

# Friheden Gruppen A/S

Slotsherrensvej 215, 2610 Rødovre

Tlf.: 36 72 99 10

info@frihedengruppen.dk - www.frihedengruppen.dk

## LEJEOPSTILLING

Kontor, showroom, undervisningslokaler m.m.

Marielundvej 43A, st.tv

2730 Herlev

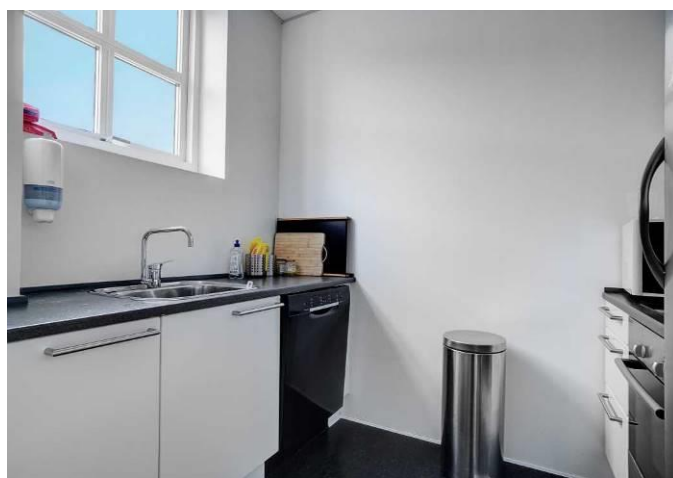
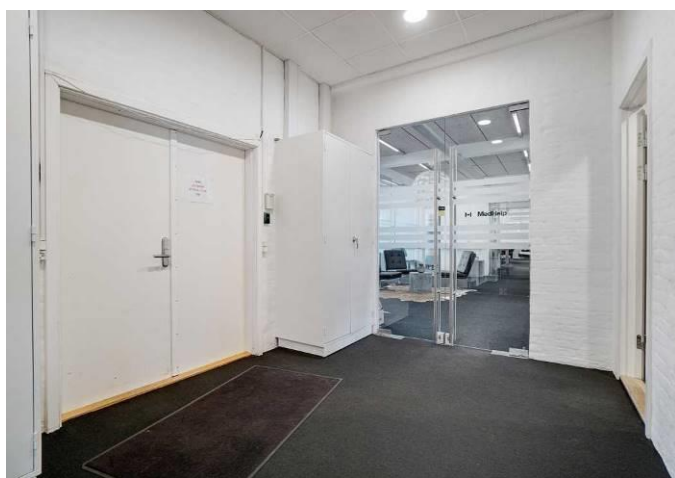
Årlig leje

268.800 kr.

