

## Friheden Gruppen A/S

Slotsherrensvej 215, 2610 Rødovre

Tlf.: 36 72 99 10

info@frihedengruppen.dk - www.frihedengruppen.dk

# LEJEOPSTILLING

Kontor/showroom m.m.

Marielundvej 41, 1. th.

2730 Herlev

Årlig leje

153.900 kr.



Gennemgribende istandsat erhvervspark i Herlev



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



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

Bygningen i nr. 41 er opført i 3 etager og har stor facade mod Marielundvej, med grønne arealer og befæstede parkeringsarealer foran og rundt om ejendommen.

Ejendommen og de omkringliggende bygninger er indenfor de seneste år istandsat fra A-Z med bl.a. nye vinduer, tag og facade og alt interiør er udskiftet. Lokalerne er blevet fremført til et højt repræsentativt niveau.

Lejemålet udgør et selvstændigt lejemål som en del af 1. sal og fremstår lyst med store vinduer på begge sider og for enden og i flot og præsentabel stand. Mørke tæppebelagte gulve og lofter udført i lyse Troldekt plader med belysningskilder.

Lokalerne er indrettet moderne og up-to-date med opdeling mellem kontorerne og mødelokale i lette glasvægge. Spisekøkken, teknikrum samt toiletrum med bad. Indgangsparti og trappearealer fremstår i indbydende stil. Der er indlagt fibernet i ejendommen.

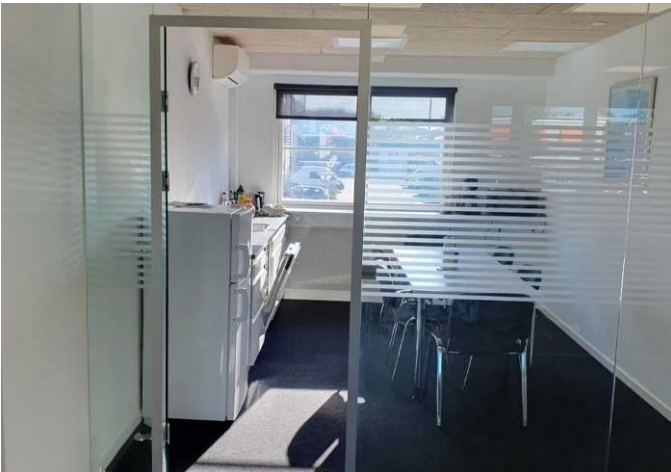
På ejendommens asfalterede udenomsareal er etableret i alt ca. 200 fælles gratis parkeringspladser. Fællesarealer fremtræder velordnede med grønne områder og er fuldt renoverede.

Andre kontorlejemål kan anvises f.eks. 207 m<sup>2</sup>, 336 m<sup>2</sup> eller 340 m<sup>2</sup> med egen opgang. Kontakt os for yderligere informationer.

### **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.

Hele bygningsmassen har gennem de senere år gennemgået en omfattende renovering, og fremstår i dag særdeles tidssvarende og funktionel. Bebyggelsen består af flere separate bygninger, opført i perioden 1949 - 1988, der nu er indrettet til moderne kontor/showroom efter lejers behov og er opdelt i ca. 20 lejemål i varierende størrelse og er fuldt udlejede til firmaer som Johannes Fog A/S, Rovsing Dynamic A/S, DanSafe A/S, Buch & Holm A/S, Audiovox ApS, VINCENTZ A/S m.fl.



# FAKTA

## Lejemålet

Marielundvej 41, 1. th., 2730 Herlev

3 L Herlev

### Anvendelse

Lejemålstype  
Mulig anvendelse

Kontor  
Kontor, showroom, undervisning, klinik m.m.

Kommune  
Region

Herlev  
Region Hovedstaden

Zonestatus  
Vejforhold

Byzone  
Offentlig

### Arealer

Etageareal	162 m <sup>2</sup>
------------	--------------------

### Specifikation arealer

Anvendelse	Areal	Leje pr. m <sup>2</sup>
Kontor, showroom, mødelokale, spisekøkken m.m.	162 m <sup>2</sup>	950 kr.

### Parkeringsforhold

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

## Installationer m.m.

Varme	Fjernvarme
Vand	Offentlig
Ventilation / air-con	Klimaanlæg
Elevator	Nej
Tekniske installationer	Kabelbakker

## Energimærke

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

Energimærke

Lejemålet / ejendommen	<b>C</b>
------------------------	----------

### Øvrige bemærkninger

Energimærke kan fås ved henvendelse til ejendomsmægleren.

## 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

	Beløb i kr.	pr. m <sup>2</sup>
Årlig leje	153.900	950,00

Depositum	76.950
-----------	--------

**Bemærkninger**

Depositum	Svarende til 6 måneders leje
P-plads	Store gratis p-arealer ved bygningen

**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	24.090	149

**Bemærkninger**

Ud over lejen opkræves lejer en andel af ejendommens driftsudgifter samt vand, vandafledningsafgift, fælles-el 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	17.820	110
Vandudgift á conto	2.070	13
Forbrugsudgifter årligt	19.890	123

# LEJEVILKÅR

**Lejestart**

Lejestart / overtagelse	Kan overtages 1. marts 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. 53

## Plan- / offentlige forhold

Ejendommen er beliggende i erhvervsområdet ved Marielundvej, som hører under lokalplan nr. 53 fra 28. november 2006 og hører under lokalplanens delområde 2.1.

