



**LEJEOPSTILLING**  
Sværtegade 3, 2. sal  
1118 København K

  
**BARFOED GROUP**

Altid gode lejemål til kontor, butik, restaurant og lager i hele Danmark



Barfoed Group er blandt Danmarks største privatejede ejendomsselskaber, og med 100 års lokal forankring i Odense servicerer vi mere end 4.500 bolig- og erhvervslejere på gode adresser i mange byer rundt om i landet.

På hovedkontoret i hjertet af Odense har vi egen ejendomsadministration, økonomiafdeling, teknisk afdeling, juridisk afdeling og udlejningsafdeling.

Til at varetage opsyn, rengøring, vedligeholdelse og reparation ude på ejendommene, har vi egne viceværter, håndværkere og rengøringspersonale.

Vi forvalter, drifter og vedligeholder selv vores ejendomme, og derved kan vi sikre gode og velordnede forhold ude på ejendommene, samt hjemme i den daglige administration, men også sikre en optimal løbende kontakt med alle vores lejere.

#### **Yderligere oplysninger**

Du er velkommen til at kontakte udlejer direkte med spørgsmål til nedenstående, for yderligere oplysninger eller en besigtigelse af lejemålet.

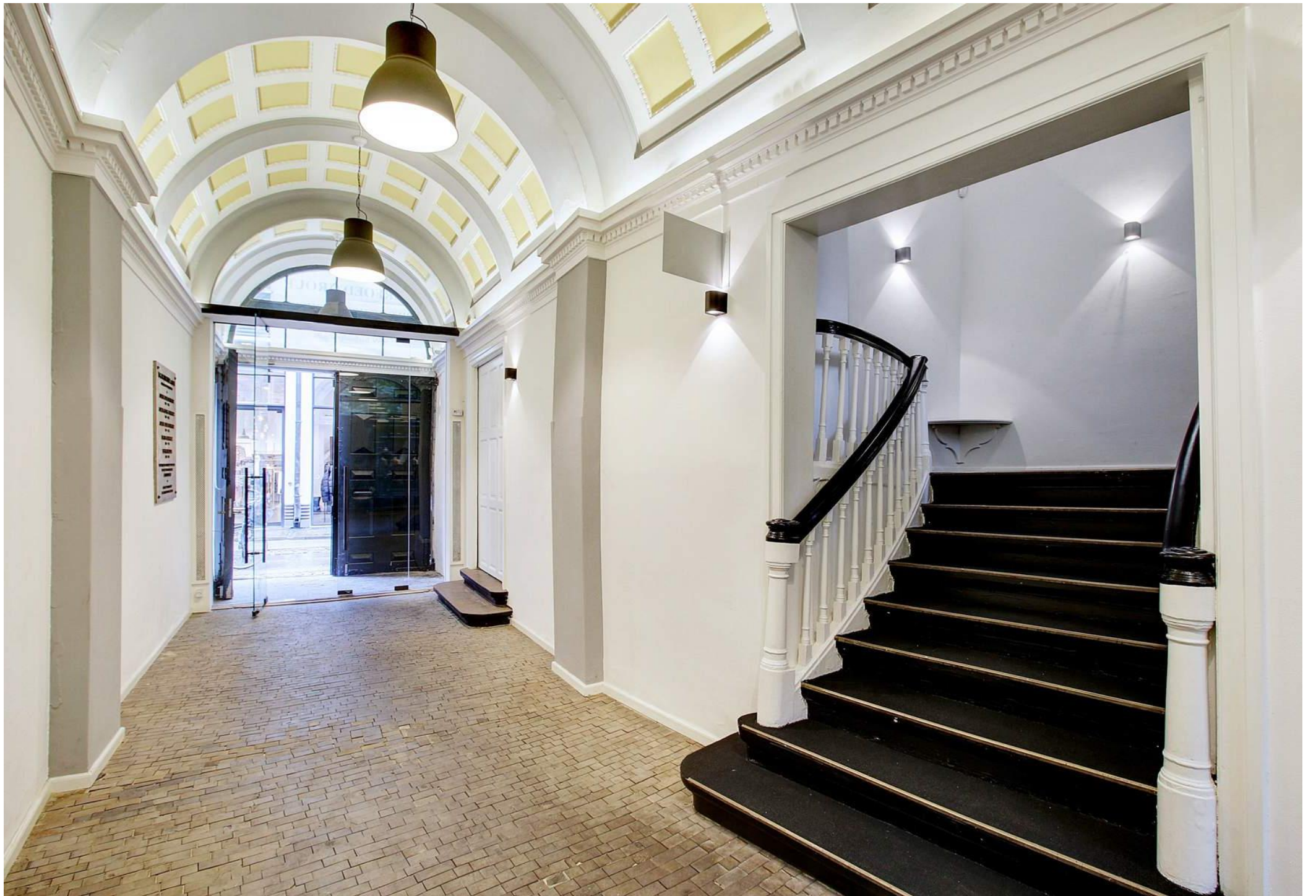
Udlejers hjemmeside er: [www.barfoedgroup.dk](http://www.barfoedgroup.dk)

