



SAGSNR. 250217260-45-47

TOFTEGÅRDS ALLE 45 & 47, 2500 VALBY

## BUTIKSLEJEMÅL

*På attraktivt hovedstrøg i Valby*



GOTTLIEB-PARTNERS

# Området

*Butiksljemål centralt i Valby*



**L**ejemålet er beliggende i ejerforening bestående af to ejendomme, der er placeret rundt om Toftegårds Plads i Valby.

Valby er i en rivende udvikling, hvor attraktive bygninger og områder blomstrer op med især beboelsesejendomme. Området fra Toftegårds Plads og helt ned til Ny Ellebjerg station, som i fremtiden kommer til at hedde København Syd, har tidligere være synonym med industrivirksomheder, men gennemgår

i disse år en forandring med masser af nye beboelsesejendomme og forskellige typer erhverv. Skråt overfor Toftegårds Plads på den tidligere F.L. Smidth-grund er idag en helt ny bydel med boliger, butikker og grønne pladser. Området tiltrækker både børnefamilier og de unge studerende.

Endelig er der ikke langt til rekreative områder i både Valbyparken og Søndermarken eller det hyggelige gamle Valby.

# Lejemålet

**L**ejemålet, som har et butiksareal på i alt 219 m<sup>2</sup>, er beliggende på Toftegårds Alle med meget stor synlighed.

Lejemålet har tidligere været anvendt til forskellige brancher, hvorfor lejemålet er opdelt i to.

Det ene har været anvendt til Bagelshop og er indrettet med restaurationslokale med plads til 12 siddende gæster, et køkken med salgsdisk og et disponibelt rum/lager. Lejemålet er beklædt med træ på væggene i restaurantdelen og fliser i køkkensektionen. Gulvene er belagt med fliser.

Det andet lejemål har været anvendt til køreskole og er opdelt i lokale ud med vejen og et baglokalet. Fra baglokalet er adgang til mindre køkken samt nedgang til stor kælder. I kælderen er 5 disponible rum.

Lejemålet har delvis træbeklædning og bemalede vægge samt "træ-gulve".



Butiksareal	<b>117 m<sup>2</sup></b>
Kælderareal	<b>102 m<sup>2</sup></b>
Energimærke	<b>C</b>
Depositum	<b>6 mdr.</b>

Bruttoleje årlig	<b>DKK 260.160</b>
Forbrug pr. m <sup>2</sup>	<b>DKK 100</b>
Regulering	<b>NPI, min. 2,5 %</b>





