

George Marshalls Vej 23, st.
2450 København SV

Lejepropekt

Indbydende café- eller restaurantlejemål med 100 m²
udeservering lige ved vandet

Sagsnr. C-011418

Indhold

3 Oversigtskort

4 Området

9 Lejemålet

13 Plantegning

15 Lejevilkår

17 Plangrundlag

19 Om Colliers

22 Kontakt





Havnebus
991 og 992

Dybbølsbro
Station

Bus
7A

250 m

1 km

500 m

George Marshalls Vej 23

Nobel Bar

Nachbar

Alexandra Salon

Willy's Market

Herkomst

Klase
Sawiana

Havnebus

Anløbet

Bjørn & Delfino
Letz Sushi



Fisketorvet

Havneholmen Metro
åbner i 2024



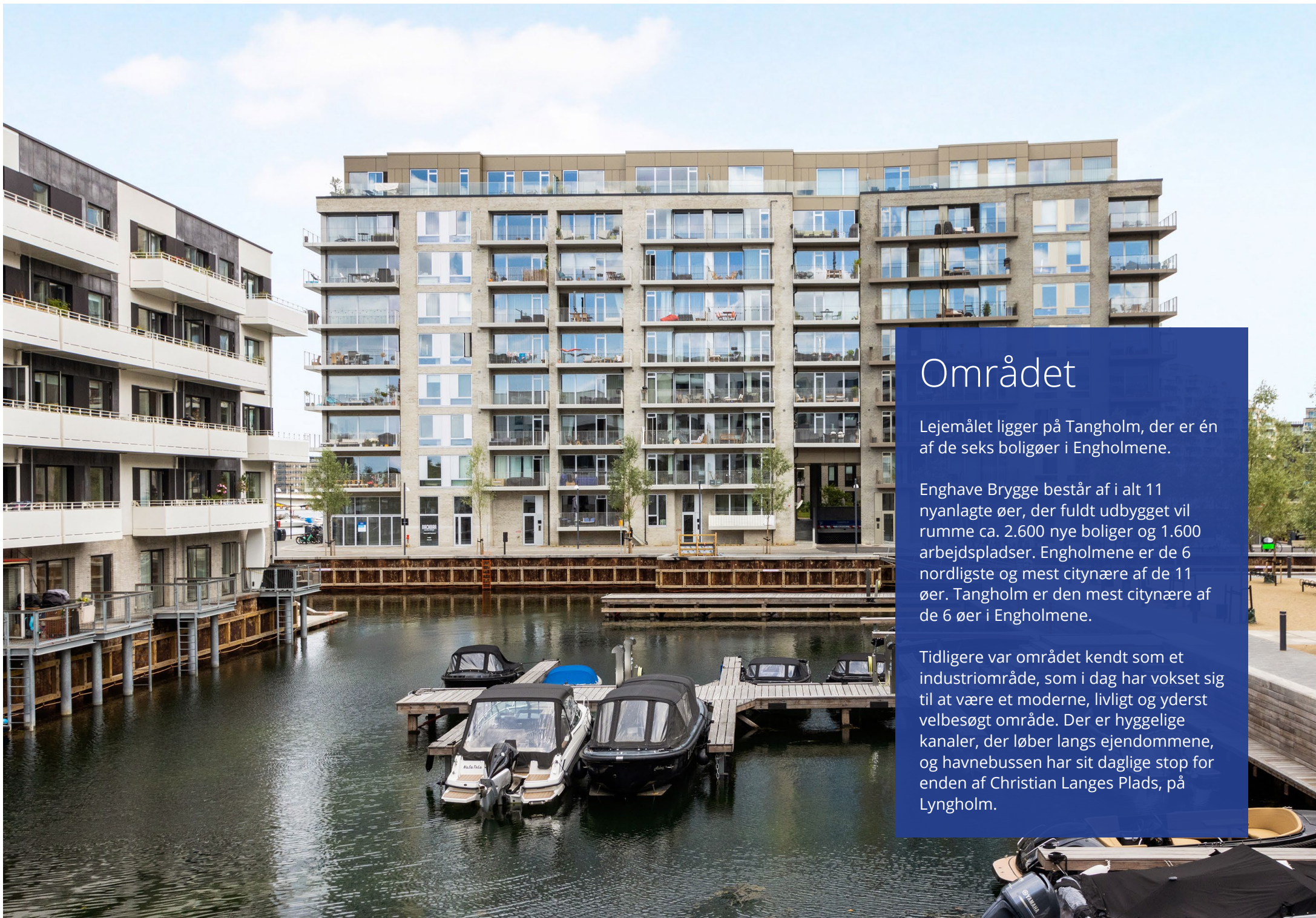
Københavns Roklub

H.C. Ørstedværket

Enghave Brygge
Metro åbner i 2024



Dybbølsbro Station



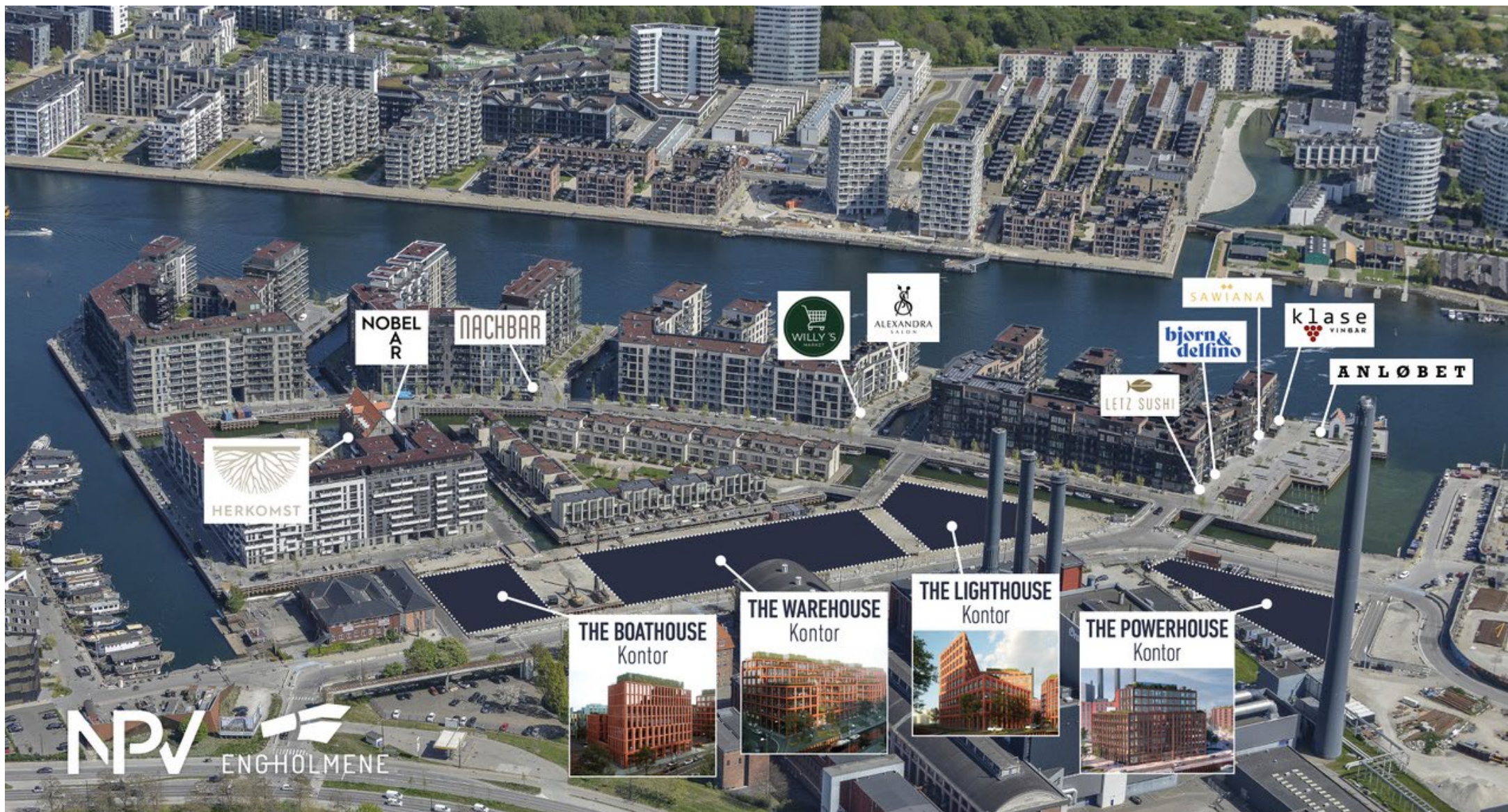
Området

Lejemålet ligger på Tangholm, der er én af de seks boligøer i Engholmene.

