

# Nyrenoveret ejendom/lejemål ud til krydset Vesterbrogade/Værnedamsvej



- 132 m² butik
- Enestående beliggenhed ud til krydset Vesterbrogade/Værnedamsvej
- Et af de mest fodgængertunge hotspots på Vesterbro
- Total-renoveret ejendom og lejemål
- Bred facade med glaspartier gulv til loft
- Masser af spændende koncepter i området tiltrækker kunder
- 600 m til Hovedbanegården og Vesterport



## Ejendommen

Ejendommen ligger på hjørnet af Vesterbrogade og Oehlenschlägersgade. Ejendommens samlede areal udgør 2.481 kvadratmeter med både bolig og erhverv fordelt på fem etager samt udnyttet tagetage og delvis kælderetage.

Bygningen mod Vesterbrogade er opført omkring 1860 og blev sammenbygget og i den forbindelse ombygget omkring 1920. I de efterfølgende 100 år er bygningen ombygget en række gange og har bl.a. huset den underlødige biograf Hawaii Bio og senere beværtningen Guldregn.

Ejendommen er under total-renovering, som afsluttes inden overtagelse af lejemålet.

Ejendommen er ideel til butiksdrift, da den er beliggende midt i Vesterbros allermest pulserende byliv, dvs. i krydset Vesterbrogade/Værnedamsvej/Frederiksberg Allé, med restauranter, caféer og butikker. Og adskillige stærke koncepter og brands, f.eks. Føtex, Matas, Samsøe|Samsøe, Maanesten, Aesop, Bog & Idé, Normal, A.P.C., Helges Ost, Granola, Gasoline Grill. Derudover kort afstand fra

Københavns Hovedbanegård.

Ejendommen er udlagt til blandet erhverv og beboelse. Fremover vil beboelsesdelen bestå af et kollegie for jura- og arkitektstuderende på 2. - 5. sal. I stueetagen og 1. sal er det internationale galleri, Brigade, allerede en markant erhvervs-lejer i ejendommen.



