

# Unikt og kreativt lejemål på Vesterbro i fritstående bygning fra 1870



- 425 m<sup>2</sup> kontor, showroom o.lign.
- Historisk ejendom med gårdmiljø og 2 altaner
- Skræddersyet til kreative virksomheder
- Roligt lejemål tilbagetrukket fra Vesterbrogade
- God placering imellem Værnedamsvej og Vesterbro Torv
- 750 m til Hovedbanegården
- Mulighed for fast parkering i ejendommens gård eller ca. 150 m til p-plads i Tullinsgade
- Stabil og langsigtet udlejer





## Ejendommen

Lejemålet er beliggende i bygningskomplekset Vesterbrogade 62-64. Nogle af bygningerne stammer helt tilbage fra 1800-tallet.

Gennem årene har der både været et trykkeri, maskinmesterværksted, hestestalde, høloft, og der har sågar også været en klassisk hattebutik. Vesterbros pølsevogne har tillige haft "opstaldning" i ejendommens garager. Faktisk er der fortsat et par stykker tilbage.

I dag er bygningerne hjemsted for en blanding af beboelseslejligheder, kontorer, restaurant Madklubben, og cocktail-baren, "Bjørns".

I alt andrager ejendommens grundareal 3.072 m<sup>2</sup> med et etageareal på 5.805 m<sup>2</sup>, som er udlejet til 42 boliglejemål, 18 erhvervslejemål, 12 garager og 32 parkeringspladser.

I ejendommens gård er der flere hyggekrege o.lign., hvor man kan nyde en kop kaffe, frokosten eller fredagsvinen, når vejret

tillader det.

Ejendommens beliggenhed er optimal på stykket imellem Vesterbros Torv og Værnedamsvej, hvor der er nærhed til Hovedbanegården og masser af byliv med specialbutikker, caféer, restauranter og dagligvarebutikker lige udenfor døren.

Lejemålet er beliggende i den unikke, fritstående bygning i gården, og er således roligt tilbagetrukket fra gaden.





## Lejemålet

Lejemålet er beliggende på stueetagen (120 m<sup>2</sup>), samt venstre side af henholdsvis 1. sal (159 m<sup>2</sup>) og 2. sal (146 m<sup>2</sup>).

Adgang til lejemålet kan ske direkte via den udvendige trappe til 1. sal, eller via bygningens hovedindgang i stueetagen. Fra hovedindgangen findes bygningens hovedtrappe, som også er bindeleddet imellem lejemålets 3 etager.

Lejemålet er indrettet og istandsat på den helt rigtige måde, der skaber grobund for at tænke kreative tanker. Gammelt møder nyt, rådt møder gennemtænkt. Enkelt, men med høj

coolness-faktor.

Gulvene er en art beton/epoxy på 1. og 2. sal, mens stueetagen har trægulve og gulvtæpper. Lofterne er ribbede/buede på 1. sal og stueetagen, mens der er sat akustikregulering op i det åbne kontormiljø på 2. sal. Alle steder med godt lysindfald, mulighed for at få frisk luft på de to altaner.

Indretningen er forholdsvist enkel: 1. sal består af anretterkøkken, kantine og lounge, samt 2 store og 1 mindre mødelokale. De store mødelokaler kan også fungere som

flermandskontorer. 2. sal (146 m<sup>2</sup>) er ”produktionsetagen”, hvor der i al sin enkelhed findes ét stort rum med åbent kontormiljø. Stueetagen, som ligger delvis under terræn, anvendes til en blanding af mødelokaler/flyverpladser, samt ”værksted”.

Der kan stilles borde og bænke i gården foran bygningen, hvor frokosten eller en kop kaffe kan nydes, når vejret tillader det.

Fraflyttende lejers inventar kan overtages efter nærmere aftale med dennes kurator.