Enghave Brygge består af i alt 11 nyanlagte øer, der fuldt udbygget vil rumme ca. 2.600 nye boliger og 1.600 arbejdspladser. Engholmene er de 6 nordligste og mest citynære af de 11 øer. Tangholm er den mest citynære af de 6 øer i Engholmene.

Tidligere var området kendt som et industriområde, som i dag har vokset sig til at være et moderne, livligt og yderst velbesøgt område. Der er hyggelige kanaler, der løber langs ejendommene, og havnebussen har sit daglige stop for enden af Christian Langes Plads, på Lyngholm.

Oversigt over området



George Marshalls Vej



Slå dørene op i flotte omgivelser

Lejemålet er beliggende i hyggelige og maritime omgivelser, i det nybyggede område Engholmene, hvor kanalerne snor sig mellem bygningerne.

Med lystbådehavnen lige uden for lejemålet, får man et havnemiljø med mange aktiviteter, og der skabes et naturligt samlingspunkt for området.

Engholmene huser også Nachbar, Herkomst, Letz Sushi, Bjørn & Delfino, Sawiana, Klase og Anløbet.

På modsatte side af Københavns Havn, er populære Islands Brygge, hvor området ligeledes er i rivende udvikling.

I løbet af 2024 forventes metrostationen Havneholmen ved Fisketorvet at være i drift. Hertil er der ca. 5 minutters gang fra George Marshalls Vej.





Sawiana



Klase



Letz Sushi



Nachbar

Nabolejemål

Lejemålet

Lejemålet ligger på en synlig hjørneplacering med udsigt til kanalen i et maritimt og hyggeligt miljø.

Det flotte pakhus opført i bindingsværk ligger skråt overfor lejemålet, og rummer Herkomst i stueplan og flotte kontorlokaler på de øvrige etager.

Der er to indgangspartier til lejemålet fra George Marshalls Vej og store facadevinduer på begge sider af hjørnet, som sikrer et flot lysindfald i lokalerne.

Der er et åbent og regulært salgsareal i forreste del, hvor der er mulighed for at etablere et åbent køkken. Bagerst er 3 toiletkerner med bad og omklædningsfaciliteter til personalet i det ene. Her er også et depotrum.

Til lejemålet er der et stort udeserveringsareal på 100 m², hvor der er sol stort set hele dagen. Lejemålet kan med fordel anvendes til café eller restaurant med varm mad.

