

# Bred facade, stort skilt og masser af kundetrafik



- 159 m<sup>2</sup> butik i stueetagen + 22 m<sup>2</sup> kontor på 1. sal
- Bred facade og stort skilteband
- 750 fodgængere pr. time kommer forbi mellem kl. 10-18, herunder mange turister
- Beliggende i den aktive ende af Vesterbrogade
- Optimal placering ved siden af andre trafikskabende koncepter, f.eks. Sofanova, 7-Eleven, Selfmade, JYSK, Coco Hotel, Silvan m.fl.
- 550 m til Hovedbanegården og Vesterport, 110 m til p-hus



## Ejendommen

Ejendommen er opført i 1891 og ombygget og byfornyset i 1998. Den består af 2 butiksejemål i stueetagen, 1 kontorlejemål på første sal, og 8 boliglejemål.

Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, og der er stiftet ejerforening til drift og vedligehold af fællesarealer mm.

I ejendommens gård findes cykel- og bilparkering (bilparkering kun efter nærmere aftale) og affaldshåndtering.

Ejendommen er beliggende på den måske mest aktive del af Vesterbrogade, tæt på Hovedbanegården, Tivoli, Vesterbro Torv, Søerne mm.

Iflg. Københavns Kommunes trafiktælling i 2010/2016, passerer der på dette stykke af Vesterbrogade hver dag 12.600 cyklister og 8.200 fodgængere i dagtimerne. Mellem kl. 10-18 går der i gennemsnit 750 fodgængere forbi i timen.

Naboen på den ene side er restaurant Bloom og på den anden side en grill-bar.

Tæt på findes bl.a. 7-Eleven, Comfort Hotel, Normal, Humac, Lidl, JYSK, Selfmade (tidl. Stof & Stil) Sofanova og Silvan, hvilket sikrer et stabilt flow af købedygtige kunder.





## Lejemålet

Lejemålet har en god, bred facade med to store vinduer mod Vesterbrogade, samt tilsvarende stort glasdørsparti med rulle机场ter.

Over butiksvinduerne findes stort skiltebånd, der sikrer butikken en markant eksponering i gadebilledet.

Indvendigt er lejemålet indrettet som moderne retail-lejemål, med trægulve, sænkede lofter, grund- og spotbelysning, vinduesdisplay, varmetæppe, køling, lydssystem, alarm mm.

Brandet ”Smeg” har solgt hårde hvidevarer fra butikken igennem de seneste ca. 10 år.

Butikken er pt. indrettet med butikslokale, personaletoilet, og lager i stueetagen andragende 159 m<sup>2</sup>.

På 1. sal findes, via intern kunstfærdig vindeltrappe, et disponibelt rum på 22 m<sup>2</sup>, der pt. anvendes som mødelokale/kontor.

Fra lejemålet er der bagudgang til gården via god, bred

dobbeltdør, således at vareindlevering kan ske herfra. Der er i øvrigt port fra gaden til gården.

Alt i alt er der med det rette koncept og styling af butikken et stort potentiale.



## 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 handeleggader 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 handeleggade med "puls" og aktivitet som over de seneste år har tiltrukket en række kendte mærkevarebutikker, cafeer, restauranter m.v.

Timeparkering er mulig i sidegaderne, bl.a. Viktoriagade, Helgolandsgade, og Stenosgade. Det er endvidere muligt at få fast månedsparkering i flere P-huse, bl.a. hos Apcoa i parkeringshuset i kort afstand fra ejendommen under LIDL/Jysk, også kaldet Saga P-hus.

Udvalgte afstande fra ejendommen til:

Vesterport:	600 m.	8 min.
Rådhuspladsen:	850 m.	12 min.
Københavns hovedbanegård:	550 m.	8 min.
Københavns Lufthavn:	9.200 m.	10 min.

Parkeringshuse:

Saga, Vesterbrogade 23	kr. 1.912 pr. md. ekskl. moms (24/7)	APCOA
Codanhus (Gl. Kongevej)	kr. 2.274 pr. md. ekskl. moms (24/7)	Q-Park
Vesterport (Nyropsgade)	kr. 2.267 pr. md. ekskl. moms (24/7)	Q-Park

Der tages forbehold for fejl og ændringer

## Økonomi og vilkår

Anvendelse	Beliggenhed	Areal m <sup>2</sup>	Årlig leje m <sup>2</sup>	Årlig leje i alt
Butik	Stuen	159m <sup>2</sup>	kr. 3.500	kr. 556.500
Kontor/møde	1. sal	22 m <sup>2</sup>	kr. 1.500	kr. 33.000
I alt		181 m <sup>2</sup>	kr. 3.257	kr. 589.500

Art	Vilkår
Varme og vand	Lejer betaler a conto varme og vand, p.t. kr. 147 pr. m <sup>2</sup> p.a. (kr. 26.683)
Driftsudgifter	Bidrag til ejendommens driftsudgifter/ejerforening 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, mod udlejers forudgående godkendelse
Overtagelse	Lejemålet kan overtages pr. d. 1. august 2026 (evt. tidligere efter nærmere aftale)
Vedligeholdelse	Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer
Lejemålsstand	Lejemålets overtagelsesstand aftales nærmere. Det 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)

## Fotos



## Fotos



## Fotos



## Fotos



## Fotos



# Plantegning

## Eksisterende indretning

