



Sale

Udlejningsnotat #24201377

FIOLSTRÆDE 19 ST., MEZ. & KLD.
1171 KØBENHAVN K

Fuldstændig nyistandsat butik med stor respekt for de
oprindelige detaljer.

NORVIK
& PARTNERS





FIOLSTRÆDE 19

OM LEJEMÅLET

Den fredede ejendom Fiolstræde består af forhus og sidehus, der begge er opført i 1836. Huset er fredet.

Denne særdeles flotte og totalt istandsatte butik med store facadevinduer og transparent indgangsdør er placeret ud mod den travle gågade Fiolstræde. Lejemålet er total istandsat med stor respekt for de originale detaljer. Lejemålet er i dag indrettet til tøjforretning med åbne butikslokaler på alle tre etager. Underetagen indgår som del af butikslokalet og er indrettet med omklædningsrum, bad og toilet.

Det samlede udlejningsareal på 431 m² med indgang fra Fiolstræde anvendes til butikslokale.

Nuværende lejer har indrettet personalerum og lagerlokale i separat lejemål på 100 m² i det tilstødende baghus fra Nørregade. Der er dør direkte fra nærværende lejemål til baghuset. Der er indgået lejekontrakt med udlejer af baghuset. Ljekontrakten kan som udgangspunkt overtages af kommende lejer af nærværende butiksljemål efter nærmere aftale. Der er adgang til lagerlokalet fra Nørregade.

I gården er der indrettet tagterrasse, der kan anvendes af lejer.

LEJEPROCESS

Lejemålet kan overtages efter nærmere aftale.



AREALER

Lejebærende areal i alt	431 m ²
- Stueplan	180 m ²
- Balkon	108 m ²
- Kælder	143 m ²

Lager / personalerum (ekstra leje)	100 m ²
------------------------------------	--------------------

Mulighed for at leje 100 m² personale/lagerlokale, der støder op til lejemålet. Se mere information på plantegning (stueplan) samt billeder sidst i dette notat.

ØKONOMI

Trappeleje år 1-4

1. års leje	85.000 kr./mdr.
2. års leje	100.000 kr./mdr.
3 års leje	115.000 kr./mdr.
4. års leje (fuld leje)	125.000 kr./mdr.

Lejeregulering fra 4. år	NPI, min. 3,0% p.a.
--------------------------	---------------------

Driftsudgifter (ansl.)	180 kr./m ²
Forbrugsudgifter (ansl.)	100 kr./m ²

GENEREL BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Gadens navn betyder formentlig violstræde. Med nabogaden Rosengården tyder meget på at der har vokset blomster i kvarteret før man begyndte bebyggelsen i 1500-1600-tallet. I middelalderen var denne del af byen præget af gårde, der hørte til Københavns Universitet og Vor Frue kirke. I mange årtier har gaden været kendt for sine mange antikvarier, men er i dag kendt for sine moderne cafeer og trendy butikker og sit altid tætte tilhørsforhold til de unge og dermed universitetsmiljøet omkring Københavns Universitet og Købmandsskolen ved Nørreport Station.

Det er et af Københavns mest eksklusive områder og Nørregade rummer nogle af byens mest markante bygninger og centrale institutioner, som f.eks. Københavns

Domkirke (Vor Frue Kirke), Bispegården og København Universitet. Overfor Sankt Petri Kirke ligger den lange Kommunitetsbygning, der var beregnet som bolig for fattige studenter – én institution grundlagt i 1569 af kong Frederik den 2. Den nuværende bygning er opført i 1730 og der lå studenternes spisesal, populært kaldt "kannibalen".

MILJØET

Området omkring lejemålet har en central placering i den historiske del af København, hvor der hver dag færdes og opholder sig tusindvis af københavnere og besøgende så som studerende, turister og personer i erhvervsrelateret øjemål.

INFRASTRUKTUR

Lejemålet ligger et par minutters gang fra Nørreport Station, hvor der pendler ca. 250.000 mennesker dagligt gennem Nørreport med tog, bus, metro, på cykel eller til fods, hvilket gør stationen til Danmarks travleste trafikknudepunkt.

Få hundrede meter fra lejemålet ligger desuden Strøget, Købmagergade, Gammel Torv, Rådhuspladsen, Kongens Have og Israels Plads, hvor der blandt andet er en stor parkeringskælder.

