er udarbejdet til brug for opdragsgiver under de forudsætninger og med det formål, som fremgår af aftalen med kunden, og må ikke videregives til andre uden Colliers' forudgående skriftlige samtykke.

www.colliers.com
Tlf.: 70 23 00 20

