

stensdalgroup

Åbne rum der oser af  
skråsikker attitude og  
selvsikkerhed



Virkeholm 3A, 1. sal  
2730 Herlev



277 m<sup>2</sup>



Plads til 5-10  
medarbejdere

# Velkommen til

Et stenkast fra Herlev Hovedgade finder I en af Herlevs mest spændende erhvervsejendomme.

På ejendommens 1. sal har vi et spændende lejemål, hvis størrelse og funktion gør det oplagt til mindre virksomheder, som ønsker lidt mere end bare kontorer.

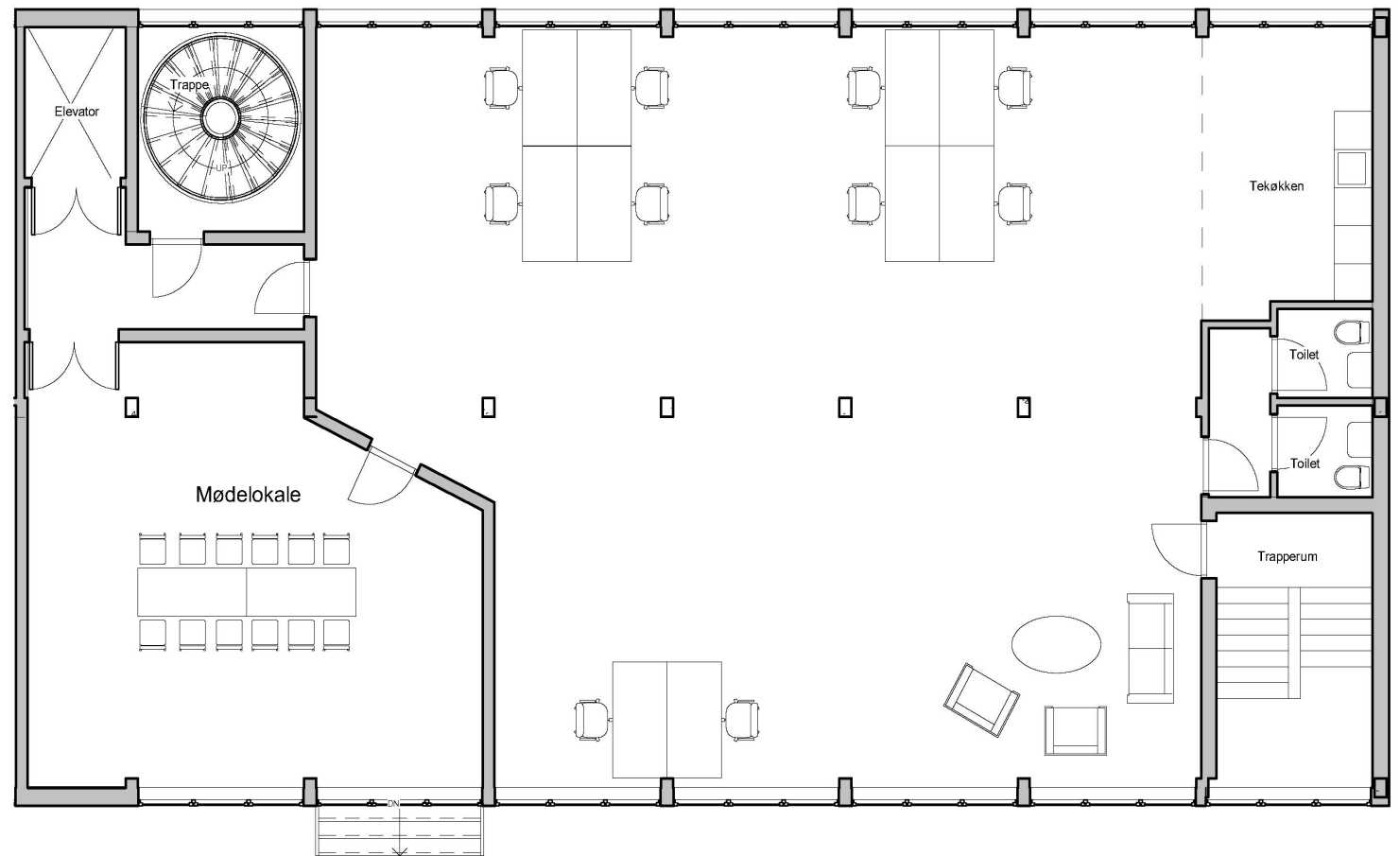
Med stor vare- og personelevator direkte op til første salen er lejemålet ideelt til en virksomhed, som også vil have showroom.

Her får I en blanding mellem et stort åbent kontorområde med plads til showroom samt et mindre kontor, som også kan fungere som mødelokale.

Virkeholm 3A, 1. sal | 2730 Herlev



# Hele pakken i ét lejemål



# Et lejemål med karakter

Hele lejemålet er nystandsatt med nye massive fingerparket trægulve i eg og lækkert stilrent Svane-Køkken.