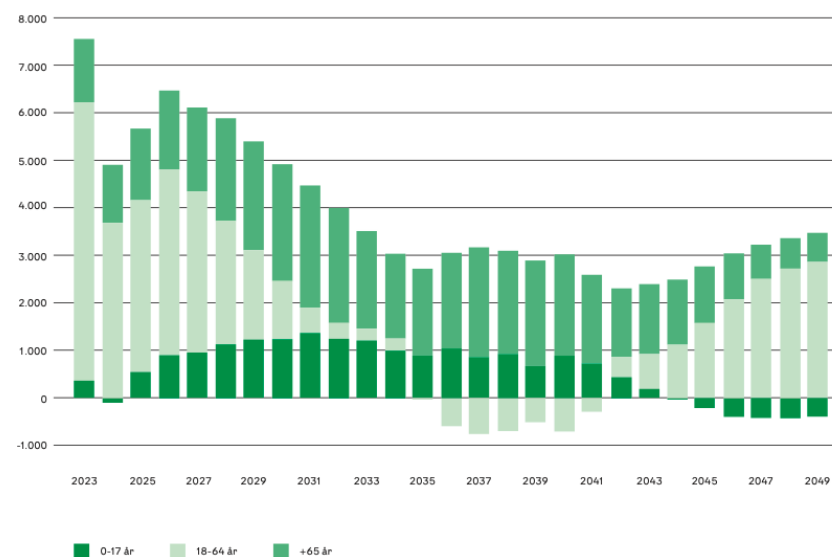
KØBENHAVN I VÆKST

København er en by i vækst både hvad angår borgere, studerende og besøgende i form af turisme.

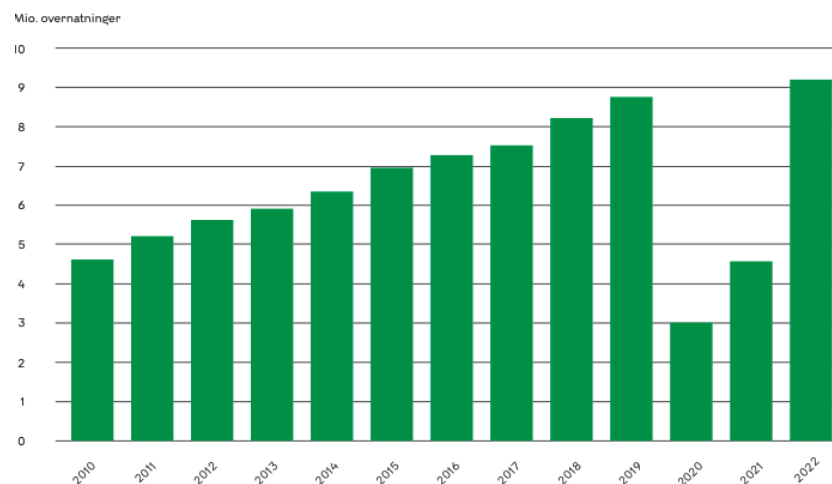
Befolkningsvæksten er primært drevet af unge, der kommer til København for at studere, men der bliver også flere og flere ældre i København, som ofte er enlige.

Antallet af overnatninger i 2022 var 9,2 mio., hvilket er en fordobling siden 2010. Af disse overnatninger i (ultimo 2022) ligger 75% af hotelkapaciteten (antal værelser) i Indre By og Vesterbro.

København ventes at vokse med knap 110.000 borgere frem mod 2050*



Overnatninger på hoteller og vandrehjem i Københavns Kommune*



*Begge figurer er fra "Fremtidens klimavenlige hovedstad – Kommuneplanstrategi 2023".



Nørreport St.

Kongens Have

Israels Plads

Kultorvet

Fiolstræde 19
NØRREPORT
KVARTER

Kongens Nytorv

Rådhuspladsen

POI	Afstand	Tid
Nørreport St.	150 m	3 min. gang
Kultorvet	250 m	3 min. gang
Israels Plads	350 m	5 min. gang
Kongens Have	500 m	7 min. gang
Rådhuspladsen	800 m	10 min. gang
Kongens Nytorv	1,1 km	13 min. gang

FACADE & TAGTERRASSE





LEJEBETINGELSER

Lejen betales månedsvis forud hver den 1. i måneden og forbrugsudgifter tillægges lejen efter lejers forbrug, dvs. der beregnes et aconto beløb 1. år på ca. kr. 3.600 pr. md. 1. år. Lejen tillægges den til enhver tid gældende moms.

Lejemålet overtages som beset, det vil sige ryddet og rengjort og ikke istandsat.

Al indvendig ren- og vedligeholdelse af lejemålet med tilhørende installation påhviler lejer. Polering af lejemålets vinduer ind- og udvendigt påhviler lejer.

Der tages forbehold for eventuelle prisændringer samt at lejemålet i mellem tiden kan være udlejet.

