

# Friheden Gruppen A/S

Slotsherrensvej 215, 2610 Rødovre

Tlf.: 36 72 99 10

info@frihedengruppen.dk - www.frihedengruppen.dk

## LEJEOPSTILLING

Industri / logistik / lager m.m.

Lyskær 10, Herlev  
2730 Herlev

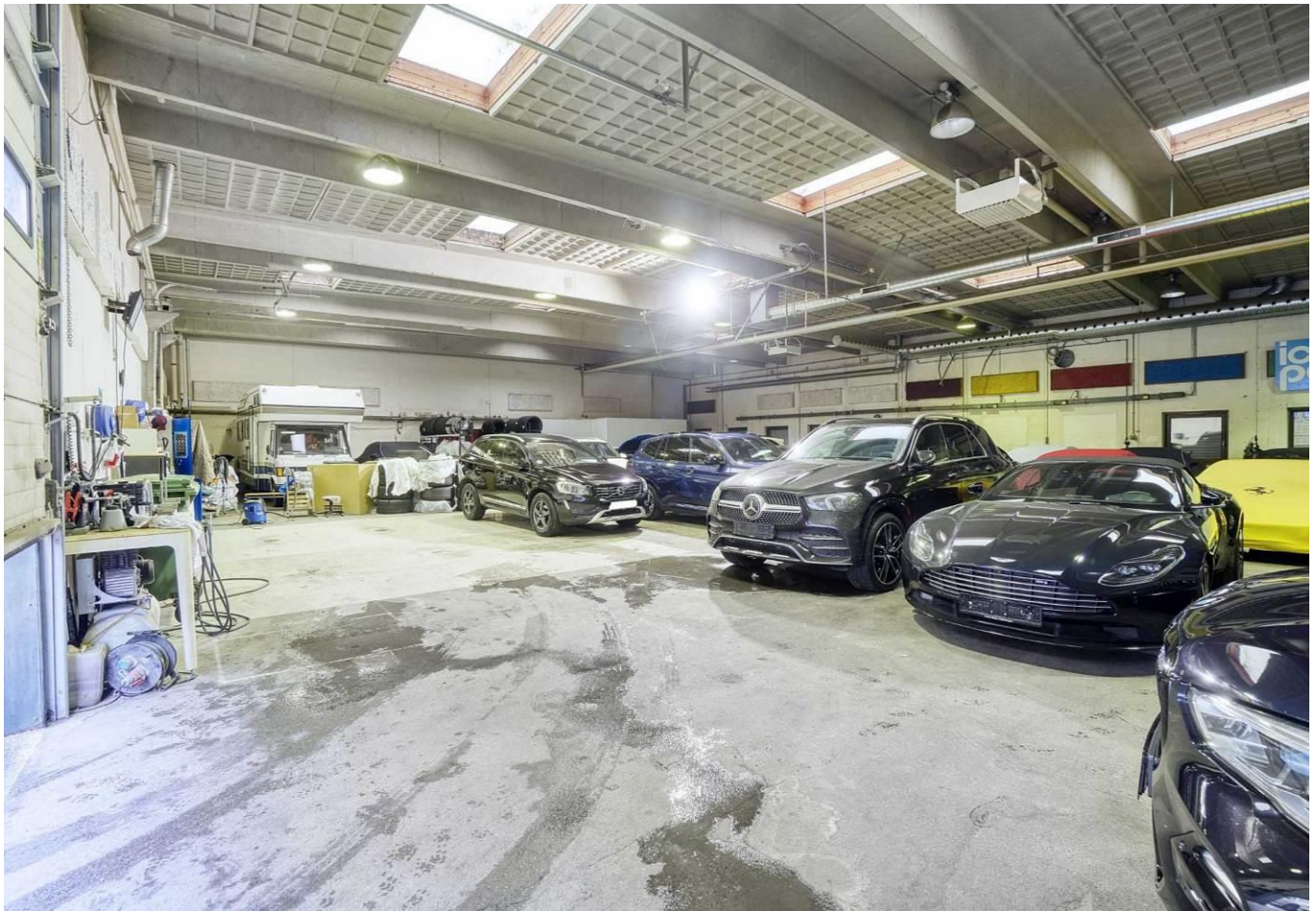
Årlig leje  
518.050 kr.



Gennemgribende istandsat erhvervspark i Herlev



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Meget velordnede omgivelser med store frie parkeringsarealer**

Centralt beliggende præsenterbar lager og kontorejendom i Herlev's store populære erhvervsområde.

