



= ejendom med mange anvendelsesmuligheder

Office Garden
Gydevang 42-44, 3450 Allerød

atp ejendomme=



I attraktivt erhvervs- område i Allerød

- Ejendommen er beliggende i det veludbyggede erhvervsområde Borupgård, der ligger kun en halv times kørsel fra København. Bilen kan nemt parkeres på terræn foran ejendommen.
- Området er karakteriseret ved primært erhverv, men på den modsatte side af Frederiksborgvej findes boliger, som giver et godt supplement til områdets mange virksomheder. Området er også præget af flere grønne arealer, noget der lægges stor vægt på at bibeholde.
- Der er gode adgangsforhold, og da ejendommen er beliggende tæt på Frederiksborgvej og har en god synlighed, kan kommende lejer vælge at udnytte eksponeringen til at profilere sin virksomhed med skiltning.
- Fra de ledige lejemål er der fin udsigt til den grønne græsplæne, der ligger bag ejendommen.

Fakta om lejemålene

Areal: **200 m² - 1.995 m²**

Basisleje: **375 - 675 kr. /m² /år**

Anvendelse: **Kontor, showroom,
lettere produktion og laboratorium**

- To vareelevatorer direkte fra grundplan til parterre
- Gennemlyste lokaler med store vinduer
- Effektiv og fleksibel indretning



Visualisering



Ejendomsinspektør
atp ejendomme
Børge Spang



Visualisering



En ejendom med stor fleksibilitet

Gedigen ejendom opført i 1986, som fremstår pæn og velvedligeholdt med malet mørkegrå facade. Lokalerne er lyse og funktionelle med en stor fleksibilitet i indretningsmulighederne.

Man ankommer til lejemålene via et repræsentativt indgangsparti. Herfra er der to vare-/personellevatorer, der kan rumme henholdsvis 1.300 kg og 2.000 kg. De går fra grundplan til ejendommens parterre.

Tidligere lejer producerede instrumenter til medicinalindustrien, hvilket betyder, at der er forberedt faciliteter til laboratoriebrug.

Til ejendommen er knyttet en ejendomsinspektør, som er med til at sikre, at ejendommen og udenomsarealerne holdes pænt og ordentligt. Ejendomsinspektøren holder tilsyn med de fysiske rammer, så du kan koncentrere dig om forretningen.



Visualisering

Gydevang 42-44 3450 Allerød

Lejevilkår

Basisleje - Lejemål 1	675 kr. /m ² /år
Basisleje - Lejemål 2	375 kr. /m ² /år
Driftsudgifter a conto	89 kr. /m ² /år
Skatter og afgifter a conto	67 kr. /m ² /år
Varmeudgifter a conto	86 kr. /m ² /år
Energimærke	D
Kontant depositum	Ja
Momspligtig	Ja
Årlig regulering af lejen	Nettoprisindeksering, dog min. 2,5 %
Opsigelse for lejer/udlejer	Efter aftale
Opsigelsesvarsel	6 måneder