Nyhed

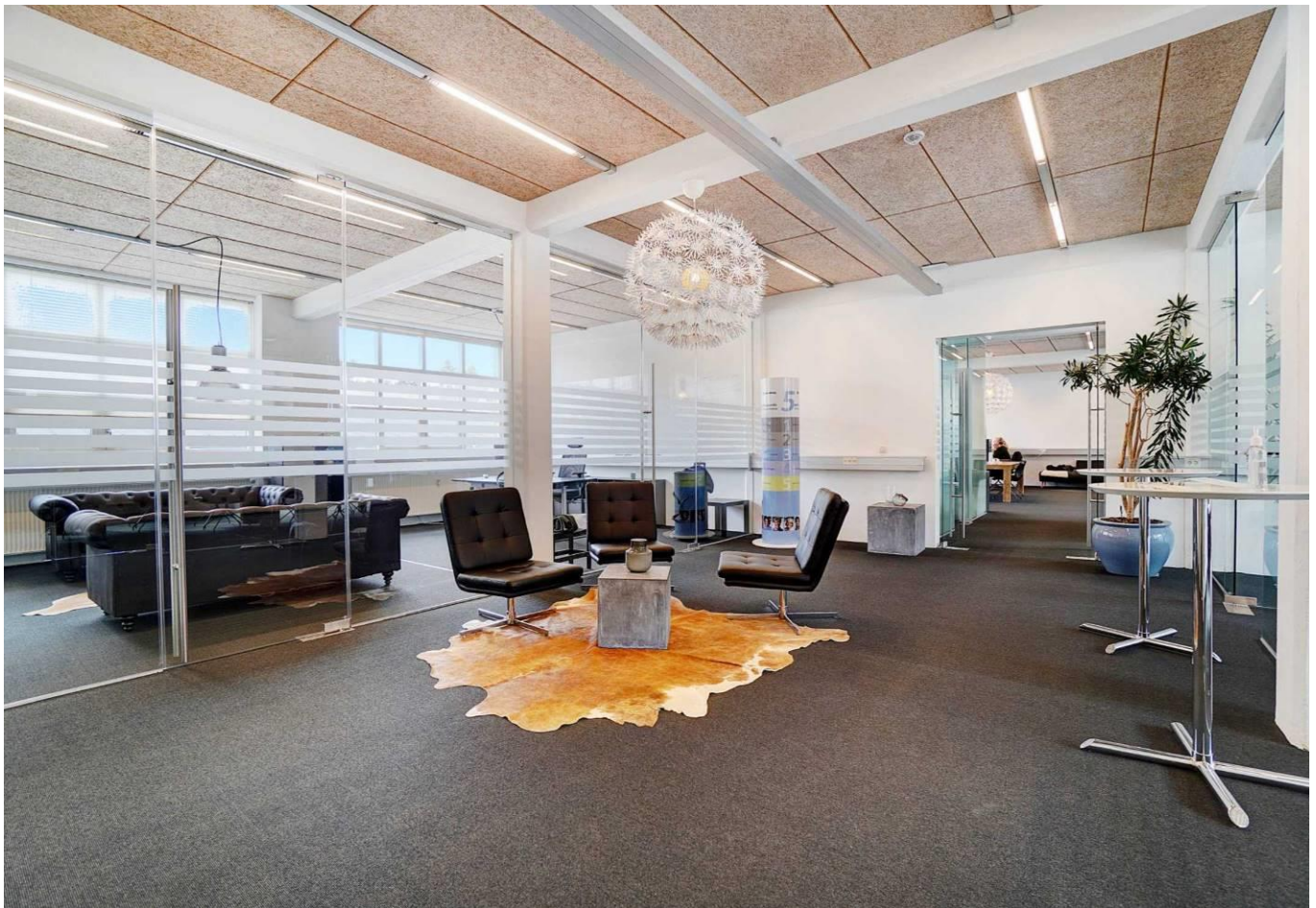


Gennemgribende istandsat erhvervspark i Herlev - præsentabel ejendom





## BESKRIVELSE OG BILLEDER



**Meget velordnede omgivelser med store frie parkeringsarealer**

**Moderne kontorer/showroom med fleksible glasinddelinger  
- godt lysindfald, store rum med højt til loftet**

Kontorlejemålet er beliggende i høj stueetage i bygningen og består af 336 m<sup>2</sup> repræsentative kontorer/showroom. Adgang sker via stor hall/opgang med brede trapper.

Meget funktionelt og fleksibelt lejemål, primært opdelt i store enheder med lette glasvægge, showroom/mødelokale og arkiv- og garderoberum. Køkken med stor glasopdelt spiseplads foran samt toilet med bad. Mulighed for mange kontorarbejdspladser.

