The Warehouse

NELSON MANDELAS ALLÉ 9, 2450 KØBENHAVN SV

CUSHMAN & WAKEFIELD | RED | CBRE

PROJEKTET

Engholmene Business Center

Engholmene - Københavns nye kanalby - hvor erhverv, boliger og byrum forenes i en maritim stemning med kanaler ved havnen, hvor man både arbejder og bor.

Engholmene er attraktivt placeret i området Enghave Brygge med Havneholmen i nord og Teglholmen i syd. Tæt på centrum, det pulserende Vesterbro og lige ved havnen med alle dens rekreative kvaliteter.

Engholmene består af 6 nyanlagte øer, der huser 1.100 nye boliger og 47.000 m^2 erhverv udviklet af NPV, herunder kontor, retail og F&B med omkring 3.500 arbejdspladser. Engholmene udgør de 6 nordligste og mest citynære af de 11 øer, som samlet udgør Enghave Brygge.

Engholmene Business Center kommer til at ligge i et unikt område med kanaler og små havne, hvor ejendommene får deres særlige kendetegn med navnene The Boathouse, The Lighthouse, The Powerhouse og The Warehouse.

Kontorerne udføres som flerbrugerhuse med fleksible koncepter og blandt andet moderne mødecenter, fællesfaciliteter, personalerestaurant og café.

Området er et tidligere havne- og industriområde ved H.C. Ørstedværket og repræsenterer state-of-the-art inden for havneudvikling i storbyen. Visonen er at skabe liv i maritime miljøer, hvor erhverv og byliv forenes og udgør en helhed i samspil med havnemiljøet, boliger, caféer, restauranter og butikslivet.

ENGHOLMENE BUSINESS CENTER NPV COBE

ENGHOLMENE

Området

Lille ørige med førsteklasses beliggenhed ved vandet

Engholmene Business Center har en førsteklasses beliggenhed på Enghave Brygge lige ved vandet med de hyggelige kanaler, som binder det lille ørige sammen.

Området byder på en helt særlig stemning med kajkanter og kanaler, som indbyder til et pulserende liv hele døgnet med butikker, virksomheder, caféer og restauranter.

Man kan nemt nyde områdets åndehuller med en god sandwich eller kop kaffe fra områdets egen bager og kaffebar Nachbar.

Det er nemt at komme til og fra Engholmene med havnebus eller metro fra enten Havneholmen eller Enghave Brygge metro, som blot ligger omkring 500 og 250 meter fra Engholmene Business Center.

ENGHOLMENE

Københavns nye kanalby

Fantastisk beliggenhed lige ved vandet og tæt på byen.