Alle ovenstående beløb tillægges moms

Lejemålene overtages
nyistandsat

Ledige lejemål

Lejemål 1 i stuen

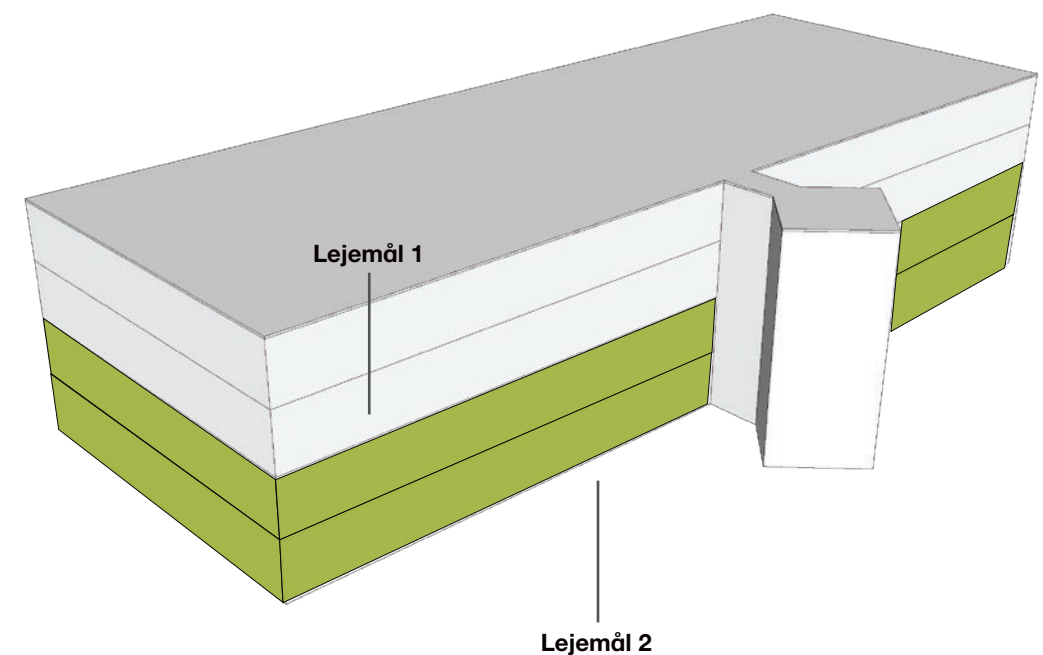
Den samlede etage er på **1.050 m²**, men kan opdeles i to separate lejemål efter behov. Den nuværende indretning består af mødelokaler, åbne og lukkede kontorer samt blandt andet produktionsrum/laboratorium.

Lejemål 2 i underetagen (parterre)

Lejemålet er på i alt **945 m²**, men kan alternativt opdeles i to separate lejemål på henholdsvis **467 m²** og **478 m²**. Der er ca. tre meter til loftet, og der forefindes to vareelevatører på henholdsvis 2.000 kg og 1.300 kg., som kører direkte fra grundplan til lejemålet. Lejemålet på 478 m² består af ét stort lokale, mens lejemålet på 467 m² består af et storrum, tre kontorer og to lokaler, hvoraf det ene er med fliser. Endvidere er der to toiletter og et brusebad. Lokalerne er gennemlyste med store vinduer og udsigt til blandt andet det grønne område.

Der er også mulighed for at kombinere lejemål 1 og 2, således at det samlede areal udgør **1.995 m²**.

Efter nærmere aftale er der mulighed for at indrette lejemålene, så de matcher lejers behov.



Plantegning for lejemål 1

Gydevang 42-44, stuen



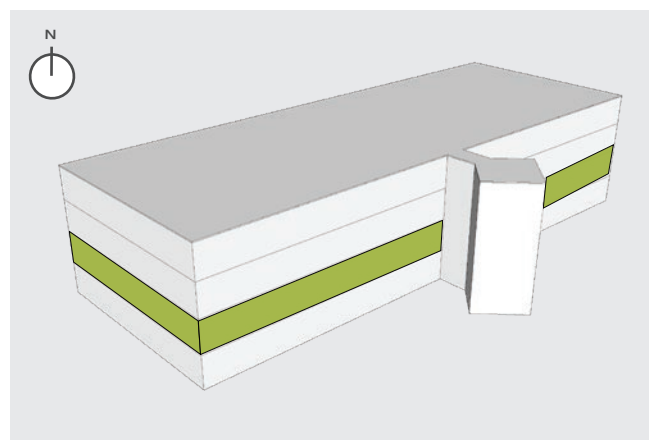
Forslag til indretning af eksisterende forhold

Samlet areal **1.050 m²** eller opdelt i to separate lejemål for eksempel som vist på tegningen.

