

# BO MED NEW YORKER STEMNING PÅ ØSTERBRO

VERMUNDSGADE 38 • 2100 KØBENHAVN Ø

KONTAKT OS PÅ 43 33 81 00

## MARKANT, OG FLOT EJENDOM PÅ ØSTERBRO

- Ejendommen kan opdeles fra 408 – 6.056 m<sup>2</sup>
- Ny facade samt ny indgang med flot velkomstråde
- Mulighed for moderne indretning, fritlagte betonsøjler og dragere/eller blot lyse venlige kontorer
- Stuelejemålene har mulighed for store åben etageforløb med op til 3,7 m rumhøjde
- 400 meter til den kommende metro station på Skjolds Plads
- Årlig leje fra kr. 875 pr. m<sup>2</sup>

Nordea Ejendomme

# Historien om Vermundsgade 38/Haraldsgade 53

Vermundsgade/Haraldsgade er oprindeligt en 6-etagers fabriksbygning fra 1952. Ejendommen har tidligere huset kontor, fabrikshal, mand-skabsfaciliteter og skadestue, da den var i funktion under LK NES - Laurids Knudsens Mekaniske Etablissement A/S.

Laurids Knudsens Mekaniske Etablissement A/S påbegyndte byggeriet på grunden i 1922. I løbet af de næste 60 år indtog firmaet, som i 1960'erne blev til LK NES, en stor rolle i dansk industri. Virksomhedens størrelse afspejles på den 20.000 m<sup>2</sup> store grund, hvor der løbende blev bygget nye fabrikshaller, kontorer og værksteder frem til 1960. Vermundsgade 38 er blot en del af det store industrikompleks fra den tid, og strækker sig stadig i dag fra Rovinggade til Haraldsgade.

Da virksomheden var på sit største, var der 4.000 beskæftigede. Fabrikken har på denne måde sat sit tydelige præg på kvarteret ved, ud over at kunne ses fra det meste af Østerbro + Nørrebro, at have beskæftiget en stor del af kvarterets arbejdsstyrke.

Sammen med General Motors og Titanfabrikken, som i dag begge er revet ned, repræsenterede Laurids Knudsen Fabrikken stor-skala-industrien i området sammen med de omkringliggende arbejderboliger. I slutningen af 1980'erne blev nogle få bygninger revet ned, men ellers har fabriksgrundens udtryk ikke ændret sig meget fra dengang, den blev brugt til produktion af elektricitetsudstyr. Den gamle Laurids Knudsen fabriksgrund udgør et samlet kulturmiljø, da den i sin helhed er områdets sidste eksempel på storindustri.

Vermundsgade gemmer på en række af byens industrielle bygninger, som tiltrækker de kreative brancher. Så hvis I søger efter noget ud over det sædvanlige til jeres firma, bør I kigge nærmere på vores charmerende bygning i Vermundsgade 38 på Østerbro.

Vil I bo i stuen eller på sjette med udsigt over byen? Der er rigtig mange muligheder for at skabe spændende og inspirerende rammer til jeres firma i dette spændende kontorhus.

## Bo det rigtige sted

**Ud over at bo det rigtige sted til den rigtige pris, er det jo ikke helt uden betydning, hvem man bor hos**

Nordea Ejendomme er en af Danmarks største erhvervsudlejere. En lang række små, mellemstore og meget store danske virksomheder og organisationer, private som offentlige, er lejere hos os. Bag Nordea Ejendomme står Skandinaviens største bank, så vi tør godt love, at I er i trygge hænder hos os.

Vi vil gøre, hvad vi kan, for at I og jeres virksomhed bliver rigtig glade for at bo i Vermundsgade.



