

NYRENOVEREDE OG MEGET EFFEKTIVE KONTORER - TÆT PÅ RING 3



NEWSEC ADVISORY A/S

Silkegade 8, 1113 København K - Tlf.: 33 14 50 70
Skanderborgvej 277, 8260 Viby J - Tlf.: 87 31 50 70
www.newsec.dk - info@newsec.dk

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE



Referencelejemål i stuen



VESTERLUNDVEJ 6, HERLEV

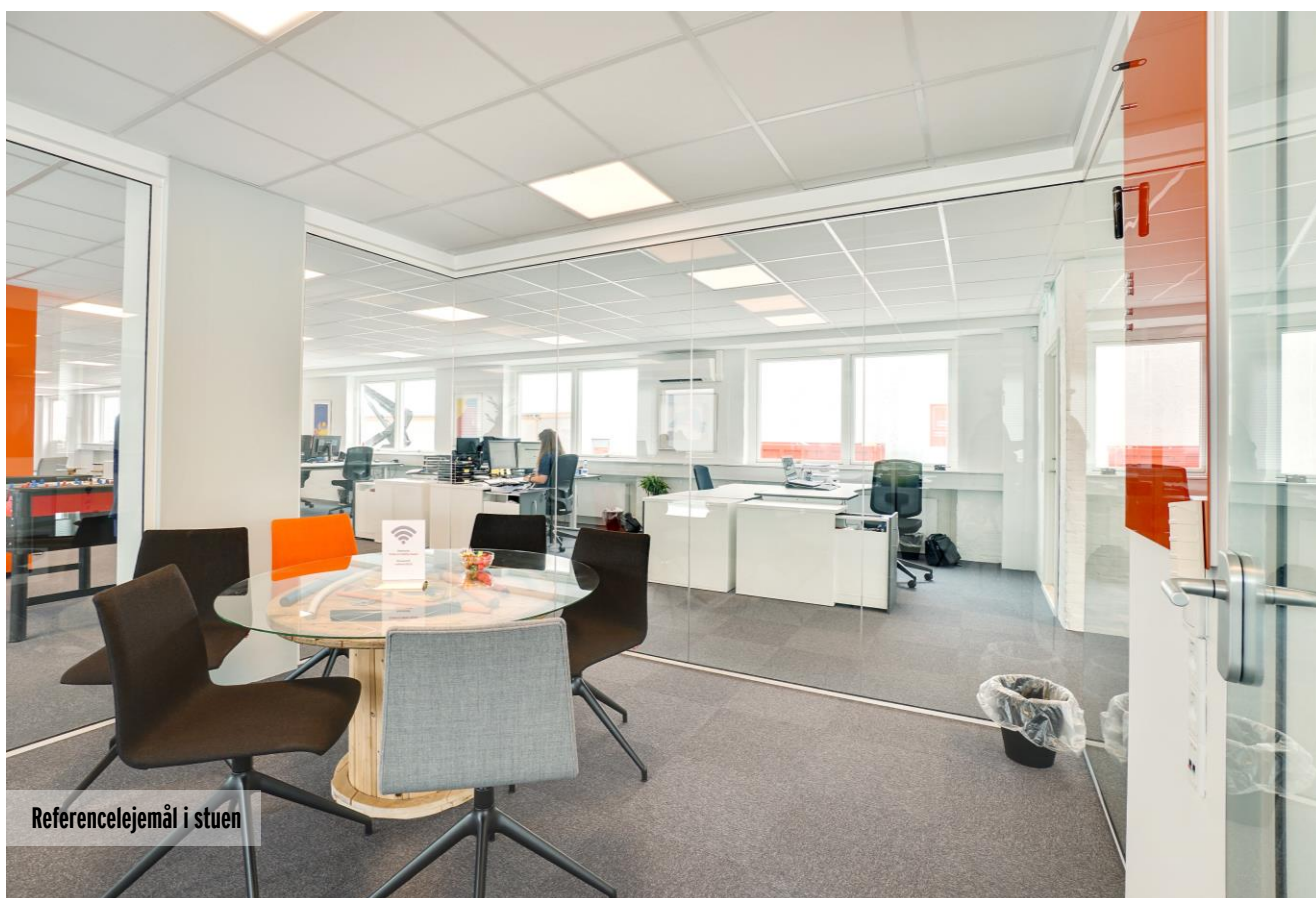
- Ca. kr. 1.320 pr. arbejdsplads pr. måned v/ 30 ansatte
- Nyistandsatte kontorer efter lejers ønsker
- Godt indeklima, med mulighed for køling
- Lave driftsomkostninger og forbrug
- Gratis parkering og god parkeringsdækning
- Præsentabel ejendom med gennemlys
- Tæt på Ring 3