Storrum 3 stk
Mødelokale 2 stk

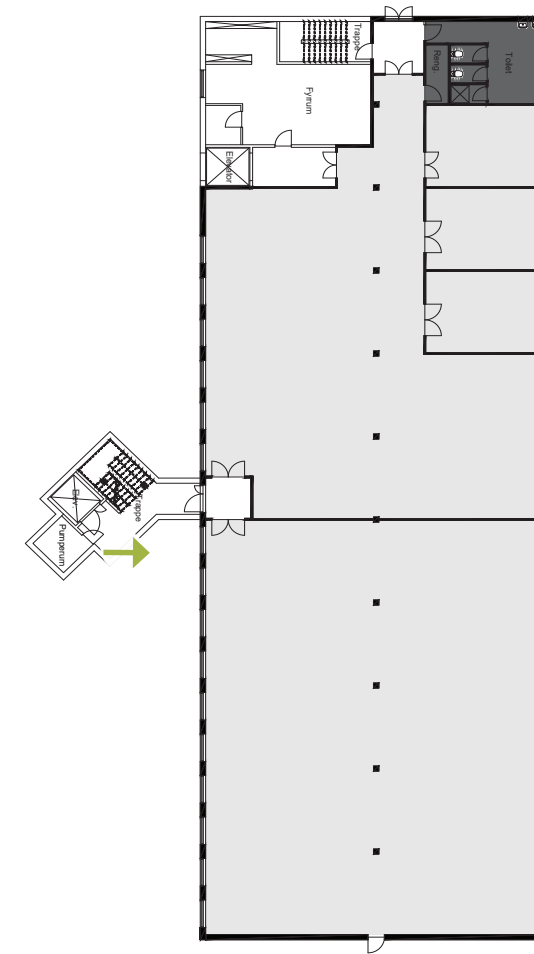
- Optimalt indrettet til 60 arbejdspladser
- Areal pr. arbejdsplads ca. 18 m² brutto
- Tegnet med arbejdsborde 160x80cm

□ Fællesareal
■ Kontor
■ Mødelokale
■ Toilet
■ Print/kopi



Plantegning for lejemål 2

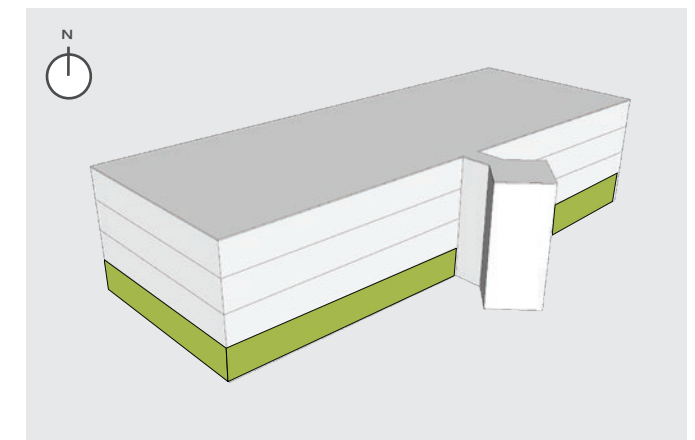
Gydevang 42-44, underetage (parterre)



Forslag til indretning af eksisterende forhold

Samlet areal **945 m²** brutto

□ Fællesareal
■ Toilet



Office Garden

Kort og godt



Office Garden
Gydevang 42-44
3450 Allerød



Ejendommen er opført i 1985 og rummer et erhvervsareal på 4.200 m².



Ejendommen er beliggende i Allerød Kommune og en del af Nordsjælland. Her bor ca. 24.000 indbyggere. I 2017 kom der mange nye virksomheder til kommunen. Det betyder for din virksomhed, at der vil være mange potentielle vækstpartnere i dit nærområde.



Ejendommen har en optimal beliggenhed i forhold til offentlig transport. På Frederiksborgvej, som ligger 3 minutter på gåben fra ejendommen, afgår bus 94N mod Hillerød Station og Rådhuspladsen i København. Allerød Station ligger ca. 2,5 km væk.



Kommer du i bil, tager det ca. 15 minutter til Hørsholm og 30 minutter til København. Afstanden til Hillerødmotorvejen er ca. 6,2 km. Parkering sker foran ejendommen.