# Råt, meget rådt eller bare godt? I bestemmer selv



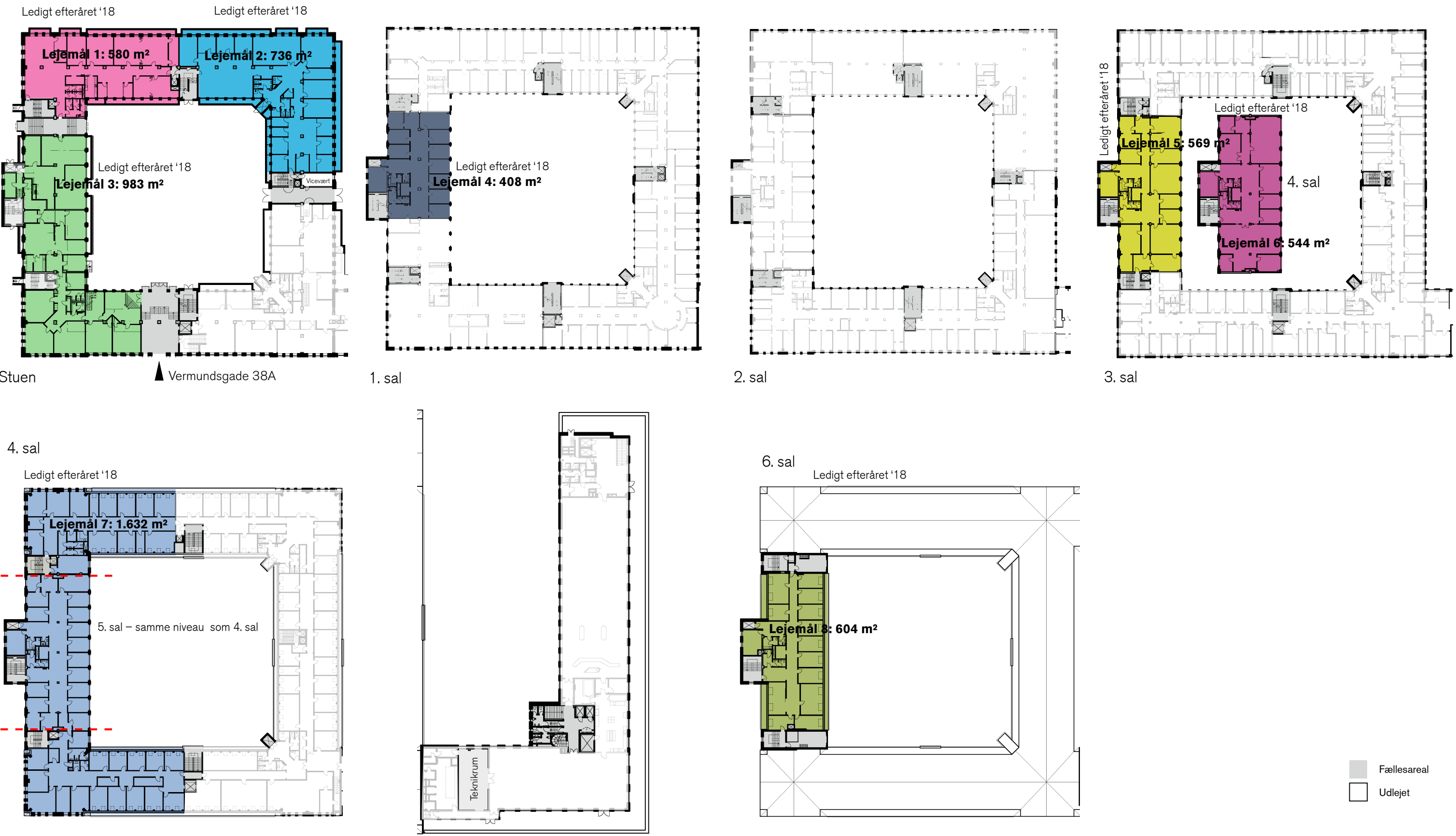
I Vermundsgade kan I få det, som I vil.  
Vi hjælper jer med indretningen, bygger  
om og leverer jeres lejemål nøglefærdigt.

I får ganske enkelt det rigtige lejemål,  
til den rigtige pris og med den rigtige  
indretning.



**VERMUNDSGADE 38 • 2100 KØBENHAVN Ø**  
RING OG BESTIL EN FREMVISNING PÅ 4333 8100

# Eksisterende indretning samt forslag til opdeling:



# Illustrationer

## Idéer . . .

I denne ejendom kan I få det, som I vil have det. Vi hjælper jer med indretning-  
en og vejleder, bygger om og leverer jeres lejemål nøglefærdigt.



# Indretningsforslag



## Det lille firma med 12-15 ansatte

Der er indrettet 15 arbejdspladser, heraf et enkeltmandskontor. De øvrige arbejdspladser er fordelt med 8, 4 og 2 arbejdspladser i åbent kontorlandskab, således at ikke alle sidder i et stort lokale. Herudover er der 2 stillerum og 1 kopi/printerrum. Eksisterende toiletter bibeholdes.