Årlig leje kun kr. 750 pr. m² p.a.

Referencelejemål i stuen



Referencelejemål i stuen



EJENDOMMEN / LEJEMÅLENE

Ejendommen Vesterlundvej 6 er et nyrenoveret og velholdt flerbrugerhus med ledige arealer på hhv. 1. og 2. sal der kan lejes samlet eller separat. Renoveringen omfatter bl.a. nye opgange, nye vinduer, kælder med bad mv.

Kontorejendommen er bygget i 1967, men løbende og gennemgribende renoveret, så den fremstår med et flot, markant og meget velholdt domiciludtryk. Her er mulighed for skiltning på facade, efter aftale med udlejer.

Lejemålene bliver renoveret og indrettet i samråd med den/de nye lejere, hvorfor udlejer skal bruge minimum 3 måneder fra kontraktunderskrift til indflytning. De ca. 630 m² på hver etage vil, uden pladsproblemer, kunne danne ramme for op til 30 stationære ansatte + evt. flyvere jf. indretningsforslag bagerst i prospektet. Denne indretning imødekommer moderne virksomheders behov for ansattepleje for så vidt angår effektivitet, gennemlys, indeklimatekst, kantine/køkken i lejemålet og mødelokaler, der kan udvides ved foldedøre, samt endda mulighed for køling. Etagerne skal tages hele, da opdeling ikke er mulig.

Ejendommen ligger kun lige over 1 km fra både Herlev Station og Ring 3, og er således let tilgængelig for både ansatte og kunder.

Indretningen i kælder er flot moderniseret og tør, med nye bad til damer og herrer, cykelparkering, udeterrasse og opbevaring, der hører til lejemålene.

Der er i øjeblikket 35 parkeringspladser omkring ejendommen til deling mellem ejendommens lejere, men der er mulighed for udvidelse af yderligere 10 foran ejendommen.



