# FÅ JERES HELT EGET UNIKKE DOMICIL I KGS. LYNGBY



## MARKANT EJENDOM I ET UPCOMING OMRÅDE

### LUNDTOFTEGÅRDSVEJ 93A – 2800 KGS. LYNGBY

- 3.605 m² kontorejendom i 3 etager ekskl. kælder.
- Flot receptionsområde og stor kantine med udgang til terrasse
- Moderne indretning, åbne og lyse kontorer
- Iflg. lokalplan kan det anvendes til kontor eller lettere produktion
- Masser af parkeringspladser ved ejendommen
- 5 min. fra den nye kommende letbane
- Årlig leje kr. 950,- pr. m²

KONTAKT OS PÅ 4333 8100

DEAS

# FUNKTIONELLE RAMMER OG FIN BELIGGENHED

Nu har I muligheden for at flytte til det attraktive Kgs. Lyngby i et kontorhus med mange muligheder, stor fin foyer, fælles mødefaciliteter og kantine med terrasse. Der er tale om en fin kombination af behagelige rammer og god beliggenhed.

**LEJEMÅL MED MULIGHEDER**

Medarbejdere og gæster træder som det første ind i en åben og indbydende foyer med trapper, der fører til de næste etager. I stuen er der flere mødelokaler og et auditorium, hvor der er god plads til at afholde medarbejder- og kundearrangementer. Bygningen rummer både lukkede kontorer og storrumskontorer, der understøtter videndeling og samarbejde mellem medarbejderne. Hvis I ønsker at ændre på fordelingen af åbne kontorpladser og lukkede kontorer, kan det også lade sig gøre.

Kantinen er lys og lækker med store vinduespartier og direkte udgang til en dejlig terrasse. Her kan medarbejderne få frisk luft og ny energi, mens de nyder deres frokost.

Den store kælder rummer et showroom, hvor I har mulighed for at vise virksomhedens produkter frem.

**ATTRAKTIVT OMRÅDE**

Kgs. Lyngby har gennem de seneste år tiltrukket mange tech- og vidensvirksomheder som f.eks. Microsoft, Danske Capital og Cowi. Det skyldes bl.a., at byen huser DTU og har et dynamisk bymiljø med caféer og butikker og mange skønne, grønne områder. Desuden er det nemt for besøgende at finde gode overnatningsmuligheder.

**GODE TRANSPORTMULIGHEDER**

Kgs. Lyngby er et trafikknudepunkt, og det gør det nemt for medarbejderne at komme til og fra arbejde. Der er hurtig adgang til Lundtoftegårdsvej fra E45 og E55, og flere buslinjer standser i området. I fremtiden vil også letbanen have et stop i nærheden. Samtidig er der kun ca. 15 minutter til det centrale København og 30 minutter til Københavns Lufthavn. Og der hører naturligvis også p-pladser med til bygningen.



**HUSETS VICEVÆRTER**

Vores ejendomme i Lyngby passes af vores fire dygtige viceværter, Jens, Kenneth, Leo og Henrik. De er på ejendommen når der er brug for det ellers er de altid til at få fat i. De står for den daglige drift og vedligehold. Så behøver I ikke bekymre jer om ret meget andet end at drive jeres virksomhed.