## Det mellemstore firma med 25-30 ansatte

Der indrettes 26 arbejdspladser, heraf 2 enkeltmandskontorer og 24 arbejdspladser i åbent kontorlandskab. Primær adgang til lejemålet sker via elevator, hvorfor receptionsområdet er placeret i midten af lejemålet. Herudover er der indrettet 2 stillerum, 2 mødelokaler, 1 kopi/printerrum, garderober i forbindelse med trapper og elevatorer (adgang til lejemålet), kantine og 1 depot.

# Indretningsforslag



## Det store firma med 50-60 ansatte

Bygning H 3. og 4. sal.

En mulig placering kunne f.eks være i Bygning H. Her ville der være mulighed for etablering af en interne trappe, som vil give et rum i dobbelthøjde med et fantastisk lysindfald som gevinst.

Her kunne indrettes 54 arbejdspladser fordelt på 2 etager. Heraf 3 enkeltmandskontorer og 51 i åbent kontorlandskab.

På hver etage er der indrettet 2 stillerum, 1 kopi/printerrum, 1 møderum, depot/teknik, garderobe.

På 3. salen er yderligere disponeret en reception og et stillerum/lounge (dobbelthøjt) i forbindelse med trappen til 4. sal.

## GRATIS RÅDGIVNING

I Nordea Ejendomme gør vi det hurtigt, nemt og billigt for jer at komme i gang. Vi tilbyder at lave gratis indretningsforslag, så I får inspiration til valg af farver, materialer og optimal udnyttelse af rum. Vi bygger om efter jeres ønsker, og leverer lejemålet indflytningsklart. Alt er muligt – I vælger selv, hvad vi skal tage os af, og hvad I selv vil stå for.

**Velkommen hos Nordea Ejendomme.**

# Mange muligheder

## Eksempler på indretning

Rumlighed med masser af sjæl og historie. Her får I cool faktor og signalværdi, til glæde for medarbejder og gæster – hver dag.

