

ENGHOLMENE BUSINESS CENTER

The Warehouse - Nye og moderne kontorlokaler udlejes i Københavns nye kanalby

Lejepropekt

Nelson Mandelas Allé 9, 2450 København SV



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en forskel for dig og din ejendom



- The Warehouse - fleksibelt flerbrugerhus eller domicil med grønne tagterrasser placeret i Engholmene: Københavns nye kanalby, hvor erhverv, boliger og byrum forenes i en maritim stemning.
- Suveræn beliggenhed lige ved vandet og tæt på metro samt let adgang til centrale indfaldsveje og havnebus.
- Nyopført ejendom tegnet af COBE Architects.
- Fokus på effektivitet, deleløsninger, bæredygtige tiltag samt områdets unikke karakter og historie.
- Bygningen opfylder EU-taksonomiens krav, som er EU's klassifikationssystem for bæredygtige aktiviteter.
- Ejendommen får syv etager, hvor stueetagen bliver indrettet med fælles personalerestaurant, lobby og offentlig café samt dagligvarebutikker.
- Ejendommen er fleksibel og kan opdeles i mindre enheder fra ca. 1.000 m² med indretning efter lejers ønsker og behov.
- Ca. 200 p-pladser, herunder 65 ladestandere i den fulde kælder.



Samlet årlig
basisleje inkl.
fællesarealer

Kr. 38.428.400



Samlet bruttoareal

19.812 m²



Gns. årlig basisleje
pr. m²

Kr. 1.940

Etage	Lej mål	Arb. St.	Nettoareal, m²	Bruttoareal, m²	Basisleje pr. m² inkl. fællesareal		Årlig basisleje inkl. fællesarealer
1. etage	A	77	804	1.301	kr.	1.892	kr. 2.461.477
1. etage	B	58	604	993	kr.	1.880	kr. 1.866.160
1. etage	C	80	836	1.348	kr.	1.895	kr. 2.554.015
1. etage	D	61	634	1.040	kr.	1.881	kr. 1.955.973
2. etage	E	67	700	1.141	kr.	1.905	kr. 2.174.698
2. etage	F	58	609	933	kr.	1.961	kr. 1.829.259
2. etage	G	69	728	1.185	kr.	1.907	kr. 2.259.745
2. etage	H	61	640	981	kr.	1.961	kr. 1.922.589
3. etage	I	54	571	945	kr.	1.913	kr. 1.806.806
3. etage	J	58	609	933	kr.	1.982	kr. 1.848.859
3. etage	K	61	635	1.040	kr.	1.922	kr. 1.999.389
3. etage	L	61	640	981	kr.	1.982	kr. 1.943.189
4. etage	M	46	485	813	kr.	1.921	kr. 1.560.641
4. etage	N	58	609	933	kr.	2.003	kr. 1.868.459
4. etage	O	52	542	898	kr.	1.931	kr. 1.733.851
4. etage	P	61	640	981	kr.	2.003	kr. 1.963.789
5. etage	Q	39	413	702	kr.	1.928	kr. 1.353.633
5. etage	R	58	609	1.003	kr.	1.956	kr. 1.961.559
5. etage	S	42	445	682	kr.	2.024	kr. 1.379.921
5. etage	T	61	640	981	kr.	2.024	kr. 1.984.389

* Lejen er angivet i 2024-priser.



THE WAREHOUSE

The Warehouse er en moderne og velplaceret kontorejendom beliggende i Engholmene Business Center i København. Med en markant facade ud til Nelson Mandelas Allé tilbyder bygningen et inspirerende arbejdsmiljø præget af forskydninger i facaden, som skaber naturlige opdelinger af kontorarealerne. Disse "lommer" giver mulighed for arbejdspladser langs de store vinduespartier, hvilket maksimerer lysindfaldet og skaber en behagelig atmosfære for medarbejderne.

Ejendommen er designet af det anerkendte arkitektfirma COBE Architects og forventes færdiggjort i 2. halvår af 2028. Den strækker sig over 17.900 m² og tilbyder 15.955 m² kontorlejemål. Bygningen omfatter cirka 200 parkeringspladser, herunder 65 ladestandere i hele kælderen. Parkeringen er flydende, hvilket giver en større kapacitet og mere fleksibilitet i p-kælderen sammenlignet med mange andre flerbrugerhuse.