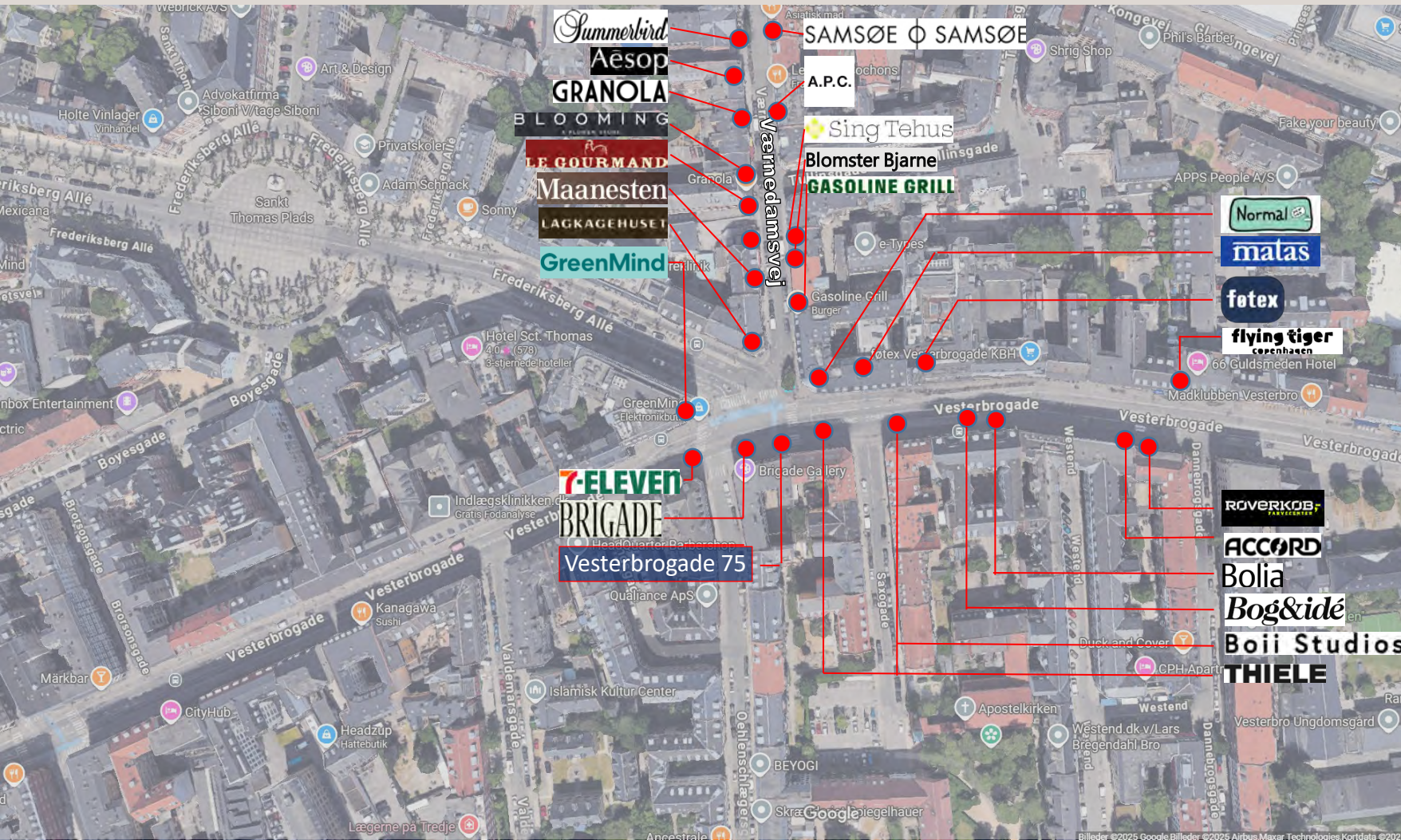
## Lejemålet

Lejemålet fremstår med en bred og markant facade bestående af to glaspartier fra gulv til loft, indrammet af brunrød aluminium. Det øverste felt er et lukket blændparti, som giver mulighed for skiltning med eksempelvis folietryk. Indgangsdøren er placeret cirka i midten af facaden, som består af to separate partier – hvilket giver gode muligheder for udstilling på begge sider.

Indvendigt er lejemålet karakteriseret ved en forreste del med god loftshøjde og gennembrydninger til den mellemste sektion, hvor et unikt buet rum skaber en særlig atmosfære. Såfremt kommende lejer har behov for lager, kan det tilstødende rum helt eller delvist benyttes til dette. I lejemålets bagerste del etableres nyt tekøkken/kontor og toilet.

Ejendommen og lejemålet er totalrenoveret. Udlejer istandsætter og tilpasser lejemålets overflader efter nærmere aftale med kommende lejer, så det matcher det ønskede koncept og behov.

Ifølge Københavns Kommune passerer der dagligt 33.330 fodgængere i krydset Frederiksberg Allé / Værnedamsvej / Oehlenschlägergade / Vesterbrogade, og 21.330 fodgængere i krydset Vesterbrogade / Saxogade – hvilket understreger områdets stærke eksponering og kundepotentiale.



# 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 handelsgader i København, lige bortset fra indre by.

Vesterbro har i de seneste år, i takt med byfornyelsen, blandt mange opnået status som et attraktivt og interessant sted at etablere sig. Kvarteret er igennem de seneste mange år blomstret op, grundet byfornyelse, og tilflytning af ressourcestærke børnefamilier.

Hermed er Vesterbrogade blevet en trendy handelsgade med "puls" og aktivitet som over de seneste år har tiltrukket en række kendte mærkevarebutikker, cafeer, restauranter m.v. Lige overfor ejendommen ligger Værnedamsvej, som er én af de mest populære gader i København med specialbutikker, restauranter mm.

Timeparkering er mulig i sidegaderne rundt om ejendommen. Og 75 meter fra ejendommen, findes p-anlæg på Tullinsgade.

Parkeringshuse/-anlæg:

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

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 m² | Årlig bruttoleje m² | Årlig bruttoleje i alt |
|--------------|-------------|----------|---------------------|------------------------|
| Butik/detail | Stuen       | 132 m²   | Kr. 3.590           | Kr. 473.880            |

| Art               | Vilkår                                                                                           |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Varme og vand     | Lejer betaler a conto varme og vand, p.t. kr. 120 pr. m² p.a. / kr. 15.840                       |
| Driftsudgifter    | Driftsudgifter, herunder ejendomsskatter og -afgifter er indeholdt i lejen                       |
| Leje mv. erlægges | Månedsvist forud                                                                                 |
| Depositum         | Kontant, 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 1. i en måned                                                           |
| Fremlejeret       | Nej                                                                                              |
| Afståelsesret     | Ja, iht. ELL §55, og mod udlejers forudgående godkendelse                                        |
| Overtagelse       | Lejemålet kan overtages d. 1. marts 2026                                                         |
| Vedligeholdelse   | Indvendig vedligeholdelse og fornyelse påhviler lejer. Udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer |
| Lejemålets stand  | Lejemålet overtages nystandsatsat, og skal tilbageleveres i samme stand.                         |





