

# Friheden Gruppen A/S

Slotsherrensvej 215, 2610 Rødovre

Tlf.: 36 72 99 10

info@frihedengruppen.dk - www.frihedengruppen.dk

## LEJEOPSTILLING

Butik / Detail

Valby Langgade 82A, st.

2500 Valby

Årlig leje

155.400 kr.

Nyhed



Fin og hyggelig butik med god synlighed til Valby Langgade





## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **God synlig beliggenhed ved trafikeret lyskryds (Spinderiet)**

Hyggelig butik med god eksponering til Valby Langgade.

Lokalerne har, siden opførelsen af ejendommen i 2004, været anvendt til boghandel m.m. Nuværende lejer ekspanderer og flytter til større lokaler et par husnumre længere henne ad gaden.

Lejemålet er indrettet med en god størrelse butik med 2 store facadevinduer mod gaden, der giver et godt lysindfald og indkig, lille tekøkken samt toilet og bagudgang til grønt miljø. Hvide nedhængte lofter i skinneresystem og trægulve.

Valby Langgade er kendetegnet ved en masse populære, mindre butikker, cafeer, restauranter osv. og der er generelt meget trafik ved lejemålet, der er beliggende tæt på Spinderiet og Søndermarken.

Det er tilladt at parkere på Valby Langgade lige udenfor butikken.

Bemærk - ingen afståelse.







## FAKTA

### Lejemålet

Valby Langgade 82A, st., 2500 Valby

#### Anvendelse

Lejemålstype  
Anvendelse, aktuel  
Mulig anvendelse

Butik / Detail  
Boghandel (flytter til større lokaler)  
Serviceerhverv

Kommune  
Region

København  
Region Hovedstaden

Zonestatus  
Vejforhold

Byzone  
Offentlig

#### Arealer

Etageareal	74 m <sup>2</sup>
------------	-------------------

#### Specifikation arealer

Anvendelse	Areal	Leje pr. m <sup>2</sup>
Butik, tekøkken, toilet m.m.	74 m <sup>2</sup>	2.100 kr.

#### Parkeringsforhold

Gode parkeringsmuligheder i området og der er muligt at holde lige foran forretningen på Valby Langgade.

#### Installationer m.m.

Varme	Fjernvarme
Vand	Offentlig

#### Energimærke

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

*Energimærke*

Lejemålet / ejendommen



#### Øvrige bemærkninger

Energimærke nr. 311493613 kan fås ved henvendelse til ejendomsmægleren.

#### Forsikring

Ejerforeningen 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	155.400	2.100
Depositum	77.700	

### Bemærkninger

Depositum Svarende til 6 måneders leje

### 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	3.000	41

### Bemærkninger

Udgifter til vand, varme og fællesomkostninger opkræves á conto samtidig med lejen.

El betales af lejeren direkte til leverandøren.

### Forbrugsudgifter

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>pr. m<sup>2</sup></i>
Varmeudgift á conto	3.000	41
Vandudgift á conto	3.000	41
Forbrugsudgifter årligt	6.000	81

## LEJEVILKÅR

### Lejestart

Lejestart / overtagelse

Lejemålet kan frigøres ca. 1. december 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
Tidsbestemt lejemål	Nej

## Lejeregulering

Regulering af leje	Lejen reguleres hver den 1. januar 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	Lejer
Vintervedligeholdelse	Lejer
Indvendig vedligeholdelse	Lejer
Renovation - forpligtelse / betaling	Lejer

### Øvrige bemærkninger

Lejer sørger selv for udvendig vintervedligeholdelse/snerydning, renholdelse, ukrudtsbekæmpelse etc. foran/ved eget lejemål.

## Bilag

Billed- og tegningsmateriale.

# OFFENTLIGE FORHOLD / PLANFORHOLD

## Lokalplan / kommuneplan

Lokalplan 255 er gældende

## Plan- / offentlige forhold

Uddrag lokalplan nr. 255, område II:

I bebyggelsen mod Valby Langgade fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, så som butikker, restauranter og lignende. Den må ikke anvendes til liberale erhverv, så som pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Uanset denne bestemmelse kan Magistraten (Plandirektoratet) i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af sådan virksomhed.

