

Lejepropekt

Produktion og lager

Ymersvej 1, 4600 Køge

VGP Park Copenhagen Køge – Fleksible lokaler til produktion, laboratorier og lager med kontor
Enheder på mellem ca. 3.500 - 4.100 m²

Den nye strategiske lokation for industri og lager i Køge Kommune

- 10 meters frihøjde og bæreevne på hele 70 kN/m²
- Sluseporte og læsseramper til lastbiler
- Kort afstand til København og motorvejsnettet.



Lagermægleren

Beskrivelse af Lejemålet

I VGP Park Copenhagen Køge udbydes topmoderne, højeffektive enheder på ca. 3.500 til 4.100 m². Enhederne er perfekt egnede som distributions- eller produktionsenheder til virksomheder, der ønsker en stærk tilstedeværelse på det sjællandske marked.

Lokalerne leveres i et standardbyggeri af meget høj kvalitet med stor fleksibilitet og kan skræddersys efter jeres specifikke tekniske behov, herunder indretning af laboratorier, produktion eller reollager.

Lejemålene forventes indflytningsklare ca. 15-18 måneder efter underskrift af lejeaftale og afhængigt af lejers specifikke indretningskrav.

- Arealstørrelser: Eksempler på enhedsstørrelser i parken:
 - Bygning B/C/D (Unit 1 & 3): Ca. 3.556 m² til 3.846 m²
 - Bygning B/C/D (Unit 2): Ca. 3.535 m² til 3.823 m².
 - Bygning A: Ca. 4.093 m².
- Frihøjde: Minimum 10 meters frihøjde fra det færdige gulv til den laveste del af den bærende tagkonstruktion, hvilket sikrer maksimal udnyttelse af kubikmeterne til højlager.



Beskrivelse af Lejemålet

- Gulv og bæreevne: Monolitisk betongulvplade forstærket med stålfibre, udlagt på et komprimeret underlag (bæreevne på min. 80 MPa). Den maksimale bæreevne på gulvpladerne er hele 70 kN/m².
- Porte: Hver enhed forsynes med et optimalt antal sluseporte og læsseramper. Standardporte har et mål på 3,0 x 3,25 meter med kig-vindue, gummidocktætninger og fuldautomatiske hydrauliske læssebroer (bæreevne 60 kN).
- Administration/kontor: Kontorarealerne opføres efter aftale med lejer (built to suit) og udstyres med klimaanlæg som standard, nedsænkede lofter samt gulvbelægning i tæpper, fliser eller linoleum af høj kvalitet.
- Lys og energi: Energieffektive LED-lamper med uafhængige kontrolzoner. Lysintensiteten er 200 lux i reolgangene og 300 lux i plukke-/arbejdsområderne.



Beskrivelse af Lejemålet

Miljø og bæredygtighed

Byggeriets standard sikrer en Breeam Excellent og compliant med EU Taxonomi.

Bygningerne forberedes til installation af solcelleanlæg (photovoltaic) på tagene tilpasset lejers konkrete energibehov.

Der opsættes ligeledes ladestandere til elbiler på parkeringspladserne efter gældende regler.

Som grønne tilvalg tilbydes der desuden koncepter for grønne tage og grønne facader i projektets tidlige faser, hvilket beskytter bygningen mod temperatursvingninger og mindsker det samlede energiforbrug.



Beskrivelse af området

VGP Park Copenhagen Køge er strategisk placeret i den nordlige del af Køge Kommune, ca. 35 km syd for Københavns centrum.

Parken udvikles i et attraktivt og veletableret erhvervsområde med en infrastruktur, der sikrer jeres virksomhed optimale betingelser for hurtig distribution og adgang til arbejdskraft.

Med en placering klos op ad Køge Bugt Motorvejen (E20) ved afkørsel 31b (Køge N) opnår virksomheden lynhurtig adgang til hele Sjælland, Fyn samt det skandinaviske marked via sydmotorvejen mod Femern/Tyskland.

Samtidig er der kort afstand til vitale transportknudepunkter:

- 8 km til Køge City og Køge Havn
- 35 km til København centrum
- 69 km til Malmø centrum
- 122 km til Femern forbindelsen.



Billeder af Lejemålet



Billeder af Lejemålet



Plantegning



Lokalplan

Jf. Lokalplan 1110, Erhverv syd for Egedesvej må område 1 som lejemålet er beliggende anvendes som følger:

§3.2

Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsområde i form af lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder, let industri og håndværk samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom.

Vilkår – Produktion/lager og kontor

	Ekskl. moms
Areal	3.535 – 4.093 m ²
Nettoleje pr. m ² p.a.	Kr. 750
Drift pr. m ² p.a.	Kr. 100
Bruttoleje pr. m ² p.a.	Kr. 850
Bruttoleje p.a. (fra)	Kr. 3.004.750
Bruttoleje pr. mdr. (fra)	Kr. 250.396
Depositum	6 mdrs. leje
Lejeregulering	NPI – min. 2 %
A conto varme pr. m ² p.a.	Kr. NA
Opsigelsestid lejer	10 år
Opsigelsestid udlejer	10 år



Der tages hermed forbehold for evt. fejl og mangler i dette prospekt.

Om Lagermægleren

Lagermægleren består af Henrik Sørensen og Henrik Christophersen som er erfarne ejendomsspecialister og analytikere, som begge har en dyb forståelse for markedet igennem mange år.

Vi sigter efter at levere en førsteklases ejendomsrådgivning, som genererer værdi både nu og i fremtiden.

Vores tilgang sikrer, at vi altid kan tilbyde professionel, personlig og oprigtig rådgivning og sparring.

Kontakt os for en uforpligtende samtale.

Henrik Christophersen
Tel. + 45 29 32 31 03 - hc@lagermaegleren.dk

Henrik Sørensen
Tel. + 45 21 93 68 02 - hs@lagermaegleren.dk

www.lagermaegleren.dk