ENGHOLMENE BUSINESS CENTER

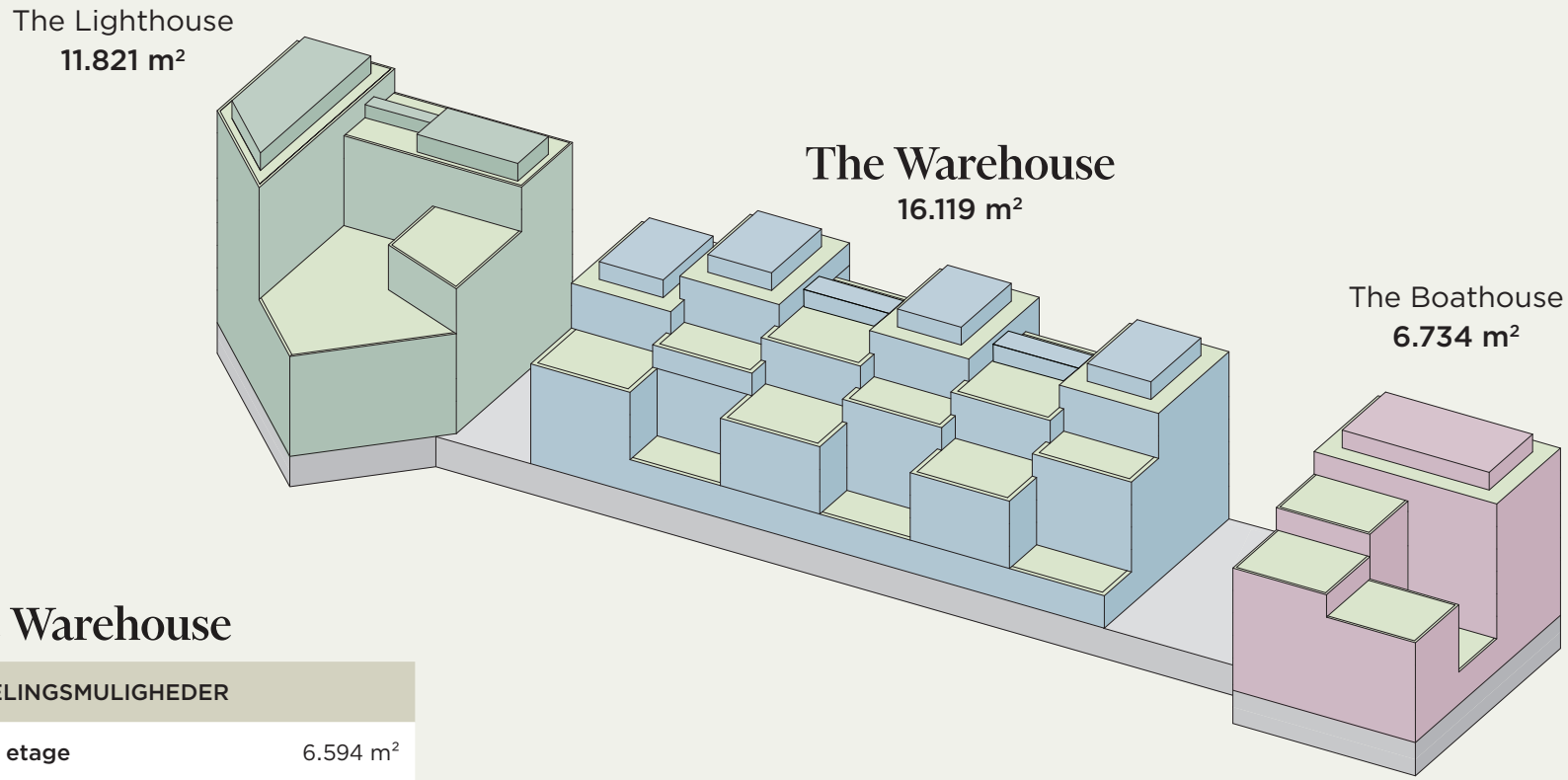
Highlights

Faciliteter

- Op til 3.500 arbejdspladser
- Op til 3.200 m² mødelokaler
- Store lobbyområder med lounge og café
- Personalerestaurant i hver ejendom
- Bade- og omklædningsfaciliteter med 100 omklædningsskabe
- Mulighed for fitness
- Cykelparkering i kælder
- 40 offentlige P-pladser på terræn
- Fleksibel parkering med 380 parkeringspladser i den gennemgående kælder under bygningerne
- Nem adgang til offentlig transport via metro og havnebus

Tre ejendomme - ét fleksibelt koncept

The Warehouse er én ud af tre ejendomme med mulighed for fleksible kombinationer.



The Warehouse

OPDELINGSMULIGHEDER	
1. - 2. etage	6.594 m²
3. - 6. etage	9.525 m²
Domicil	16.119 m²

THE WAREHOUSE

Ejendommen

Fleksibelt flerbrugerhus eller domicil med grønne tagterrasser

The Warehouse bliver det største af de fire kontorhuse i Engholmene Business Center med sine 16.119 m² og udbydes både som domicil og flerbrugerejendom.

Ejendommen får syv etager, hvor stueetagen bliver indrettet med fælles personalerestaurant, lobby og offentlig café samt dagligvarebutikkerne Irma og Coop 365.

De karakteristiske forskydninger i facaden sikrer et godt lysindfald på alle etager og skaber skønne og grønne uderum i form af tagterrasser på de fleste etager. Der er adgang til tagterrasser fra alle etager med undtagelse af 2. og 3. sal.

