



VOX

Civil society
in action

Lyngbyvej 100
2100 København Ø

Colliers

Velkommen til **VOX**

Lejemål målrettet civilsamfundsorganisationer
fra 90 m² – 569 m² i flerbrugerhus med grønne omgivelser
og fokus på fællesskab og bæredygtighed.

Et nyt hjem for Danmarks civilsamfund

VOX - et flerbrugerhus målrettet civilsamsfundsorganisationer

Ejendommen er bevaringsværdig og opført i 1941. Oprindeligt blev den benyttet som tekstilfabrik. Den undergår i 2024 og 2025 en meget omfattende ombygning og bliver transformeret til et moderne flerbrugerhus med attraktive fællesfaciliteter målrettet civilsamsfundets særlige ønsker og behov. Huset bliver taget i brug i Q3 2025.

De ca. 12.000 m² vil kunne rumme ca. 800 medarbejdere, som alle har valgt at bruge deres karriere på at arbejde for almennyttige formål. Vi ønsker at skabe et hus, som samler civilsamsfundet, både socialt og ved at udnytte strategiske og driftsmæssige synergier på tværs af organisationer. Husets fællesfaciliteter vil tilbyde optimale forhold for dets lejere, deres medarbejdere og frivillige. Det vil inkludere attraktive og moderne kontorer, store fællesarealer, eventsplaces, grønne arealer, værksteder og meget mere.

Bæredygtighed er et af de bærende elementer i udlejers vision for ejendommen, og det forventes at ejendommen opnår energimrk. A/DGNB-Guld certificering. Lejerforeningen vil sikre, at huset drives på bæredygtig og social ansvarlig vis.



Flere organisationer har allerede indgået lejekontrakter

Det ønskes at udleje huset til en bred vifte af civilsamsfundsorganisationer med forskellige fokusområder og størrelser. De første seks organisationer indgik i foråret 2023 lejekontrakter. Dansk Flygtninghjælp kom ombord i januar 2024, og pr. marts 2024 kan vi melde om 90% udlejet.





Ejendommen er beliggende på ydre Østerbro med god infrastruktur via motorvejen og ikke mindst Ryparken Station for foden af ejendommen. Der er rigtig gode buslinjer lige udenfor ejendommen, og med ét stop mod centrum, er der adgang til Metroen på Vibenshus rundel. Området er præget af karrélignende etageejendomme med både offentlige bygninger, samt

boliger/studieboliger. Der pågår en stor udvikling af de omkringliggende matrikler, og det forventes at området på sigt bliver en endnu mere urban bydel. En kommende metrostation på Ryparken er ligeledes et tænkeligt scenarie på sigt. Langs ejendommen løber der en cykelsti, som forbinder til både Nørrebro og Svanemøllen Station.



300 m

Bus: 14, 94N, 150S, 184, 185



50 m

Ryparken Station



300 m

Indkøbsmuligheder



Moderne faciliteter, tilpasset civilsamfundet

Kontorer

- Søjle/drage konstruktion
- Fleksible indretningsmuligheder
- 3,2 meter til loftet
- Nyt klimaanlæg med køl sikre optimalt indeklima
- Lejemål fra 90 til 569 m²

Fællesfaciliteter

En lang række fællesfaciliteter vil både tilbyde topmoderne faciliteter for professionelle og kunne danne ramme for kreative, samlende og engagerende aktiviteter. Fx:

- Grøn kantine
- Bemandet reception
- En variation af eventspace med kapaciteter fra 10-200 personer
- Værksted og maker space
- Video- og lydstudier
- Fælles mødecenter
- Dedikerede workshop- og projektrum
- Grønne udearealer, pavillioner og terrasser til ophold og events
- Udendørs orangerier til møder m.v.
- Fitness, omklædning og bad