Lejemålet består af 797 m<sup>2</sup> højloftet lager med ovenlys, kørefast betongulv, mange strømudtag, værkførerkontor og toilet. Stor el-betjent ledhejseport med dør, B 4,68 x H 4,15 m. Lofthøjde u/d 4,90 m og o/d 5,42 m.

Lokalerne kan overdrages nystandsats ifølge nærmere aftale.

Der udlejes ikke til MC- og autoværksteder etc.

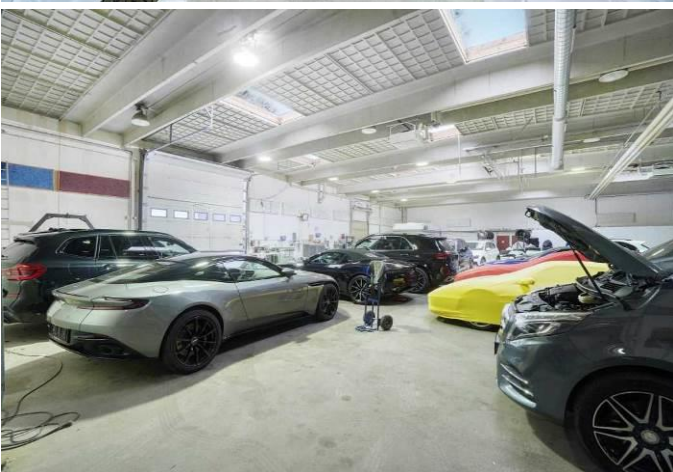
I ejendomskomplekset kan anvises ledige kontorlejemål fra 162 - 340 m<sup>2</sup> (dog ikke i samme bygning). Kontakt os for yderligere oplysninger.

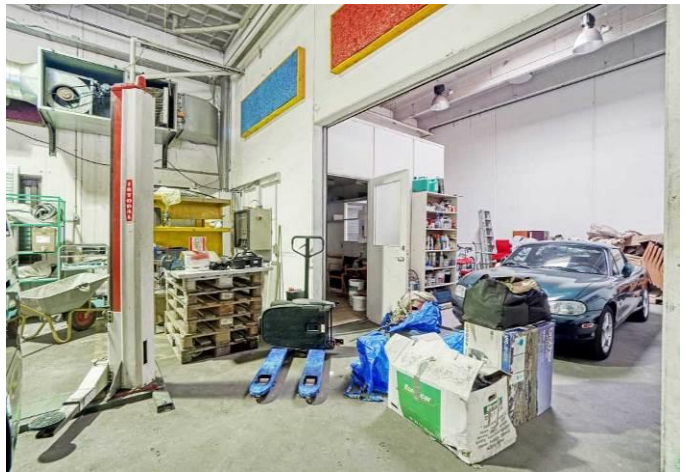
### **BESKRIVELSE AF OMRÅDET:**

Ejendommen er beliggende i et velfungerende erhvervskvarter i Herlev med gode trafikale forbindelser, 700 meter fra Ring 3 og 1 km fra Herlev Station. Den kommende letbane får station 300 m fra ejendommen.

Ejendommen har gennem de senere år gennemgået en omfattende reovering, og fremstår i dag særdeles tidssvarende og funktionel. Ejendommen består af flere separate bygninger, opført i perioden 1949 - 1988, der nu er indrettet til moderne kontor/showroom samt lager efter lejers behov.

Bygningerne er opdelt i ca. 20 lejemål i varierende størrelse og er udlejede til firmaer som Johannes Fog A/S, Rovsing Dynamic A/S, DanSafe A/S, Buch & Holm A/S, Vincentz A/S m.fl.





## FAKTA

### Lejemålet

Lyskær 10, Herlev, 2730 Herlev

3 L Herlev

### Anvendelse

Lejemålstype

Industri / logistik / lager

Mulig anvendelse

Lager, showroom m.v. Se planforhold

Ejendommen er beliggende i erhvervsområdet ved Lyskær, som hører under lokalplan nr. 67, delområde 1. Herudover er kommuneplanen gældende.

Kommuneplan uddrag:

#### E1 Delvist stationsnært kerneområde

Der må desuden etableres offentlige formål i form af undervisning og administration. Der kan placeres virksomheder som kontor- og serviceerhverv op til klasse 2, med mindste afstand til boliger på 20 m.

Derudover gælder følgende:

- At bygningshøjden for enkelte bygninger kan øges til 35 m for at opnå en arkitektonisk kvalitet.

