# Herskabeligt og renoveret med grøn gård – lige overfor Værnedamsvej






- 239 m² kontor, showroom o.lign.
- Herskabeligt med stuklofter, sildebensparket, fyldningsdøre med messingdørhåndtag, højt til loftet, mm.
- Renoveret for nyligt med åbne kontorområder, studios, brusebad mm.
- Lige i "smørhullet" ved Værnedamsvej
- Indbydende, grønt gårdmiljø
- 950 m til Vesterport og Hovedbanegården
- 750 m til metrostation Frederiksberg Allé

EGESKOV DAVIDSEN EJENDOMME


A
new
norm





# Ejendommen

Ejendommen Vesterbrogade 69-71 består af forhus og baghus.

Forhuset, bygget i 1907 og med nyrenoveret facade mod Vesterbrogade, er beliggende overfor Føtex og den charmerende handelsgade Værnedamsvej. Forhuset har elevator med forskudt adgang.

Fortsætter man ind ad porten fra forhuset åbenbarer et hyggeligt grønt gårdmiljø sig, hvori baghuset, et pakhus fra 1860, befinder sig.

I gårdmiljøet er der etableret borde og bænke, hvor lejerne har mulighed for at nyde frokosten eller en kop kaffe i grønne og rolige omgivelser når vejret tillader det.

Til ejendommen knytter sig den pudsige historie, at det var her, at borgmester Mikkel Vibe i 1619 fik lov til at drive værtshus. Hans kro er det første tegn på den udvikling, der efterhånden gjorde Vesterbro til et Københavnsk forlystelsescentrum.

Ejendommen huser såvel erhvervs- som beboelseslejere.

Forhuset er bl.a. beboet af Tuba, mens baghuset udelukkende er beboet af erhvervslejere, hvoraf blandt andet kan nævnes pladeselskabet Playground Music, den juridiske tænketank Justitia, Norsk Rejsebureau/USA Rejser.

Der findes flere p-huse i nærheden, bl.a. 75 m fra ejendommen.








# Lejemålet

Lejemålet er beliggende på 1. sal i ejendommens forhus med indgang fra porten.

Lejemålet er pt. indrettet med effektivt åbent kontormiljø med 18 arbejdsstationer, loungeområde, samt 2 mødelokaler og 2 små "studios". Herudover anretterkøkken med spiseplads, samt gæstetoilet tæt på hovedindgangen og yderligere ét toilet med brusebad bagest i lejemålet. Der er nem adgang til den grønne gård via lejemålets køkkentrappe.