Depoter og parkering

Der er mulighed for at leje et begrænset antal p-pladser på terræn

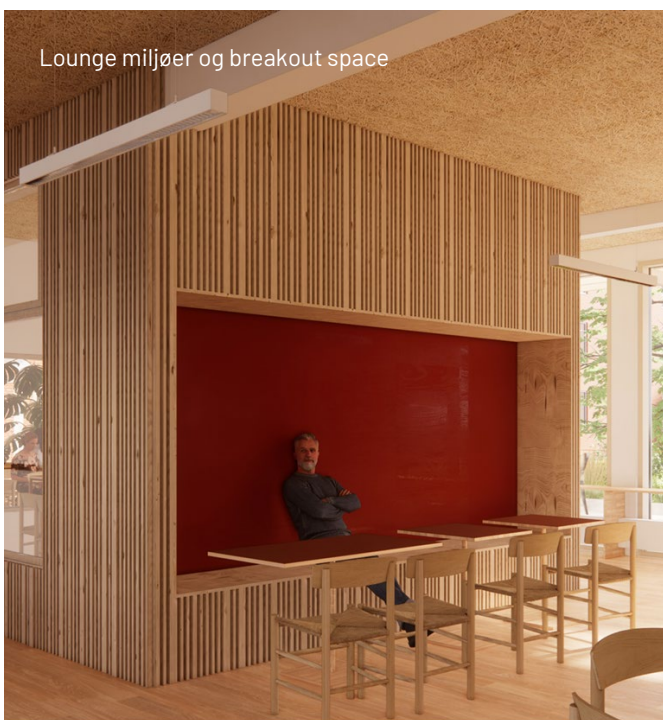
Lejerforening

Samtlige lejere bliver medlem af lejerforeningen, som er det styrende organ for driften af ejendommen

Flerbrugerhus med masser af fællesfaciliteter



Fælles reception, mødecenter og fælles kantine med direkte adgang til terrasse



Lounge miljøer og breakout space



Fælles kantine med direkte adgang til terrassen



Etablering af omklædningsrum med lockers



Udeareal
med masser af
muligheder



Nærområde med god infrastruktur og indkøbsmuligheder



Ryparken Station ved indgangen til ejendommen. Mulig metrostation i fremtiden



Gode indkøbsmuligheder lige i nærheden



Gode busforbindelser



Lignende supercharger er under etablering på Hans Knudsens Plads



Lejemål fra 90-569 m²
med fleksible indretningsmuligheder,
klimaanlæg og tre meters loftshøjde

