

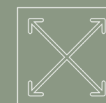
stensdalgroup

Referencefoto

# Grønne omgivelser og et stilsikkert indre



Valhøjs Allé 176, 1.sal  
2610 Rødovre



756 m<sup>2</sup>



Plads til 30-45  
medarbejdere

# Velkommen til

Stilsikre kvalitetsmaterialer, grønne omgivelser, gode fællesfaciliteter og 756 m<sup>2</sup> at boltre sig på med god forbindelse til offentlig transport. Det er bare noget af alt det, I får med et kontorlejemål på Valhøjs Allé.

Bygningen er nyligt istandsat både ind- og udvendigt. Det betyder, at I med kontor her kan nyde godt af nyinstalleret lyst massivt fingerparketgulv, lyddæmpede mødelokaler og kontorer i glas, LED-belysning, energivinduer og stort nyt Svane-køkken.

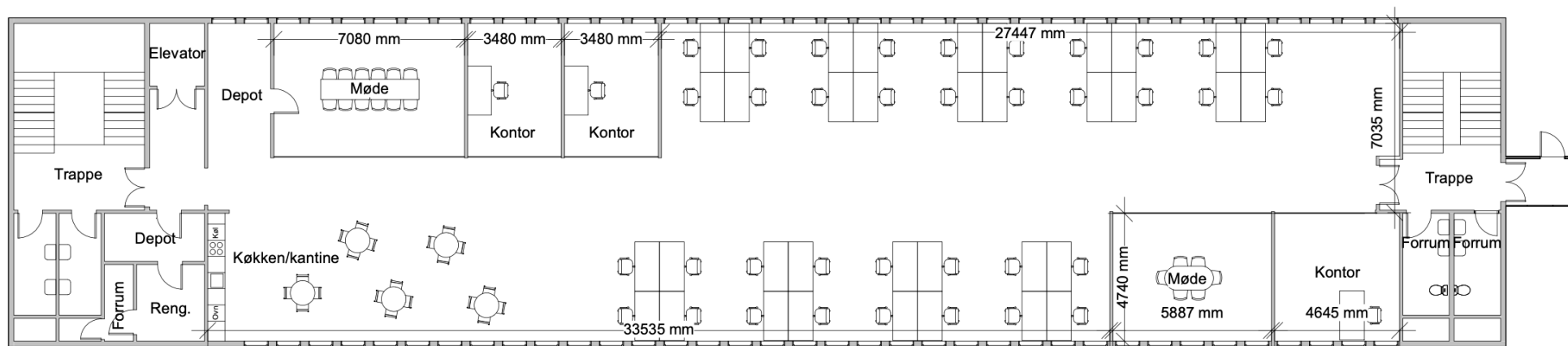
Som en del af en flerbrugerejendom kan I nyde godt af lang række lækre fællesområder, som bl.a. tæller et auditorium og vores sommerfuglepark med et drivhus i midten, som er ideelt til det uformelle kaffemøde.

Lejemålet er under renovering. Derfor er billederne, som indgår, referencebilleder fra 2. salen.

**Valhøjs Allé 176, 1.sal | 2610 Rødovre**



# Storrumskontor med muligheder



# De bedste fysiske rammer til jeres medarbejdere

Hos Stensdal Group tror vi på, at en glad medarbejder er en effektiv medarbejder. På Valhøjs Allé vil I opleve en række fællesfaciliteter, der bidrager til en god medarbejdertrivsel og et godt arbejdsmiljø. Og så skader det heller ikke, at de kan bruges til at imponere jeres gæster. Her kan I nyde godt af følgende fællesfaciliteter:

- Stort loungeområde
- To fælles mødelokaler
- Sommerfuglepark med vild natur, som er etableret i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening
- Drivhus i midten af sommerfugleparken
- Auditorium med plads til 50
- Fælles toiletter i stueetagen
- Elladestandere på parkeringsområdet








## Et kontorlejemål med 'wow faktor'

På Valhøjs Allé får I en god blanding af storrumskontor, cellekontor og møderum. Møderummene og enkeltmandskontorene er med lyddæpende glasvægge, som sørger for at holden lyde ude og lukke godt med lys ind.