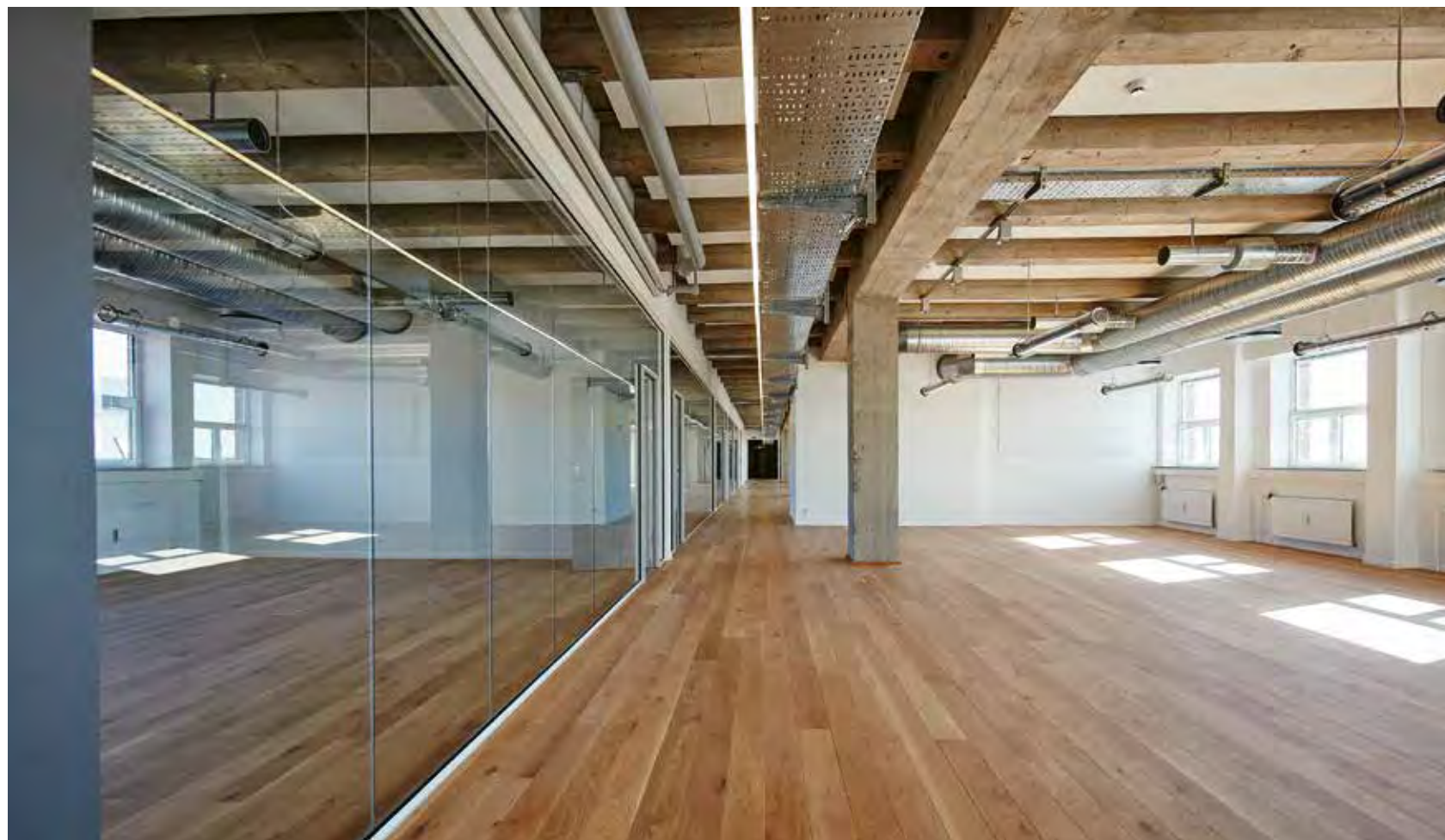
FLOTTE DETAJLER



FOYER

EJENDOMMENS GÅRD





INDRETNINGSFORSLAG



## SKAL VI RESERVERE PLADS TIL DIG HER?

Book en frevisning eller hør mere på  
4333 8100 eller via [leje@nordeaejendomme.dk](mailto:leje@nordeaejendomme.dk)

# Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed...

Ejendommen ligger på Østerbro tæt på både offentlig transport og på nogle af Københavns store indfaldsveje, hvorfor der er let for medarbejdere og gæster at komme til og fra.

Området er meget populært blandt især kreative virksomheder. Her bliver I nabo til firmaer som Mastiff Media, Twentyfourseven A/S og The Lab A/S.

Buslinje 4A kører fra Nørrebro Station og Svanemøllen Station og stopper på Haraldsgade sammen med busserne 6A og 42. Du er dermed sikret gode offentlige transportmuligheder, og der er desuden kort gå-afstand fra ejendommen til Bispebjerg Station. For bilister er beliggenheden også særdeles god med kun en lille km til Lyngbyvejen, som går ud i Helsingørmotorvejen.

I 2019 åbner den nye Cityring med blandt andet metrostation ved Skjolds Plads – kun 5 minutters gang fra Vermundsgade.