Lejemålsoversigt

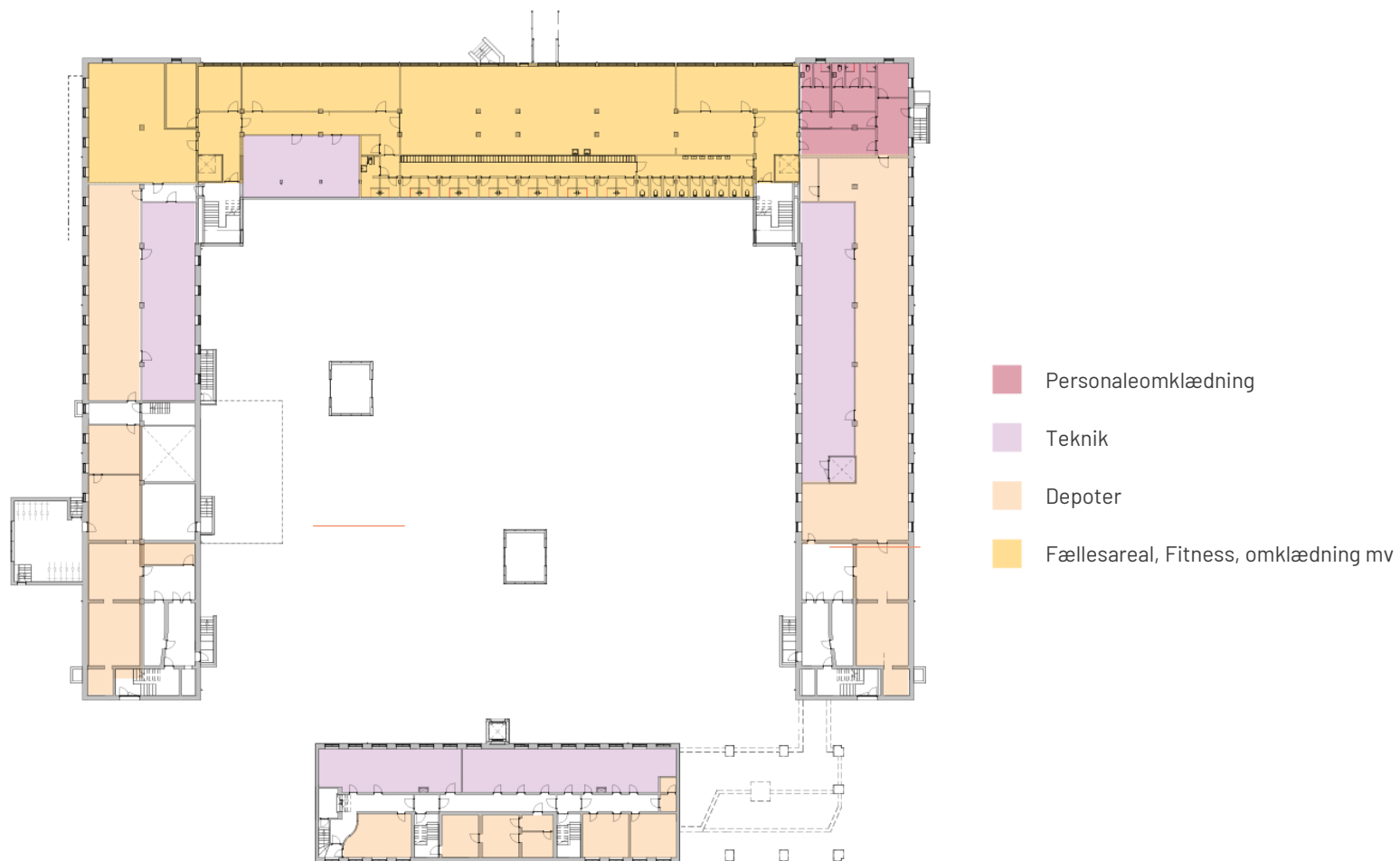
Lejemål	Bruttoareal, m ²	Status
1	258	Udlejet
2	923	Udlejet
3	970	Udlejet
4	135	Til leje
5	283	Udlejet
6	90	Til leje
7	1,094	Udlejet
8	913	Udlejet
9	1,095	Udlejet
10	135	Udlejet
11	157	Udlejet
12	108	Udlejet
13	90	Udlejet
14	923	Udlejet
15	759	Udlejet
16	569	Til leje
17	1,094	Udlejet
18	487	Til leje
19	719	Udlejet
20	1,780	Udlejet

 Lejemål fra
90 - 569 m²



2.327 kr. pr. m²
inkl. drift og moms
(inklusive drift af fællesfaciliteter,
herunder reception mv)