## Når det ikke kun er det indre, som tæller

At kontoret er i tiptop, er én ting, men vi har også flottet os for, at I kan trives udenfor. Fra jeres kontor på 1. sal har I direkte udsigt udover sommerfugleparken, som sprudler af vild natur. Det er godt for biodiversiteten, og vi håber på, at jeres medarbejdere også vil nyde godt af den. Midt imellem sommerfugle og blomster står et drivhus, som er til fri afbenyttelse og oplagt til det uformelle kaffemøde i forårs- og sommermånederne.



A modern kitchen with dark blue cabinets and a white countertop, set in an open-plan office environment. The kitchen features a sink with a chrome faucet and a white backsplash. The cabinets have silver handles. The ceiling is made of acoustic panels with recessed lighting. The floor is a dark, polished material. The overall aesthetic is clean and professional.

## Et køkken med hjerterum

Med et nyt sort Svane-Køkken fremstår jeres åbne kontorområde stilrent fra ende til anden. Skabsplads er der rigeligt af, og det samme gælder bordpladsen.



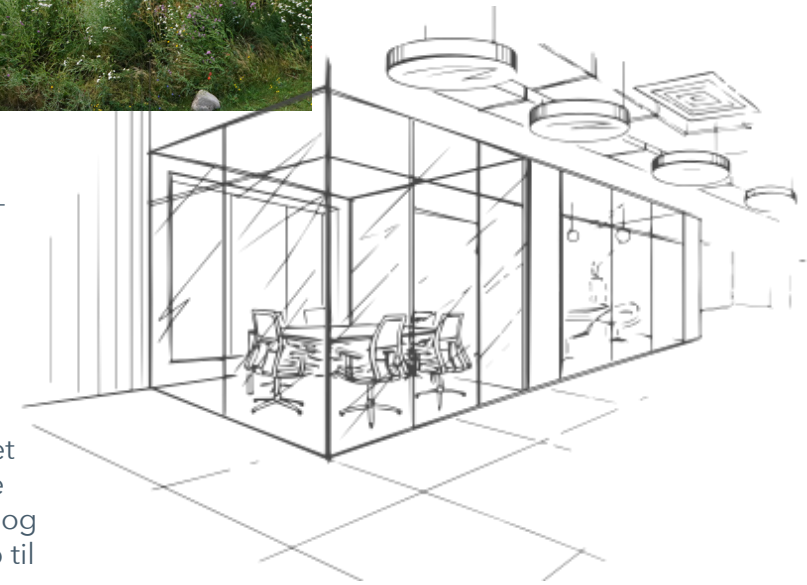


# Kun få lyskryds fra Motorring 3



Med fantastisk beliggenhed kun få lyskryds fra Motorring 3's afkørsler ved Glostrup, og få hundrede meter fra Roskildevej, ligger Valhøjs Allé som et attraktivt erhvervsområde i Rødovre.

Der er gode parkeringsforhold foran og omkring ejendommen, og det er let at komme til og fra arbejde via diverse offentlige transportmuligheder. Nå ja, og så er der selvfølgelig også elevator op til 1. salen.





