



# KONTORLEJEMÅL

**7.000 m<sup>2</sup> i velfungerende flerbrugerhus**

**Stamholmen 147-161, 2650 Hvidovre**

**Sagsnr. 220401172**



**GOTTLIEB+PARTNERS**

# Området

*Kontorlejemål tæt på City og Lufthavnen*



**A**vedøre Holme er et populært og innovativt erhvervsområde, der skaber de optimale rammer for innovative og vækstorienterede virksomheder.

Med sin tætte placering på City og lufthavnen er området i dag sammensat af kontor- og logistikejendomme.

Ejendommen har en utrolig synlig beliggenhed på motorvejsstrækningen til og fra Ørestaden.

Området bliver en central del af det fremtidige erhvervsområde „Holmene“.

Området er reguleret af Kommuneplan (5E2) Erhvervsområdet Avedøre Holme og Lokalplan (507) Industrikvarteret Avedøre Holme.

# Lejemålet

**E**jendommen er en fleksibel flerbrugerejendom på i alt 60.000 m<sup>2</sup> fordelt på 7 etager og er en af Danmarks største kontorejendomme. Der er elevatorer til samtlige etager via 8 elevatortårne.

Ejendommen tilbyder virksomhederne langsigtede rammer med mulighed for løbende op- og nedskalering.

Lejemålet er i alt på ca. 7.000 m<sup>2</sup> og er fordelt på to til tre etager. Der er en intern trappe, som forbinder de to af etagerne med hinanden. Der er mulighed for køling med ventilation efter nærmere aftale.

Lejemålet istandsættes i et samarbejde

mellem lejer og udlejer og er moderne, lyst, fleksibelt og effektivt.

Der er 1.400 parkeringspladser til fri afbenyttelse på ejendommen, mulighed for opladning af elbil samt gæste- og cykelparkering.

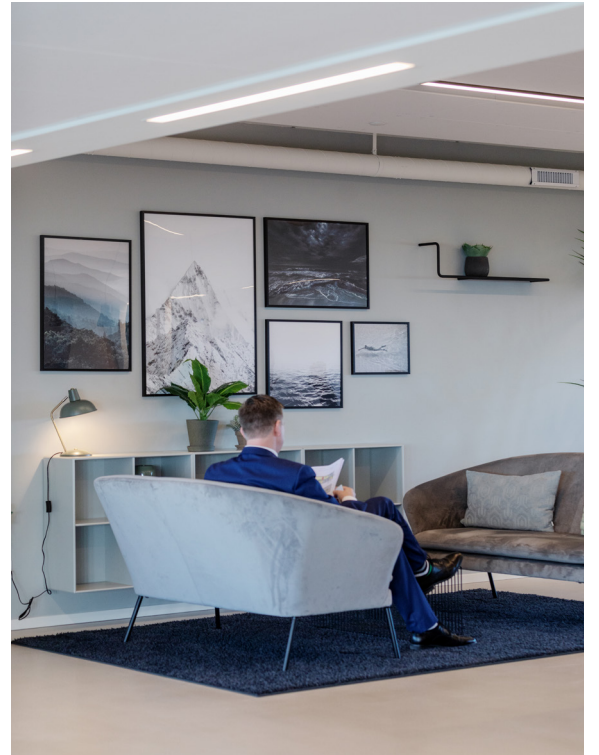
Ejendommen har en dynamisk atmosfære samt fællesfaciliteter, der bl.a. omfatter kantine, fitness, lounge områder og mødecenter. Mødecentret kan bookes til møder, undervisning og konferencer.

Ejendommen har en grøn profil med energimærke B. Fra ejendommen er der fantastisk udsigt ud over Holmenes kystlinje.