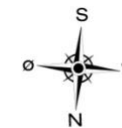
Areal	431 m ²
1. års trappeleje	85.000 kr./mdr.
2. års trappeleje	100.000 kr./mdr.
3. års trappeleje	115.000 kr./mdr.
4. års leje, fuld leje	125.000 kr./mdr.
Driftsudgifter (ansl.)	180 kr./m ²
Forbrugsudgifter (ansl.)	100 kr./m ²
Depositum & forudbetalt leje	Efter nærmere aftale
Betaling	Månedsvs forud hver den 1. i mdr.
Lejeregulering fra 4. år	NPI, minimum 3,0% p.a.
Opsigelse	3 måneder
Overtagelse	Efter nærmere aftale

Balkon 108 m ²	Lager/personalerum 100 m ² *
Stue 180 m ²	
Kælder 143 m ²	

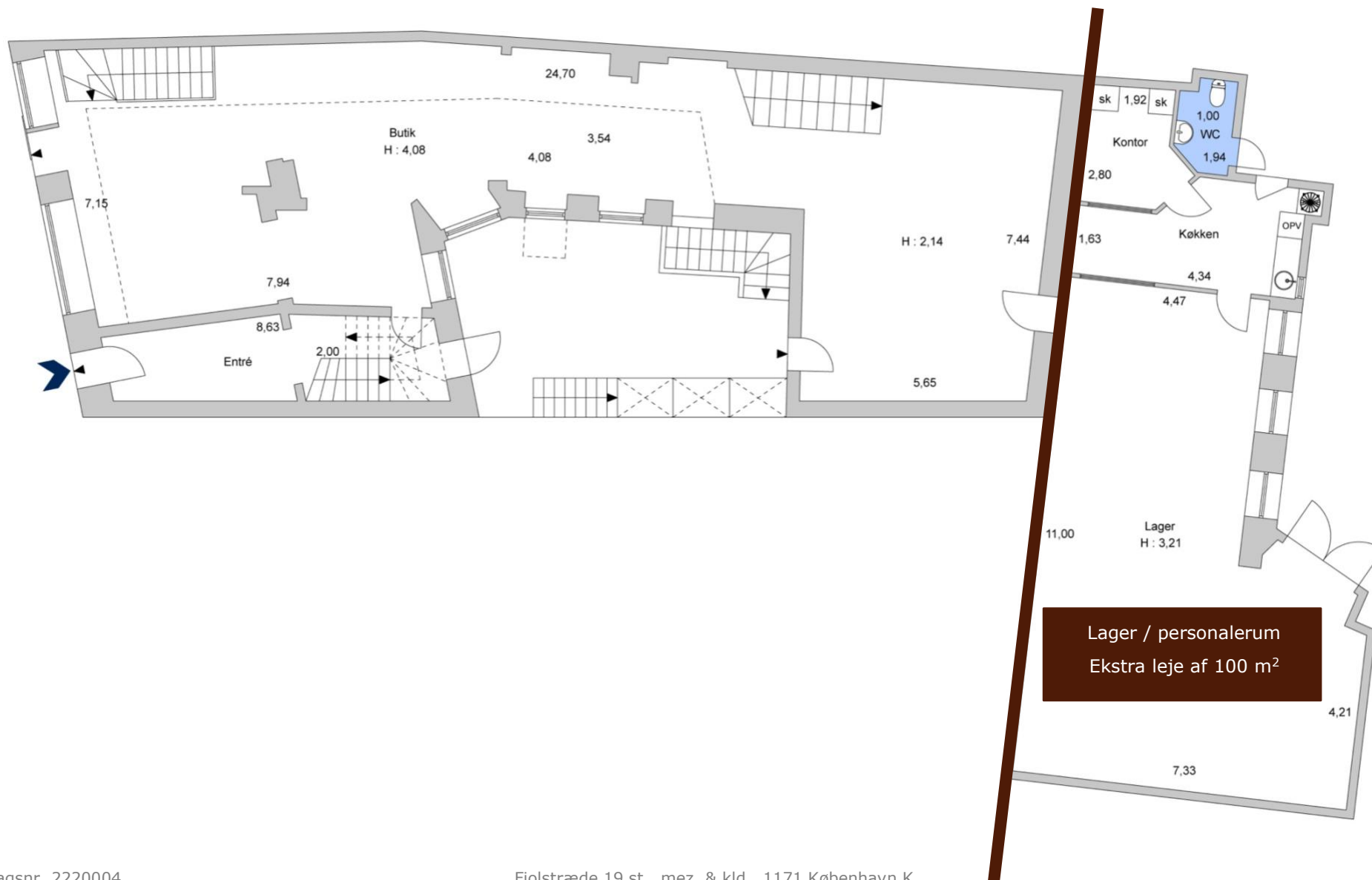
Fiolstræde 19

* Mulighed for at leje 100 m² lager/personalerum, der støder op til lejemålet. Se yderligere information på plantegning over stueplan på side 8 samt billeder på side 13.