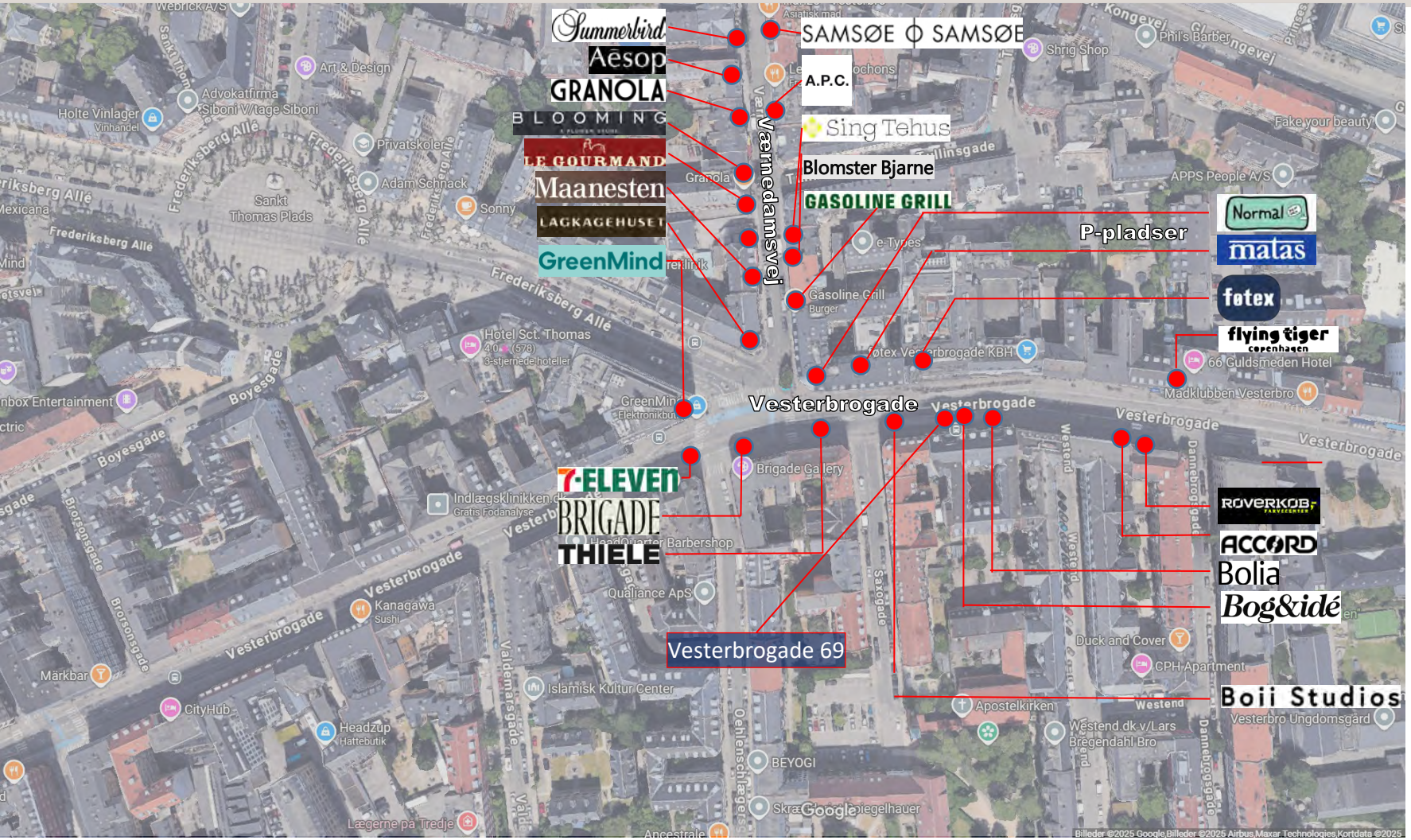
Lejemålet er total-renoveret i 2022 og fremstår særdeles indbydende med bl.a.:

- Flotte stuklofter i flere rum
- Fyldningsdøre
- Fine "originale" dørhåndtag
- Renoveret sildebensparket / nye parketgulve
- Træpaneler
- 2 nyrenoverede toiletter med pæne armaturer i stil med resten af lejemålet. Det ene med brusebad.
- Nyt anretterkøkken med spiseplads
- Æstetisk udført akustikdæmpning i lofter
- Lille altan mod forreste gård

Istandsættelse af trappeopgang og port er planlagt ultimo 2025/primo 2026, hvorefter dette ligeledes vil fremstå pænt og præsentabel.

Alt i alt et lækkert kontorlejemål renoveret med respekt for ejendommens dna.






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

# 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, og overfor ejendommen befinder man sig i Frederiksberg Kommune. Det er endvidere muligt at få fast månedsparkering i flere P-huse. 75 meter fra ejendommen, findes p-anlæg på Tullinsgade.

Udvalgte afstande fra ejendommen til:

| | |
|---|---|
| Frederiksberg Allé metrostation | 750 m. |
| Vesterport/Hovedbanegården | 950 m. |
| Rådhuspladsen | 1.200 m. |
| Forum Metro St. | 1.200 m. |
| Københavns Lufthavn: | 9.200 m. |