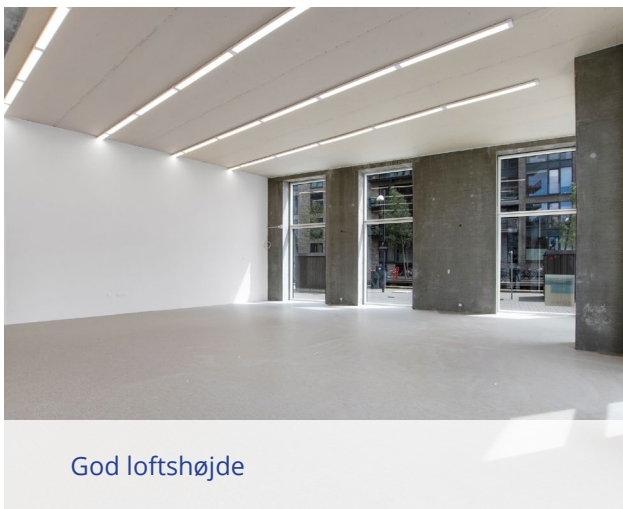


VISUALISERING





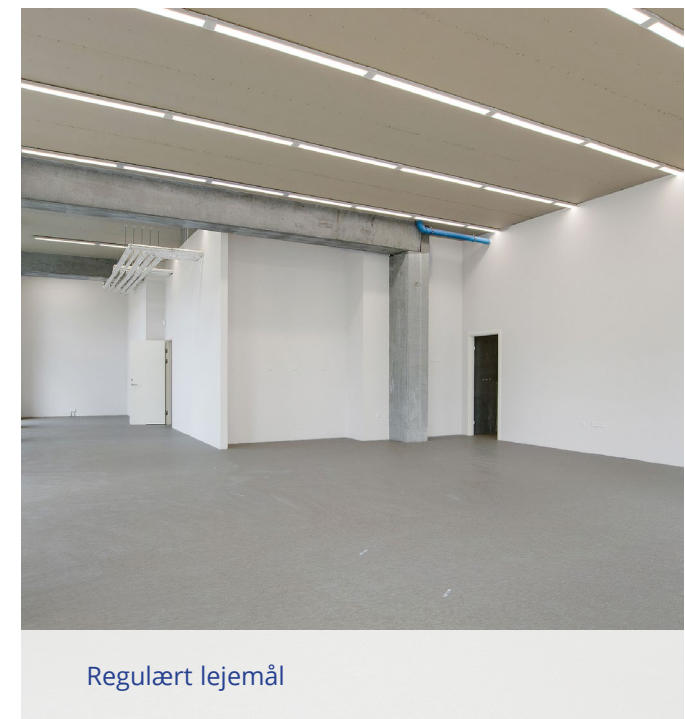
Lejemålets facade



God loftshøjde



Fantastisk lysindfald



Regulært lejemål

De viste billeder er foreløbige visualiseringer af byorden og bygningerne. Hver detalje og farve er foreløbig, og de endelige farver og detaljer vil blive fastlagt senere. Visualiseringerne er kun til inspiration og viser den generelle idé og form, og de er ikke bindende. Visualiseringerne er kun til inspiration og viser den generelle idé og form, og de er ikke bindende.



UNDER UDVIKLING



George Marshalls Vej 23



ENGHOLMENE

VASBYGADE

ROHUSET (KONTOR)

NOBELHOLMEN

KANALHUSET (KONTOR)

SIV HOLM

BYGGEFELT I (KONTOR)

JOVN (HOTEL)