Attraktive funktioner og faciliteter

Én af de mest markante træk ved The Warehouse er de fantastiske tagterrasser, hvor medarbejdere kan nyde pauser med en betagende udsigt over hovedkanalen. Tagterrasserne er perfekte til afslapning og uformelle møder i løbet af arbejdsdagen. Indendørs er der skabt et miljø med rige lysindfald fra flere sider, hvilket bidrager til en sund og produktiv arbejdsplads. De store vinduespartier og de forskudte facader skaber naturlige, intime arbejdsområder, som fremmer koncentration og kreativitet.

Bæredygtighed og certificeringer

The Warehouse er designet med en stærk bæredygtighedsprofil. Bygningen opfylder kravene i EU-taksonomien, som er EU's klassifikationssystem for bæredygtige aktiviteter. Dette betyder, at bygningen er designet og drevet i overensstemmelse med strenge miljøstandarder, hvilket bidrager til EU's målsætning om en mere bæredygtig og klimavenlig økonomi.

Fleksible lejemål

The Warehouse tilbyder fleksible lejemålsmuligheder, der kan tilpasses forskellige virksomheders behov. Med mulighed for at indrette arbejdsstationer helt ned til 13,5 m² pr. arbejdsplads, kan virksomhederne optimere pladsudnyttelsen uden at gå på kompromis med komforten. De nederste etager kan opdeles i op til fire selvstændige lejemål, mens de øverste etager kan opdeles i to mindre lejemål, hvilket gør det muligt at skræddersy lejemålene efter virksomhedens størrelse og vækstplaner.

GRØN OMSTILLING OG BÆREDYGTIGHED

Engholmene Business Center opfylder EU-taksonomiens krav

Fordele ved EU-taksonomi compliance omfatter miljømæssig bæredygtighed med reduceret miljøpåvirkning, lavere CO2-udledning, energieffektivitet og brug af bæredygtige materialer og teknologier. Økonomisk giver det bedre adgang til grøn finansiering og investeringer samt lavere driftsomkostninger gennem energieffektivisering. Compliance sikrer overholdelse af nyeste EU-reguleringer og standarder, mindsker juridiske og finansielle risici og viser engagement i fremtidige reguleringskrav og globale klimamål. Det forbedrer virksomhedens omdømme som en ansvarlig og bæredygtig aktør, tiltrækker miljøbevidste kunder, investorer og medarbejdere. Desuden fremmer det et sundere indeklima og bedre arbejdsforhold, øger trivsel og produktivitet, mens grønne områder og naturlig belysning skaber en behagelig arbejdsplads.

I alt vurderes omkring 40 kriterier og 200 målbare underkriterier. Ejendommene er desuden designet til at have et indeklima over standard. På trods af placeringen nær bymidten og havneområdet, som typisk har mange hårde overflader, vil der være en høj grad af grønne områder på jorden og på terrasser. Dette design fremmer biodiversitet og skaber levesteder for insekter, fugle og andre dyr, samtidig med at det giver lejere inspirerende udsigter og omgivelser. Der er også fokus på bæredygtig mobilitet med integrerede ladepunkter til både cykler og biler.

For at styre og håndtere de miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige indvirkninger bruger NPV et ESG-framework, der følger påvirkningerne og sætter ambitiøse mål for de kommende år:

- Environmental (Miljø): Fokuserer på at minimere påvirkning af klimaændringer, brug af råvarer, energi- og vandforbrug samt biodiversitet.
- Social (Social): Fokuserer på de fremtidige brugere af de bygninger, NPV udvikler, lokalsamfundene der påvirkes og NPV's medarbejdere.
- Governance (Ledelse): Fokuserer på arbejdsprocesser, partnerskaber og governance-politikker.

NPV er bevidste om deres forretningsmæssige påvirkning af miljøet og er derfor medlem af Foreningen for Ansvarligt Byggeri. De søger at fremme innovation i byggebranchen gennem deres engagement i Proptech Danmark.

Som følgende side (s. 7) indikerer forventes Engholmene Business Center at have en positiv indflydelse og leve op til flere af FN's verdensmål for bæredygtighed.



