

# Lejeprospekt

## Lager/værksted med kontor samt indhegnet og befæstet oplagsplads

Avedøreholmen 86A, 2650 Hvidovre

Præsentabel ejendom med 799m<sup>2</sup> lager, værksted og kontor samt 200m<sup>2</sup> indhegnet oplagsplads.

Det er også muligt at leje separat **yderligere 600m<sup>2</sup> indhegnet oplagsplads**.

Gns. nettoleje kr. 837 pr. m<sup>2</sup> p.a.

- Alsidige arealer til både lager/ værksted med kontor
- 4 meter høj hejseport og lager med 5 meters frihøjde
- Befæstet og indhegnet område til oplag
- Kort afstand til København og motorvejsnettet.

# Beskrivelse af Lejemålet

Her får du et velbeliggende lejemål med 506m<sup>2</sup> højloftet lager, med ovenlys, stor hejseport (4hx3b) og med 5 meter til drager. Lageret er opvarmet med kalifere.

I forlængelse af det højloftede lager forefindes et areal på 168m<sup>2</sup> som omfatter et lavloftet lager/værksted, et separat rum som er oplagt til kontor eller til ekstra opbevaring. I stuen forefindes der ligeledes et velholdt køkken med spiseområde.

På første sal er der et lyst og pænt kontorafsnit på 125m<sup>2</sup>, hvor hovedparten i dag er et storrumskontor med et tilstødende lokale som kan anvendes til f.eks. kontor eller møderum.

Som en del af lejemålet følger der ved ejendommen et 200m<sup>2</sup> befæstet og indhegnet oplagsareal.

Derudover er der mulighed for separat at leje yderligere 600m<sup>2</sup> indhegnet oplagsplads ved indkørslen til ejendommen.

**Lejemålet er ledigt fra 1. april 2027.**



# Beskrivelse af området

Området er kendt for sin unikke kombination af både industri, moderne logistik og en uovertruffen infrastruktur, der gør hverdagen lettere for både medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere.

En af de store forcer ved Avedøreholmen er den direkte adgang til det overordnede vejnet. Med få minutters kørsel til Motorring 3 (E47) og Køge Bugt Motorvejen (E20) er virksomheden optimalt forbundet med resten af Storkøbenhavn, Sjælland og Sverige.

Københavns Lufthavn nås på blot 15 minutter, hvilket er en afgørende fordel for virksomheder med internationale kontaktflader. For de pendlende medarbejdere suppleres kørsel af gode busforbindelser og nærheden til S-togstationer, herunder Friheden St.



# Billeder af Lejemålet



# Billeder af Lejemålet



# Placeringen af 600m<sup>2</sup> ekstra oplagsplads



# Lokalplan

Jf. Lokalplan 518 må område III, som lejemålet er beliggende i, anvendes til følgende:

## § 3 Anvendelse

### 3.2

Delområde 3 må kun anvendes til erhvervsformål med produktionsvirksomheder.

### 3.3

Hele lokalplansområdet må uanset § 3.2 også anvendes til test- og udviklingscenter for virksomheder og deres samarbejde med vidensinstitutioner.

### 3.4

Inden for lokalplansområdet må der desuden etableres mindre tekniske anlæg som transformerstationer, teknikcabiner, ladestandere, mobilantennener, regnvandsbassiner mv. til sikring af områdets forsyning.

# Vilkår – Lager og kontor

|                                          | Ekskl. moms        |
|------------------------------------------|--------------------|
| Areal                                    | 799 m <sup>2</sup> |
| Nettoleje pr. m <sup>2</sup> p.a. (Gns.) | Kr. 837            |
| Drift pr. m <sup>2</sup> p.a.            | Kr. 110            |
| Bruttoleje pr. m <sup>2</sup> p.a.       | Kr. 947            |
| Oplagsplads 200m <sup>2</sup> a kr. 300  | Kr. 60.000         |
| Bruttoleje p.a.                          | Kr. 816.440        |
| Bruttoleje pr. mdr.                      | Kr. 68.037         |
| Depositum                                | 6 mdrs. leje       |
| Lejeregulering                           | NPI – min. 3 %     |
| A conto varme pr. m <sup>2</sup> p.a.    | Kr. 73             |
| Uopsigelighed lejer                      | Efter aftale       |
| Uopsigelighed udlejer                    | Efter aftale       |



Der tages hermed forbehold for evt. fejl og mangler i dette prospekt.

## Om Lagermægleren

Lagermægleren består af Henrik Sørensen og Henrik Christophersen som er erfarne ejendomsspecialister og analytikere, som begge har en dyb forståelse for markedet igennem mange år.

Vi sigter efter at levere en førsteklases ejendomsrådgivning, som genererer værdi både nu og i fremtiden.

Vores tilgang sikrer, at vi altid kan tilbyde professionel, personlig og oprigtig rådgivning og sparring.

Kontakt os for en uforpligtende samtale.

Henrik Christophersen  
Tel. + 45 29 32 31 03 - [hc@lagermaegleren.dk](mailto:hc@lagermaegleren.dk)

Henrik Sørensen  
Tel. + 45 21 93 68 02 - [hs@lagermaegleren.dk](mailto:hs@lagermaegleren.dk)

[www.lagermaegleren.dk](http://www.lagermaegleren.dk)