*"Nobody reads ads.  
People read what  
interests them.  
Sometimes it's an ad."*

*"Nobody reads ads.  
People read what  
interests them.  
Sometimes it's an ad."*



## Området

Vesterbrogade i København løber fra Rådhuspladsen forbi Københavns Hovedbanegård, forbi Vesterbros Torv og (over Frederiksberg) ud til Pile Allé, og er en af de mest attraktive handlegader i København, lige bortset fra indre by.

Vesterbro blomstrede i sin tid op i takt med byfornyelsen, og opnåede blandt mange status som et attraktivt og interessant sted at etablere sig. Kvarteret fremstår i dag som et dynamisk kvarter med både etablerede og opstartsorienterede virksomheder, unge beboere og ressourcestærke børnefamilier, samt turister.

Vesterbro generelt, og Vesterbrogade i særdeleshed, er blevet en etableret handlegade med ”puls” og aktivitet som over de seneste år har tiltrukket en række kendte mærkevarebutikker, cafeer, restauranter m.v.

Der kan lejes fast parkeringsplads i ejendommens gård. Timeparkering er mulig i sidegaderne rundt om ejendommen. Og 150 meter fra ejendommen, findes p-anlæg på Tullingsgade.

### Parkeringshuse/-anlæg:

Tullingsgade 19 (Føtex)	kr. 17 pr. time	APCOA
Mathæusgade 46	kr. 800 pr. md.	Q-Park
Saga, Vesterbrogade 23	kr. 1.496 pr. md.	APCOA
Codanhus (Gl. Kongevej)	kr. 1.532 pr. md	Q-Park

Der tages forbehold for fejl og ændringer

### Udvalgte afstande fra ejendommen til:

Vesterport/Hovedbanegården	900 m
Rådhuspladsen:	1.200 m
Forum Metro St.	1.200 m
Københavns Lufthavn:	9.200 m

## Økonomi og vilkår

Anvendelse	Beliggenhed	Areal m <sup>2</sup>	Årlig leje m <sup>2</sup>	Årlig leje i alt
Kontor	St., 1. sal, tv., 2. sal, tv.	425 m <sup>2</sup>	Kr. 1.450	Kr. 616.145
Driftsudgifter	(inkl. i bruttolejen)	425 m <sup>2</sup>	Kr. 200	Kr. 85.000
I alt		425 m <sup>2</sup>	Kr. 1.650	Kr. 701.145

Art	Vilkår
Varme og vand	Lejer betaler a conto varme og vand p.t. budgetteret kr. 135 pr. m <sup>2</sup> / kr. 57.255 årligt
Driftsudgifter	Ejendommens driftsudgifter er inkl. i bruttolejen
Leje mv. erlægges	Månedsvise forud
Depositum	Modsvarende 6 måneders leje
Moms	Ovennævnte beløb tillægges moms
Lejeregulering	Årlig regulering i.h.t nettoprisindekset, dog min. 2,5%
Uopsigelighed	2 år for lejer / 4 år for udlejer
Opsigelsesvarsel	Gensidigt 6 mdr. til den første i en måned
Fremlejeret	Ja, delvist
Afståelsesret	Nej
Overtagelse	Lejemålet kan overtages snarest, dog tidligst d. 1. marts 2024
Vedligeholdelse	Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer
Aflevering	Lejemålet overtages nystandsats, og skal tilbageleveres i samme stand







## Energimærke

Ejendommen har energimærke E.