Referencelejemål i stuen

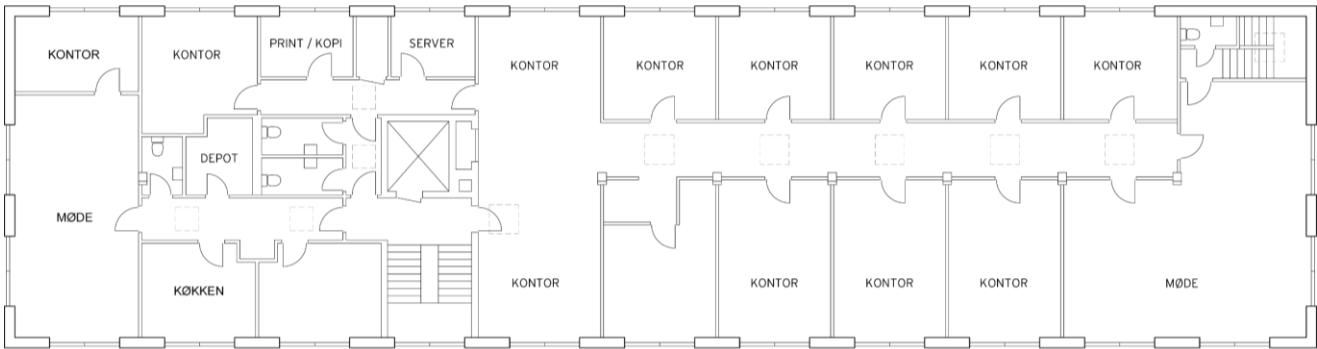


Referencelejemål i stuen

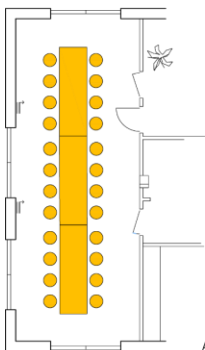
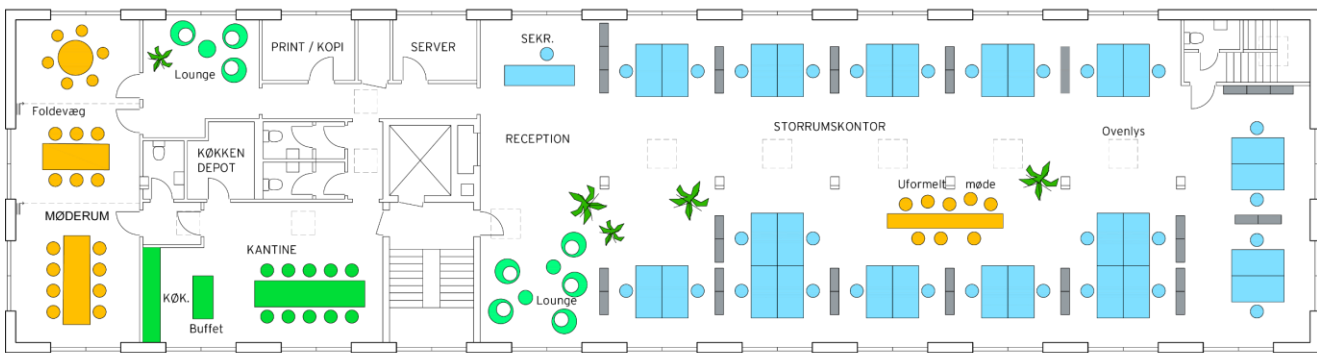


PLANTEGNING

Eksisterende planløsning



Indretningsforslag



OMRÅDET OG TRAFIKALE FORHOLD



Herlev er en bydel i Storkøbenhavn med 28.535 indbyggere (2018) beliggende ca. 13 kilometer nordvest for København Centrum mellem Rødovre mod syd, Ballerup mod vest og Gladsaxe mod nord.

Herlev er nok mest kendt for at have Danmarks pt. højeste bygning, Herlev Hospital, på 120 meter der inden længe vil blive overgået af nye højhuse på Carlsberg grunden. Hospitalet blev opført i 1976 og tilbygges nu i stor stil med yderligere kapacitet og arbejdspladser.

Ejendommen er centralt beliggende i Herlev i erhvervsområdet omkring Marielundvej, tæt ved Herlev Stadion og Herlev Hospital. Ikke langt fra ejendommen ligger Ringvej 03, og der er ikke langt til hverken Motorring 3 og Hillerødmotorvejen.

Trafikalt har man således hurtig adgang til væsentlige færdselsårer mod København mod øst, Lyngby og Hillerød mod nord, Glostrup og Vestegnen mod syd, samt Roskilde og Frederikssund mod vest. Sidstnævnte kan nu også nås lidt hurtigere via den nye Frederikssundsmotorvej med tilkørsel ved Rødovre/Jyllingevej.

Udbuddet af offentlig transport er ligeledes omfattende med adskillige buslinjer og stoppesteder tæt ved ejendommen, hvor der er forbindelse til Herlev S-station. Hertil kommer Letbanen der fra 2025 vil passere forbi ad Ringvejen. I Herlev vil der blive stop ved Herlev Hospital, Herlev Bymidte, Herlev Station og Herlev Syd Lyskær.

OFFENTLIGE OPLYSNINGER / EJENDOMSFAKTA

VARMEFORSYNING

Ejendommen opvarmes med naturgas.

VANDFORSYNING

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.

PLANFORHOLD

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 53, for et erhvervsområde ved Marielundvej.

Lokalplanen inddeler området i delområdet, nærvendende ejendom er beliggende i delområde 4.

Uddrag af lokalplanen:

§3 Områdets anvendelse

Indenfor lokalplanområdet må der ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner.

Indenfor delområderne: 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 3 og 4 må der etableres undervisning, dog kun som erhvervsrettet voksenundervisning.