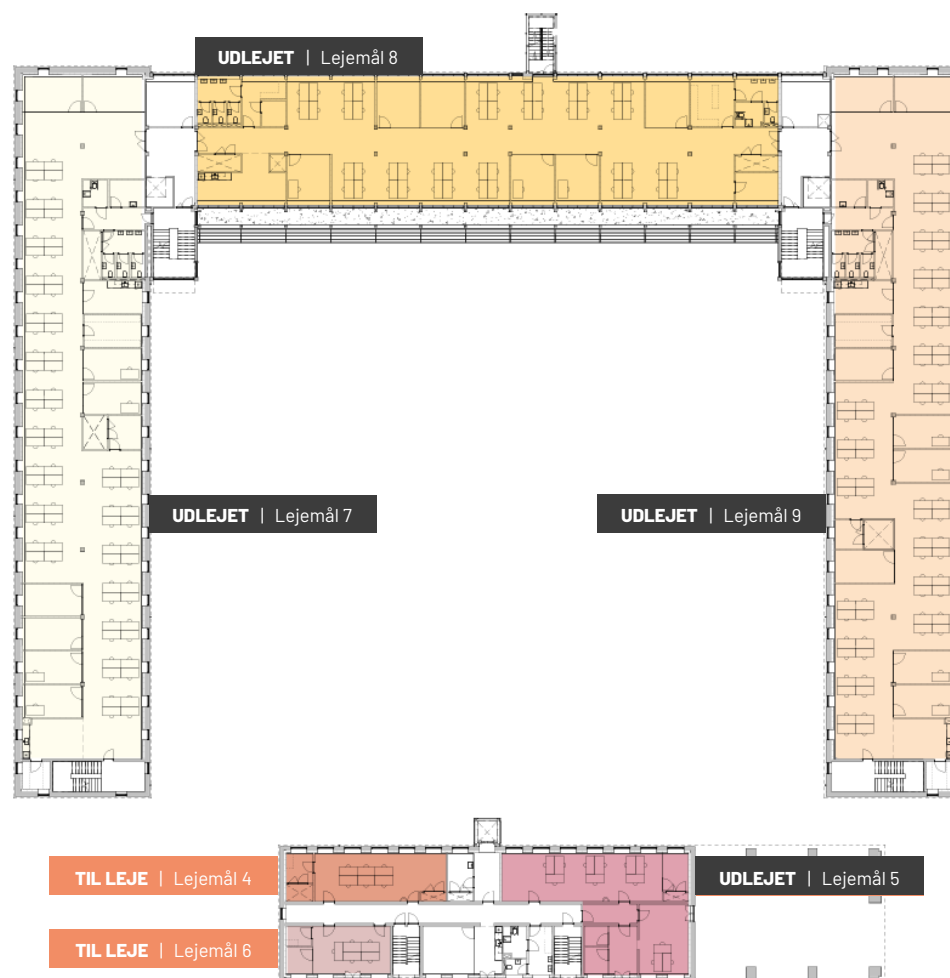
Lejemål, kælder



Lejemål, stuen



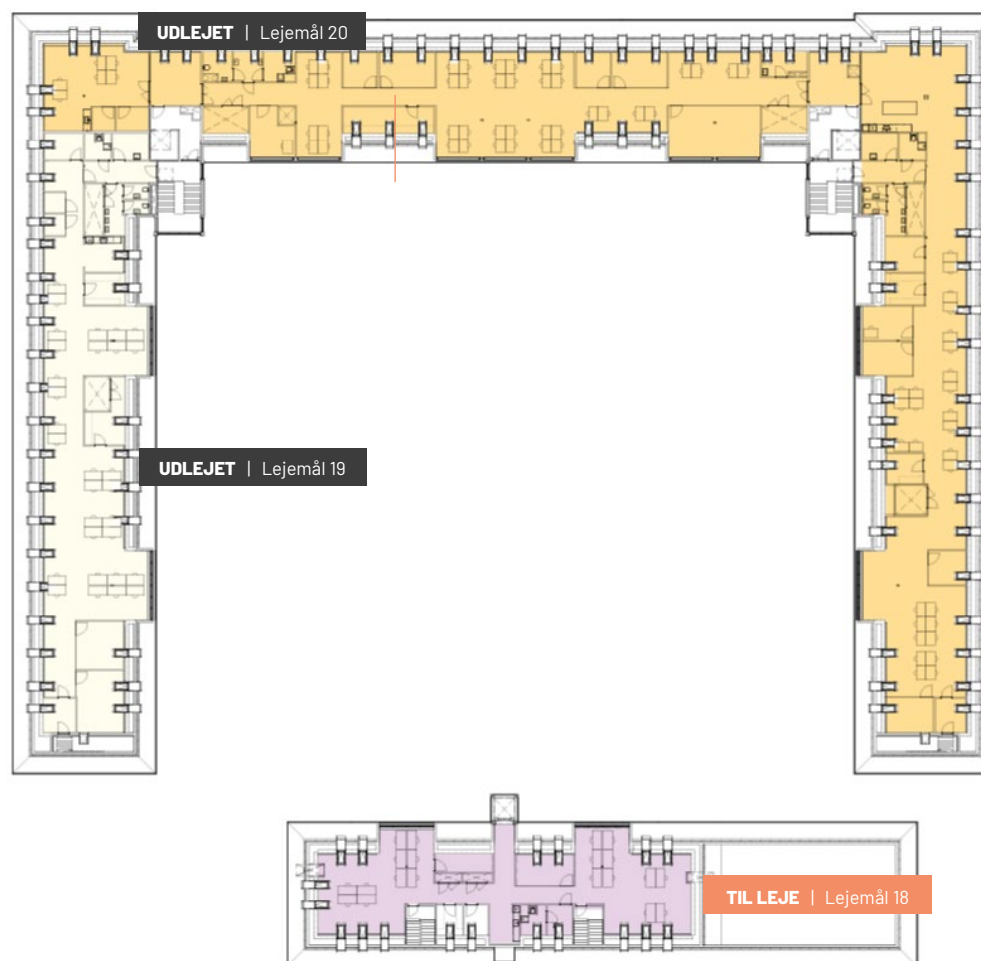
Lejemål, 1. sal



Lejemål, 2. sal



Lejemål, 3. sal



Lejevilkår

Vores oplæg til lejevilkår (gælder kun for momsfriget virksomheder)

Anvendelse	Kontor
Overtagelse	Q3 2025
Årlig leje	1.771 kr. pr. m ² p.a. (inklusive moms)*
Drift	280 kr. pr. m ² p.a. (inklusive moms)
Lejerforeningsbidrag	276 kr. pr. m ² p.a. (inklusive moms)
A conto-varme	120 kr. pr. m ² (inklusive moms)
A conto-vand	14 kr. pr. m ² (inklusive moms)
EI	Betales direkte til forsynings-selskab (lejer skal købe grøn el)
Depositum	6 måneders leje
Lejeregulering	Npi, min. 2,5% og maksimalt 6%
Lejers uopsigelighed	10 år (lejemål større end 300 m ²) 5 år (lejemål mindre end 300 m ²)
Udlejers uopsigelighed	10/5 år
Opsigelsesvarsel	6 måneder
Overtagelsesstand	Gennemrenoveret
Fremlejeret	Efter aftale
Parkering	Begrænset antal p-pladser på terræn kan lejes separat
Betaling	Månedsvis forud
Energimærke	Udlejer forventer energimærke A/DGNB Guld
Moms	Moms er inkluderet i de oplyste tal

Martin Østengaard

Director, Head of Office Leasing
Certified Commercial Real Estate Advisor

20 40 02 55
martin.ostengaard@colliers.com



Henrik Højfeldt Flittner

Certified Commercial Real Estate Advisor

23 48 94 99
henrik.flittner@colliers.com



Christina Lorenzen

Commercial Real Estate Advisor

51 44 20 18
christina.lorenzen@colliers.com



Joakim Nordstrøm

Certified Commercial Real Estate Advisor

24 59 22 37
joakim.nordstroem@colliers.com



Lisa Lassen

Project Coordinator
Certified Commercial Real Estate Advisor

23 44 43 49
lisa.lassen@colliers.com