Den åbne planløsning sikrer en effektiv indretning med helt ned til 13,5 m² pr. arbejdsstation. Kontoretagerne fra 1.-4. etage kan potentielt opdeles i fire selvstændige lejemål, mens 5. og 6. etage kan opdeles i to mindre lejemål.

THE WAREHOUSE	
Projekttype	Kontor og dagligvarer
Arkitekt	COBE Architects A/S
Ingeniør	MOE A/S
Opført (år)	Q1 2025
Areal	16.119 m²
Bæredygtighedscertificering	DGNB Guld
Adresse	Nelson Mandelas Allé 9, 2450 København SV

HIGHLIGHTS

The Warehouse

KONTOR I KØBENHAVNS NYE BUSINESS CENTER

- The Warehouse har en attraktiv beliggenhed på Engholmene, Københavns nye byområde mellem Havneholmen og Teglholmen – tæt på vandet og City
- Nyopført ejendom tegnet af COBE Architects
- Fokus på effektivitet, deleløsninger, bæredygtighed samt områdets unikke karakter og historie
- Ejendommen er fleksibel og kan opdeles i mindre enheder fra 2.000 m^2
- Indrettes efter lejers ønsker og behov
- Omkring 380 parkeringspladser i den gennemgående kælder under bygningerne

Faciliteter

- Mødecenter
- Personalerestaurant med food-court
- Tagterrasser og udeliv
- Kaffebar
- Omklædning og cykelparkering
- Parkeringskælder

BELIGGENHED

Metro lige til døren

Suveræn beliggenhed lige ved vandet og tæt på metro

The Warehouse har en fantastisk beliggenhed i Københavns nye bydel Engholmene - tæt på byen og lige ved vandet med nem adgang til offentlig transport.

Ejendommen ligger tæt på centrale indfaldsveje, kommende metrostationer og havnebus. Desuden er der blot ca. 15 minutters gang til S-togslinjer ved Dybbølsbro Station, og lufthavnen kan nås på ca. 15 minutter i bil.

Metro Sydhavnslinjen åbner i Q1 2024 med fem nye stationer: Havneholmen, Enghave Brygge, Sluseholmen, Mozarts Plads og Ny Ellebjerg, så det bliver nemt at komme til og fra arbejde.

THE WAREHOUSE		
M	Enghave Brygge St.	350 meter
M	Havneholmen St.	350 meter
	Havnebus	100 meter
S	Dybbølsbro St. (S-tog og bus)	1,2 km
	Motorvej	3,7 km
	Københavns Lufthavn	11,7 km

Lejemål og vilkår

THE WAREHOUSE	AREAL M²	ÅRLIG LEJE KR./M²*	AREAL TAGTERRASSER M²
1. sal	3.308	1.950	527
2. sal	3.286	1.950	-
3. sal	3.286	1.950	-
4. sal	2.563	1.950	535
5. sal	2.079	1.950	352
6. sal	1.597	1.950	352
I alt	**16.119**	**1.950**	**1.755**

*2022 priser. Tagterrasser opkræves med 50% af kontorlejen.

LEJEVILKÅR	
Driftsudgifter (anslået)	540 kr./m² pr. år
Varme (anslået)	135 kr./m² pr. år
Depositum	Kontant svarende til 6 mdr. leje
Betaling	Kvartalsvis forud
Lejeregulering	Nettoprisindeks, dog min. 2,5% årligt
Momsregistreret lejemål	Ja
Indflytning	Ultimo 2024
Uopsigelighed	Efter nærmere aftale, dog min. 5-10 år
Energiklasse	Endnu ikke udarbejdet, forventet A2020
Parkering	Leje af flydende plads - 2.000 kr. + moms

ENGHOLMENE BUSINESS CENTER

Grøn omstilling og bæredygtighed

Engholmene Business Center bliver DGNB Guld certificeret iht. DGNB-standarder for kontorbygninger.

Engholmene Business Center forventer at have positiv indflydelse og leve op til flere af FN's verdensmål for bæredygtighed:

Sundhed og velvære med et over gennemsnittet sundt indeklima for medarbejderne.

Anstændige jobs og vækst med et kontormiljø, der tilskynder til en bæredygtig adfærd.