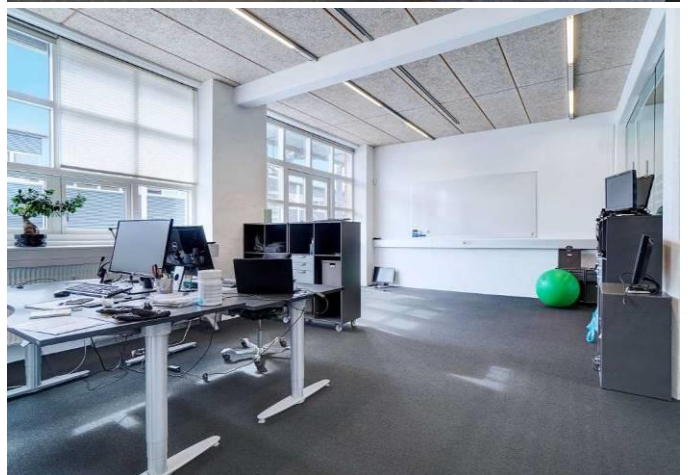
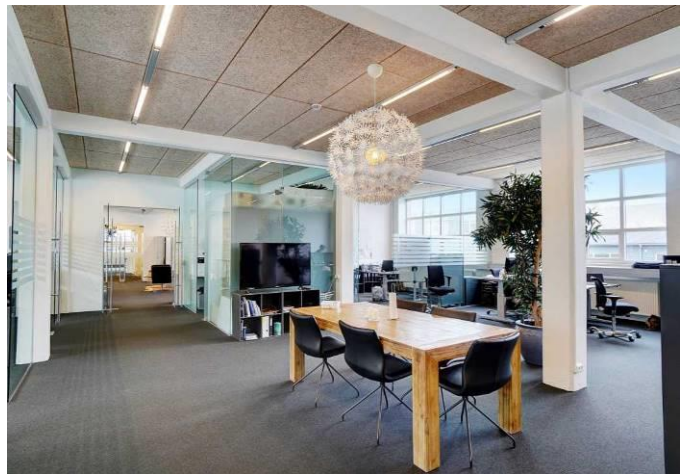
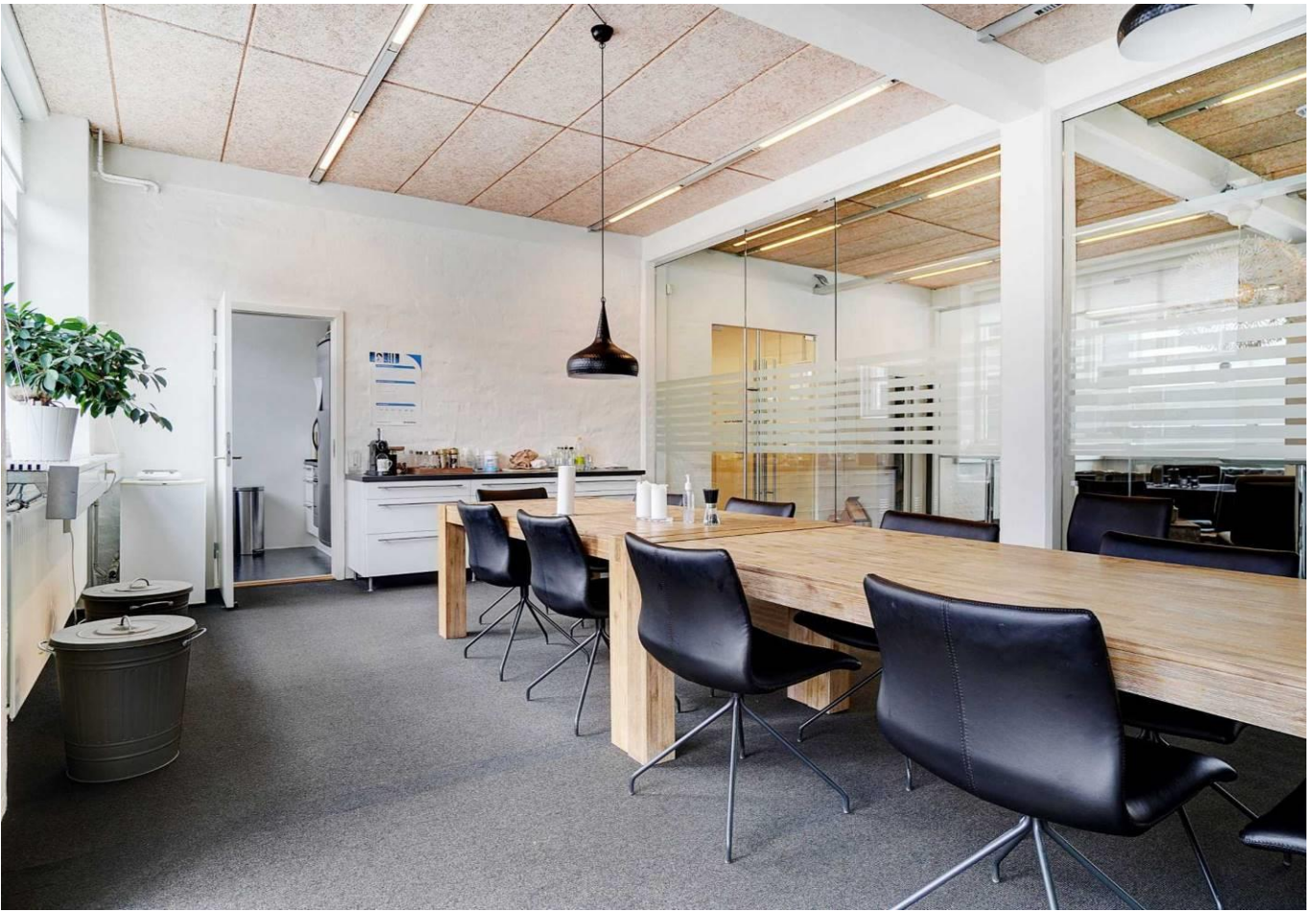
Flotte mørke nyere kontortæpper i rummene, akustikplader af lys grå troltex i lofterne med belysningskilder samt store vinduespartier med rigtig godt lysindfald.