### **Energimærke**

Ejendommen har energimærke D

### **Besigtigelse**

Alle henvendelser vedrørende ejendommen herunder besigtigelse bedes rettet til:

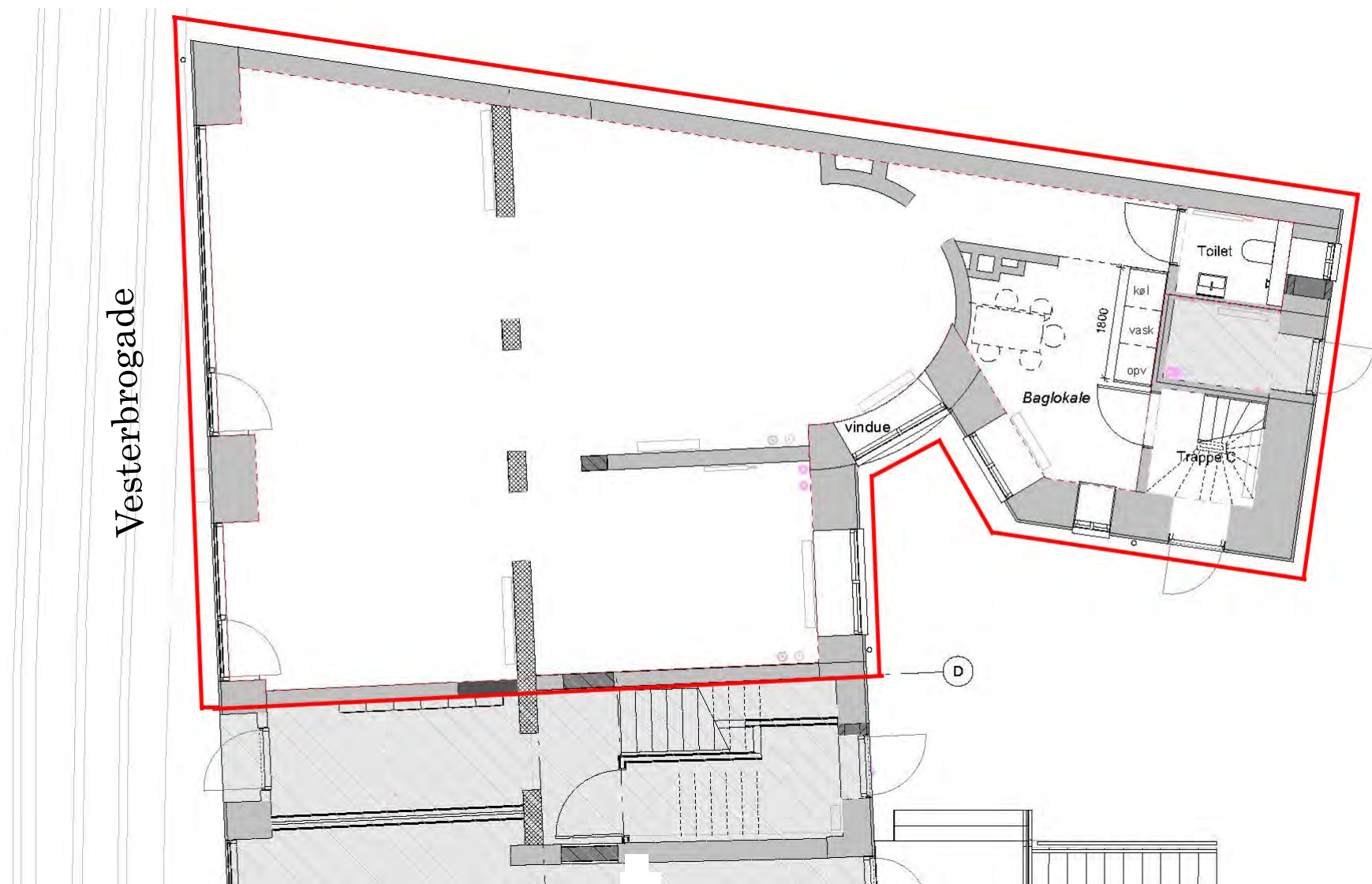
EGESKOV DAVIDSEN EJENDOMME ApS  
Strandvejen 100  
2900 Hellerup  
Tlf. 40 19 18 85

### **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)

# Plantegning

Fremtidig indretning



Tegningen er vejledende.  
Der tages forbehold for fejl  
og skalaforhold