Bæredygtige byer og samfund med bæredygtige mobilitetsløsninger, såsom ladestandere til elbiler og cykler samt kort afstand til offentlig transport af høj kvalitet.

Ansvarligt forbrug og produktion med DGNB Guld certificering samt fokus på mere miljøvenlige materialer.

Livet på land med fokus på begrønning og øget biodiversitet gennem et nordisk biotopprogram for landskab.

Målbar bæredygtighed

DGNB er en dansk-tilpasset bæredygtigheds-certificeringsordning, som har til formål at gøre bæredygtighed målbar. DGNB anvender fem overordnede kvalitetsmål:

- Miljøkvalitet
- Økonomisk kvalitet
- Social og funktionel kvalitet
- Teknisk kvalitet
- Kvalitet i processen såvel som på byggepladsen

I alt vurderes omkring 40 kriterier og 200 målbare underkriterier.

Ejendommene er desuden designet til at have et indeklima over standard.

Selvom bygningerne er placeret nær bymidten og ud til havneområdet, med mange hårde overflader, vil der være en høj grad af grønt på jorden og på terrasser. Vi har bevidst valgt at designe med fokus på biodiversitet, give levesteder for en masse insekter, fugle osv. samt give lejerne inspirerende udsigter og omgivelser.

Derudover er der fokus på bæredygtig mobilitet med integrerede ladepunkter til cykler og biler.

NPV's ESG-strategi

For at styre og håndtere vores miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige impact har NPV udarbejdet et ESG Framework, der følger vores påvirkning og sætter ambitiøse mål for de kommende år.

Environmental – som fokuserer på at minimere vores påvirkning af klimaændringer, brug af råvarer, energi- og vandforbrug og biodiversitet.

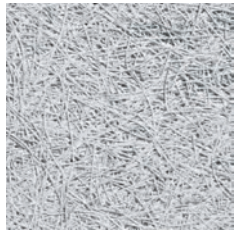
Social - som fokuserer på vores de fremtidige brugere af de bygninger, vi udvikler, lokalsamfundende vi påvirker og vores medarbejdere.

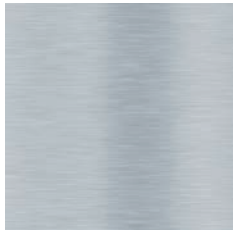
Governance - som fokuserer på vores arbejdsprocesser, partnerskaber og governance-politikker

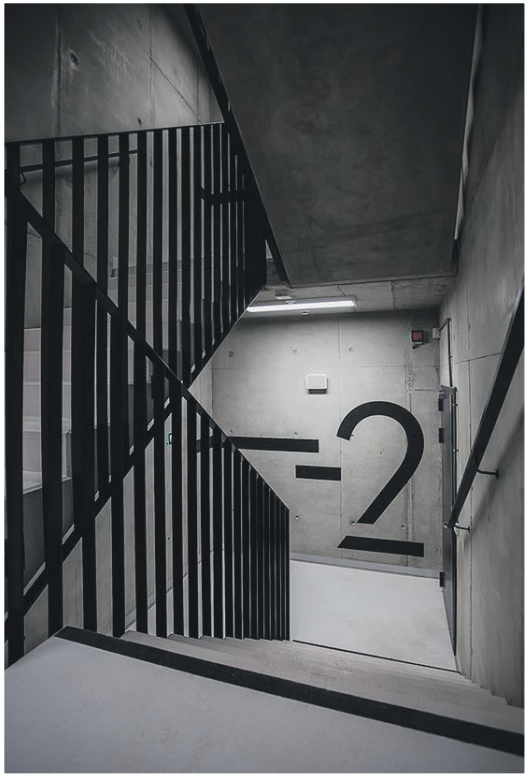
NPV er bevidste om vores forretningsmæssige påvirkning af miljøet og er derfor medlem af "Foreningen for Ansvarligt Byggeri", og vi søger at forbedre innovationen i byggebranchen gennem vores engagement i Proptech Danmark.