Areal	<b>7.000 m<sup>2</sup></b>
Antal arbejdspladser	<b>550 - 750</b>
Energimærke	<b>B</b>
Depositum	<b>6 måneder</b>

Nettoleje pr. m <sup>2</sup>	<b>DKK 925</b>
Driftsudgifter pr. m <sup>2</sup>	<b>DKK 229</b>
Forbrug pr. m <sup>2</sup>	<b>DKK 110</b>
Regulering	<b>NPI, min. 2 %</b>



# Services

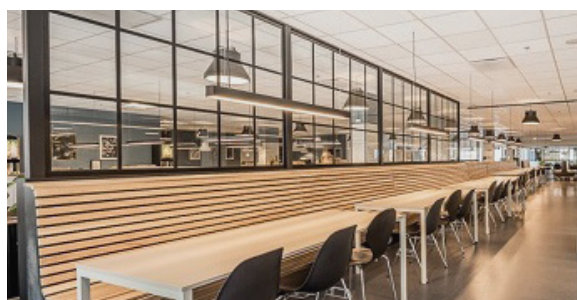
*Fleksibelt flerbrugerhus med moderne fællesfaciliteter*

**E**jendommen tilbyder en række effektive fællesfaciliteter. Ejendommens kantine er moderne og har tilbud til attraktive priser. Kantinen holder åbent for salg af morgenmad, frokost samt take-away, som kan gøre middagsmaden om aftenen lettere.

Mødecenteret skaber de optimale rammer for møder og kan bookes af ejendommens lejere. Det er muligt at bestille forplejning i forbindelse med anvendelse af mødefaciliteterne.

Det er også muligt at holde sig i god form på ejendommen. Ejendommen har nemlig træningsfaciliteter med tilknyttede fysioterapeuter, hvor der kan bookes træningstimer.

Lækre loungeområder og et frisk moderne nordisk design er med til at gøre hele ejendommen unik. Designet er præget af det nordiske design, der er med til at give ejendommen et frisk, naturligt og indbydende look.



*Parkering*

*Kantine*

*Fitness*

*Mødecenter*

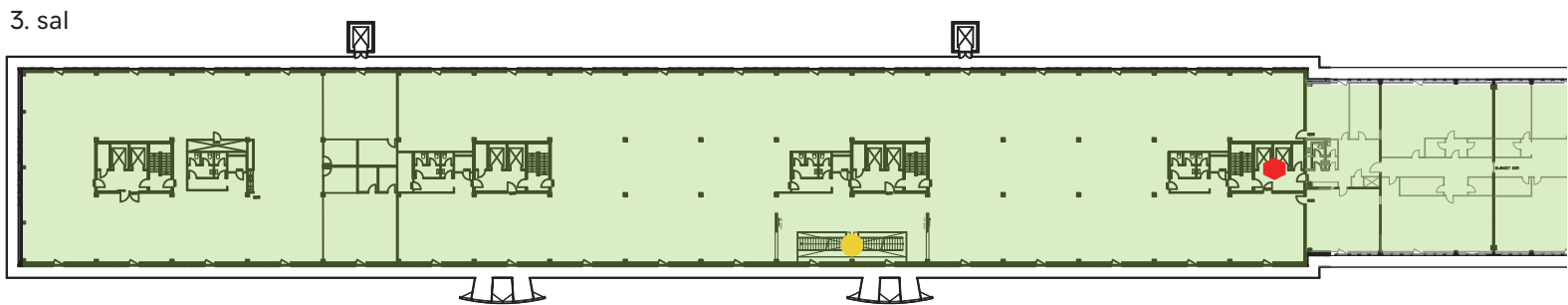
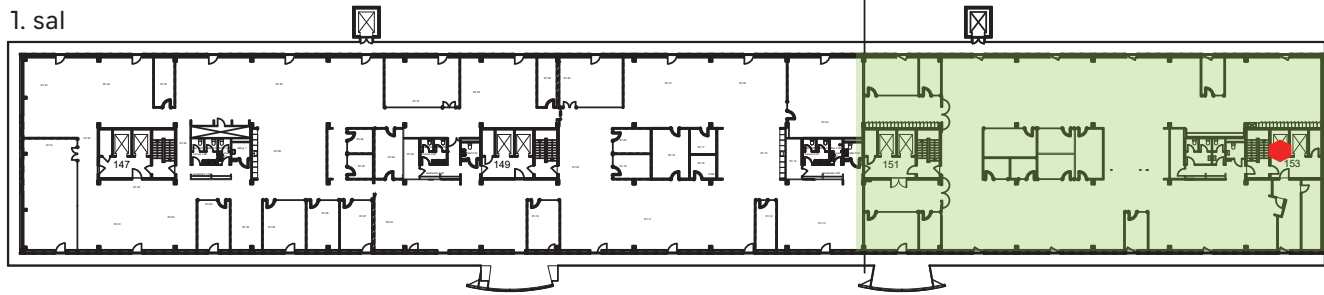
*Loungeområder*