De kraftige hvide bjælker er med til at give lidt ekstra rå kant og charme til, hvad der kan blive jeres nye kontor og showroom i ét.

Afhængig af hvordan I indretter jer, er der plads til omtrent 10 medarbejdere.





## Detaljer der viser sig

Fælles for hele hele ejendommen er det utrolige lysindfald fra de store vinduespartier, som er at finde på begge sider af ejendommen. Her vil selv en gråvejrsmandag føles mindre mørk.



## Et køkken med hjerterum

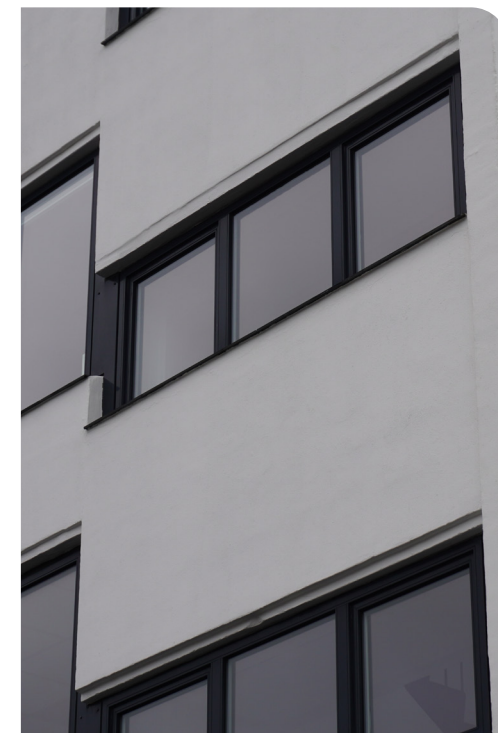
Det er ikke kun trægulvene, vi har kælet for. Med et nyt Svane-Køkken fremstår jeres åbne kontorområde stilrent fra ende til anden. Her er der plads til at mødes om det sociale og få sig en kop varm kaffe.

# En ejendom for sig

På den let skrånende grund på Virkeholm er her en ejendom, som skiller sig ud fra naboens rødstensejendomme.

Her får I en hvid New Yorker-agtig ejendom, der med sin lange gennemgående vindues facade er noget for sig.

I stueetagen er der kombineret lager og kontor, mens 1., 2. og 3. sal er kontorer og showroom i forskellige størrelser.





## Med Herlev Hoved- gade som nabo



Hvis du vil leje kontor i Herlev, får du på Virkeholm en meget central beliggenhed - i erhvervs kvarteret lige bag Herlev Hovedgade.

Til ejendommen er der p-pladser hele vejen rundt. Motorvejen og bussen mod København ligger i kort afstand og gør det nemt for jeres medarbejdere at komme til og fra arbejde.





# Beliggenhed



Busstoppested få meter fra døren



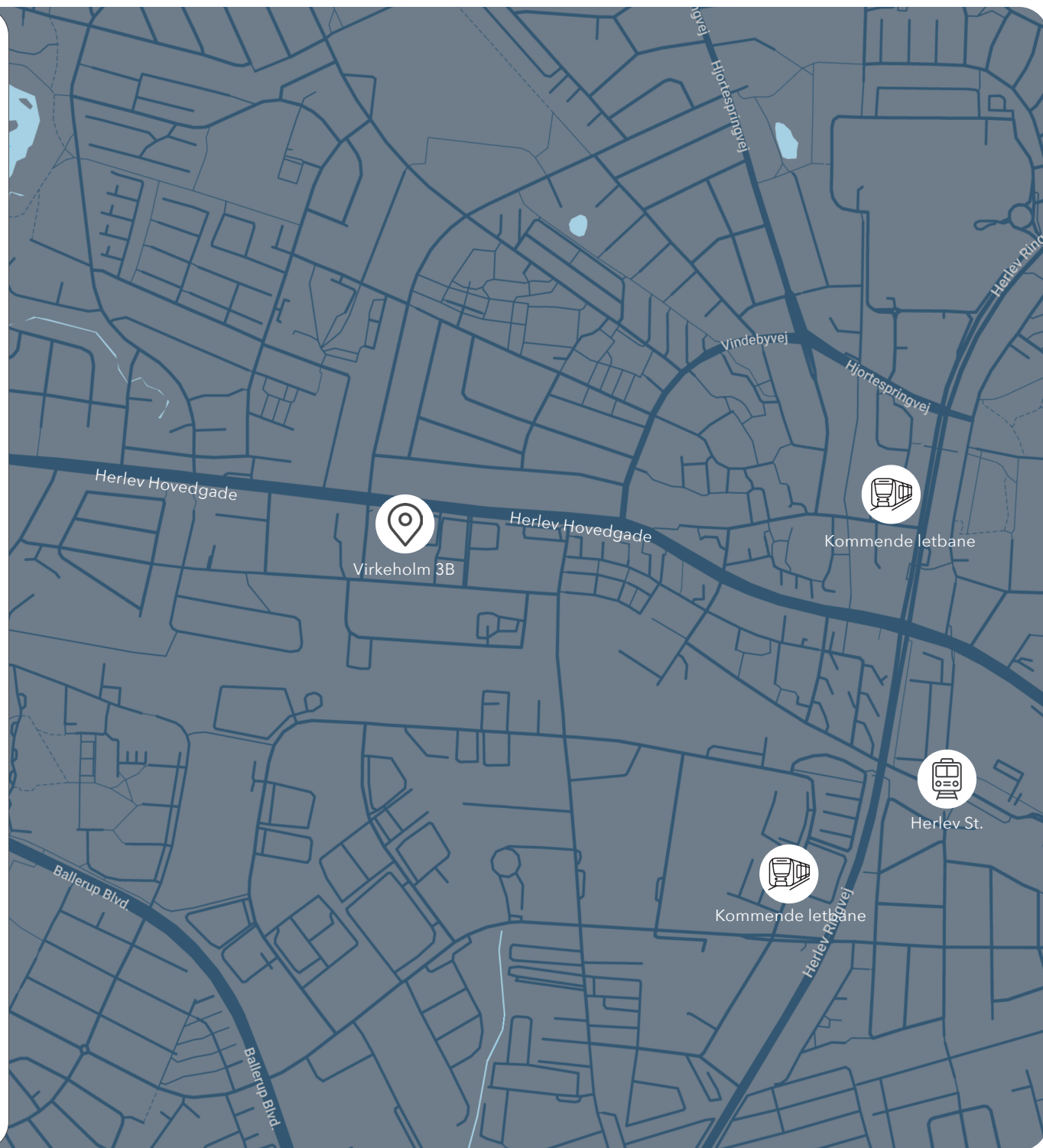
1,4 km. fra Skovlunde station og 1,8 km. fra Herlev Station