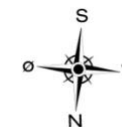
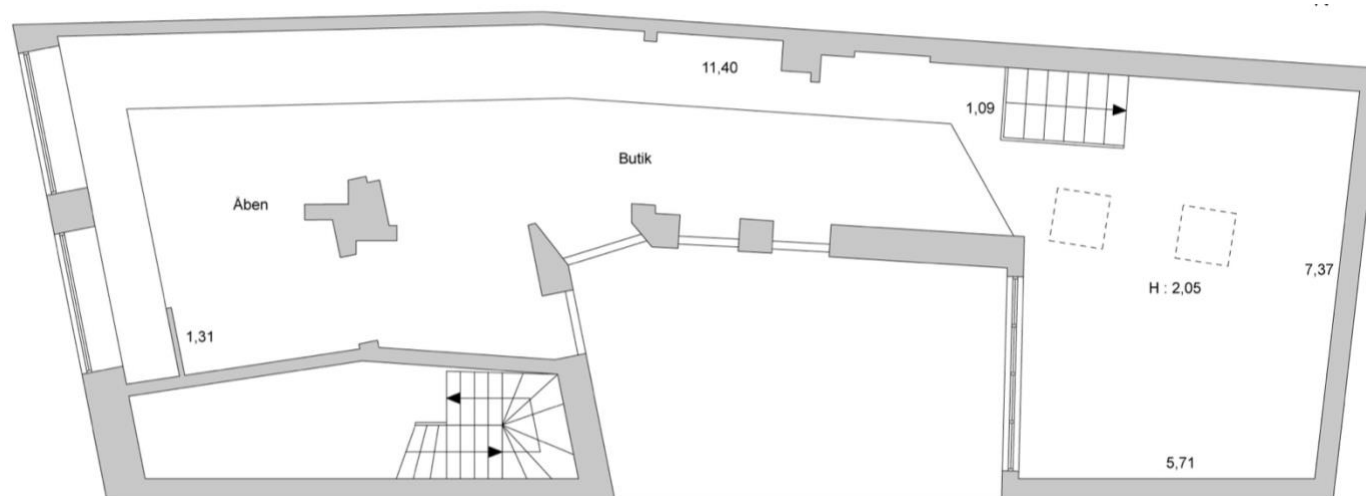
PLANTEGNINGER (vejledende uden ansvar)



STUEPLAN



BALKON



KÆLDER



STUEPLAN



BALKON



Sagsnr. 2220004



Fiolstræde 19 st., mez. & kld., 1171 København K

11

KÆLDER



PERSONALE / LAGERRUM



BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende lejemålet, herunder aftale om besigtigelse, bedes rettet til:

THOMAS KØHL CHRISTENSEN

Direktør, HD

M (+45) 20 40 16 42

E thomas@norvikpartners.dk

Hos NORVIK & PARTNERS sætter vi en ære i at bygge stærke partnerskaber og fremme samarbejde, fordi vi er overbeviste om, at dybe relationer fører til de mest imponerende resultater. Vi engagerer os i et nært samarbejde med vores kunder og partnere for at udvikle skræddersyede løsninger, der præcist imødekommer deres individuelle behov.

Vores uafhængighed er en grundpille i vores arbejde, og vi prioriterer ordentlighed i alt, hvad vi gør. Derfor indgår vi kun i strategiske alliancer med eksperter, der deler vores værdier. Vores partnere besidder omfattende viden inden for deres respektive områder, og gennem disse strategiske samarbejder sætter vi prikken over i'et på de løsninger, vi tilbyder vores kunder.

Vores tilgang bygger på tillid, åben dialog og fælles mål, hvilket sikrer, at alle involverede parter opnår succes. Gennem vores samarbejde kan vi levere innovative løsninger, der skaber værdi både på kort og lang sigt.

NORVIK & PARTNERS ApS
Rådhusvej 13, 2920 Charlottenlund
H www.norvikpartners.dk



Ansvarsfraskrivelse: Informationer i nærværende skrivelse er baseret på oplysninger modtaget fra ejeren af lejemålet. NORVIK & PARTNERS (herefter NORVIK) garanterer imidlertid ikke for rigtigheden af informationerne. Således garanterer NORVIK ikke for, at informationerne er korrekte. NORVIK udbyder alene nærværende skrivelse og materiale som en informationskilde til interesserede lejere. Skrivelsen og materialets indhold er ikke et tilbud og er ikke en opfordring til at leje eller udleje, men er alene af orienterende og vejledende karakter. Oplysningerne erstatter ikke juridisk, regnskabsmæssig, skattemæssig eller anden professionel rådgivning, og NORVIK opfordrer interesserede lejere til at søge professionel rådgivning, før der træffes beslutninger eller foretages dispositioner. NORVIK frasiger sig ethvert ansvar for direkte eller indirekte tab eller skade uanset dennes art, som kan have sin årsag i anvendelsen af information fra nærværende skrivelse.