## Besigtigelse

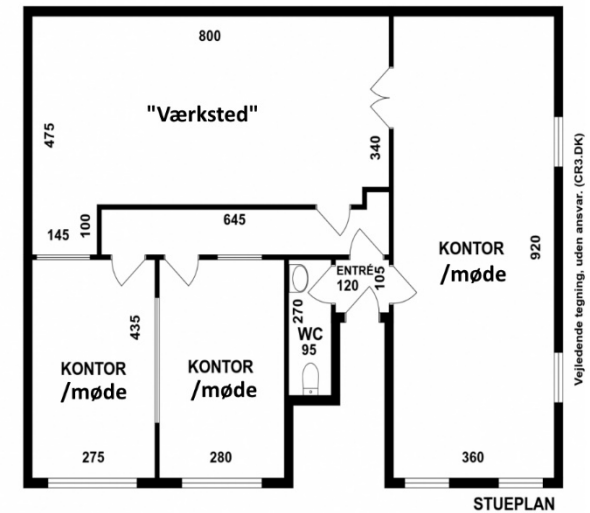
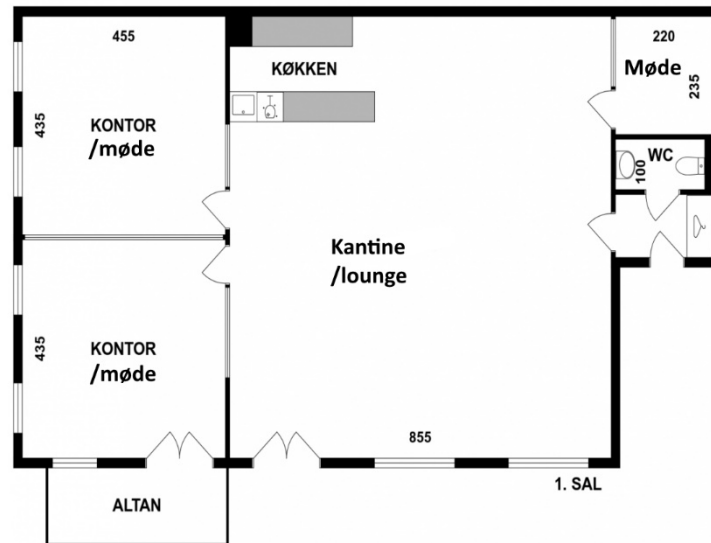
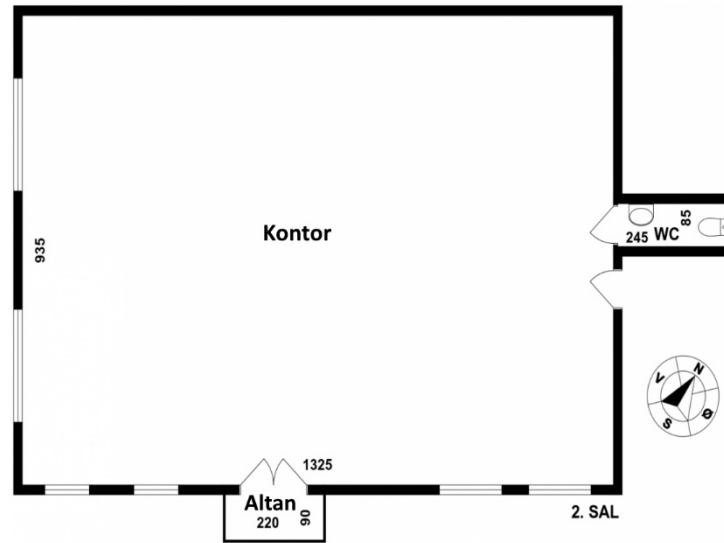
Alle henvendelser vedrørende ejendommen herunder besigtigelse bedes rettet til:

EGESKOV DAVIDSEN EJENDOMME ApS  
Strandvejen 100  
2900 Hellerup  
Tlf. 40 19 18 85

## Sagsansvarlige:

Rasmus Egeskov Davidsen  
Adm. dir.  
Cand.merc. IMM  
Tlf.: 40 19 18 85  
E-mail: [rasmus@egeskov-davidsen.dk](mailto:rasmus@egeskov-davidsen.dk)

## Plantegninger



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Tegningen er vejledende.  
Der tages forbehold for fejl  
og skalaforhold

## Fotos



## Fotos



## Fotos



## Fotos