#### **Erhvervsudlejning**

Erhvervschef Jan Kristensen  
Telefon: 20 92 34 43  
E-mail: [jk@barfoedgroup.dk](mailto:jk@barfoedgroup.dk)

Telefon: 70 20 15 45





# Beskrivelse & lejevilkår i hovedtræk

## Beskrivelse

Over porten står der I. G. Schwartz & Søn A/S, som blev grundlagt i 1801 og som i mange år havde sin kunst-drejervirksomhed her i ejendommen.

Denne smukke, fredede bygning har siden hen været anvendt af flere virksomheder, og i dag er der kontor fra 1. sal og op, butik i stueplan, samt en take away forretning med luksus pitabrød i underetagen.

Indgang sker via porten og til venstre op ad trappen til kontorlejemålene.

Indretningen består af entre, to storrumskontorer mod Sværtegade, et mødelokale mod gården, et tekøkken med god spiseplads mod gården, samt et toilet.

Der er tale om stilfulde og hyggelige lokaler med Dannebrogsvinduer, trægulve, mørke fyldningsdøre, høje, mørke paneler, radiatorskjulere m.m.

Lejemålet overtages nymalet og med let slebet og nylakeret trægulv.

Den nuværende lejer fjerner loftsbelysningen, og ny lejer opsætter selv sin egen grundbelysning.

## Bruttoareal

Kontor m.m. 161 m<sup>2</sup>  
Bruttoareal i alt 161 m<sup>2</sup>

## Leje

Den årlige leje udgør 288.995 kr.  
- for kontor m.v. svarende til 1.795 kr. pr. m<sup>2</sup>

Leje m.m. betales kvartalsvis forud.

## Driftsudgifter

Aconto 30.007 kr. årligt (svarende til 186 kr. pr. m<sup>2</sup>).

## Varmeudgifter og vandudgifter

Aconto 33.649 kr. årligt (svarende til 209 kr. pr. m<sup>2</sup>).

## El

Direkte til forsyningselskabet i henhold til måler.

## Affald

Lejer betaler for bortskaffelse af eget affald.

## Depositum

Kontant depositum, svarende til 6 måneders leje.

## Lejeregulering

Lejen reguleres hvert år med den procentvise stigning i nettoprisindekset, dog min. 2,5 % af forrige års leje.

## Uopsiglighed & Opsigelsesvarsel

Lejemålet er uopsigeligt i 1 år fra lejers side og i 5 år fra udlejers side.

Efter udløb af uopsigelsesperiode kan lejemålet opsiges med 6 måneders skriftligt varsel.

## Afståelse

Lejer har ikke ret til afståelse.

## Fremleje

Lejer har ikke ret til fremleje.

## Vedligeholdelse

Udlejer foretager og bekoster den udvendige bygningsvedligeholdelse (klimaskærm).

Lejer foretager og bekoster indvendig vedligeholdelse af lejemålet og alle tekniske installationer indenfor det lejede, rengøring og vinduespolering, samt udvendig vedligeholdelse og fornyelse af vinduer, døre og porte.

## Forsikring

Lejer tegner selv glas- og kummeforsikring.

## Moms

Lejemålet er momsregistreret og alle ovenstående beløb tillægges p.t. 25 % moms.