1. sal i bebyggelsen mod Valby Langgade, stueetagen i bebyggelsen mod Mosedalvej og undtagelsesvis stueetagen i bebyggelsen mod de øvrige veje må anvendes til de nævnte erhverv samt andre serviceerhverv, håndværk m.v., der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.

Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Magistratens godkendelse.

## Områdebetegnelser

Område 2

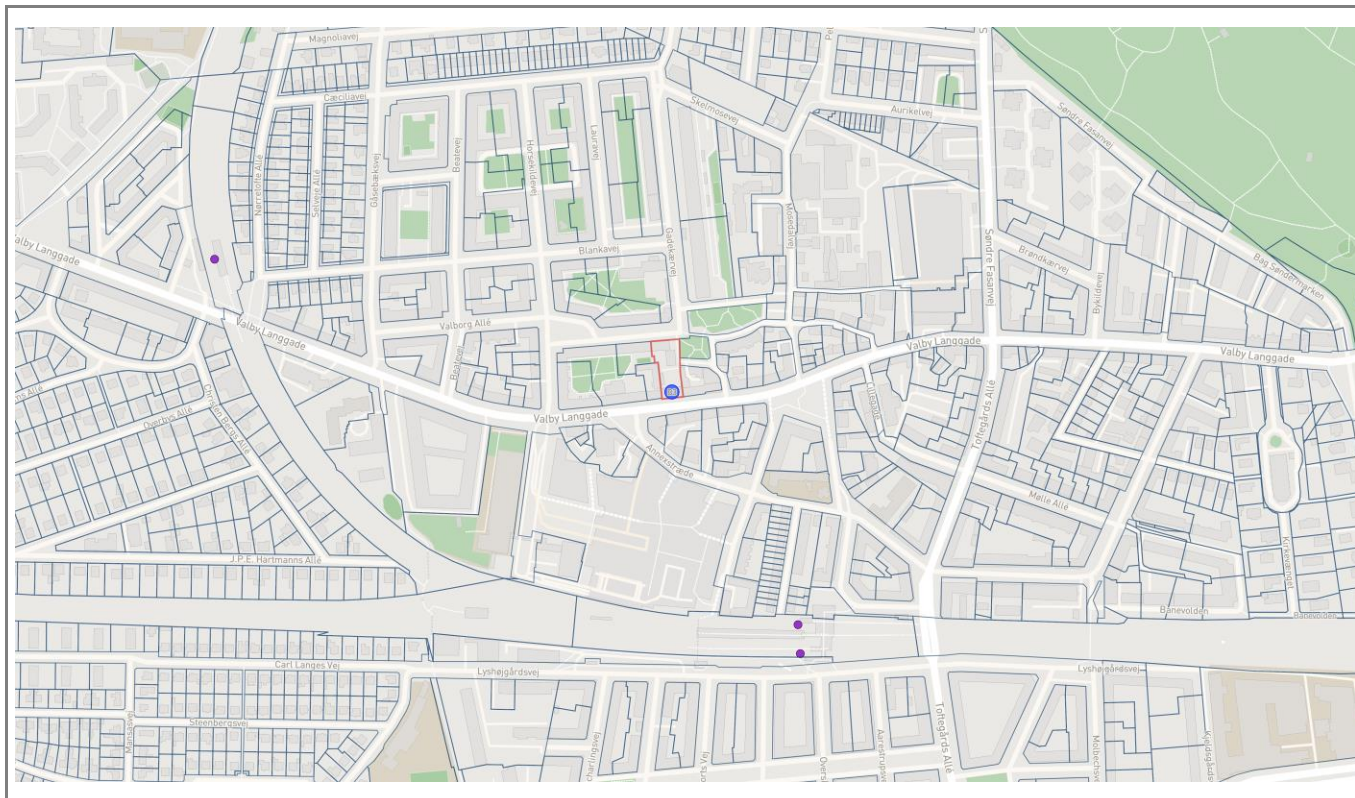
## Skiltning

Jf. udlejers anvisning og offentlige myndigheder.

Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Magistratens godkendelse jf. lokalplan 255.

## KORT OG TEGNING

### Kort



## 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

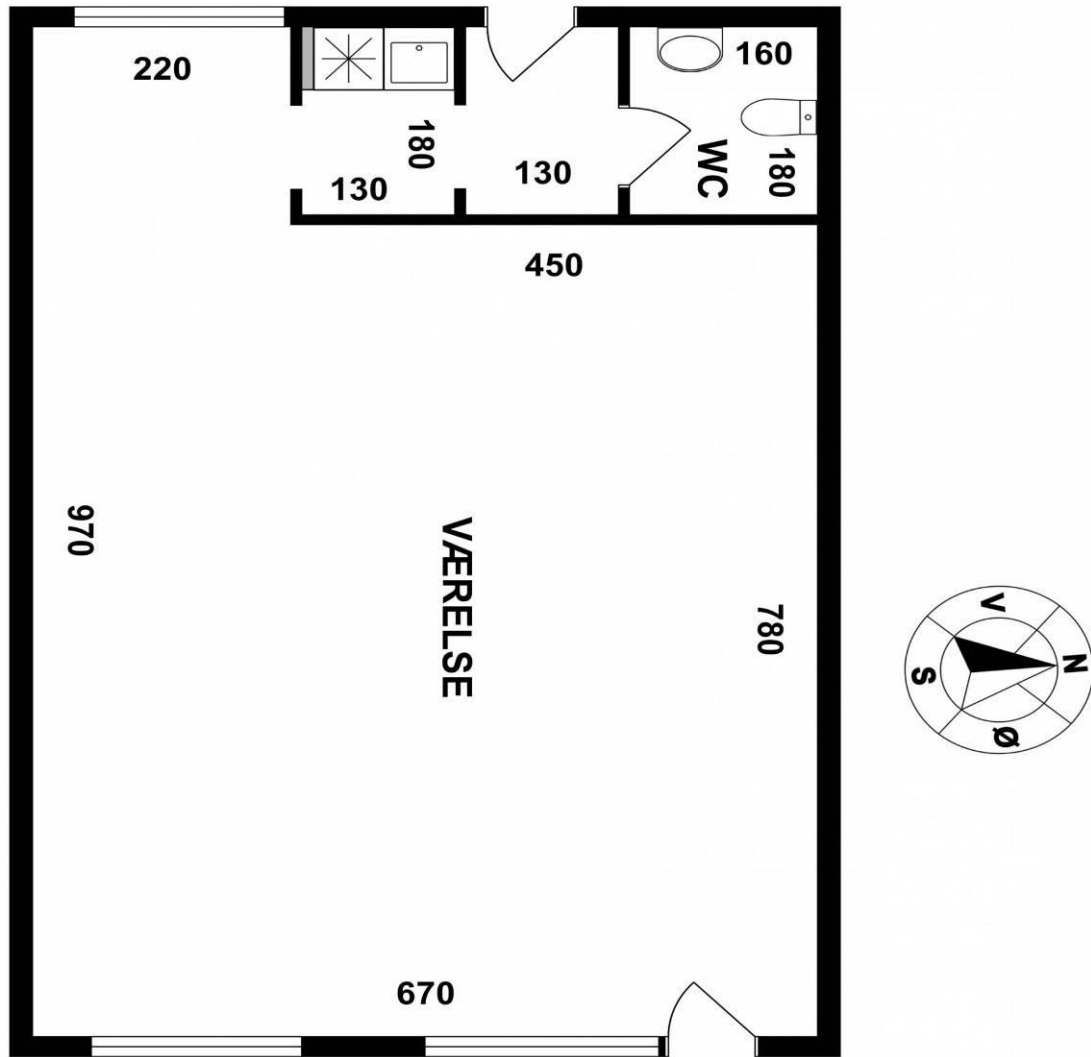
Mobil: 21431080  
E-mail: erhverv@mæglerteam.dk



- Vurdering
- Salg
- Udlejning
- Finansiering



**Tegning**



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)