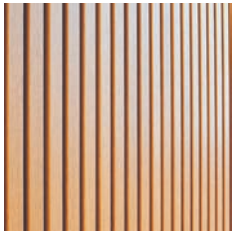
Moodboard

Inspiration til materiale- og farvevalg i kontorområder



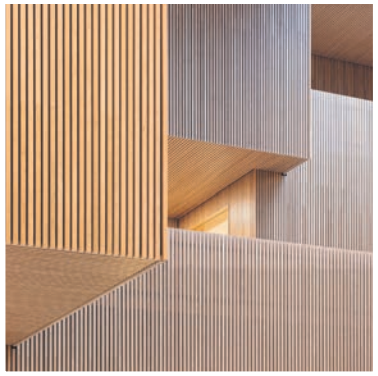






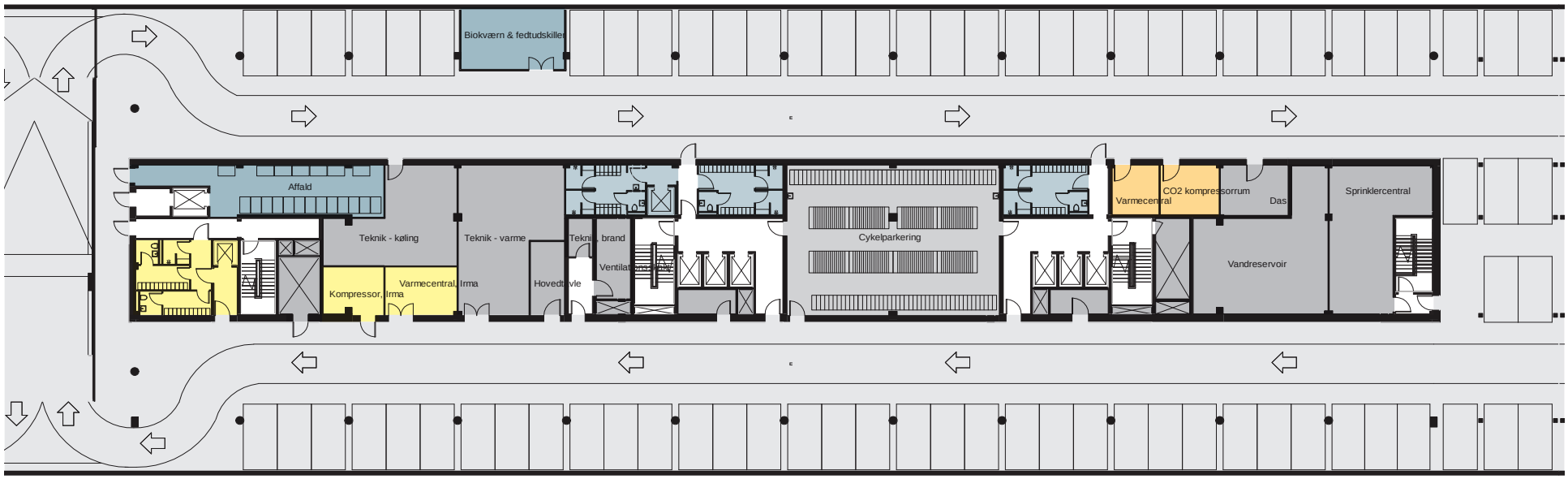
Moodboard

Inspiration til materiale- og farvevalg i kontorområder



FÆLLESAREALER

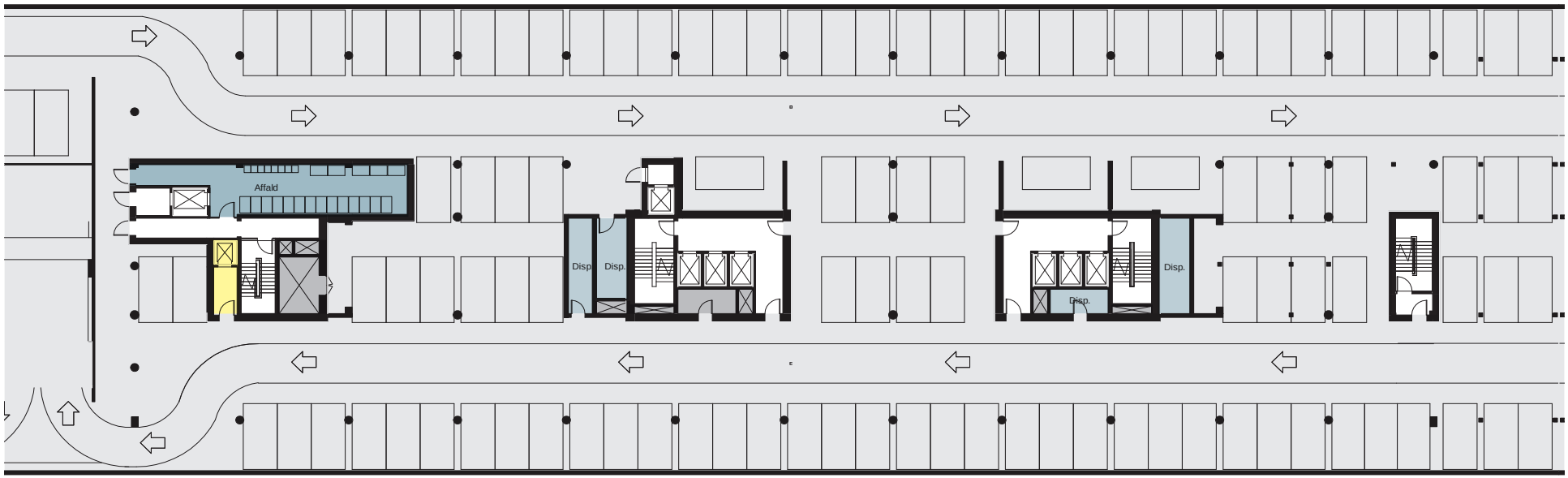
Kælder, niveau 1



- Fællesareal (adgangsveje)
- Tagterrasse
- Fællesareal
- Lejemål, kontor
- Fælles affaldsrum
- Møderum
- Toiletter, thekøkken, garderobe
- Øvrige (print, el-tavle, reng.)
- Kælder, parkering
- Kælder, cykelparkering
- Fællesareal (teknik)
- Café
- Coop 365 Discount
- Irma