Delområde 2.1: Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: virksomheder indenfor kontor, service, håndværk, industri, showroom, laboratorier, undervisning, restaurant, hotel og liberalt erhverv. Der må ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner.

## Områdebetegnelser

Erhvervsområde 2.1

## Skiltning

Jf. udlejers anvisning og offentlig myndighed. Der er opsat skiltepyloner flere steder ved ejendommen

# KONTAKTINFORMATION

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

Tlf.: 36 72 99 10  
www.frihedengruppen.dk  
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

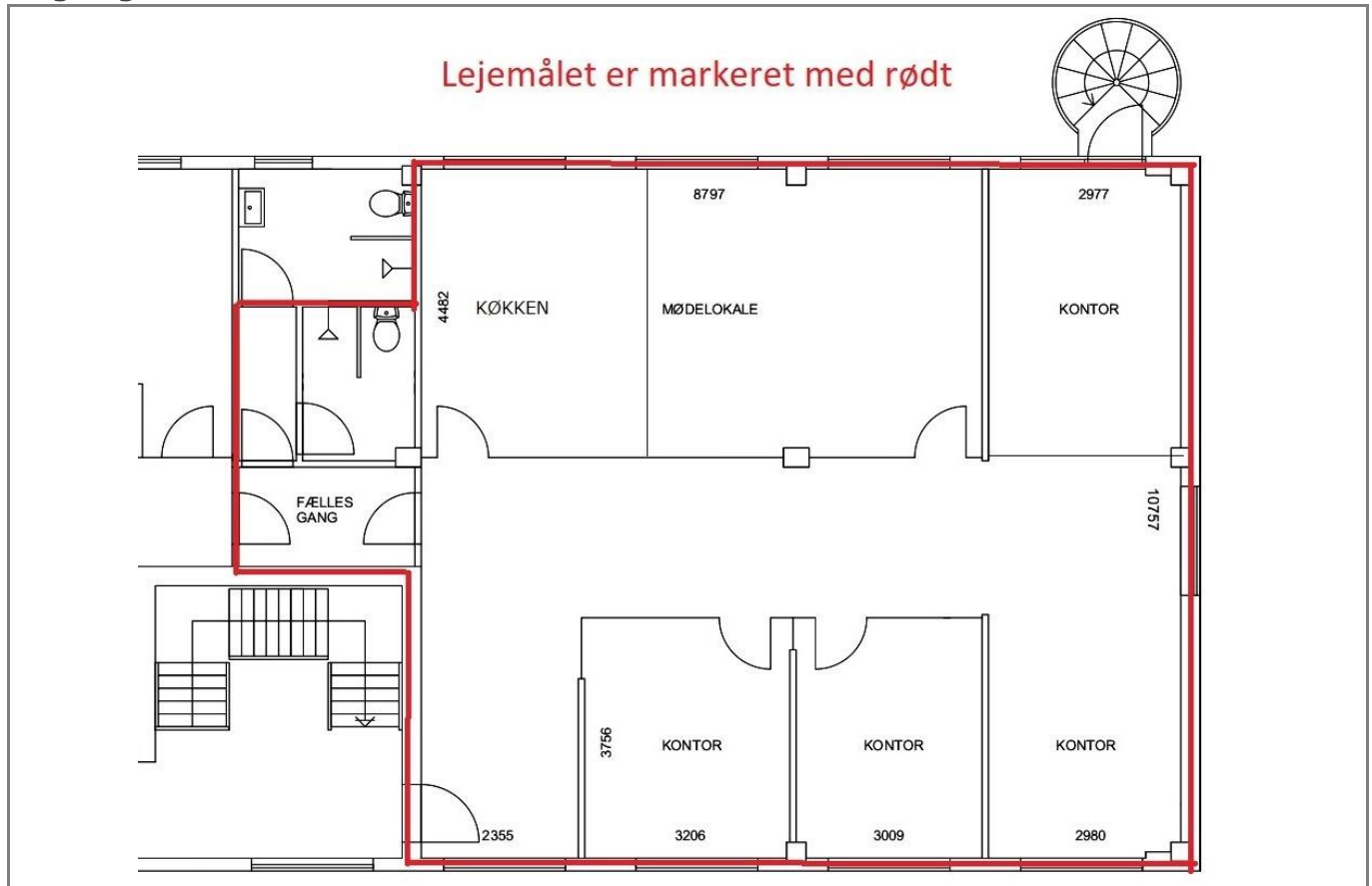


· Vurdering  
· Salg  
· Udlejning  
· Finansiering



# TEGNINGER OG KORT

## Tegning



## Kort