Indenfor delområderne: 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, og 4 må der kun indpasses virksomheder og anlæg svarende til klasse 1-2 i Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning" dvs. virksomheder med et afstandskrav på minimum 20 m til boliger og lignende.

3.7 Delområde 4. Delområdet må kun anvendes til erhvervsformal og butikker med salg af særligt pladskrævende varer. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som: virksomhed indenfor kontor, service, håndværk, industri, showroom, laboratorier, undervisning, butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varer samt butikker til salg af virksomhedens egne produkter.

Der må inden for delområde 4.0 etableres butikker i tilknytning til den enkelte fabriksvirksomheds produktionslokaler til salg af virksomhedens egne produkter.

Ejendommen er yderligere omfattet af Kommuneplan 2013-2025 for Herlev Kommune.

ENERGIMÆRKNING



ØKONOMISKE OPLYSNINGER

LEJEVILKÅR

ANVENDELSE	BELIGGENHED	AREAL M ²	ÅRLIG LEJE PR. M ²	ÅRLIG LEJE I ALT	LEJE PR. MÅNED
Kontor	1. sal	631	Kr. 750	Kr. 473.250	Kr. 39.438
Kontor	2. sal	633	Kr. 750	Kr. 474.750	Kr. 39.563
I alt		1.264		948.000	

ØVRIGE LEJEVILKÅR

VARME OG VAND	Lejer betaler a conto varme og vand efter forbrug, pt. kr. 34,68 pr. m ² pr. år.
DRIFT	Pt. kr. 145,04 pr. m ² pr. år.
LEJE ERLÆGGES	Kvartalsvis forud
DEPOSITUM	Modsvarende 6 måneders leje
MOMS	Ovennævnte beløb tillægges moms
LEJEREGULERING	Årlig regulering i.h.t nettoprisindekset, dog min. 2,5%
UOPSIGELIGHED	3-5 år for lejer / 6-10 år for udlejer
OPSIGELSESVARSEL	6 måneder til den 1. i en måned
FREMLEJERET	Efter aftale
AFSTÅELSESRÆT	Efter aftale
VEDLIGEHOLDELSE	Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer
OVERTAGELSE	Efter aftale
AFLEVERING	Lejemålene overtages nystandsatte og afleveres i samme stand ved lejers senere fraflytning
ÆNDRINGER	Udlejer afholder udgifter til mindre bygningsændringer efter lejers ønsker og efter nærmere aftale

INVESTERINGSEJENDOMME DOMICIL
DETAIL
SALG ANALYSE
UDLEJNING
CORPORATE SOLUTIONS
PROJEKTUDVIKLING
VURDERING
MARKEDSRAPPORTER KONTOR
RÅDGIVNING
ERHVERVSEJENDOMME
ERHVERVSGRUNDE
INDUSTRI & LOGISTIK
NEWSEC
**THE FULL SERVICE
PROPERTY HOUSE**

BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen herunder besigtigelse bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

Newsec Advisory A/S

Silkegade 8
1113 København K
Tlf.: 33 14 50 70

Klaus Ulrik Malmstrøm-Østerballe

Seniorrådgiver
HD (F), ejendomsmægler, MDE
Dir.: 27 78 96 39
E-mail: klaus.osterballe@newsec.dk

Henrik Flittner

Rådgiver
Finansøkonom AK Finansiell rådgiver
Dir.: 30 52 19 45
E-mail: henrik.flittner@newsec.dk



NEWSEC ADVISORY

EJENDOMSRÅDGIVERE MED
SPECIALE I ERHVERVSEJENDOMME

NEWSEC.DK/CASES

INVESTERING
& CAPITAL
MARKETS

VURDERING

STRATEGISK
ANALYSE

SALG &
UDLEJNING

CORPORATE
SOLUTIONS

PROJEKT-
RÅDGIVNING

SE VORES
CASES

KØBENHAVN **33 14 50 70** Silkegade 8, 1113 København K
AARHUS **87 31 50 70** Skanderborgvej 277, 8260 Viby J

newsec.dk
info@newsec.dk

NEWSEC