# EN EJENDOM MED MANGE GODE FACILITETER



AUDITORIUM



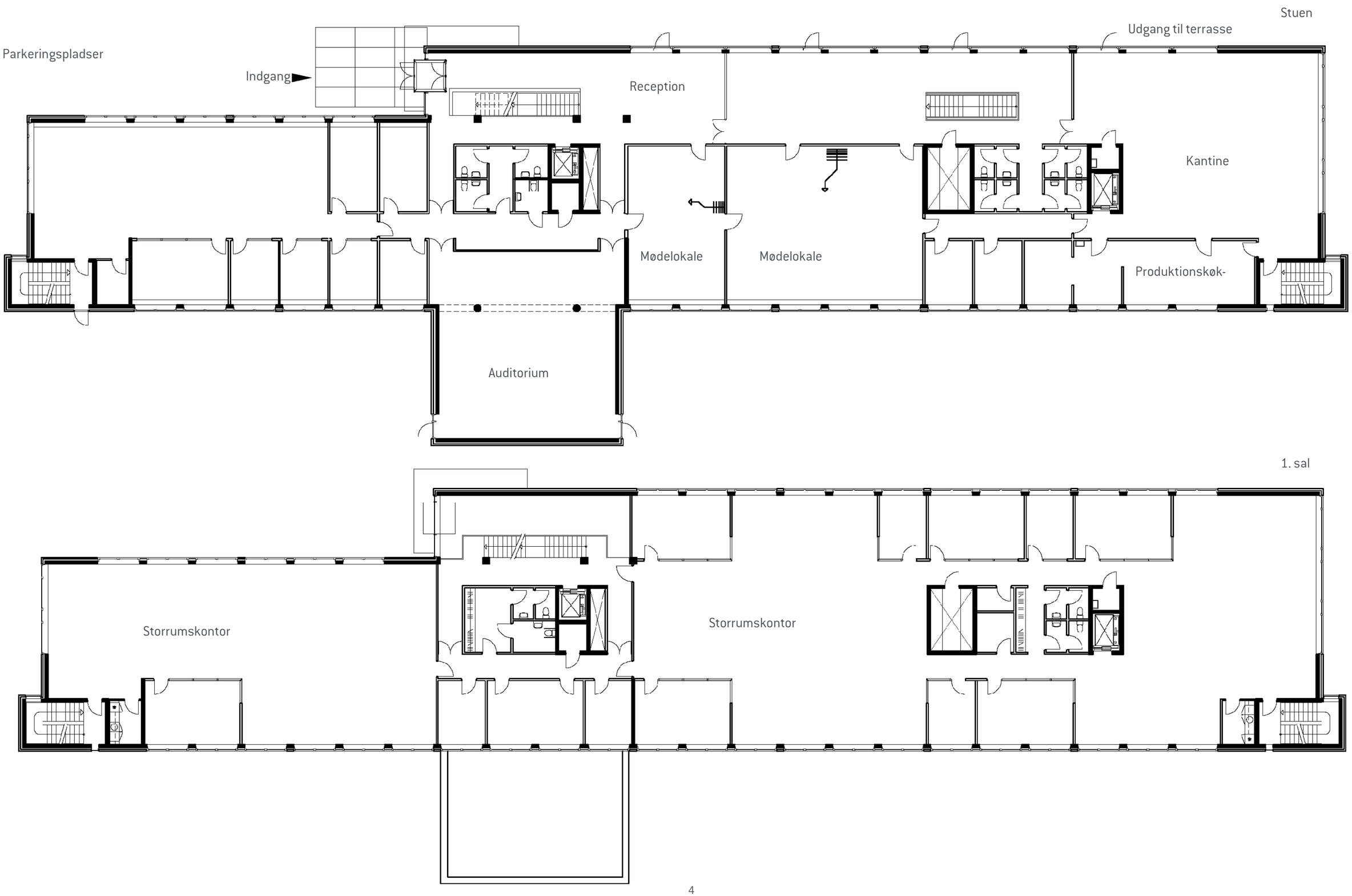
ÅBEN OG LYS KANTINE

I denne markante ejendom får du en dejlig stor og lys kantine med produktionskøkken, så medarbejderne kan få en god og sund frokost. Frokosten er ofte dagens samlingspunkt og højdepunkt, hvor meninger og opgaver kan vendes. Den store kantine ligger med udgang til en dejlig terrasse, hvor frokosten kan nydes om sommeren.

**LEJE PR. MÅNED**

| | | |
|---|---|---|
| Kontor | Kr. | 285.396,- |
| Kælder | Kr. | 38.933,- |
| á conto varme | Kr. | 55.685,- |
| fællesudgifter | Kr. | 139.213,- |
| **Leje pr. måned i alt** | **Kr.** | **519.227,-** |

# EKSISTERENDE INDRETNING — STUEN OG 1. SAL



# INDRETNINGSFORSLAG — STUEN



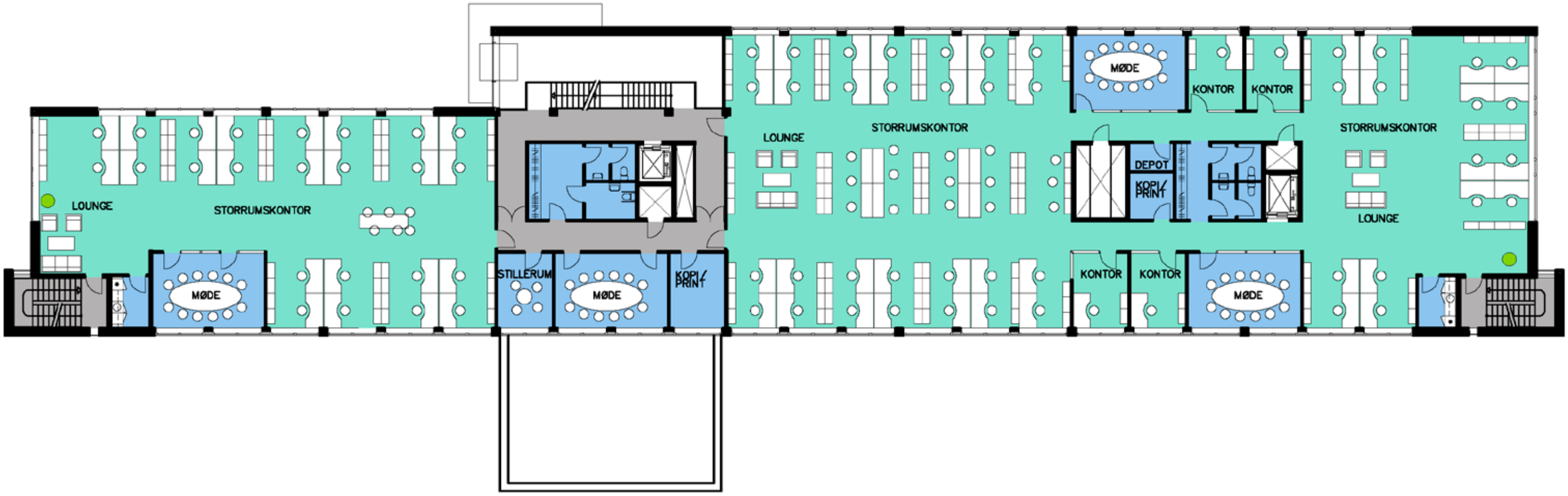

Fællesarealer

Kontor

38 arbejdsplader af borde 90x180 cm

7 mødelokaler

# INDRETNINGSFORSLAG — 1. SAL




Fællesarealer

Kontor

72 arbejdsplader af borde 90x180 cm.
De 15 arbejdsplader i midterområdet, er til konsulenter eller folk som ikke bruger deres plads i 8 timer om dagen, da der ikke er nok dagslys.