#### E12 Stationsnært kerneområde

Der må etableres værksteds- og fremstillingserhverv, kontor-, lager-, service- og forretnings- virksomhed samt offentlige formål i form af undervisning og administration. Hertil kommer mulighed for detailhandel med pladskrævende varer og engrossalg på udvalgte matrikler. I tilknytning til butikker, der alene forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.

I området må der placeres lettere virksomhed op til klasse 2, med mindste afstand til boliger på 20 m. Det samlede butiksareal i området må maksimalt være 15.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse, når der alene forhandler pladskrævende varer, er 3000 m<sup>2</sup>. Butiksstørrelsen for det særlige afsnit uden pladskrævende varer må ikke fastsættes til mere end 2.000 m<sup>2</sup>.

Der gives endvidere mulighed for bymæssige funktioner til restaurant, café, hotel, kiosk og forlystelseetablissemeter efter særlig udpegning i lokalplanlægningen af arealer langs de centrale veje.

Lokalplan 67 uddrag:

#### Delområde 1

Indenfor lokalplanområdet må der ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner.

Indenfor delområde 1 og 3 må der som udgangspunkt kun indpasses virksomheder og anlæg svarende til klasse 1-2 i Miljøministeriets 'Håndbog om Miljø og Planlægning', dvs. med et afstandskrav på minimum 20 m til boliger og lignende. Der kan dog tillades virksomheder og anlæg svarende til klasse 3-4 - her tænkes især på butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer - såfremt det vurderes, at disse ikke er til gene for naboomgivelserne. Indpasning af en klasse 3-4 virksomhed eller anlæg i området sker ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både lang og kort sigt.

#### Delområde 1 og 3

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål og butikker med salg af særligt pladskrævende varer. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som: virksomheder indenfor kontor, service, håndværk, industri, showroom, laboratorier, undervisning, liberalt erhverv, oplagsvirksomhed samt butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer. Der tillades endvidere engroshandel.

Der må til den enkelte virksomhed/butik etableres lager i begrænset omfang og i til formålet indrettet bebyggelse.

Der må inden for delområde 1 og 3 etableres butikker i tilknytning til den enkelte fabriksvirksomheds produktionslokaler til salg af virksomhedens egne produkter. Den enkelte butik til salg af virksomhedens egne produkter må max være på 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Skiltning skal tilpasses og dimensioneres i harmoni med bebyggelsen. Inden for lokalplan- området må skiltning kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen kan godkende skiltning indenfor rammerne af bestemmelserne i afsnit 9.2 - 9.9.

Der henvises til lokalplanen, der kan downloades fra kommunens hjemmeside eller fås ved henvendelse til ejendomsmægleren.

Kommune	Herlev
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

#### **Arealer**

Etageareal	797 m <sup>2</sup>
------------	--------------------

#### **Specifikation arealer**

Anvendelse	Areal	Leje pr. m <sup>2</sup>	Loftshøjde i m.
Lager, showroom	797 m <sup>2</sup>	650 kr.	4,90 u/d

#### **Parkeringsforhold**

Parkeringspladser	Ja
-------------------	----

På ejendommens asfalterede udenomsareal er etableret parkeringspladser. Fællesarealer fremtræder velordnede med grønne områder og er fuldt renoverede.

#### **Installationer m.m.**

Varme	Fjernvarme
Vand	Offentlig
Elforsyning	Egen måler. Lejer tilmelder sig direkte til forsyningsselskabet

#### **Energimærke**

Ejendommens bygninger er ikke omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

#### **Forsikring**

Udlejer tegner og opretholder alm. bygnings- og brandforsikring.

Det påhviler lejer ved egen foranstaltning at tegne forsikringer vedr. lejers risiko, herunder for evt. driftstab, varelagre

m.m. samt at tegne forsikring for glas- og kumme.

## ØKONOMI

### Leje

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>pr. m<sup>2</sup></i>
Årlig leje	518.050	650,00
Depositum	259.025	

### Bemærkninger

Depositum Svarende til 6 måneders leje  
P-plads Gratis fælles p-pladser

### Moms

Lejemålet er momsregistreret. Samtlige beløb er anført ekskl. moms.

Leje og øvrige udgifter, som opkræves af udlejer, forfalder kvartalsvis forud til betaling.

### Driftsudgifter årligt

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>pr. m<sup>2</sup></i>
Fællesudgifter	118.843	149

### Bemærkninger

Ud over lejen opkræves lejer en andel af ejendommens driftsudgifter samt vand, vandafledningsafgift, fællesel m.m.

Lejemålet er forsynet med egen elmåler samt målere for varme.