# Beliggenhed



700 m. fra nærmeste bus-stoppested



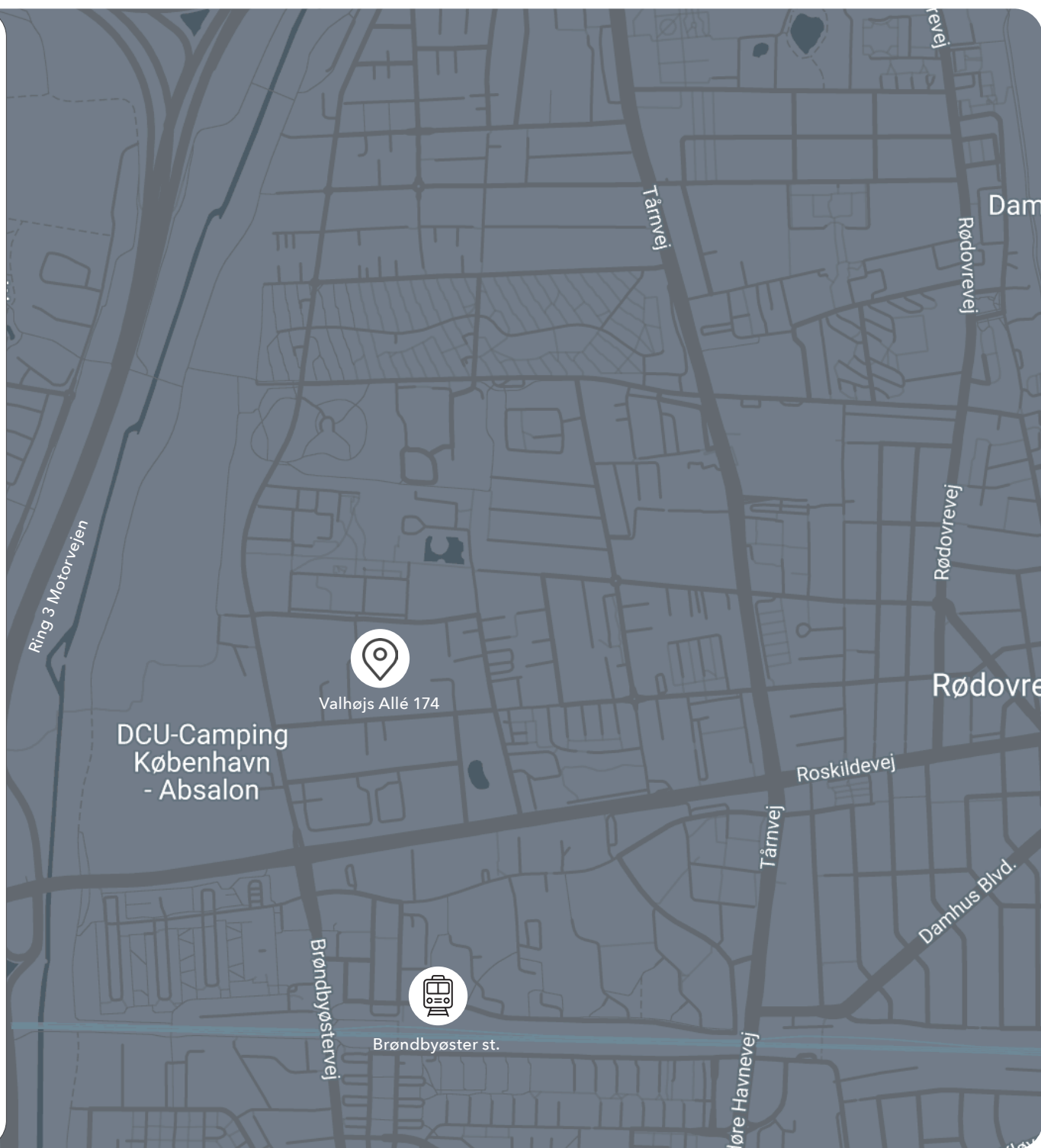
1,3 km. fra Brøndbyøster station



1 km. fra Ring 3 Motorvejen



Parkeringspladser foran ejendommen



# Lejevilkår

Anvendelse	Kontor, showroom
Antal medarbejdere	30-45
Kontor areal	756 m <sup>2</sup>
Kontor leje pr. m <sup>2</sup> p.a.	Kr. 900 pr. m <sup>2</sup>
Årlig leje	Kr. 680.400
A conto driftsudgifter	Kr. 160 pr. m <sup>2</sup>
A conto varme	Kr. 100 pr. m <sup>2</sup>
Momspligtig	Ja
Lejebetaling	Kvartalvis forudbetalt
Lejeregulering	100 % nettoprisindex, dog min. 2 % - max 5 %
Depositum	6 måneders leje
Opsigelsestid lejer	5 år
Opsigelsestid udlejer	10 år
Opsigelsesvarsel	6 måneder
Overtagelse	Efter nærmere aftale
Energimærke	B

Alle beløb er eks. moms. Lejen er fastsat ud fra det i prospektet beskrevet og viste indretningstegning. Ændringer heri, f.eks. flere møderum/cellekontorer etc., kan udløse tillægsleje. Vi tager forbehold for prisændringer og forbeholder os ret til at udleje til andre lejere, som er klar til at indgå bindende aftale, uagtet at andre har vist interesse.





# Plads til vokseværk

Hos Stensdal Group tror vi på jeres visioner, og de visioner fortjener fleksibilitet og frihed til at udfolde sig. Derfor ønsker vi at gøre det så let som muligt for jer at sætte de fysiske rammer for jeres virksomhed. Vi ved, at behov kan ændre sig over tid. Når virksomheden vækster og pladsen bliver for trang, så kan i naturligvis flytte internt til et større lejemål mod garanti om dobbelt husleje.