Et kompetent team hos Danmarks største erhvervsmægler

Vores udlejningsteam er sammensat af eksperter indenfor salg, kunderådgivning, design, markedsføring og erhvervsjura for at give vores kunder den bredeste og mest dybdegående service på markedet. Med baggrund i Colliers' veludbyggede erfaring og vores tætte kontakt med lejere i markedet overvåger vi løbende efterspørgselsudviklingen på lejemarkedet og udbuddet af konkurrerende ejendomme.

Det er med til at sikre, at vi altid kan positionere vores indsatser bedst muligt i forhold til den aktuelle konkurrencesituation. Vi gør en dyd ud af hver enkelt sag, vi arbejder med, og vi er utrættelige i jagten efter det bedste match mellem lejer og udlejer, fra den første kundekontakt til den sidste underskrift er sat.



København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Odense

Tagtækkervej 8
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle

Colliers

70 23 00 20

[colliers.com](https://www.colliers.com)



VIGTIGE FORHOLD/DISCLAIMER | Dette dokument er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S. Colliers er ansvarlig for dokumentets indhold i henhold til dansk ret. Colliers er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i dokumentet, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra kunden eller tredjemand. Colliers' ansvar er i alle tilfælde begrænset til det honorar, som Colliers har oppebåret for udarbejdelsen af dokumentet. Dokumentet er udarbejdet til brug for kunden under de forudsætninger og med det formål, som fremgår af aftalen med kunden, og må ikke videregives til andre uden Colliers' forudgående skriftlige samtykke.