*Fysioterapeut*

# Vilkår

Areal kontor	7.000 m <sup>2</sup>
Estimeret antal arbejdspladser	350 - 550 arbejdspladser (ejendommen er fleksibel og vil kunne imødekomme et ændret behov hos lejer)
Årlig leje pr. m <sup>2</sup>	DKK 925
Driftsudgifter	DKK 229 pr. m <sup>2</sup> / årligt á conto
Månedlig leje inkl. drift	DKK 673.167
Årlig leje inkl. drift	DKK 8.078.000
Forbrugsudgifter	DKK 110 pr. m <sup>2</sup> / årligt á conto
Betaling	Kvartalsvis forud
Depositum	Svarende til 6 måneders leje
Lejeregulering	Reguleres årligt med NPI, dog minimum 2 %
Stand ved indflytning	Komplet istandsættelse og indretning i samarbejde mellem lejer og udlejer. Forventet indflytning er 6 måneder efter underskrevet aftale
Vedligeholdelse Lejer:	Indvendig og skader forvoldt på bygning / Udlejer: Udvendig
Opsigelse og opsigelse	Aftales nærmere
Fremleje	Aftales nærmere
Moms	Ejendommen er momsregistreret og alle ydelser pålægges den til enhver tid gældende moms
Energimærke	B
Parkering	Fri parkering - der er ladestander til elbiler
Bemærkning	Plantegningerne viser i alt 10.000 m <sup>2</sup> som kan opdeles til ca. 7.000 m <sup>2</sup> Køl kan tilkøbes Der er elevator til samtlige etager Kantineordning aftales med operatøren - de tilbyder fleksible ordninger Mødecenter kan bokkes af ejendommens lejere

# Plantegning – råtegning



1. sal	1.346 m <sup>2</sup>	Opgang 151	⬢
2. sal	3.764 m <sup>2</sup>	Lejemålet	■
3. sal	4.898 m <sup>2</sup>	Intern trappe	●
I alt	10.008 m <sup>2</sup>		

# Plantegning – testfit af en etage



- ▲ Indgang
- 4 stk. Print-/depotrum
- 4 stk. Toiletter
- 9 stk. Telefonboks/ stillerum
- 5 stk. kontorer til flere personer
- 22 stk. enkeltmandskontorer
- Receptionsområde
- 11 stk. møderum - heraf 2 stk. til 10 pers. og 3 stk. til 8 pers.
- 2 stk. tekokkener
- Åbent kontormiljø inkl. loungeområder