LYNG HOLM

TANG HOLM

KÆR HOLM

MYR HOLM

DYBBØLSBRO

FISKTORVET

SØERNE

HOVEDBANEGÅRDEN

DCI-BYEN

RÅDHUSPLADSEN

TIVOLI

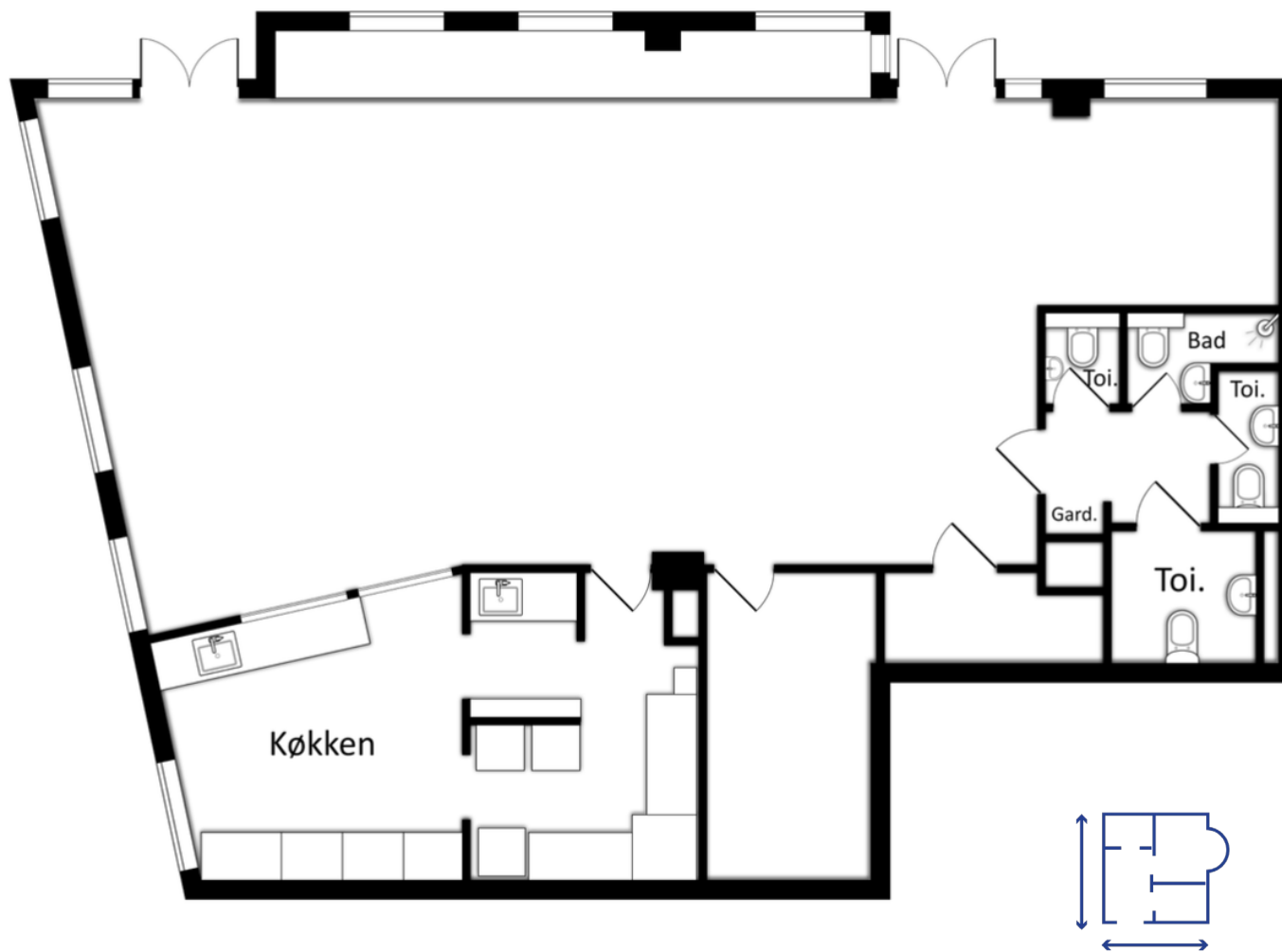
STRØGET

ØKSEL/GANGBRØ

ISLANDS BRYGGE

Visualisering

Plantegning, stueplan



Stueplan 215 m²

Udeservering 100 m²

Depotrum på 14,5 m²
i kælderen kan tillejes



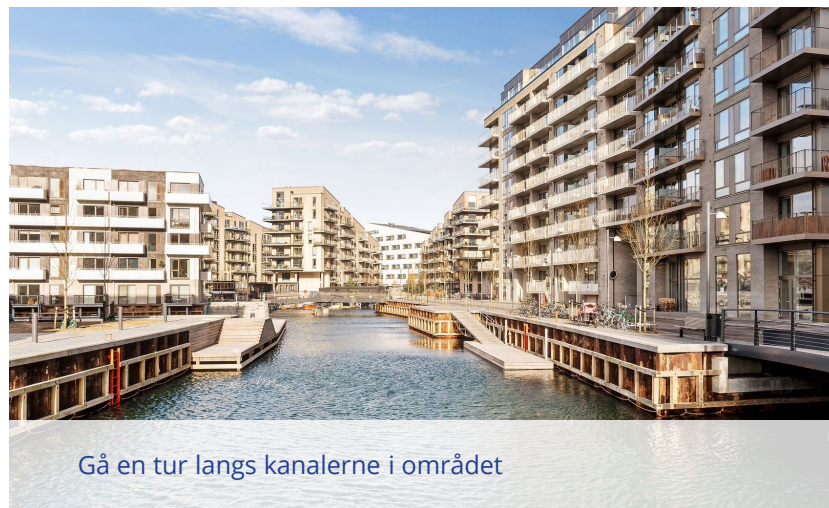
Oplev de populære spisesteder på Christian Langes Plads - Letz Sushi, Bjørn & Delfino, Sawiana, Klase og Anløbet



Områdets muligheder



Tæt på Fisketorvet Shoppingcenter



Gå en tur langs kanalerne i området



Enghave Brygge metrostation åbner i 2024

Lejevilkår



Lejevilkår

Areal	Butik, stueplan Udeservering	215 m ² 100 m ²
Årlig leje ekskl. drift	Butik, stueplan Udeservering I alt	2.300 kr. pr. m ² 500 kr. pr. m ² 494.500 kr. 50.000 kr. 544.500 kr.
Trappeleje	År 1: 1.800 kr. pr. m ² År 2: 2.000 kr. pr. m ²	
Depotrum	Depotrum på 14,5 m ² i kælderplan kan tillejes for kr. 1.200 kr. ekskl. moms pr. måned. Depotrummet tilgås via parkeringskælderen i naboejendommen.	
Driftsudgifter	425 kr. pr. m ² pr. år (betales af arealet i stueplan)	
El	Betales af lejer direkte til forsyningselskabet	
A conto vand og varme	180 kr. pr. m ² pr. år (betales af arealet i stueplan)	
Betaling	Kvartalsvis forud	
Depositum	6 måneders leje	
Lejeregulering	Nettoprisindeks, dog minimum 3 %	