## Trafikknudepunkt

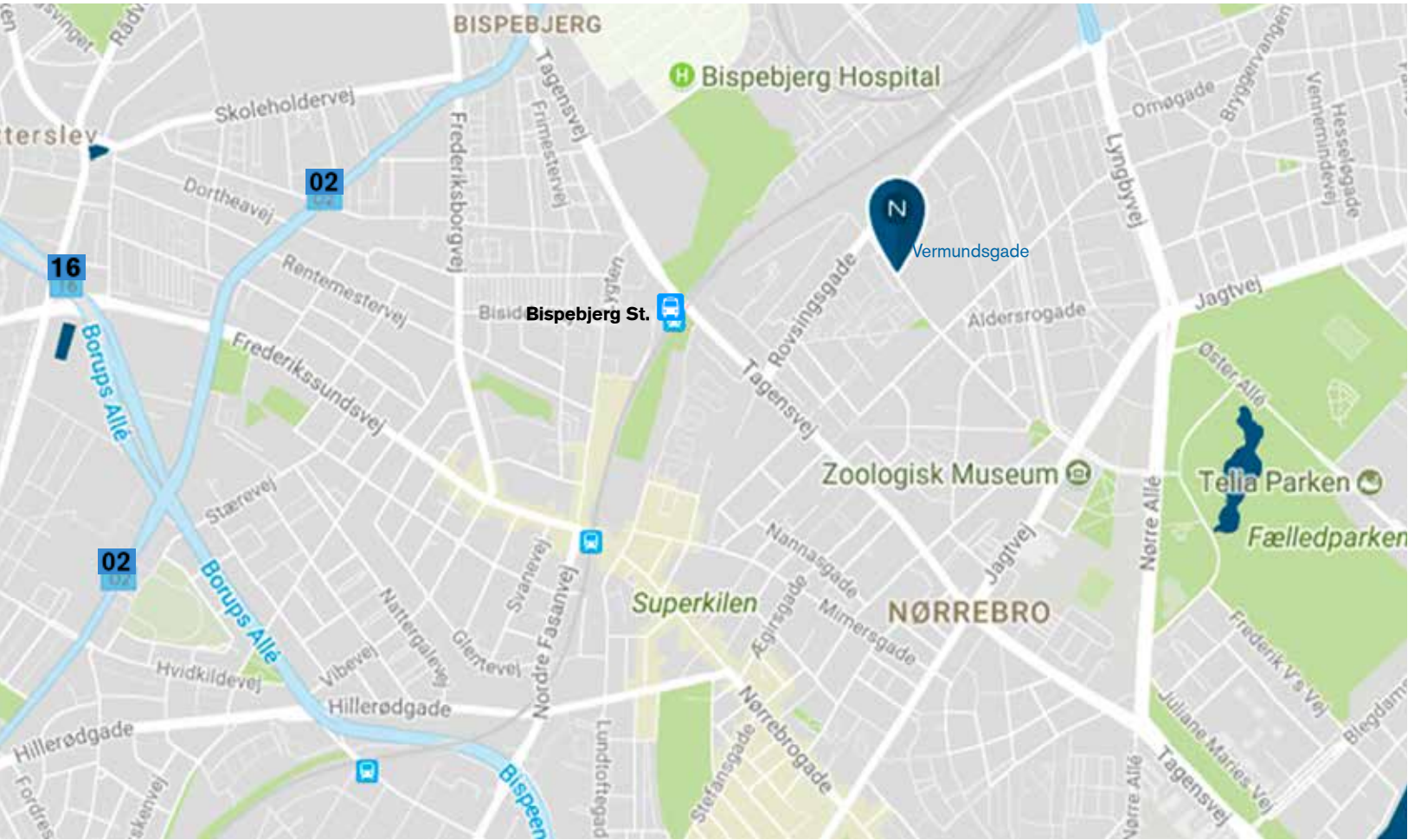
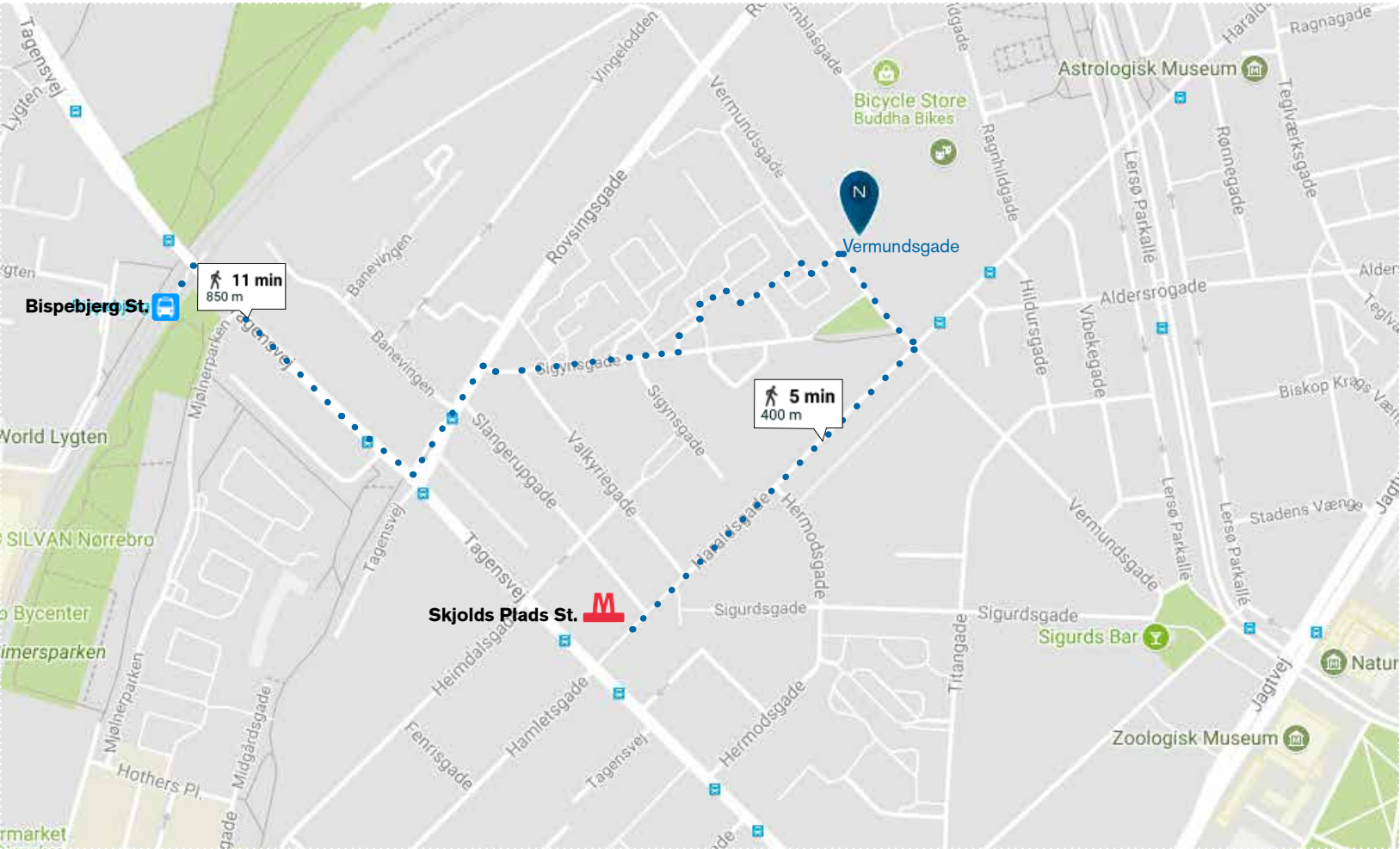
|                     | Afstand |
|---------------------|---------|
| Skjolds Plads metro | 0,4 km  |
| Bispebjerg St.      | 0,8 km  |
| Tuborgvej / 02      | 1,2 km  |
| Rådhuspladsen       | 5,7 km  |
| Københavns Lufthavn | 16,2 km |