Et flot up-to-date lejemål i spændende bygning.

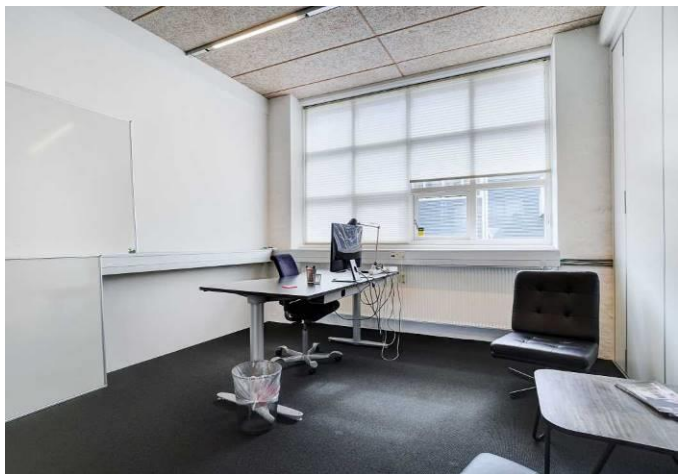
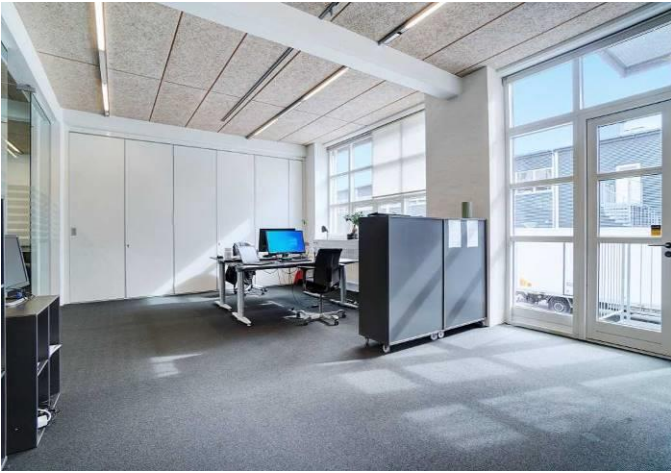
På ejendommens asfalterede udenomsareal er etableret i alt ca. 200 fælles gratis parkeringspladser. Fællesarealer fremtræder velordnede med grønne områder og er fuldt renoverede.

Yderligere kontorlejemål kan anvises i samme bebyggelse. Kontakt os for nærmere oplysninger.









# FAKTA

## Lejemålet

Marielundvej 43A, st.tv, 2730 Herlev

3 L Herlev

### Anvendelse

Lejemålstype

Kontor

Mulig anvendelse

Kontor, showroom, undervisning m.m.

Ejendommen er beliggende i erhvervsområdet ved Marielundvej, som hører under lokalplan nr. 53 fra 28. november 2006. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 2.1 og kan anvendes til virksomheder indenfor kontor, service, håndværk, industri, showroom, laboratorier, undervisning, restaurant, hotel og liberalt erhverv.

Kommune

Herlev

Region

Region Hovedstaden

Zonestatus

Byzone

Vejforhold

Offentlig

### Arealer

Etageareal

336 m<sup>2</sup>

### Specifikation arealer

Anvendelse

Areal

Leje pr. m<sup>2</sup>

Kontor, showroom

336 m<sup>2</sup>

800 kr.