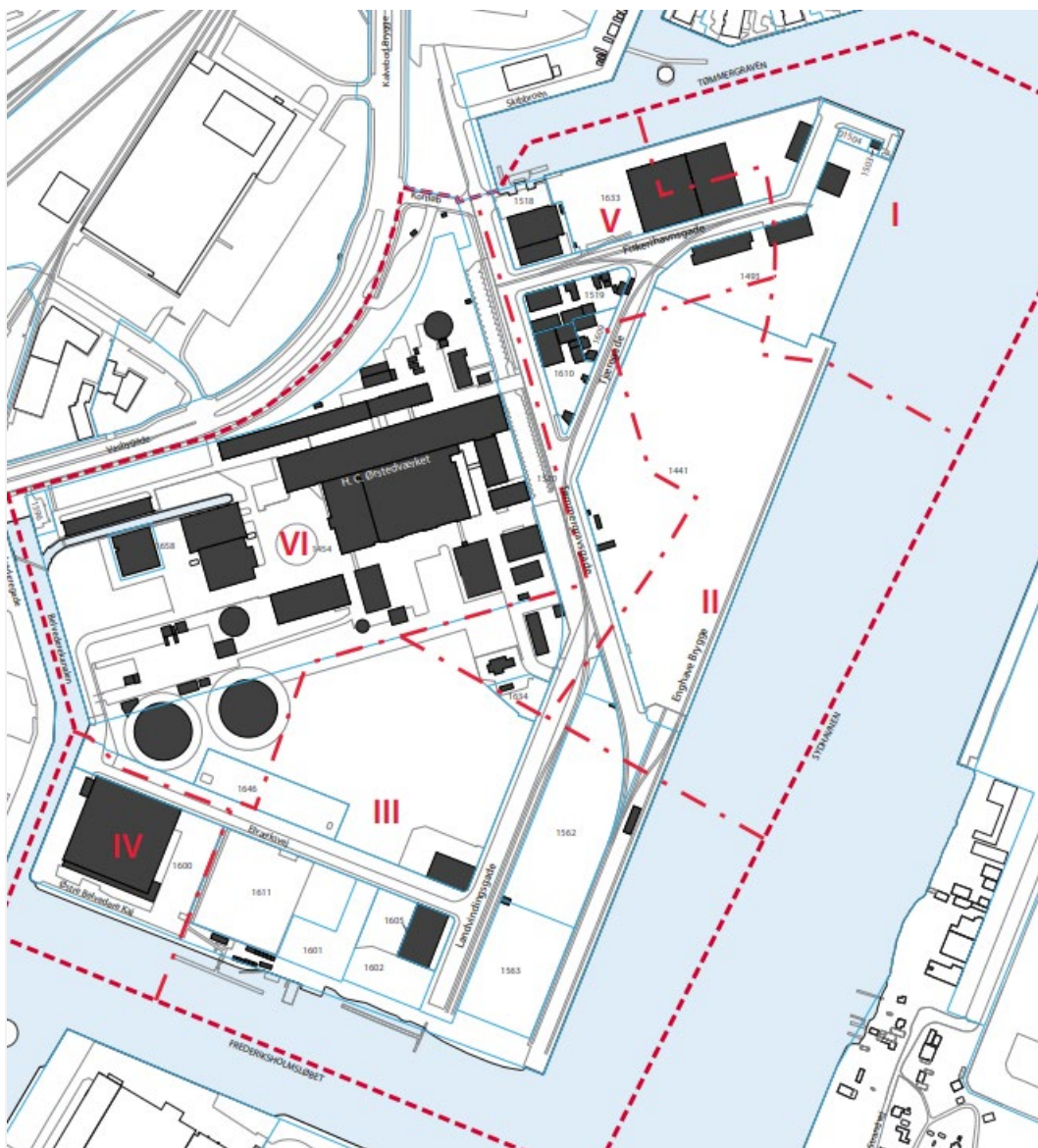
Lejevilkår fortsat



Lejevilkår

Anvendelse	Kaffebar, café eller restaurant
Uopsigelighed	Efter aftale
Opsigelsesvarsel	6 måneder efter uopsigelighedens udløb
Overtagelsestidspunkt	Efter aftale
Overtagelsesstand	Udvidet grey box
Vedligeholdelse	Lejer har ansvar for vedligeholdelse af lokaler og facade Udlejer har ansvar for den udvendige vedligeholdelse
Parkering	Det er muligt at leje en fast parkeringsplads i parkeringskælderen til 2.300 kr. ekskl. moms pr. måned
Afståelsesret	Efter aftale
Fremlejeret	Lejer har ikke fremlejeret
Energimærke	Gyldigt energimærke af 26.08.2021 foreligger med karakteren A2020
Moms	Alle ydelser tillægges moms, p.t. 25%

Plangrundlag



Ifølge Lokalplan nr. 494 er området, hvor lejemålet ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Områderne I, II, III og IV fastlægges til helårsboliger.

Herudover må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Den fulde version kan rekvireres ved henvendelse til Colliers.

Plangrundlag fortsat



Grænse for lokalplanområde	Boliger
Krav om publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen i min. 50% af facadelængden	Serviceerhverv
Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen	Boliger og eller serviceerhverv
Centerområde til butikker mv.	Kulturelle formål, idræt, maritime funktioner mv.
Mulighed for husbåde til boliger og kulturelle formål	Primære muligheder for Institutioner og/eller boliger
Havnepromenade og særlige byrum, der beskrives nærmere i § 8	Tekniske anlæg mv.

Ifølge Lokalplan nr. 494 er området, hvor lejemålet ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

Stk. 5.

For område I-V gælder:

For de stueetager, der er markeret med fuldt optrukket blå linje på tegning nr. 3, gælder, at mindst 50 pct. af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stueetager markeret med blå stiplede linje kan anvendes til de nævnte publikumsorienterede serviceerhverv.

Den fulde version kan rekvireres ved henvendelse til Colliers.



Colliers

Om Colliers



Hvem er **Colliers**?

Vi sætter pris på ejendomme.