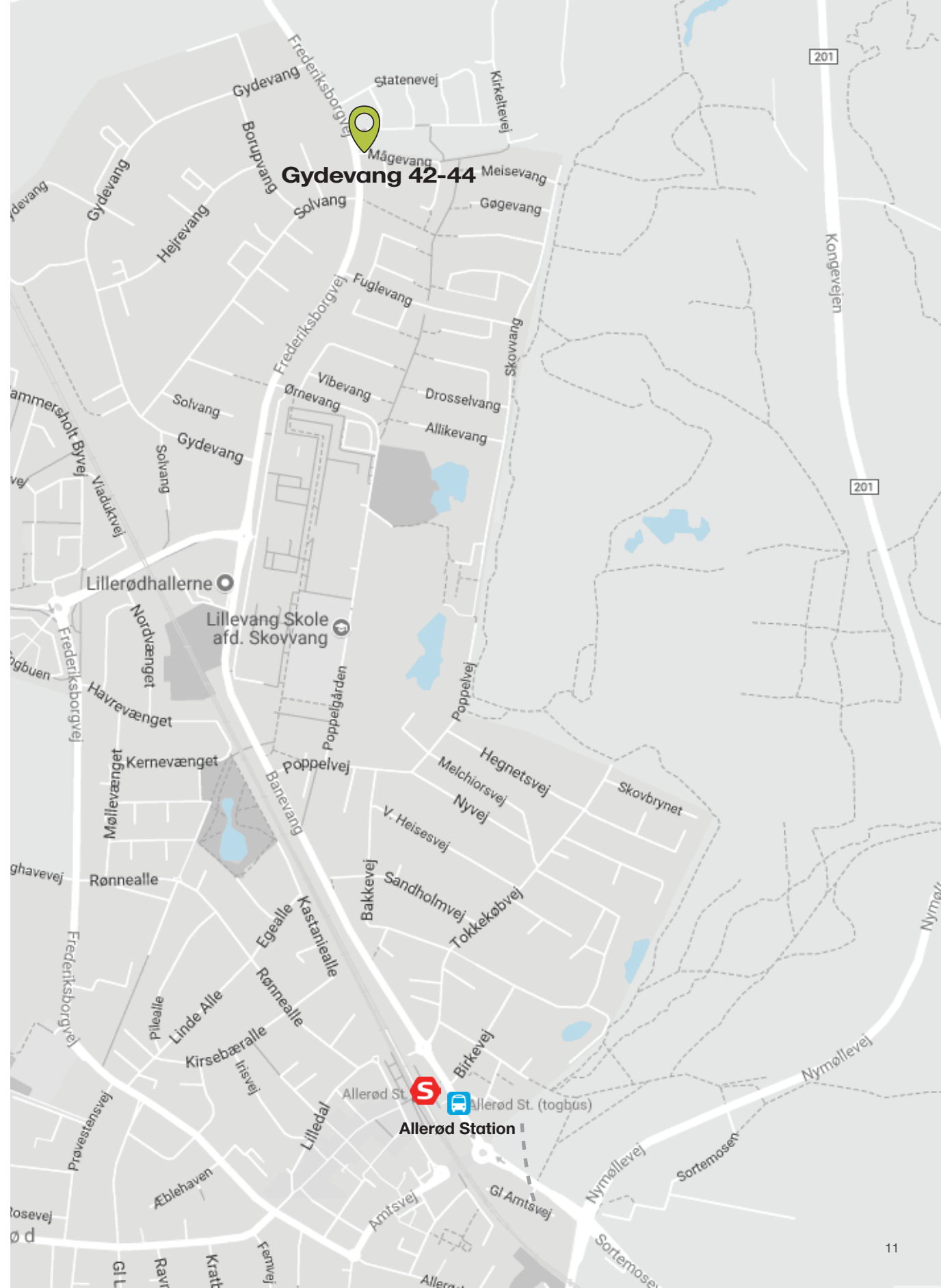
Det grønne areal omkring ejendommen indbyder blandt andet til frokost i det fri.

Du får den fulde pakke, mens vi tager det fulde ansvar.

Hos ATP Ejendomme brænder vi for at skabe de helt rigtige rammer om din virksomhed. Så du kan have dit fulde fokus på dine kunder, medarbejdere og forretning.

Vi ejer, drifter og udvikler nogle af de smukkeste ejendomme i Danmark. For os handler det om meget mere end bare mursten og beliggenhed. Det handler nemlig om at skabe rum til mennesker, ideer og den tid, vi lever i.

Verden omkring os forandrer sig konstant og kræver, at vi hele tiden er nysgerrige og arbejder for at finde løsninger, der kan være med til at løfte dig ind i fremtiden. Så det gør vi – om det gælder et fullservice kontorfællesskab, et nytænkende spisested eller et ikonisk domicil. Og vi stiller alle vores kompetencer til rådighed for dig i én sammenhængende løsning – du får den fulde pakke, mens vi tager det fulde ansvar.





Kontakt

Lisbeth Spindler
Erhvervsmægler
Direkte: +45 70 22 85 95
Mobil: +45 26 12 81 20
E-mail: lisbeth.spindler@danbolig.dk

danbolig Erhverv Hillerød
Helsingørsgade 41 A
3400 Hillerød
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV



atp ejendomme=