# Beliggenhed



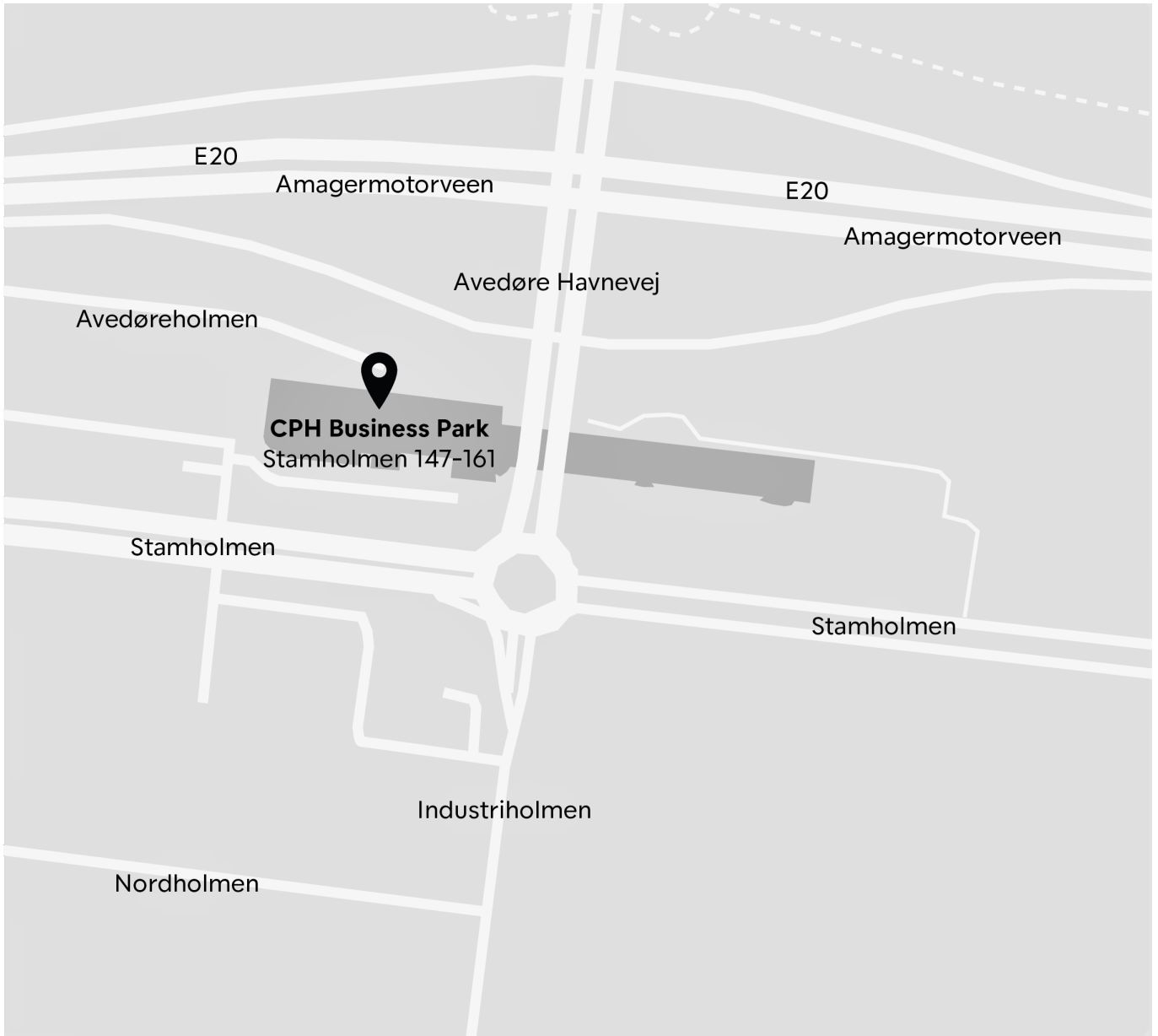
**E**jendommen har en attraktiv beliggenhed ved Avedøre Holme tæt på motorvejsnettet, City og lufthavnen.

På under 20 min. kan man komme til City, ligesom det blot tager 15-17 min. at komme til henholdsvis lufthavnen og Øresundsbroen.

Det meget nærtliggende motorvejsnet samt de mange buslinjer som passerer ejendommen, sikrer medarbejderne nem adgang til lejemålet. Via bus 500S tager det f.eks. kun 10

minutter at komme til og fra Ørestad Station. Ligeledes er der nem adgang på cykel, da flere supercykelstier passerer gennem Avedøre Holme.

Øvrige lejere i ejendommen er bl.a. IF skadeforsikring, Specsavers, INVISIO A/S, Santander Consumer Bank, SKF Danmark A/S og Techtronic Industries Danmark.



*Parkering*  
På ejendommen



*Bus*  
Nauerbjergvej  
50 meter



*Grønne omgivelser*  
Strandengen 1,3 km  
Park 2 km  
Kystlinjen 1,3 km  
Brøndby Havn 2,2 km



*Motrvej*  
E20  
0,2 km



*Fly*  
Københavns Lufthavn  
13 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**

Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm

T: +45 88 77 40 45

[info@gottliebpartners.dk](mailto:info@gottliebpartners.dk)

[www.gottliebpartners.dk](http://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.