### Parkeringsforhold

Parkeringspladser

Ja

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

## Installationer m.m.

Varme

Fjernvarme

Vand

Offentlig

Elevator

Nej

Tekniske installationer

Rack-skab, EDB-kabelbakker

## Energimærke

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

Energimærke

Lejemålet / ejendommen

C

### 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

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>pr. m<sup>2</sup></i>
Årlig leje	268.800	800,00
Depositum	134.400	

### 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	47.091	140

### Bemærkninger

Ud over lejen opkræves lejer en andel af ejendommens driftsudgifter samt eget forbrug af el og varme via egne målere.

## Forbrugsudgifter

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>pr. m<sup>2</sup></i>
Varmeudgift á conto	23.520	70
Vandudgift á conto	3.817	11
Forbrugsudgifter årligt	27.337	81

# LEJEVILKÅR

## Lejestart

Lejestart / overtagelse 01.12.2023

## 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

## Områdebetegnelser

Erhvervsområde 2.1

## 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 renovering, 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 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, North Sails A/S, Vincentz A/S, Audiovox ApS m.fl.

## Skiltning

Jf. udlejers anvisning og offentlig myndighed. Der er skiltepyloner ved alle ind- og udkørsler samt ved alle opgange.

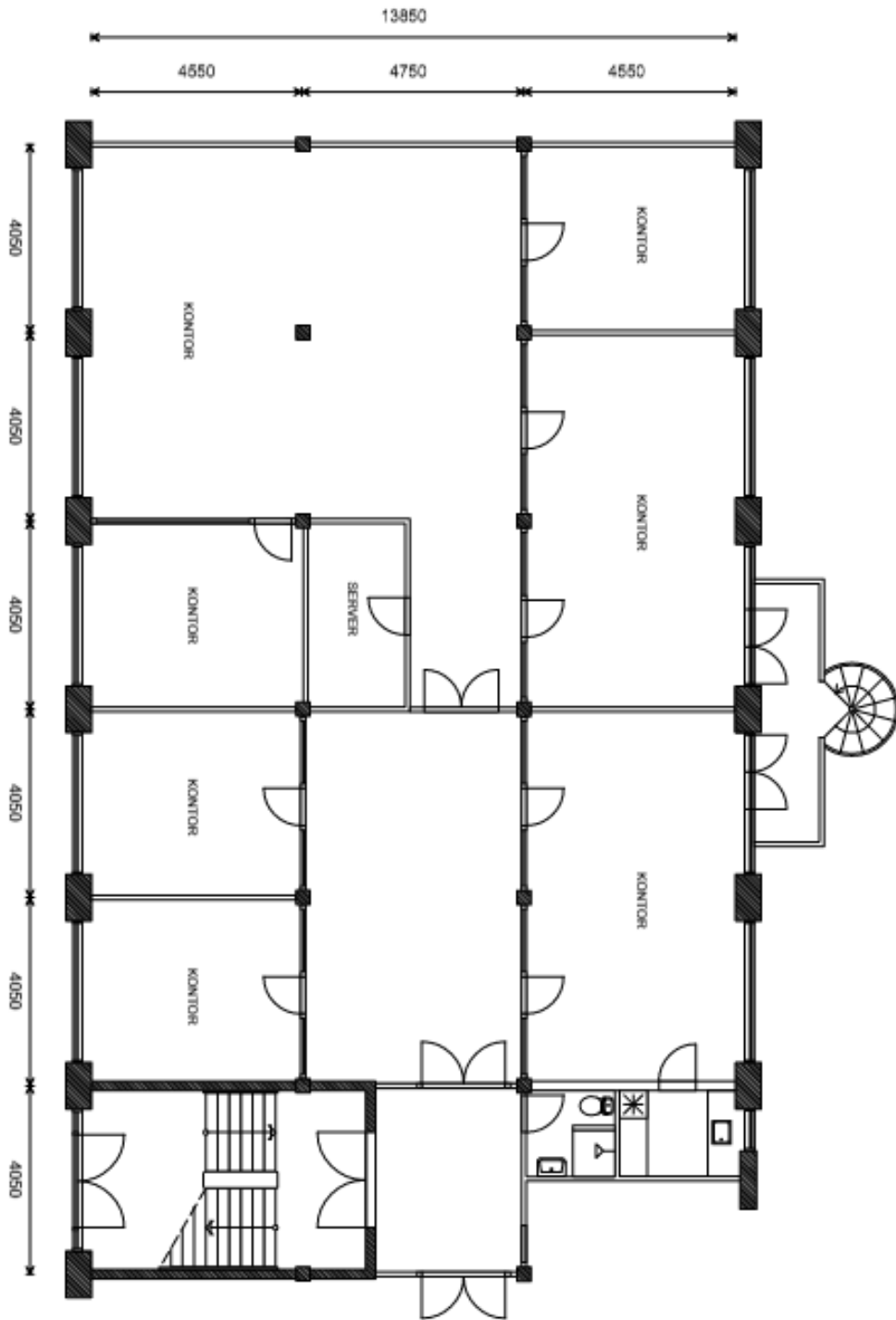
## Herlev kommune om hvorfor man skal vælge Herlev