4 mødelokaler og 1 stillerum

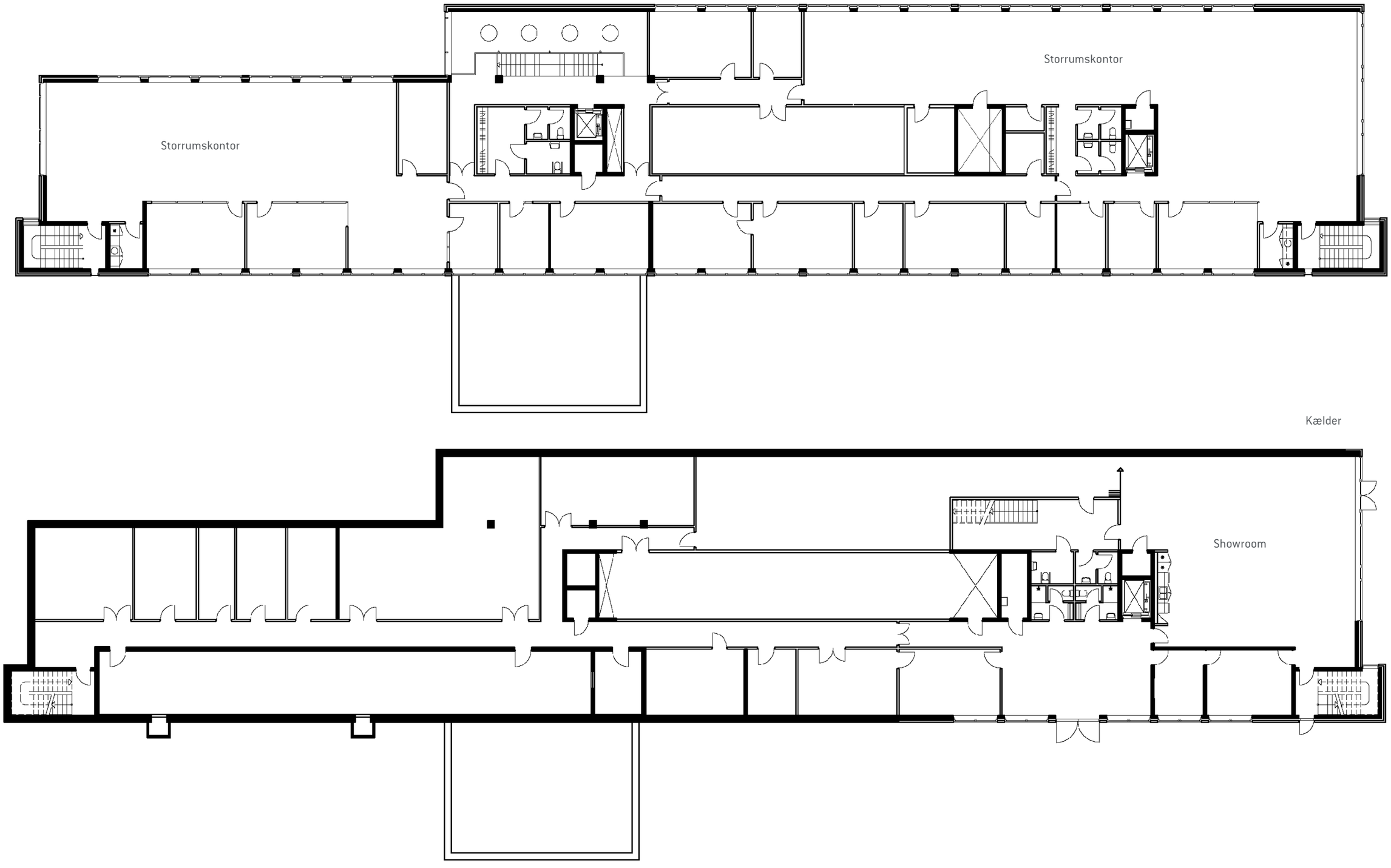
**GRATIS RÅDGIVNING**

I DEAS 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 DEAS.

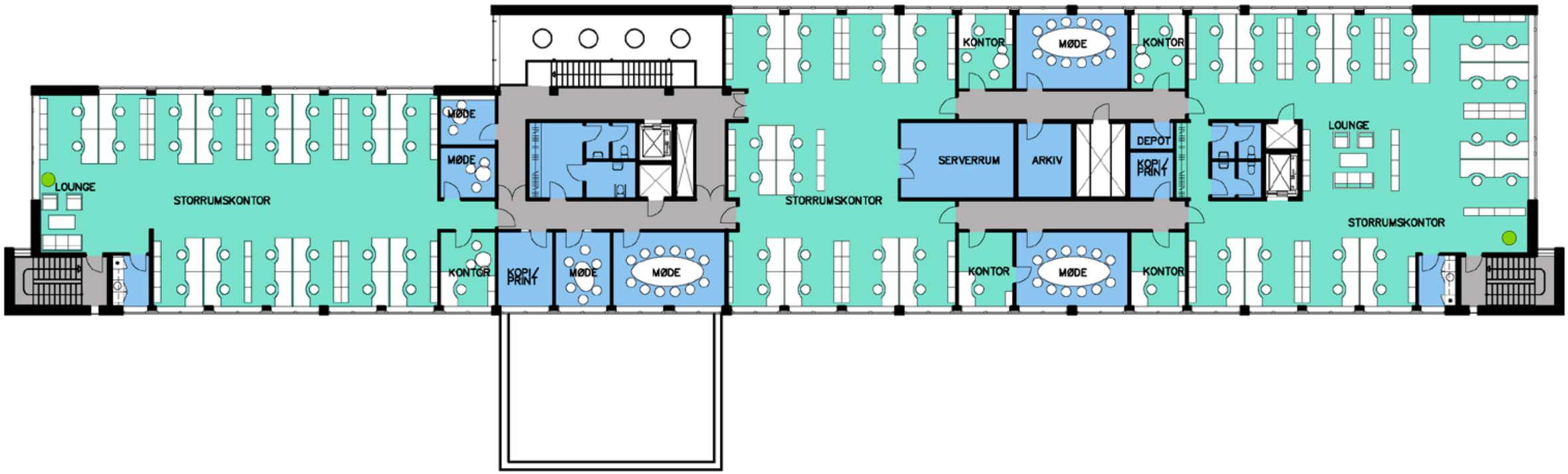
# EKSISTERENDE INDRETNING — 2. SAL OG KÆLDER

2. sal




Kælder

# INDRETNINGSFORSLAG — 2. SAL




Fællesarealer

Kontor

73 arbejdsplader af borde 90x180 cm.
De 4 arbejdsplader i midterområdet, er til konsulenter eller folk som ikke bruger deres plads i 8 timer om dagen, da der ikke er nok dagslys.