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) er en førende global rådgiver indenfor erhvervs- og investeringsejendomme. Vi har kontorer i 63 lande og mere end 18.000 dedikerede medarbejdere, der samarbejder om at yde ekspertbistand til kunder i ejendomssektoren. I mere end 27 år har vores erfarne lederteam, hvoraf en stor del er medejere, leveret et akkumuleret investeringsafkast på ca. 20% til Colliers' aktionærer.

Da vi har en årlig omsætning på 4,6 mia. dollar globalt og administrerer ejendomme til en værdi af 92 mia. dollar, er vi i stand til at finde de bedste løsninger for hver enkelt ejendom samt skabe værdi for vores kunder, vores investorer og vores medarbejdere.

I Danmark er Colliers den absolut største og mest erfarne mægler og rådgiver indenfor erhvervs- og investeringsejendomme. Vi er landsdækkende med godt 150 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Læs mere på corporate.colliers.com, Twitter [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) eller [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers).

Om Colliers

Colliers i Danmark

+150
Ekspertter

5
Kontorer

~35%
Markedsandel

Colliers på verdensplan

+18.000
Ekspertter

63
Lande

4,6
mia. dollar
Global omsætning

Antallet af lande er inklusive tilknyttede selskaber.

Kontakt



Line Højvang Christiansen
Director | Head of Retail

20 45 30 54
line.hoejvang@colliers.com



Peter Bech
Senior Commercial
Real Estate Advisor

30 66 46 41
peter.bech@colliers.com



Sophie Strandberg
Commercial Real Estate Advisor

21 28 70 86
sophie.strandberg@colliers.com



Laila Adrian
Senior Project Coordinator

23 47 07 45
laila.adrian@colliers.com



Klik her for at se vores
retailsager i hovedstaden

The Colliers logo consists of the word "Colliers" in a white serif font, centered within a blue rounded rectangle. Below the rectangle are three horizontal stripes in yellow, red, and blue from top to bottom.

Colliers

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense

Cortex Park 12
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle

colliers.com

70 23 00 20

VIGTIGE FORHOLD/DISCLAIMER | Dette dokument er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S. Colliers er ansvarlig for dokumentets indhold i henhold til dansk ret. Colliers er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i dokumentet, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra kunden eller tredjemand.