## Overtagelse

Lejemålet kan overtages d. 1.2.2025 eller i henhold til nærmere aftale.

## Fredningsstatus

Ejendommen er fredet.

## Parkering

Der ligger flere gode parkeringshuse indenfor kort gåafstand. Der er ikke adgang til egen parkering på ejendommen.

## Offentlig transport

Både Metro, S-togstation og mange busruter findes indenfor kort gåafstand.





meebook® 





meebook®



meebook® 



















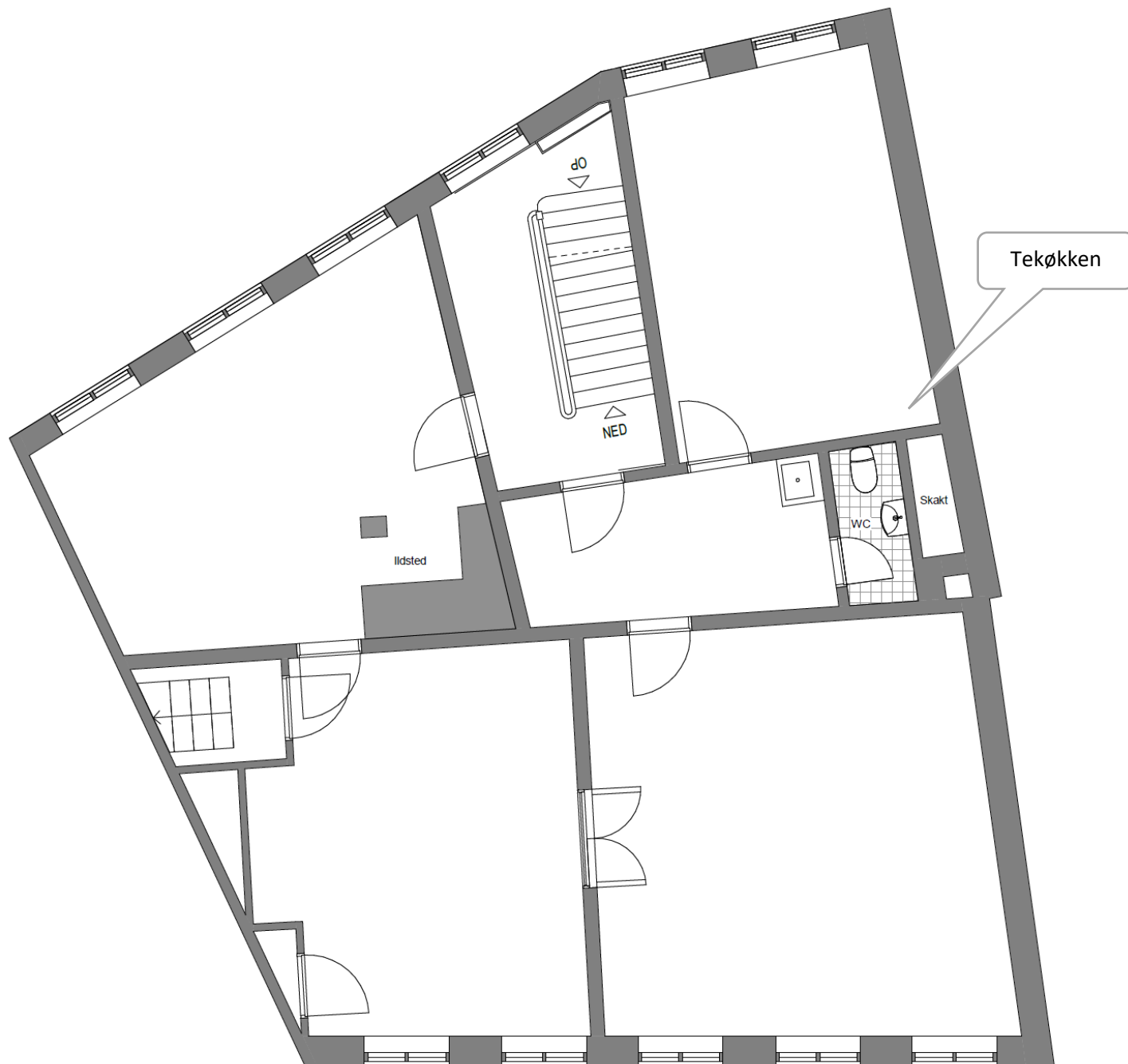






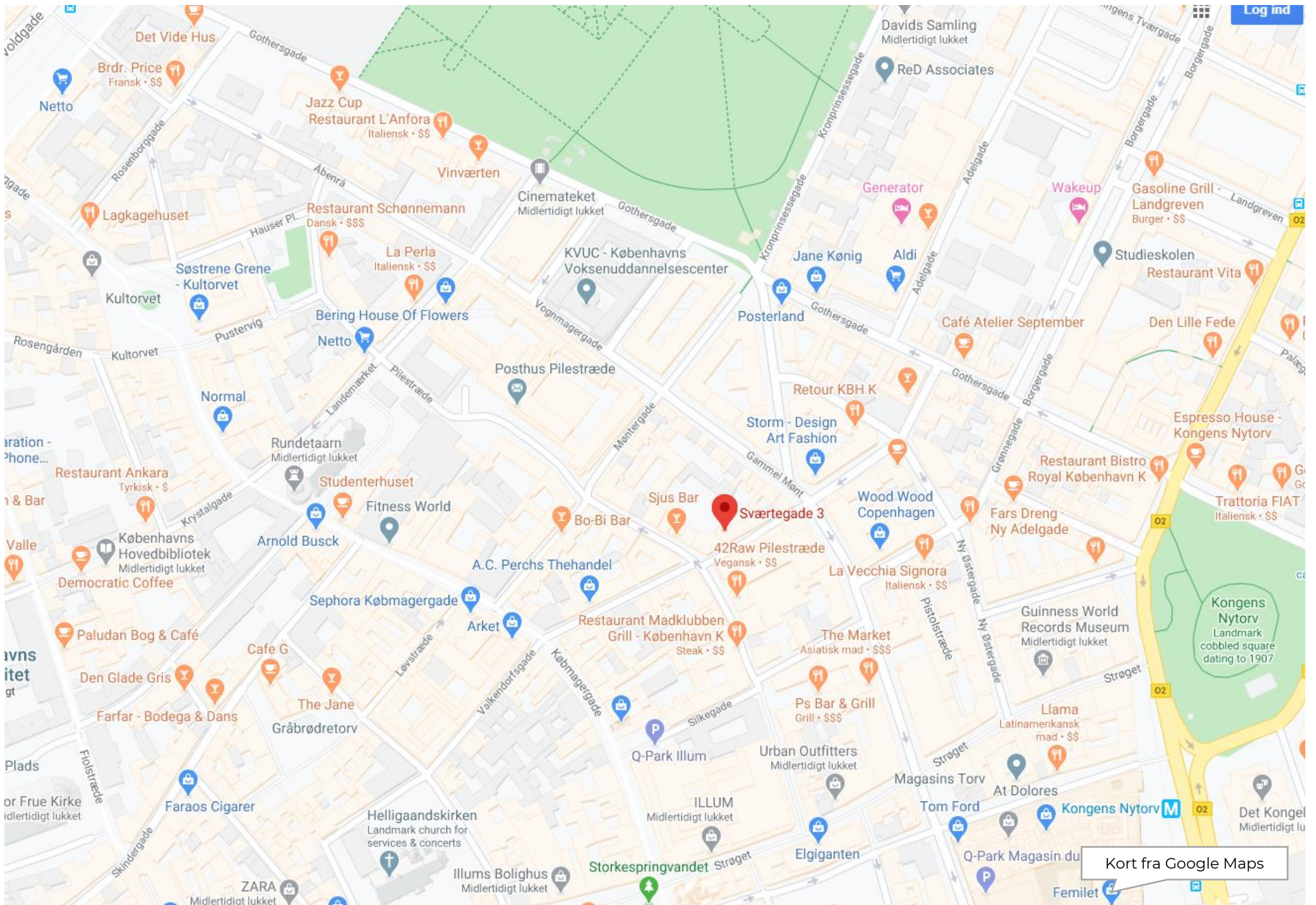






2. sal – Ikke målfast, kun vejledende tegning





Kort fra Google Maps





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