6 mødelokaler

LUNDTOFTEGÅRDSVEJ 93
2800 KGS. LYNGBY
RING OG BESTIL EN FREMVISNING
PÅ 4333 8100

# INDRETNINGSFORSLAG — 2. SAL




Fællesarealer

Kontor

# INDRETNINGSFORSLAG — 2. SAL

**EKSEMPLER PÅ EKSISTERENDE INDRETNING OG EN VISUALISERING AF STORRUMSKONTOR**

I denne ejendom kan I få det, som I vil have det. 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.



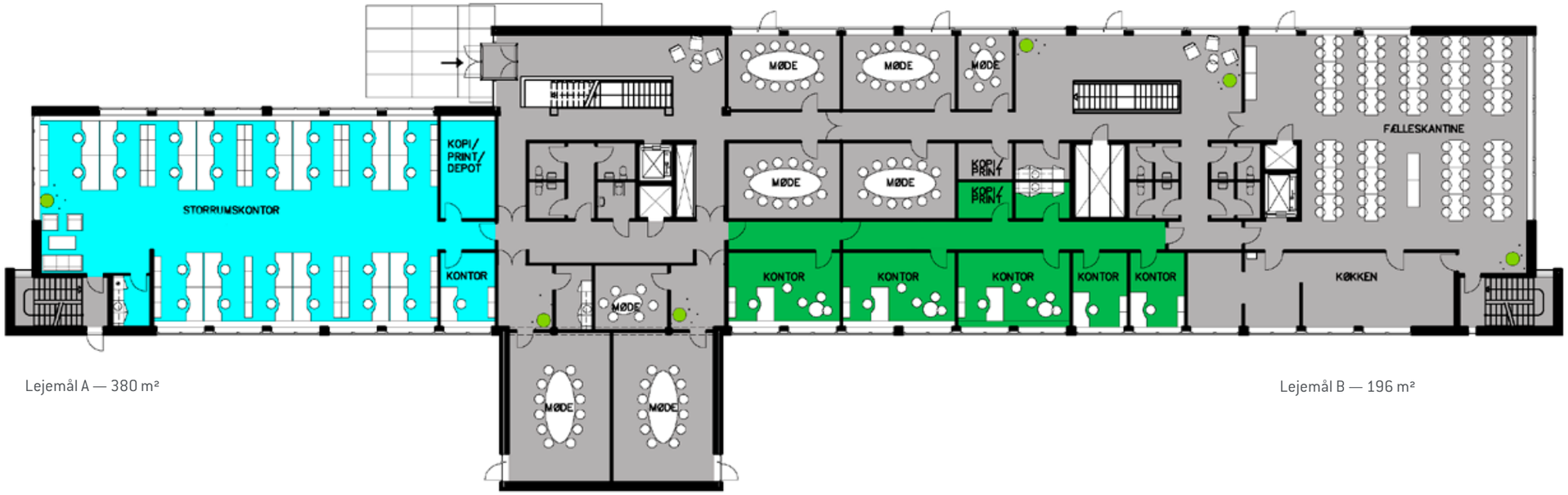


KONTORET, SOM DET SER UD NU

VISUALISERING AF STORRUMSKONTOR



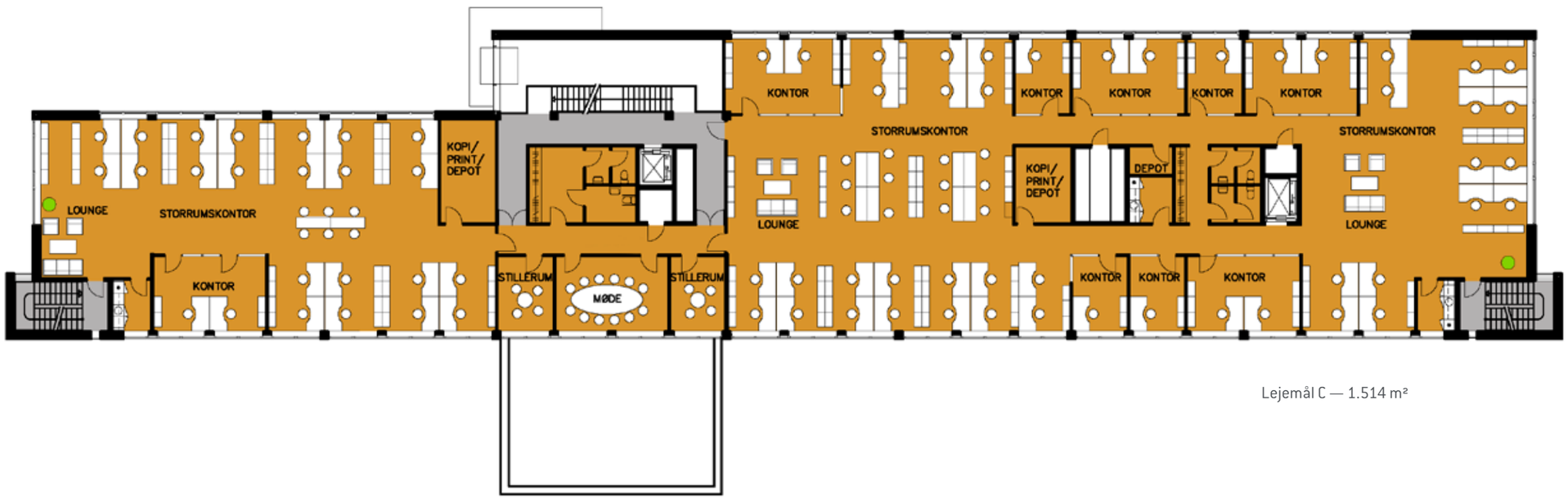
# INDRETNINGSFORSLAG — FOR FLERBRUGER EJENDOM