### Forbrugsudgifter

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>pr. m<sup>2</sup></i>
Varmeudgift á conto	62.565	79
Vandudgift á conto	5.062	6
Forbrugsudgifter årligt	67.627	85

## LEJEVILKÅR

### Lejestart

Lejestart / overtagelse 1. maj 2024

### Opsigelsesvarsler

Opsigelsesvarsel udlejer 6 mdr.  
Opsigelsesvarsel lejer 6 mdr.  
Uopsigelighed udlejer Aftales nærmere  
Uopsigelighed lejer Aftales nærmere, dog min. 2 år

### Afståelse / fremleje

Afståelsesret	Nej
Fremlejemål	Nej
Fremlejeret	Nej, kan aftales nærmere
Tidsbestemt lejemål	Nej

## Lejeregulering

Regulering af leje	Hver den 1. januar reguleres lejen med 100 % stigningen i nettoprisindekset, dog min. 3 %.
Regulering stigning i skatter og afgifter	Ja
Regulering stigning i forsikringspræmie	Ja
Regulering depositum	Ja
P-plads - regulering leje og depositum	Nej

## Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse	Udlejer
Udvendig renholdelse	Via fællesudgifter
Vintervedligeholdelse	Via fællesudgifter
Indvendig vedligeholdelse	Lejer
Renovation - forpligtelse / betaling	Lejer

### Øvrige bemærkninger

Udvendig renholdelse, vintervedligeholdelse/snerydning, græsslåning m.m. udføres ved udlejers foranstaltning og udgiften medtages via ejendomsregnskabet.

## Bilag

Billed- og tegningsmateriale.

# OFFENTLIGE FORHOLD / PLANFORHOLD

## Lokalplan / kommuneplan

Lokalplannr. 67

## Plan- / offentlige forhold

Kommuneplan 2013-2025 område E1, E12 og SK1 er gældende.

Forslag kommuneplan 2023-2035 til nyt planområde BE13, BE14 og BE15 er ligeledes gældende.

Lokalplan 67, delområde 1 for et område ved Lyskær er gældende. Denne ophæver lokalplan 53.

## Områdebetegnelser

Erhvervsområde, delområde 1

## Miljøforhold

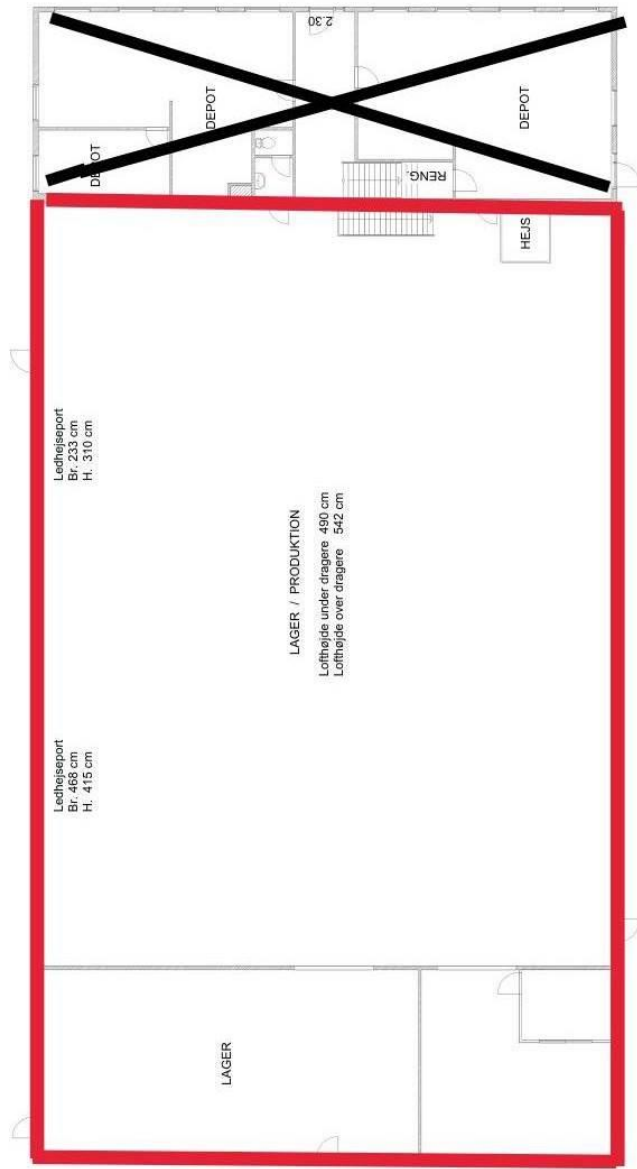
Kortlagt på V2 under lokalitetsnr.: 163-00068