FÆLLESAREALER

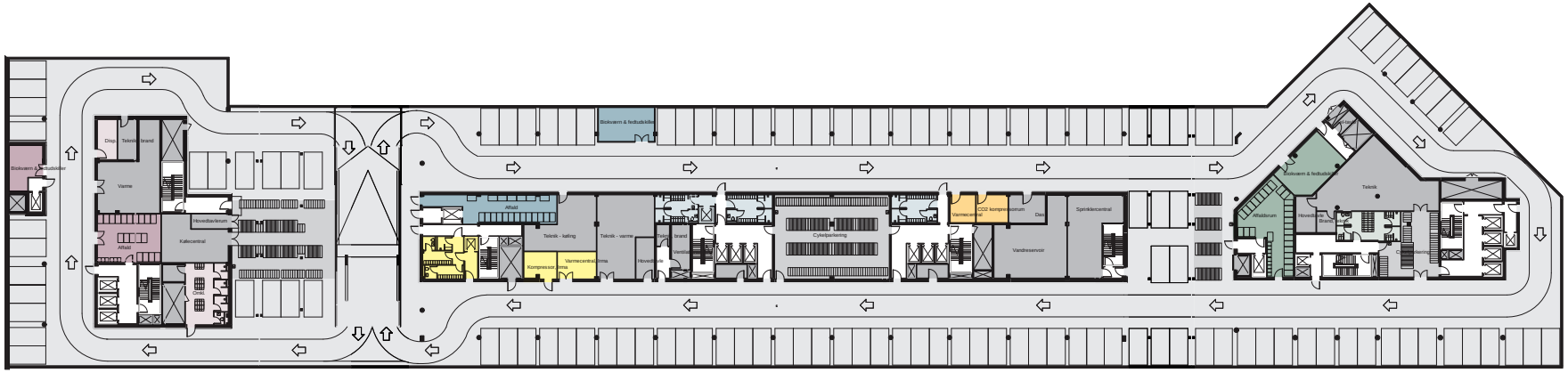
Kælder, niveau 2

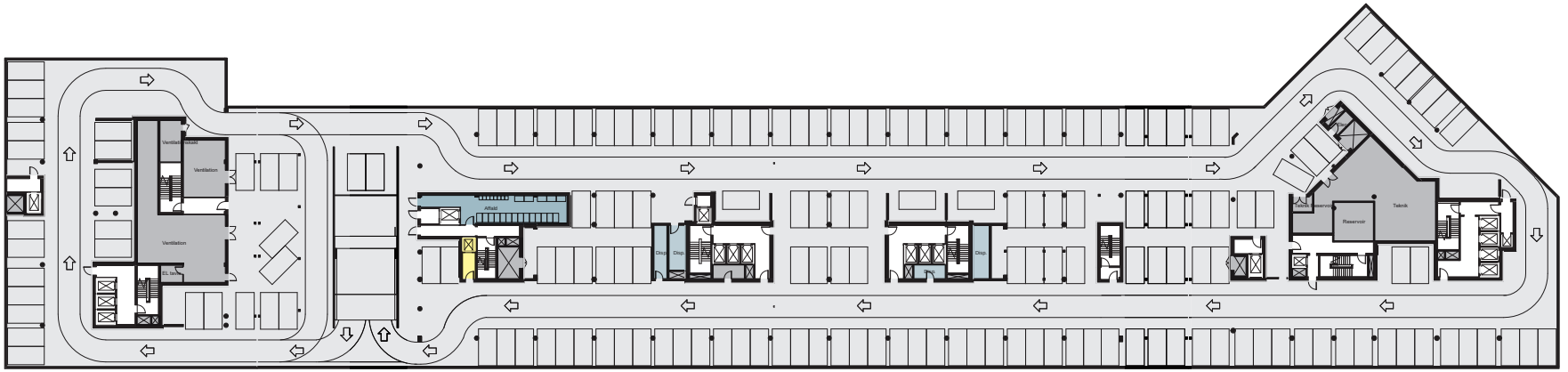


- Fællesareal (adgangsveje)
- Tagterrasse
- Fællesareal
- Lejemål, kontor
- Fælles affaldsrum
- Møderum
- Toiletter, thekøkken, garderobe
- Øvrige (print, el-tavle, reng.)
- Kælder, parkering
- Kælder, cykelparkering
- Fællesareal (teknik)
- Café
- Coop 365 Discount
- Irma

FÆLLESAREALER

Kælder, samlet





FÆLLESAREALER

Stueetagen

- Fællesareal (adgangsveje)
- Tagterrasse
- Fællesareal
- Lejemål, kontor
- Fælles affaldsrum
- Møderum
- Toiletter, thekøkken, garderobe
- Øvrige (print, el-tavle, reng.)
- Kælder, parkering
- Kælder, cykelparkering
- Fællesareal (teknik)
- Café
- Coop 365 Discount
- Irma

INDRETNINGSFORSLAG

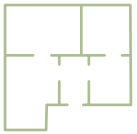
1. sal

786 m² + 238 m² tagterrasse

984 m² + 120 m² tagterrasse

791 m² + 57 m² tagterrasse

747 m² + 112 m² tagterrasse



3.308 m²

527 m² tagterrasse

252 arbejdspladser

Indretningsforslagene er vist med borde på 160 x 80 cm.

- Fællesareal (adgangsveje)
- Tagterrasse
- Fællesareal
- Lejemål, kontor
- Fælles affaldsrum
- Møderum
- Toiletter, thekøkken, garderobe
- Øvrige (print, el-tavle, reng.)
- Kælder, parkering
- Kælder, cykelparkering
- Fællesareal (teknik)
- Café
- Coop 365 Discount
- Irma

INDRETNINGSFORSLAG

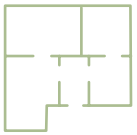
2. sal

786 m²

984 m²

780 m²

736 m²



3.286 m²

236 arbejdspladser

Indretningsforslagene er vist med borde på 160 x 80 cm.