Lejemål A — 380 m²

Lejemål B — 196 m²

Lejemål A — 380 m²
Lejemål B — 196 m²
Lejemål C — 1.514 m²
Fællesarealer




Lejemål C — 1.514 m²

**LEJEMÅL A — 380 M²**

| | | |
|---|---|---|
| Kontor | Kr. | 30.083,- |
| á conto varme | Kr. | 4.434,- |
| fællesudgifter | Kr. | 11.084,- |
| **Leje pr. måned i alt** | **Kr.** | **45.601,-** |

**LEJEMÅL B — 196 M²**

| | | |
|---|---|---|
| Kontor | Kr. | 15.517,- |
| á conto varme | Kr. | 2.287,- |
| fællesudgifter | Kr. | 5.717,- |
| **Leje pr. måned i alt** | **Kr.** | **23.521,-** |

**LEJEMÅL C — 1.514 M²**

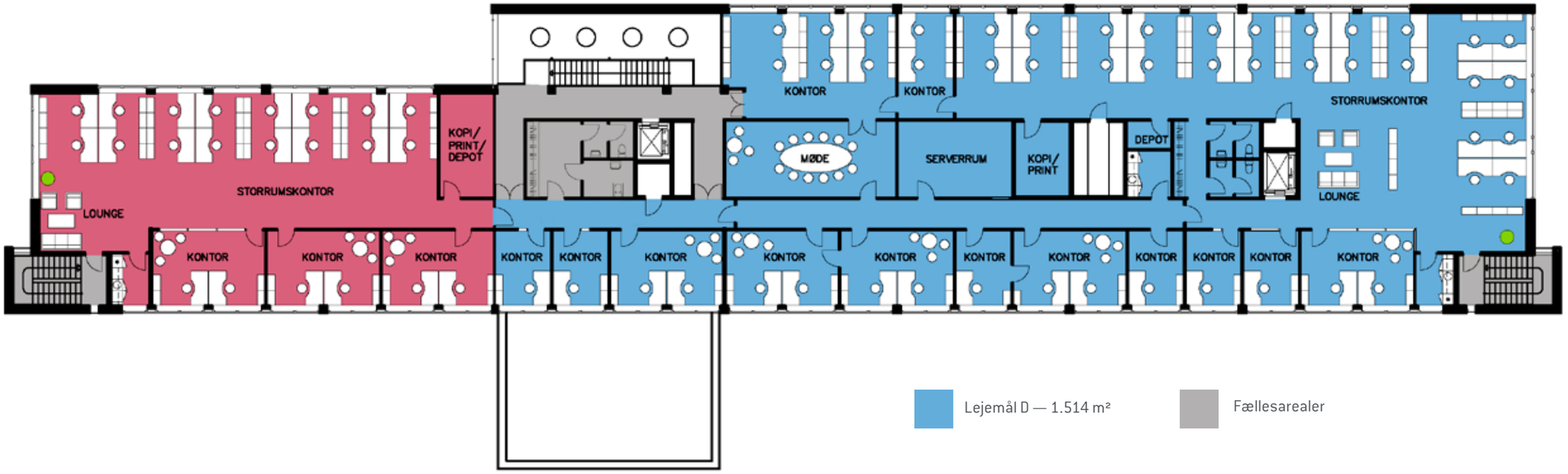
| | | |
|---|---|---|
| Kontor | Kr. | 119.859,- |
| á conto varme | Kr. | 17.664,- |
| fællesudgifter | Kr. | 44.159,- |
| **Leje pr. måned i alt** | **Kr.** | **181.682,-** |

# INDRETNINGSFORSLAG — FOR FLERBRUGER EJENDOM

**2. SAL**

Lejemål D — 380 m²

Lejemål E — 1.134 m²




| **LEJEMÅL D — 380 M²** | | |
|---|---|---|
| Kontor | Kr. | 30.083,- |
| á conto varme | Kr. | 4.434,- |
| fællesudgifter | Kr. | 11.084,- |
| **Leje pr. måned i alt** | **Kr.** | **45.601,-** |