## Skiltning

Jf. udlejers anvisning og offentlig myndighed

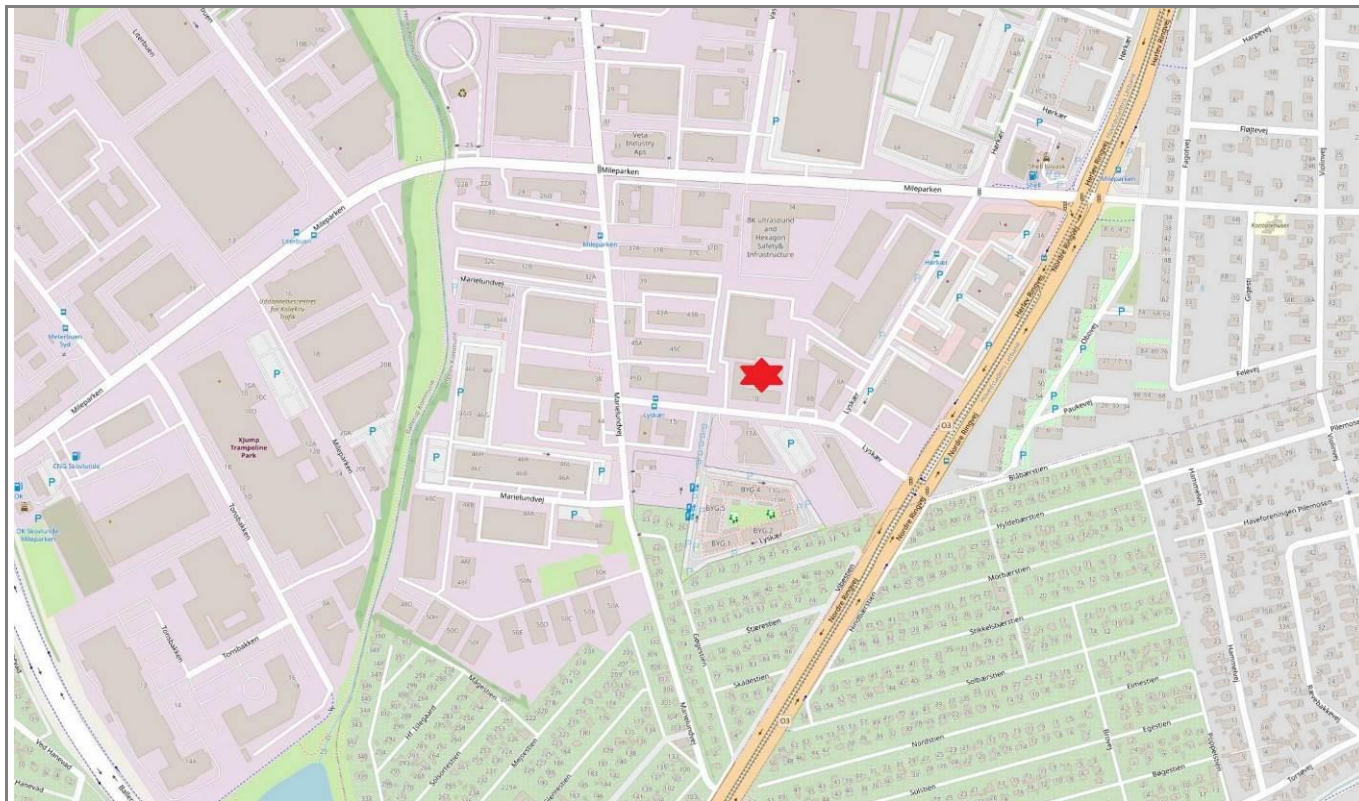
# TEGNINGER OG KORT

## Tegning





## Kort



## KONTAKTINFORMATION

**Friheden Gruppen A/S**  
 Slotsherrensvej 215  
 2610 Rødovre

Tlf.: 36 72 99 10  
[www.frihedengruppen.dk](http://www.frihedengruppen.dk)  
[info@frihedengruppen.dk](mailto:info@frihedengruppen.dk)

**Kontakt udlejer:**

Thomas Cramer Thygesen  
 Mobil: 28 40 71 88

**Kontakt mægler:**

Laila Semelin, Indehaver  
 Ejendomsmægler & Valuar, MDE

Mobil: 21431080  
 E-mail: [erhverv@maeglerteam.dk](mailto:erhverv@maeglerteam.dk)



- Vurdering
- Salg
- Udlejning
- Finansiering