- Fællesareal (adgangsveje)
- Tagterrasse
- Fællesareal
- Lejemål, kontor
- Fælles affaldsrum
- Møderum
- Toiletter, thekøkken, garderobe
- Øvrige (print, el-tavle, reng.)
- Kælder, parkering
- Kælder, cykelparkering
- Fællesareal (teknik)
- Café
- Coop 365 Discount
- Irma

INDRETNINGSFORSLAG

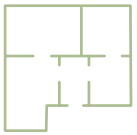
3. sal

786 m²

984 m²

780 m²

736 m²



3.286 m²

236 arbejdspladser

Indretningsforslagene er vist med borde på 160 x 80 cm.

- Fællesareal (adgangsveje)
- Tagterrasse
- Fællesareal
- Lejemål, kontor
- Fælles affaldsrum
- Møderum
- Toiletter, thekøkken, garderobe
- Øvrige (print, el-tavle, reng.)
- Kælder, parkering
- Kælder, cykelparkering
- Fællesareal (teknik)
- Café
- Coop 365 Discount
- Irma

INDRETNINGSFORSLAG

4. sal

545 m² + 179 m² tagterrasse

502 m² + 356 m² tagterrasse

780 m²

736 m²

2.563 m²

535 m² tagterrasse

188 arbejdspladser

Indretningsforslagene er vist med borde på 160 x 80 cm.

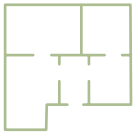
- Fællesareal (adgangsveje)
- Tagterrasse
- Fællesareal
- Lejemål, kontor
- Fælles affaldsrum
- Møderum
- Toiletter, thekøkken, garderobe
- Øvrige (print, el-tavle, reng.)
- Kælder, parkering
- Kælder, cykelparkering
- Fællesareal (teknik)
- Café
- Coop 365 Discount
- Irma

INDRETNINGSFORSLAG

5. sal

1.001 m² + 234 m² tagterrasse

1.078 m² + 118 m² tagterrasse



2.079 m²

352 m² tagterrasse

188 arbejdspladser

Indretningsforslagene er vist med borde på 160 x 80 cm.

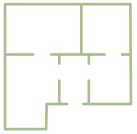
- Fællesareal (adgangsveje)
- Tagterrasse
- Fællesareal
- Lejemål, kontor
- Fælles affaldsrum
- Møderum
- Toiletter, thekøkken, garderobe
- Øvrige (print, el-tavle, reng.)
- Kælder, parkering
- Kælder, cykelparkering
- Fællesareal (teknik)
- Café
- Coop 365 Discount
- Irma

INDRETNINGSFORSLAG

6. sal

840 m² + 118 m² tagterrasse

757 m² + 234 m² tagterrasse



1.597 m²

352 m² tagterrasse

140 arbejdspladser

Indretningsforslagene er vist med borde på 160 x 80 cm.

- Fællesareal (adgangsveje)
- Tagterrasse
- Fællesareal
- Lejemål, kontor
- Fælles affaldsrum
- Møderum
- Toiletter, thekøkken, garderobe
- Øvrige (print, el-tavle, reng.)
- Kælder, parkering
- Kælder, cykelparkering
- Fællesareal (teknik)
- Café
- Coop 365 Discount
- Irma

Primære kontaktpersoner

Andreas Willumsen

SENIOR DIRECTOR AND CO-HEAD
CBRE · INVESTOR LEASING
andreas.willumsen@cbre.com
+45 31 31 68 93

Anders Krogh

PARTNER, HEAD OF OFFICE LETTING
RED · OFFICE LETTING
ak@cw-red.dk
+45 25 15 80 02

Sarah Petersen

ASSOCIATE
CBRE · INVESTOR LEASING
sarah.petersen@cbre.com
+45 20 74 36 01

Bjarne Eilertsen

SENIOR ASSOCIATE
RED · OFFICE LETTING
be@cw-red.dk
+45 60 16 84 56

ENGHOLMENE

BUSINESS CENTER

Se mere på engholmene.dk/kontorer

CBRE

Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S
Tlf. +45 70 22 96 01
cbre.dk

CUSHMAN & WAKEFIELD | RED

Amaliegade 3, 5. sal
1256 Købehavn K
+45 33 13 13 99
red.dk