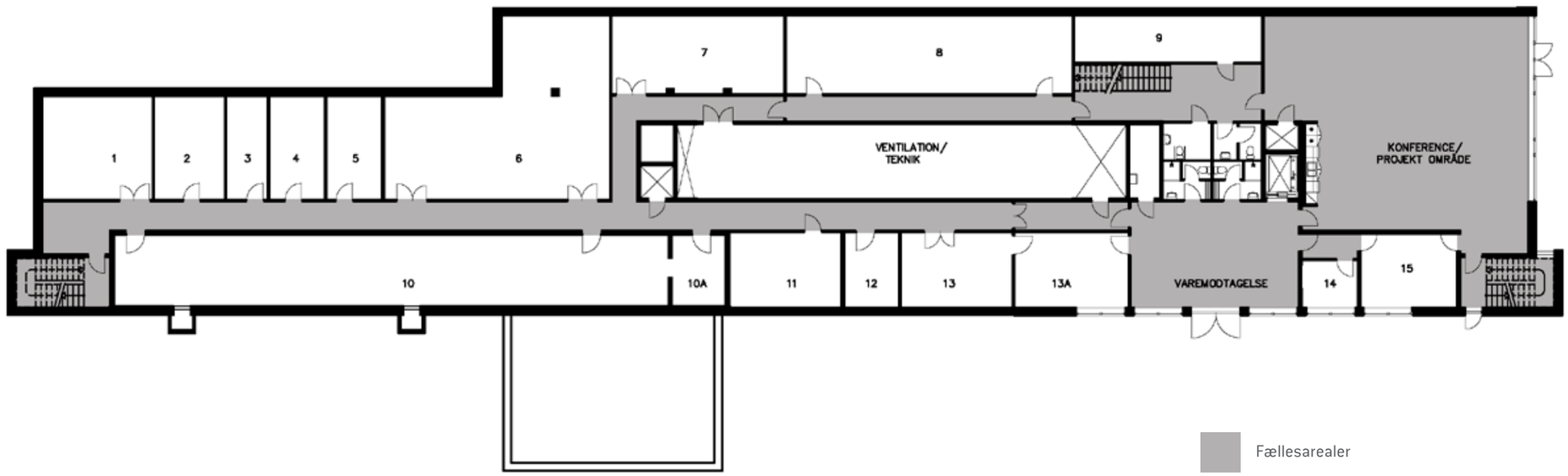
| **LEJEMÅL E — 1.134 M²** | | |
|---|---|---|
| Kontor | Kr. | 89.775,- |
| á conto varme | Kr. | 13.230.- |
| fællesudgifter | Kr. | 33.075,- |
| **Leje pr. måned i alt** | **Kr.** | **136.080,-** |

**SKAL VI RESERVERE PLADS TIL DIG?**

**BOOK EN FREMVISNING ELLER HØR MERE PÅ TELEFON 43 33 81 00 ELLER E-MAIL INFO1@DEAS.DK**

# INDRETNINGSFORSLAG — FOR FLERBRUGER EJENDOM

KÆLDER




Fællesarealer



LUNDTOFTEGÅRDSVEJ 93
2800 KGS. LYNGBY

**RING OG BESTIL EN FREMVISNING PÅ 4333 8100**

# BELIGGENHED, BELIGGENHED, BELIGGENHED...

Med sin attraktive placering i Kgs. Lyngby - én af de hurtigst voksende og mest attraktive forstæder til Storkøbenhavn - kommer firmaets kunder og medarbejdere let frem. Bliv nabo til f.eks. Azelis Denmark A/S og Pumpegruppen A/S.

Tog, busser og motorveje skaber bl.a. hurtig forbindelse til København City og Københavns Lufthavn. Ejendommens placering på Lundtoftegårdsvej ligger tæt på Danmarks Tekniske Universitet (DTU) og lige ved tilkørslen til Helsingørmotorvej E47 og E55.

Langs Lundtoften ligger boliger, studieboliger, erhverv, undervisnings- /forskningsejendomme og en del detailhandel. Et område i udvikling, og hvor medarbejderne kan klare de daglige indkøb på vejen hjem.

Inden for de næste par år påbegyndes letbanen.

**TRAFIKKNUDEPUNKT** | **AFSTAND**

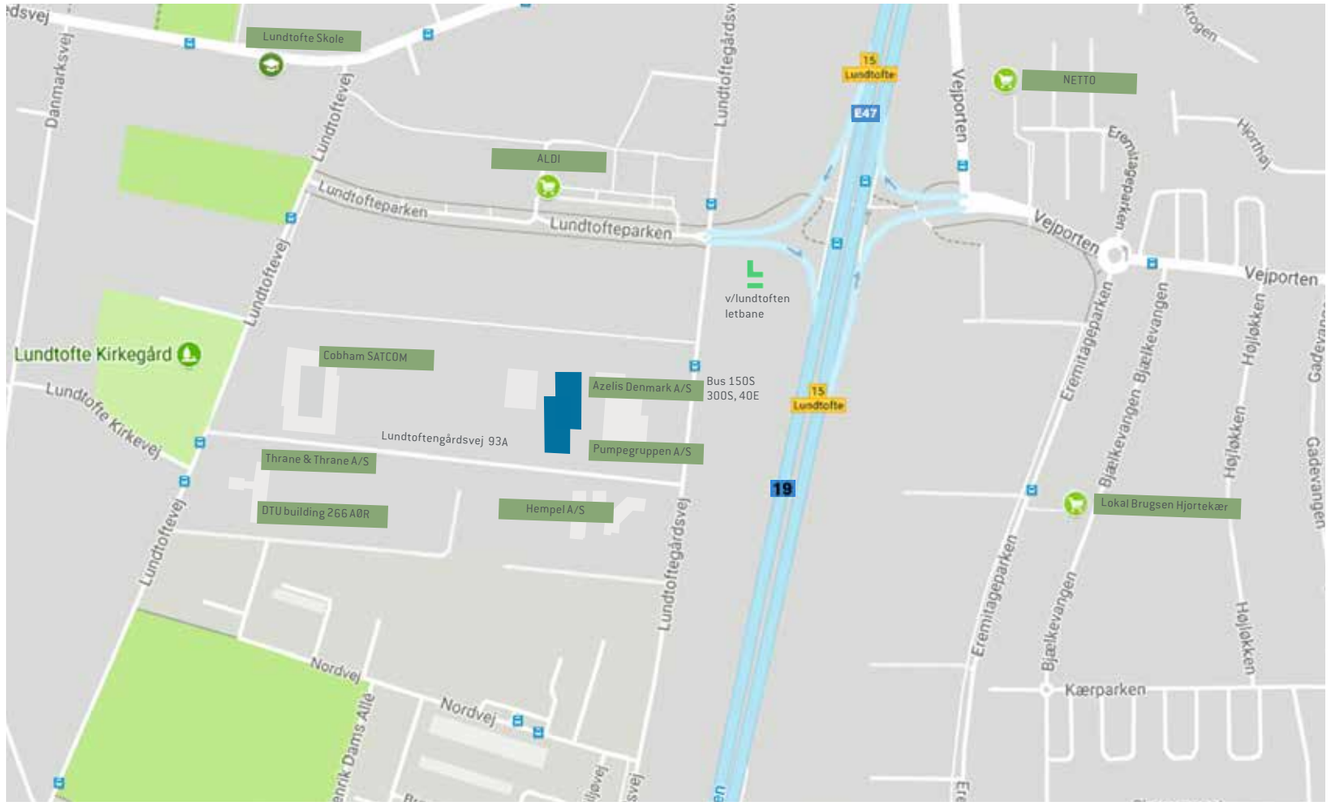
| | |
|---|---|
| 19/E47 | 350 m |
| Lyngby Station | 6 km / 13 min |
| Rådhuspladsen | 20 km |
| Københavns Lufthavn | 32 km |