## S-tog



## Buslinjer

4A, 6A og 42



# Cityringen er til gavn for os alle og erhvervslivet

Om knap et år åbner Cityringen, og 17 nye stationer vil forbinde os rundt i Indre By. Den nye metrostrækning er 15,5 km lang og vil have forbindelse til de eksisterende metrolinjer på Frederiksberg og Kongens Nytorv, og til S-togs-linjerne fra København H., Østerport og Nørrebro station. Nørrebro St. har også den såkaldte Ringbane, der har forbindelse til samtlige seks hovedspor i S-togsnettet. Fra Skjolds Plads til København H., vil det kun tage 12 minutter.

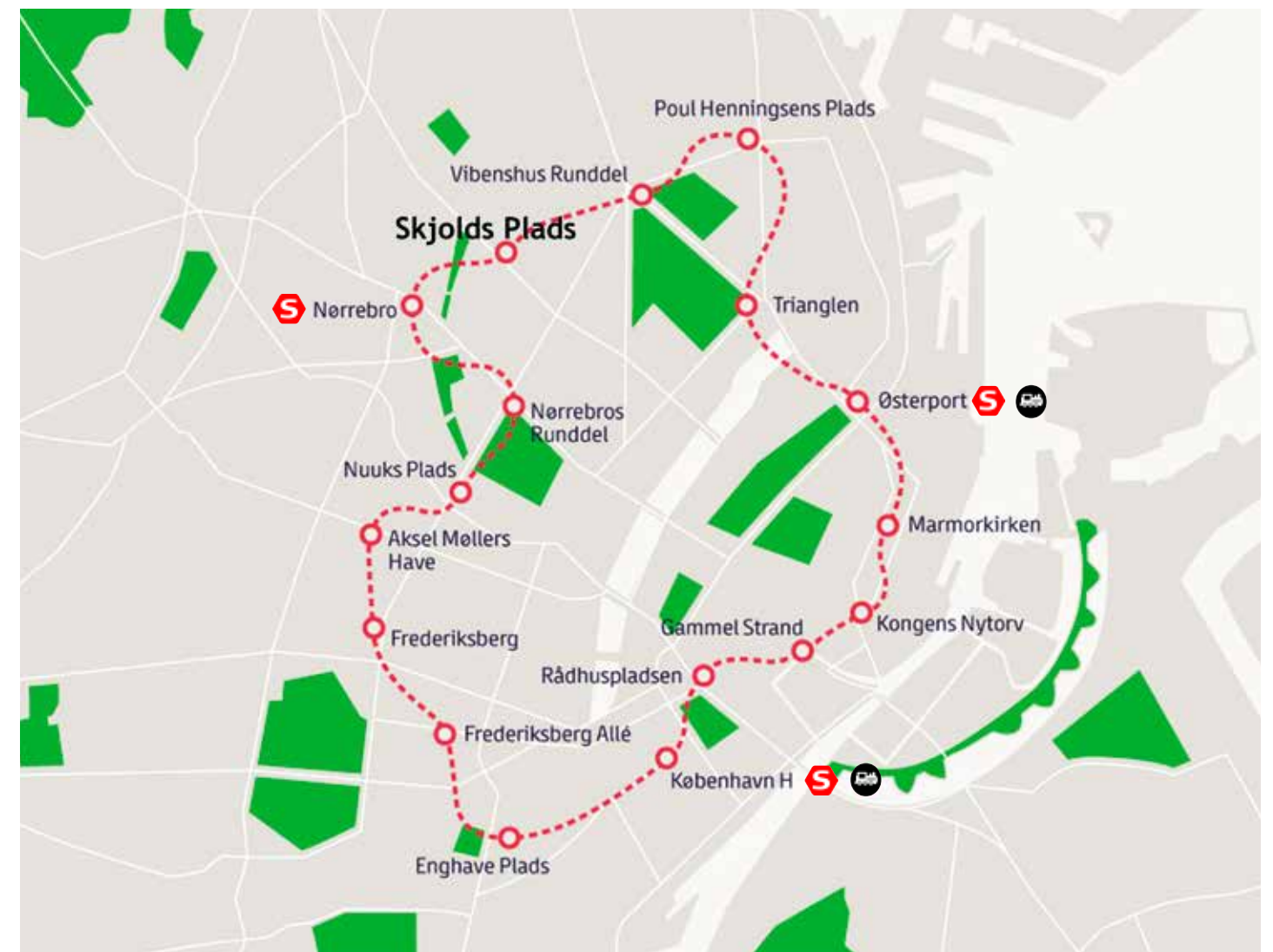
Skjolds Plads kommer til at ligge på arealet, hvor Sigurdsgade og Fafnersgade før løb ud i Haraldsgade. Der er nu dannet en plads, hvor der plantes træer og opsættes bænke.