# Ansvar for et bedre klima. Både inde og ude.

Bygninger har i Danmark og på verdensplan et stort ansvar for udledningen af CO2 og ressourceforbruget. Der er derfor ingen tvivl om, at ejendomsbranchen spiller en afgørende rolle i indsatsen for at begrænse den igangværende klima- og biodiversitetskrise. Med vores portefølje af ejendomme, boliger i drift samt vores udviklingsprojekter ønsker vi at tage et socialt- og miljømæssigt ansvar for at minimere vores klimamæssige aftryk.

Vores data-drevne tilgang og fire strategiske fokusområder sætter retningen for vores ESG-initiativer og sikrer, at vi mest effektivt nedbringer vores klimaaftryk og er en ansvarlig samfundsaktør.



Mindsket CO2  
udledning



Plads til bier og  
blomster



En arbejdsplads  
med hjerterum



Partnerskaber  
for handling

Dyk ned i vores ESG-indsats og  
fokusområder på vores hjemmeside:

LÆS MERE





”

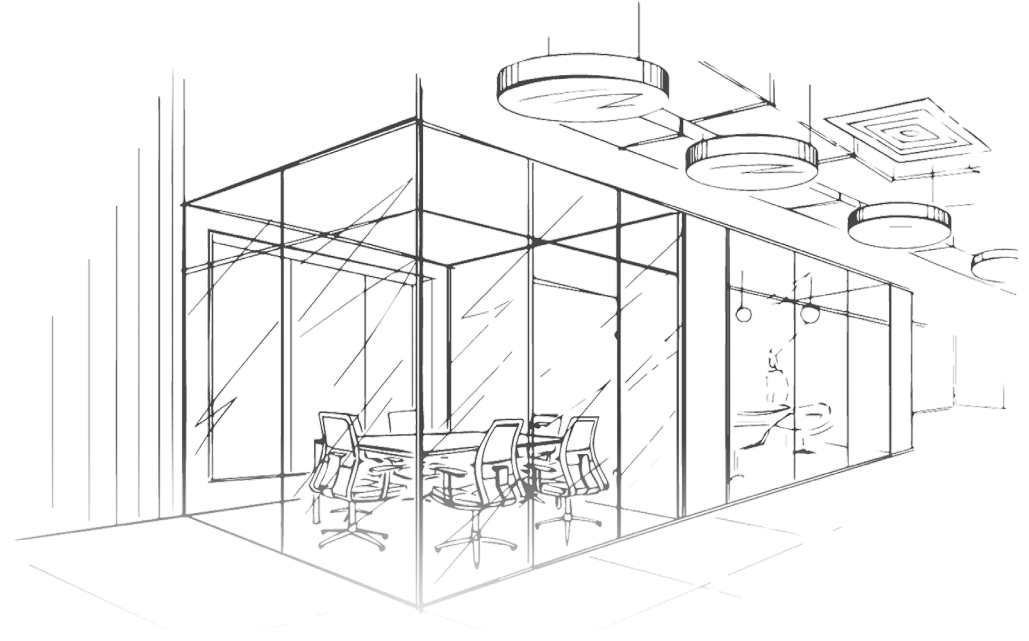
Stensdal-stilen er ikke kun noget, vi indretter med. Det er en måde, vi er på.

I 1986 startede vores rejse med en ambition om ejendomsinvestering. Den rejse har udviklet sig til, at vores familieejede koncern i dag omfatter ejendomsinvestering, projektudvikling indenfor boligbyggeri og private equity investeringer i virksomheder udenfor ejendomsbranchen.

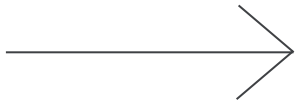
Vores erhvervsportefølje tæller mere end 150.000 m<sup>2</sup> imponerende erhvervslejemål i Storkøbenhavn til kontor, showroom, lager, logistik og produktion. Fælles for alt vi gør er, at vi ikke investerer med kort sigte. Vi tror på langvarigt ejerskab af de ejendomme, vi opfører eller renoverer. Vores ambitioner rækker nemlig langt ud i den fremtid, hvor alt er overdraget til den næste generation. Men det giver også et ansvar. Derfor har vi et stort fokus på at energioptimere og nedbringe vores klimaaftryk og at renovere og bygge nyt med bygningsmæssige kvaliteter, der gør os stolte - og lejerne trygge.

Det er omhu og omtanke, men vi kalder det Stensdal-stilen.

Skal vi tale om  
mulighederne?



Kontakt



**Uno Sand**  
Head of Asset Management

+45 2738 7070  
us@stensdal.dk