# Vilkår

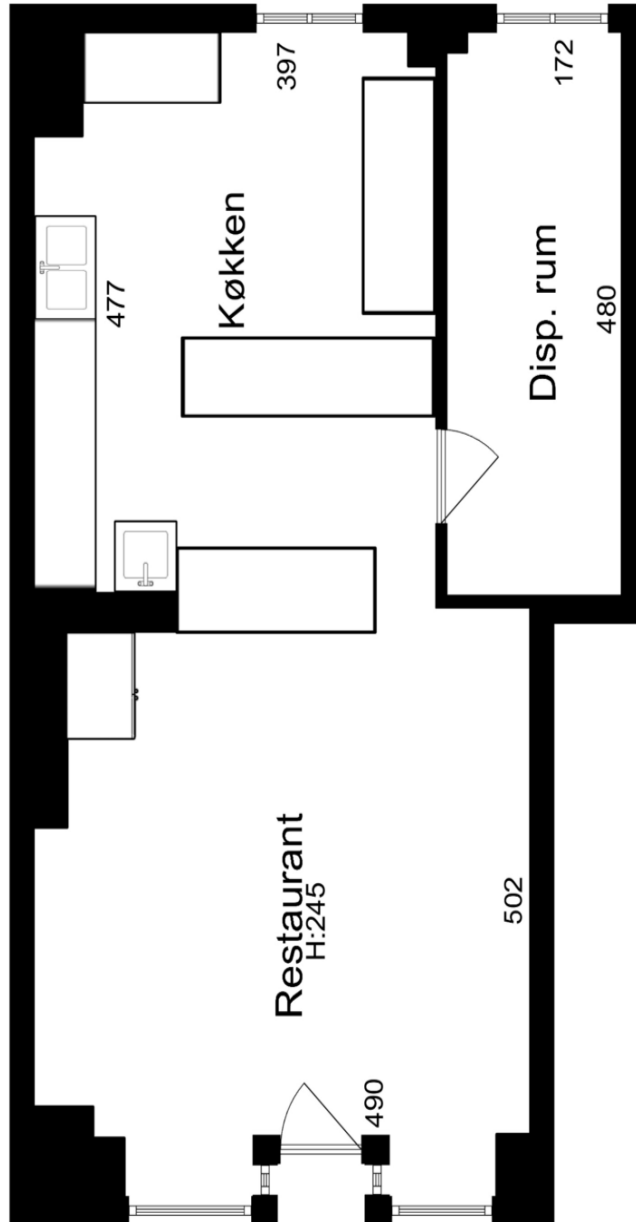
---

Areal butik	117 m <sup>2</sup>
Areal kælder	102 m <sup>2</sup>
Årlig leje butik pr. m <sup>2</sup>	DKK 1.700
Årlig leje kælder pr. m <sup>2</sup>	DKK 300
Driftsudgifter	DKK 140 pr. m <sup>2</sup> / årligt á conto
Månedlig leje inkl. drift	DKK 21.679
Årlig leje inkl. drift	DKK 260.160
Forbrugsudgifter	DKK 100 pr. m <sup>2</sup> / årligt á conto
Betaling	Månedsvi forud
Depositum	Svarende til 6 måneders leje
Lejeregulering	Reguleres årligt med NPI, dog minimum 2,5 %
Stand ved indflytning	Overtages i den stand lejemålet fremstår i
Vedligeholdelse	Indvendig/Lejer - udvendig/Udlejer
Uopsigelighed og opsigelse	Aftales nærmere
Fremleje/Afståelse	Ingen/aftales nærmere
Moms	Lejemålet er moms frit
Energimærke	C
Parkering	Gadeparkering på Toftegårds Plads og de omkringliggende gader mod betaling