Cityringen forventes at stå klar i juli 2019.

OMRÅDET OMKRING SKJOLDS PLADS



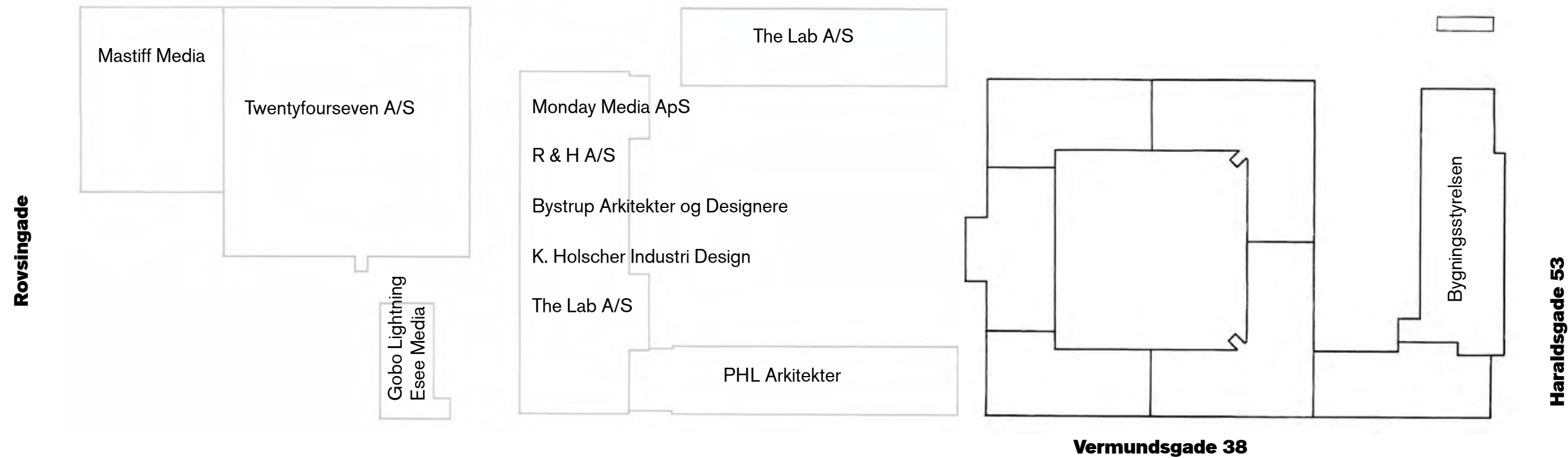
CITYRINGENS STATIONER



# Vermundsgade 38/Haraldsgade 53

Vermundsgade gemmer på en række af byens industrielle bygninger, som tiltrækker de kreative brancher. Så hvis I er ude efter noget ud over det sædvanlige til jeres firma, så skulle I tage og kigge nærmere på vores bygning i Vermundsgade 38 på Østerbro.