[Derfor skal du vælge Herlev](#) Se nærmere på linket.

## Letbanen oversigt

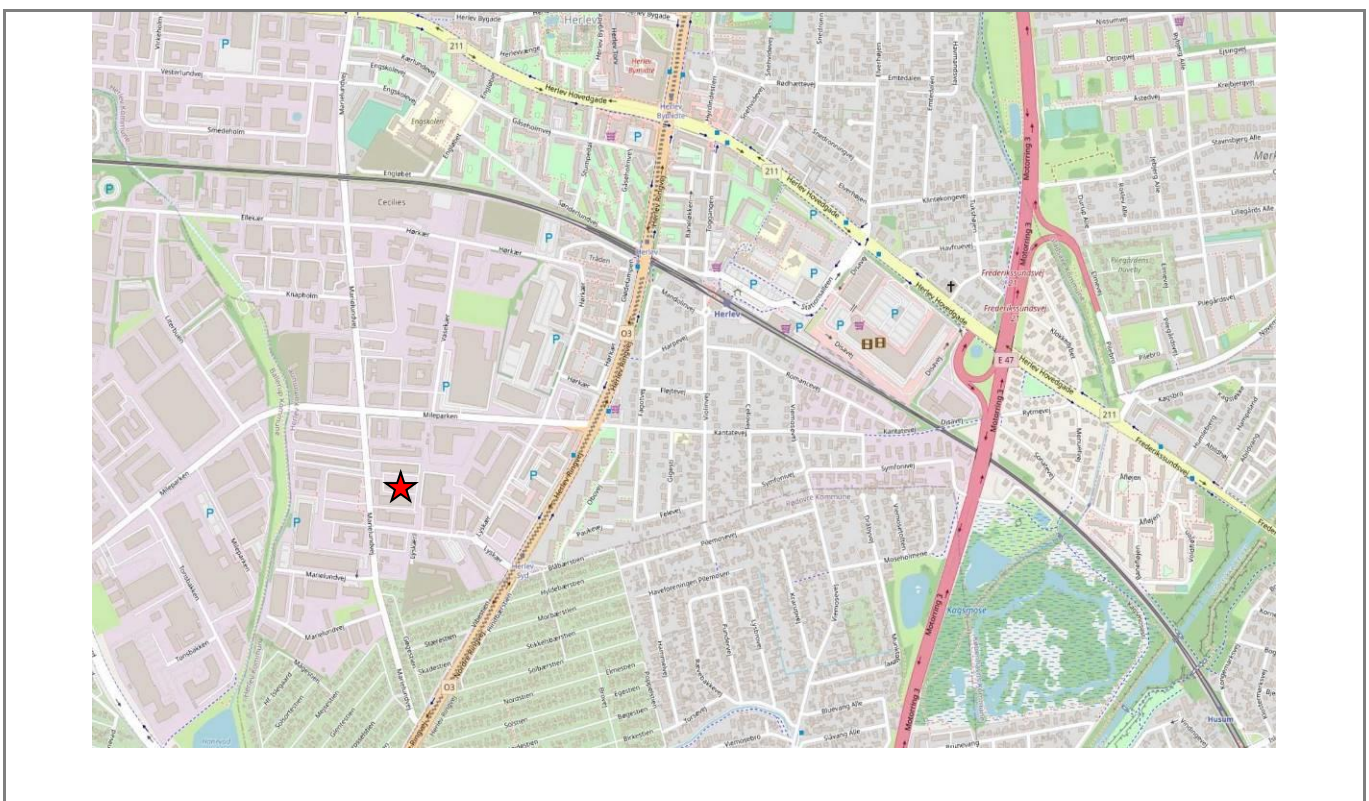
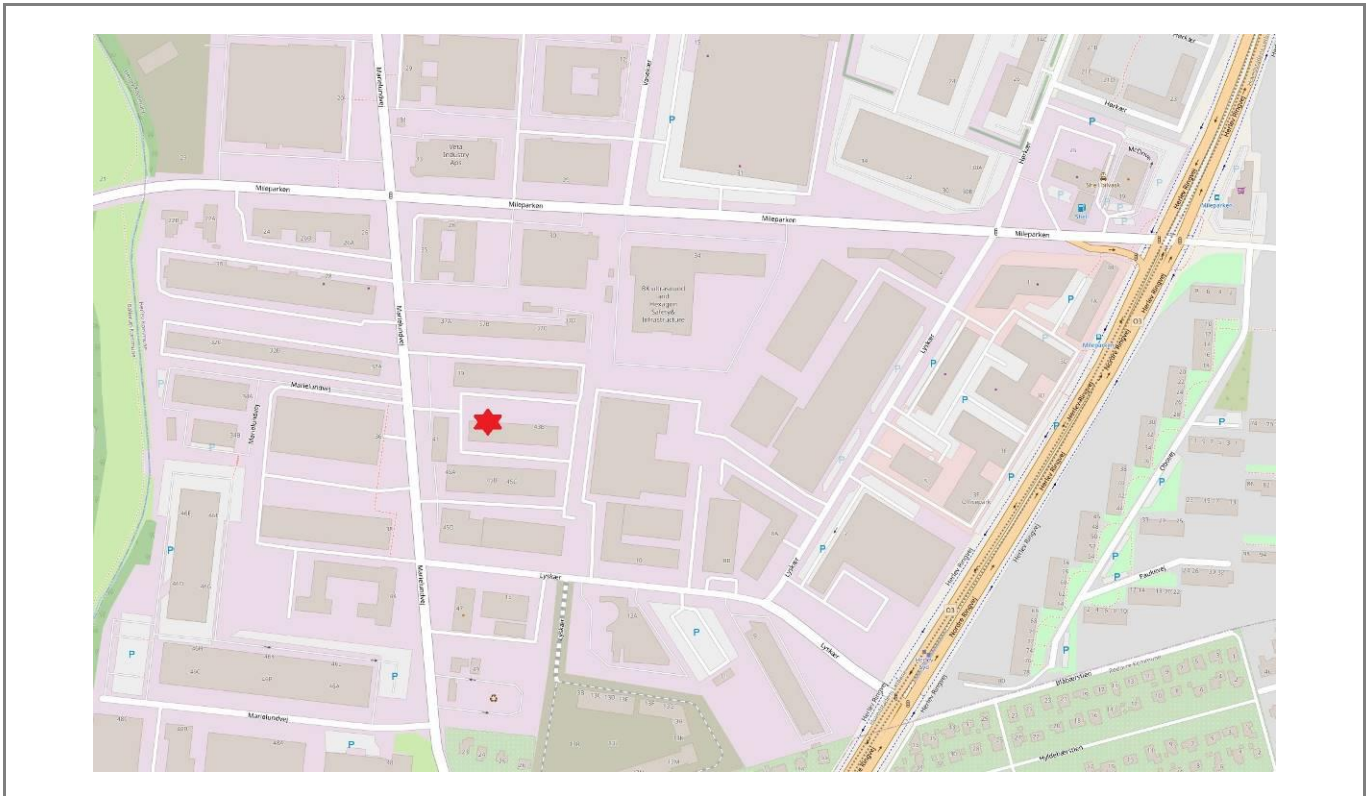
[Den kommende letbane](#) Se nærmere på linket.

# TEGNINGER OG KORT





## Kort



**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