2,7 km. til nærmeste motorvej



Gratis parkering foran ejendommen



# Lejevilkår

Anvendelse	Kontor og showroom
Antal medarbejdere	5-10
Areal	277 m <sup>2</sup>
Kontor leje pr. m <sup>2</sup> p.a.	Kr. 825 pr. m <sup>2</sup>
Årlig leje	Kr. 228.525
A conto driftsudgifter	Kr. 150 pr. m <sup>2</sup>
A conto varme	Kr. 85 pr. m <sup>2</sup>
Momspligtig	Ja
Lejebetaling	Kvartalvis forudbetalt
Lejeregulering	100% nettoprisindex, dog min. 2%
Depositum	6 måneders leje
Opsigelsestid lejer	5 år
Opsigelsestid udlejer	8 år
Opsigelsesvarsel	6 måneder
Overtagelse	Efter nærmere aftale
Energimærke	C

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 vokster 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



”

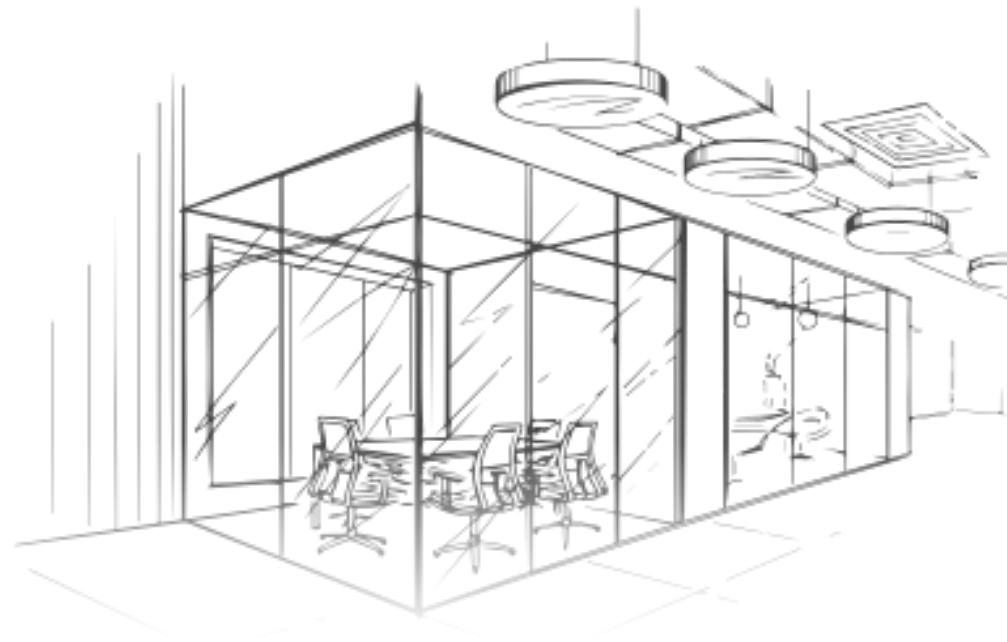
Stensdal-stilen er ikke kun noget, vi indretter med. Det er en måde, vi er på.

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



**Katrine Ildal Nielsen**  
Head of Asset Management

+45 5093 0964  
kin@stensdal.dk