Vil I bo i stuen eller på sjette med udsigt over byen? Der er rigtig mange muligheder for at skabe gode rammer til jeres firma i den charmerende bygning.



## Vermundsgade



### Nabofirmaer i området

Bo i et miljø fyldt med kreativ energi og mennesker. Vi kan nævne nogle af de firmaer, som kan blive dine naboer.

**Monday, The Lab, Bystrup Arkitekter og Designere, Mastiff Media, Twentyfourseven og Gobo Lightning**, er bare nogle få eksempler på spændende virksomheder i Vermundsgade.

# Lejevilkår

VERMUNDSGADE 38 • 2100 KØBENHAVN Ø

| Arealer   |        |          |
|-----------|--------|----------|
| Lejemål 1 | Stuen  | 580 m²   |
| Lejemål 2 | Stuen  | 736 m²   |
| Lejemål 3 | Stuen  | 983 m²   |
| Lejemål 4 | 1. sal | 408 m²   |
| Lejemål 5 | 3. sal | 569 m²   |
| Lejemål 6 | 4. sal | 544 m²   |
| Lejemål 7 | 5. sal | 1.632 m² |
| Lejemål 8 | 6. sal | 604 m²   |

Se opdeling af de forskellige lejemål på side 4.  
Lejemålene kan lejes separat eller samlet.

| Leje                                      |     |         |
|-------------------------------------------|-----|---------|
| Stue pr. m² p.a. (Lofthøjde op til 3,7 m) | Kr. | 1.050,- |
| 1.- 4. sal pr. m² p.a. (Lavere lofthøjde) | Kr. | 875,-   |
| 5. sal pr. m² p.a. (Tagetage/delvis)      | Kr. | 975,-   |
| 6. sal pr. m² p.a. (Tagetage)             | Kr. | 1.200,- |
| Leje for kælder pr. m² p.a.               | Kr. | 300,-   |

Energimærke C

**Varme**  
Til dækning af lejemålets forbrug af varmt vand og varme betales á conto pr. m² p.a.: Kr. 86,-

**Fællesudgifter**  
I tillæg til lejen betales lejemålets andel af udgifter til skatter og afgifter, fælles el- og vandforbrug, forsikringer, renovationsbidrag, renholdelse, vicevært m.m.  
Kontor udgør pr. m² p.a. Kr. 298,-  
Kælder udgør pr. m² p.a. Kr. 144,-

**Elforbrug**  
Elforbrug i lejemålet betales af lejer direkte til el-leverandør.

**Kontant depositum**  
Kontant depositum svarende til 6 måneders leje.

**Regulering**  
Leje og depositum reguleres en gang om året med den procentvise stigning i nettoprisindekset, dog med mindst 3% p.a.

**Moms**  
Leje og andre ydelser tillægges moms.

**Afståelse/fremleje**  
Afståelse og fremleje kan aftales nærmere.

**Uopsigelighed**  
Det forudsættes, at lejer påtager sig en uopsigelsesperiode på 5 år.

**Opsigelse**  
Efter uopsigelsesperiodens udløb kan lejemålet opsiges med 6 måneders varsel til den første i en måned.

**Vedligeholdelse/stand/indretning**  
Udvendig vedligeholdelse af ejendommen foretages af udlejer. Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Lejemålet overtages nystandsatt og skal ved fraflytning afleveres i samme stand.

**Parkering**  
Parkeringspladser kan lejes på terræn (1 stk. pr. 200 m² lejet kontor).  
Pr. stk. pr. md. Kr. 1.400,-.

Offentlig parkering  
Periodekort kan købes hos Københavns Kommune. Gul zone i hverdagen pris pr. md. ca. kr. 1.400,-

Læs mere på:  
[www.pbutikken.kk.dk/tilladelser-til-erhverv/periodekort](http://www.pbutikken.kk.dk/tilladelser-til-erhverv/periodekort)



INDGANGEN ER EN AF EJENDOMMENS FLOTTE DETALJER



EJENDOMMEN

## KONTAKT NORDEA EJENDOMME

Telefon 4333 8100 eller via [leje@nordeaejendomme.dk](mailto:leje@nordeaejendomme.dk)  
eller se mere på [nordeaejendomme.dk](http://nordeaejendomme.dk)