---

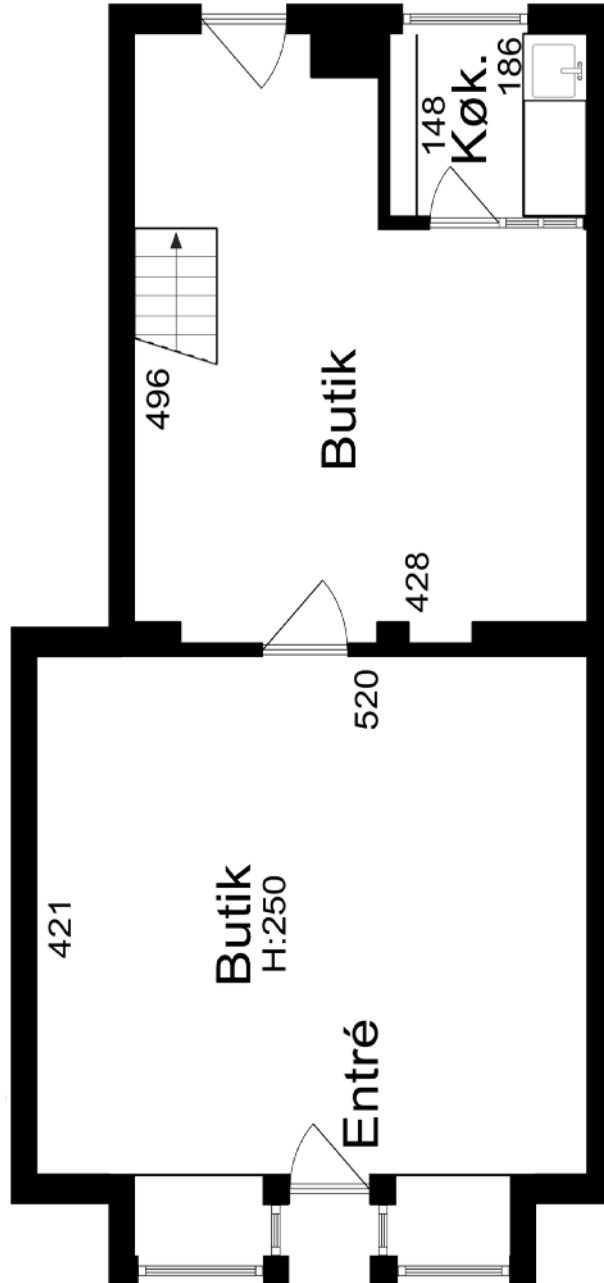
# Plantegning

Toftegårds Alle 45



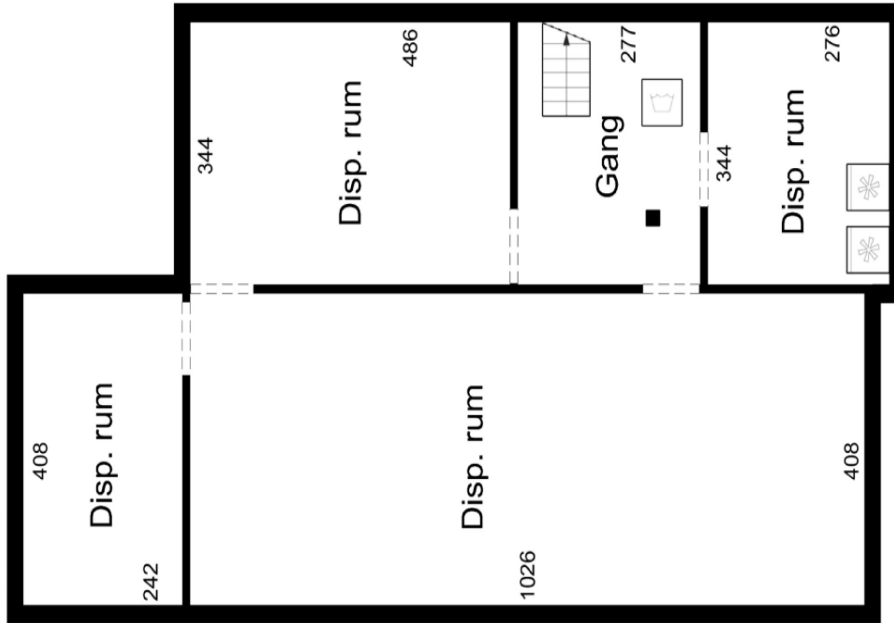
# Plantegning

Toftegårds Alle 47



# Plantegning

## Kælder



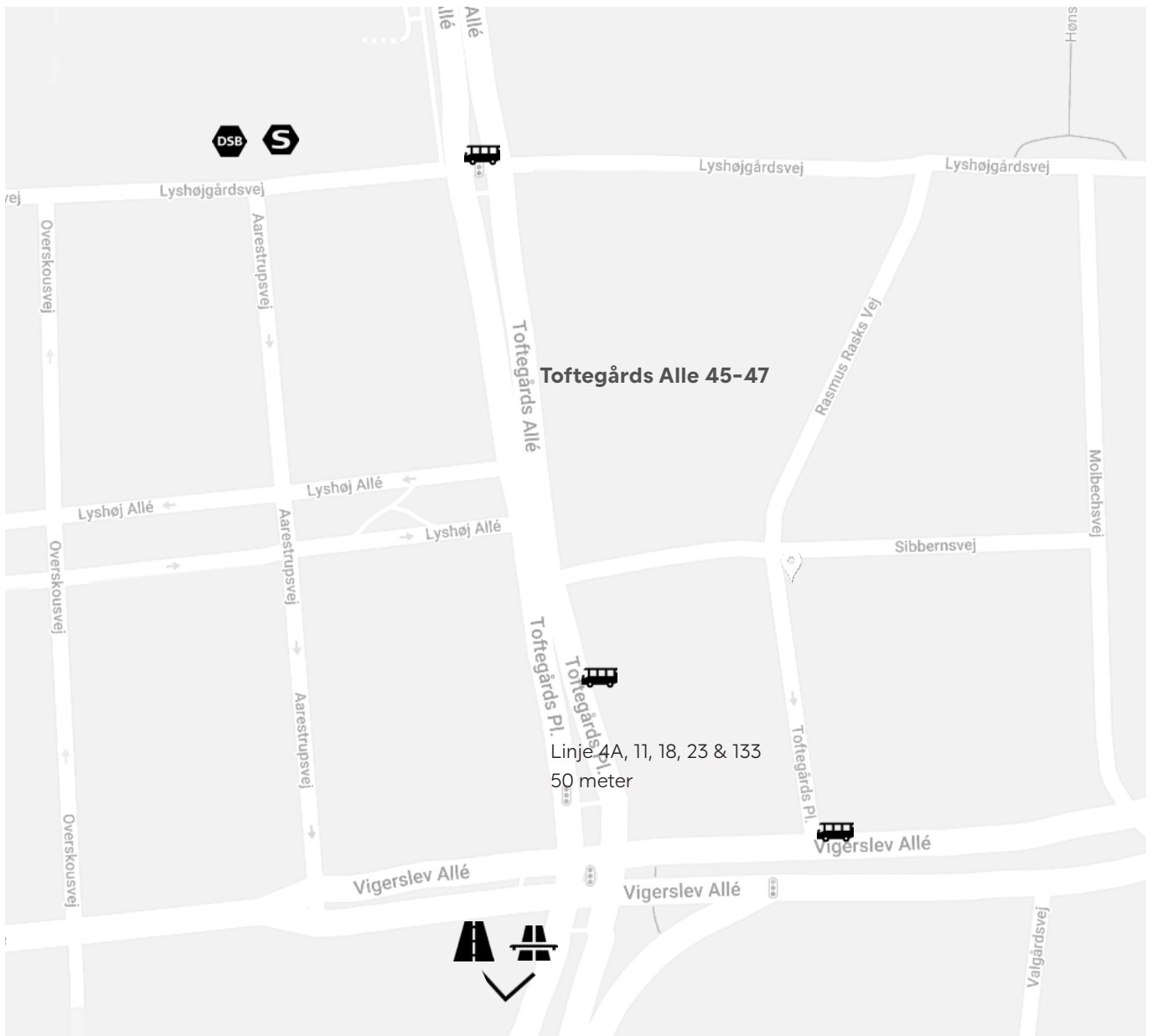
# Beliggenhed



**L**ejemålet er beliggende i ejerforening bestående af to ejendomme placeret rundt om Toftegårds Plads centralt i Valby meget tæt på Valby Station. Det er muligt at parkere på gaderne rundt om ejendommen.

Valby station er beliggende blot et par hundrede meter derfra og indtil flere buslinjer har stoppested foran ejendommen.

Området er kendetegnet ved mange boligblokke, hvorfor kundeunderlaget er stort. Ydermere er Valby i vækst idet de tidligere industriområder udvikles til boligområder med endnu større kundegrundlag til følge.



Gadeparkering på  
Toftegårds plads mod  
betaling



Linje 4A, 11, 18, 23 & 133  
50 meter



E20/E47  
1 km



Valby Station  
200 meter



Valby Station  
200 meter



Ring 2  
1 km

**Gottlieb+Partners** er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

**Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme** såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

**Vores vision** er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

**Vi har mange års erfaring** og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

**Vi har lange relationer og tæt samarbejde** med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



## **GOTTLIEB+PARTNERS A/S**

Store Strandstræde 19, 1.,

1255 København K

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



**GOTTLIEB+PARTNERS**

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.