# Økonomi og vilkår

| Anvendelse | Beliggenhed | Areal m² | Årlig leje m² | Årlig leje i alt |
|---|---|---|---|---|
| Kontor | Stueetagen | 239 m² | Kr. 1.543 | Kr. 368.777 |
| Driftsudgifter | | 239 m² | Kr. 257 | Kr. 61.423 |
| I alt | | 239 m² | Kr. 1.800 | Kr. 430.200 |

| Art | Vilkår |
|---|---|
| Varme og vand | Lejer betaler a conto varme og vand p.t. budgetteret kr. 97 pr. m² / kr. 23.100 årligt |
| Driftsudgifter | Lejer betaler a conto bidrag til ejendommens driftsudgifter, jf. skema ovenfor |
| Leje mv. erlægges | Månedsvis 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 omgående eller efter nærmere aftale |
| Vedligeholdelse | Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer |
| Aflevering | Lejemålet overtages nyistandsat, og skal tilbageleveres i samme stand |






**Energimærke**

Ejendommen har energimærke C.

**Besigtigelse**

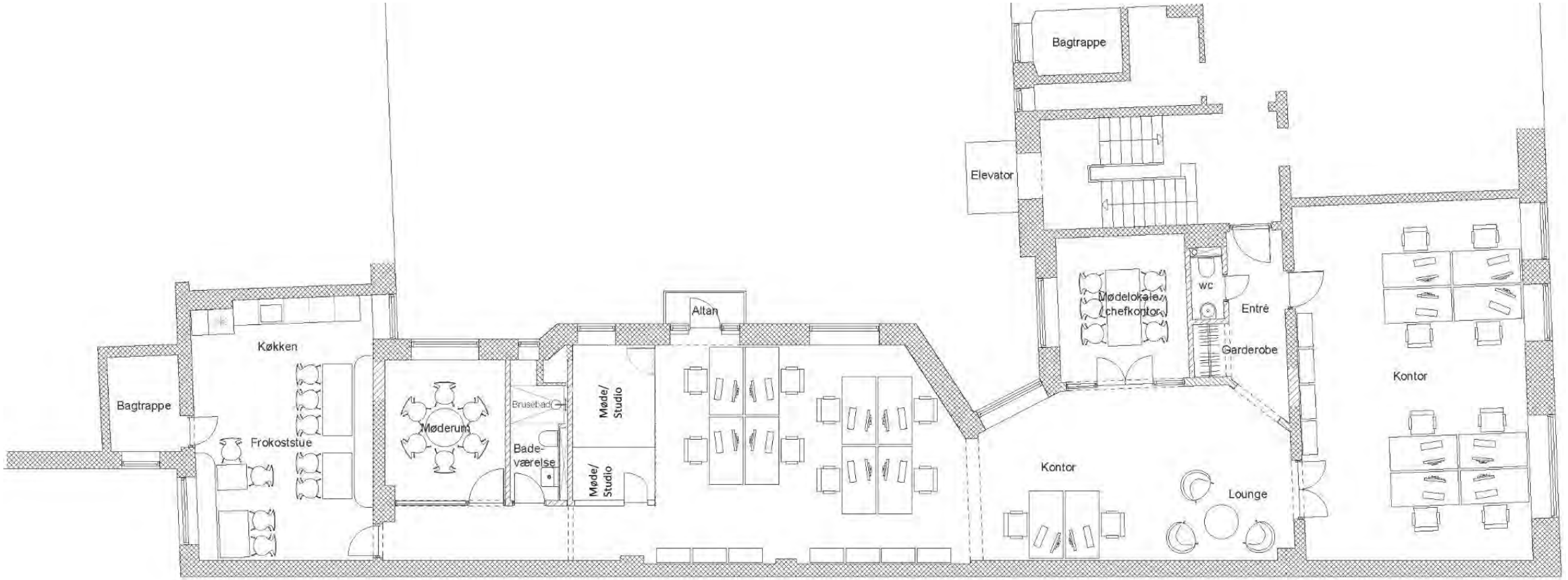
Alle henvendelser vedrørende ejendommen herunder besigtigelse bedes rettet til:

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

**Plantegning**




Tegningen er vejledende. Der tages forbehold for fejl og skalaforhold

**Fotos**






**Fotos**





**Fotos**





**Fotos**






**Fotos**





**Fotos**





**Fotos**





**Fotos**