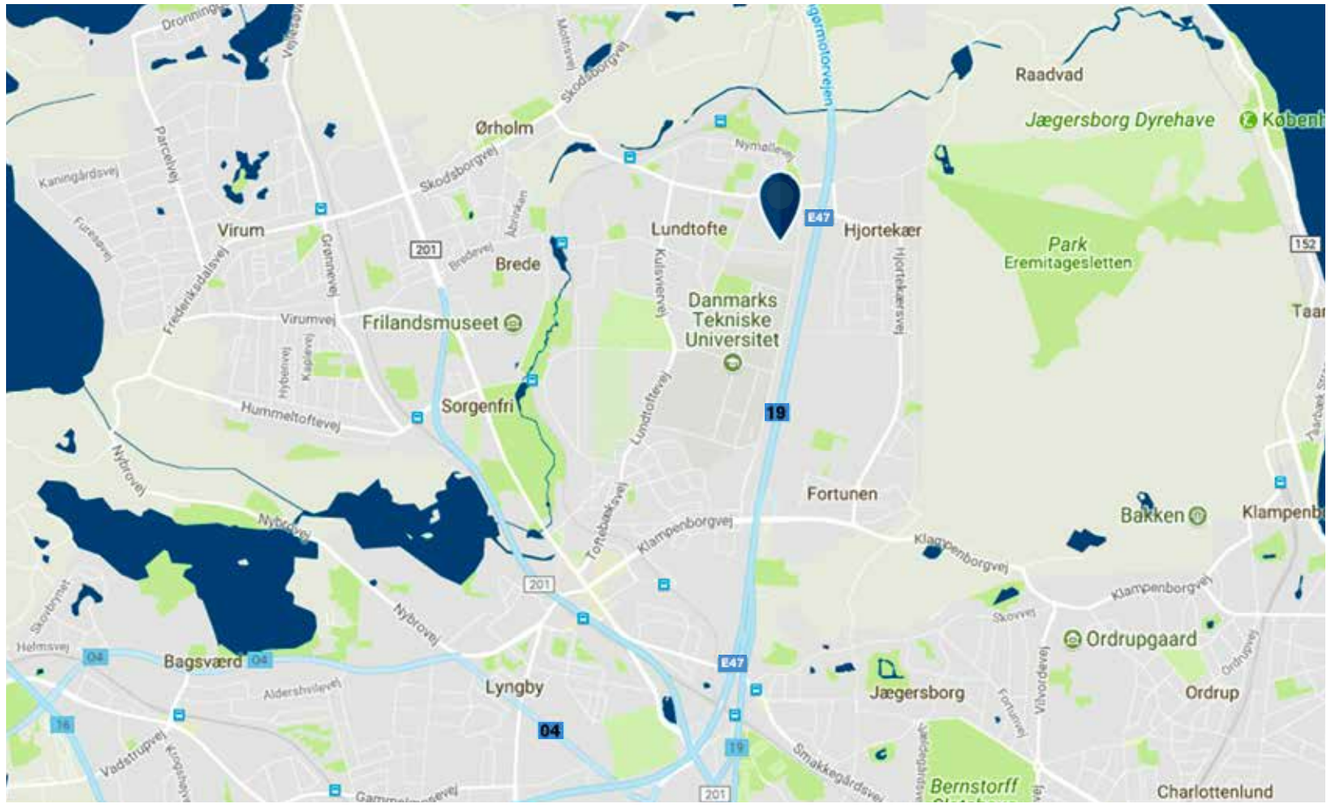
**BUSLINJER**

150S, 300S, 40E

**LYNGBY STATION S-TOG**

B E



# NYE LETBANESTATIONER TIL GAVN FOR ERHVERVSLIVET

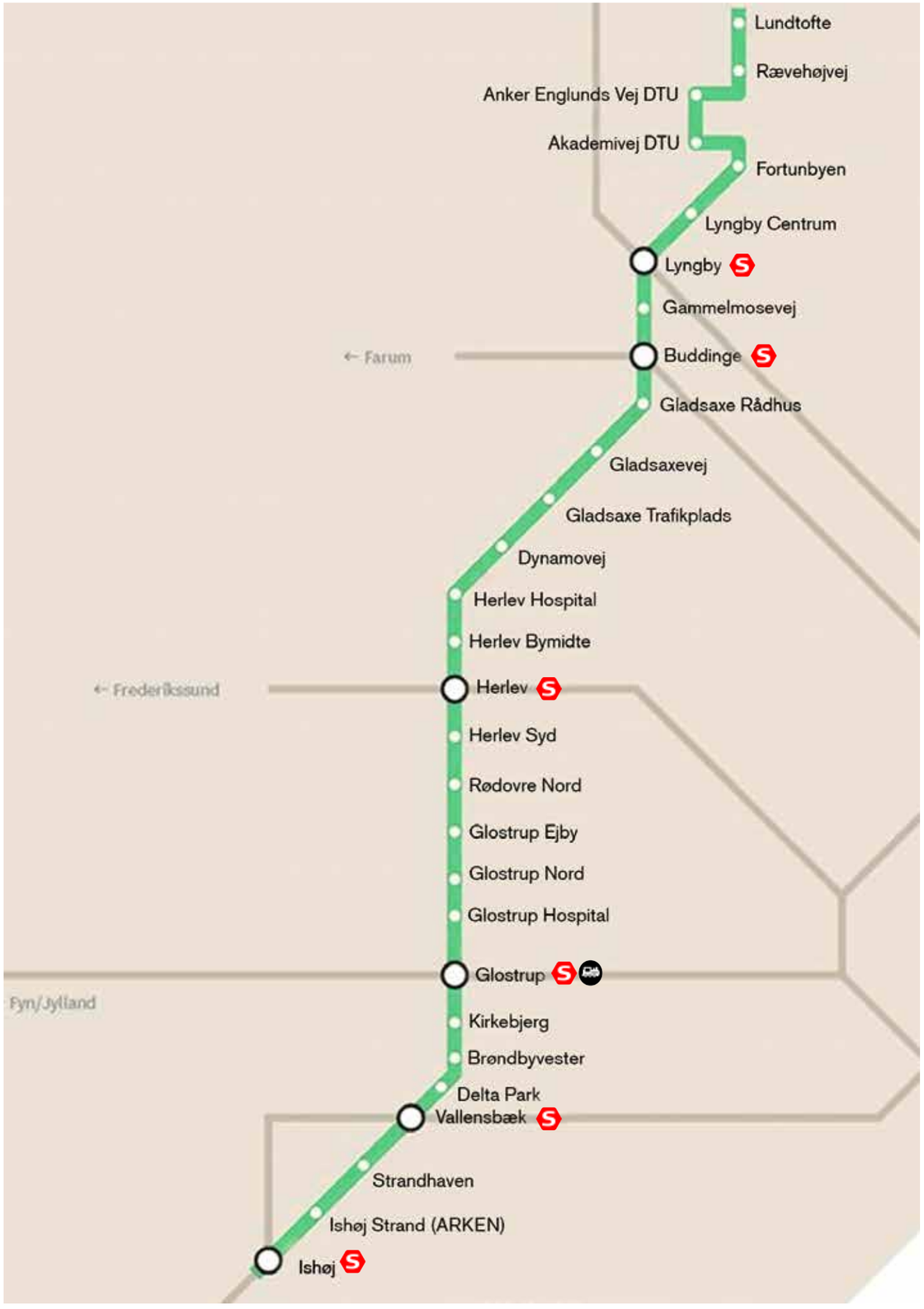
Inden for de næste par år påbegyndes letbanen, der vil have seks stationer, hvor det vil være muligt at skifte til S-tog: Lyngby, Buddinge, Herlev, Glostrup, Vallensbæk og Ishøj. Letbanen kører fra Ishøj til Lundtofte, og er 28 km lang med 29 stationer undervejs.

Letbanen (Lundtofte) ligger kun få hundrede meter fra ejendommen, og herfra er der hurtig og effektiv forbindelse til hele Hovedstadsområdet.

Stationerne er fastlagt i et samarbejde mellem Staten, Regionen og de 11 kommuner bag letbanen. Letbanen vil køre hvert 5. minut i dagtimerne og hvert 10. minut om aftenen og i weekenden. Hele strækningen vil tage ca. 58 minutter.

Letbanen forventes at stå klar 2023/24.





# LEJEVILKÅR

## LUNDTOFTEGÅRDSVEJ 93A – 2800 KGS. LYNGBY

### AREALER

| | |
|---|---|
| Stuen | 1.265 m² |
| 1. sal | 1.170 m² |
| 2. sal | 1.170 m² |
| Kælder | 1.168 m² |
| Ialt | 4.773 m² |

Lejemålet kan opdeles.

### 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 uopsigelighedsperiode på 5 år.

### OPSIGELSE

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

### VEDLIGEHOLDELSE/STAND

Udvendig vedligeholdelse af ejendommen foretages af udlejer. Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Lejemålet overtages nyistandsat og skal ved fraflytning afleveres i samme stand.

### INDRETNING

Der kan efter aftale foretages ændringer i indretningen af lejemålet mod forlængelse af uopsigelighedsperioden på nærmere aftalte vilkår.

### PARKERING

Til ejendommen hører i alt 68 stk. p-pladser.

### LEJE

| | |
|---|---|
| Kontorer pr. m² p.a. | Kr. 950,- |
| Kælder pr. m² p.a. | Kr. 400,- |
| Energimærke | D |

### UD OVER LEJE BETALES

| | |
|---|---|
| Varme m² p.a. á conto | Kr. 140,- |
| Fællesudgifter m² p.a. á conto* | Kr. 350,- |
| Elforbrug | Betales af lejer direkte til el-leverandør |

### FÆLLESUDGIFTER*

Lejemålets andel af udgifter til skatter og afgifter, fælles el- og vandforbrug, forsikringer, renovationsbidrag, renholdelse, vicevært m.m.



HELE EJENDOMMEN