3 SUNDHED OG TRIVSEL

Sundhed og velvære med et sundt indeklima for medarbejderne.



8 ANSTÆNDIGE JOBS OG ØKONOMISK VÆKST

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



11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND

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



12 ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION

Ansvarligt forbrug og produktion samt fokus på mere miljøvenlige materialer.



15 LIVET PÅ LAND

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

Bemærk venligst, at billedet er en foreløbig visualisering.

THE WAREHOUSE

Plan 00, 1:400



THE WAREHOUSE

Plan 01, 1:400



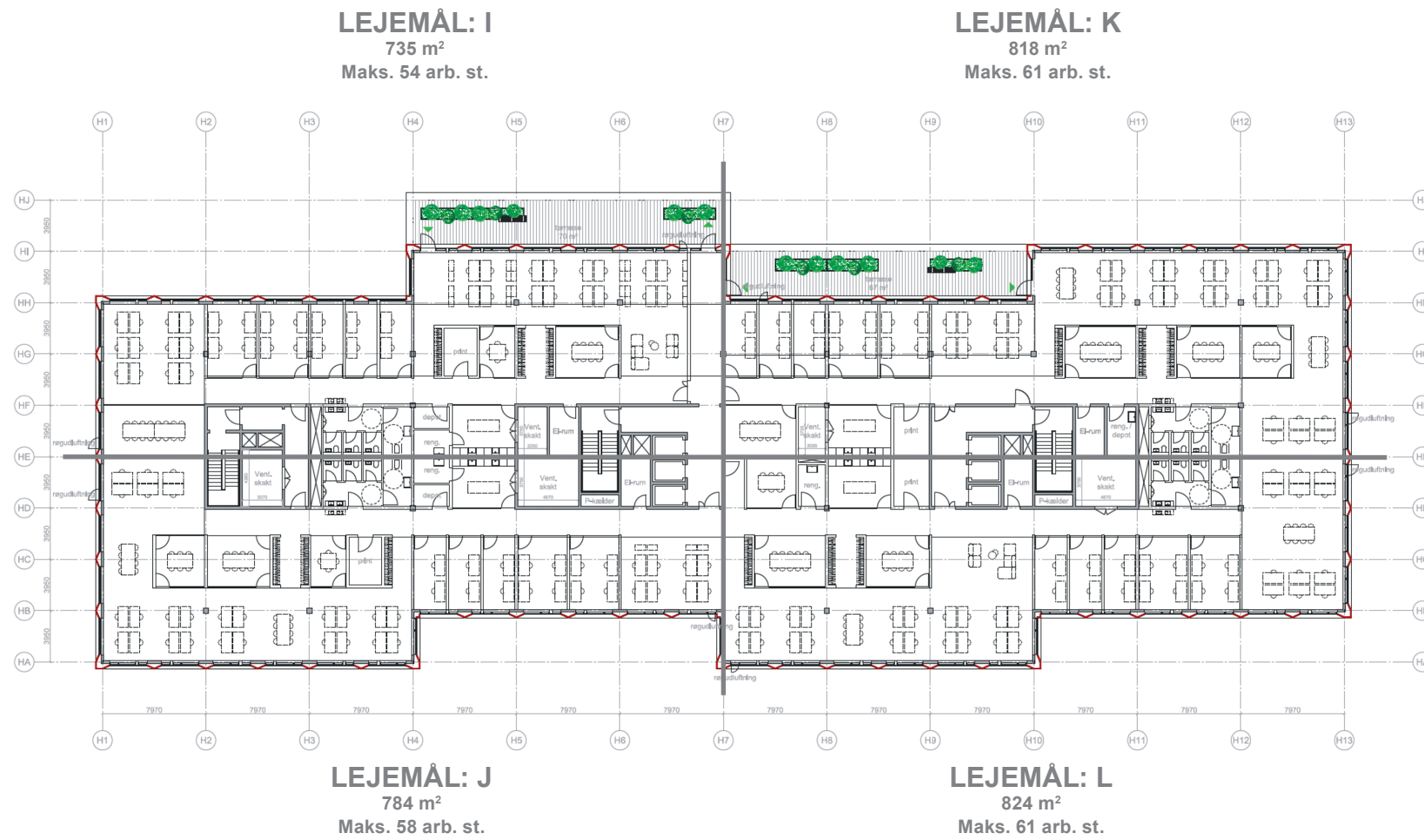
THE WAREHOUSE

Plan 02, 1:400



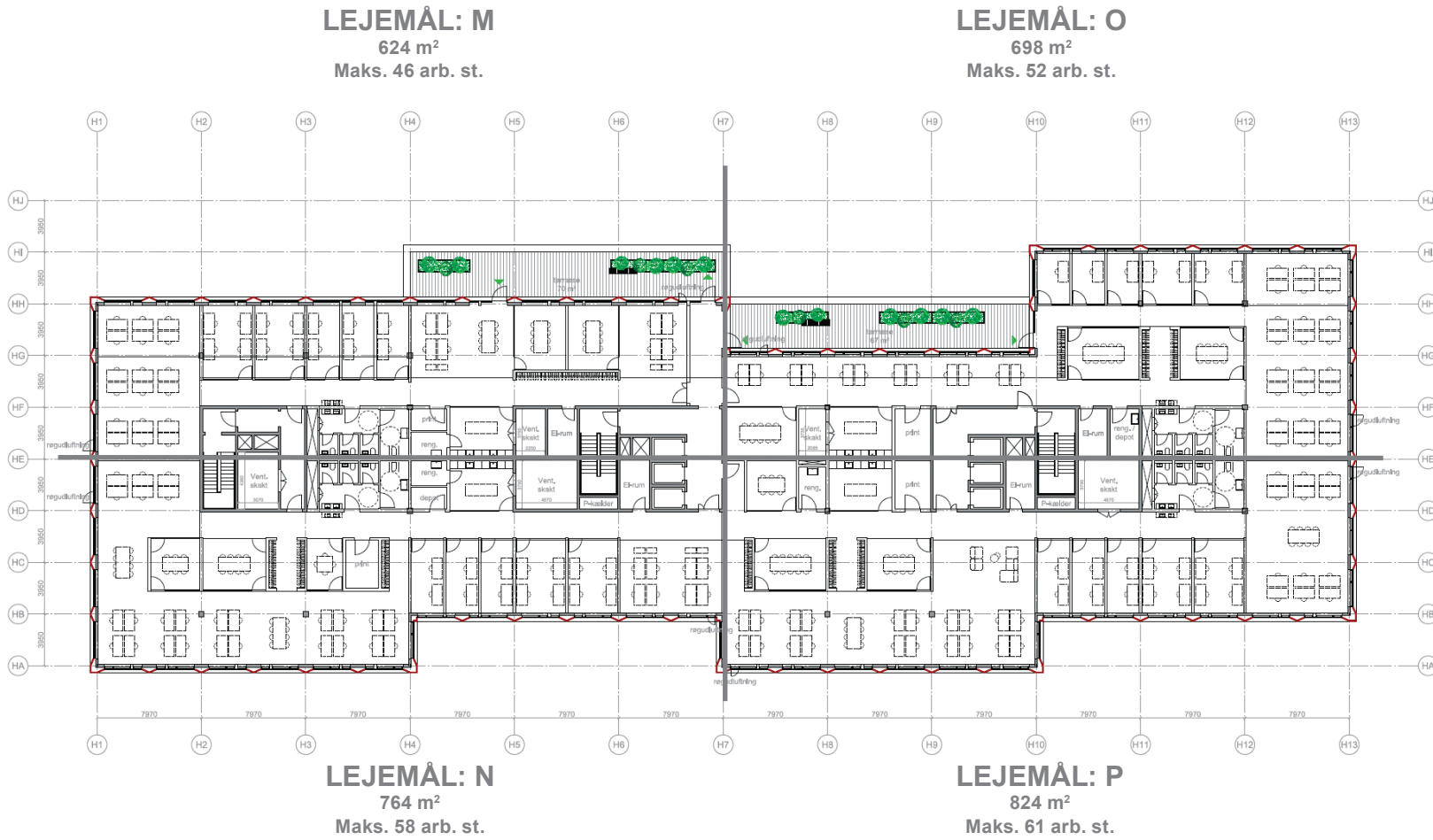
THE WAREHOUSE

Plan 03, 1:400



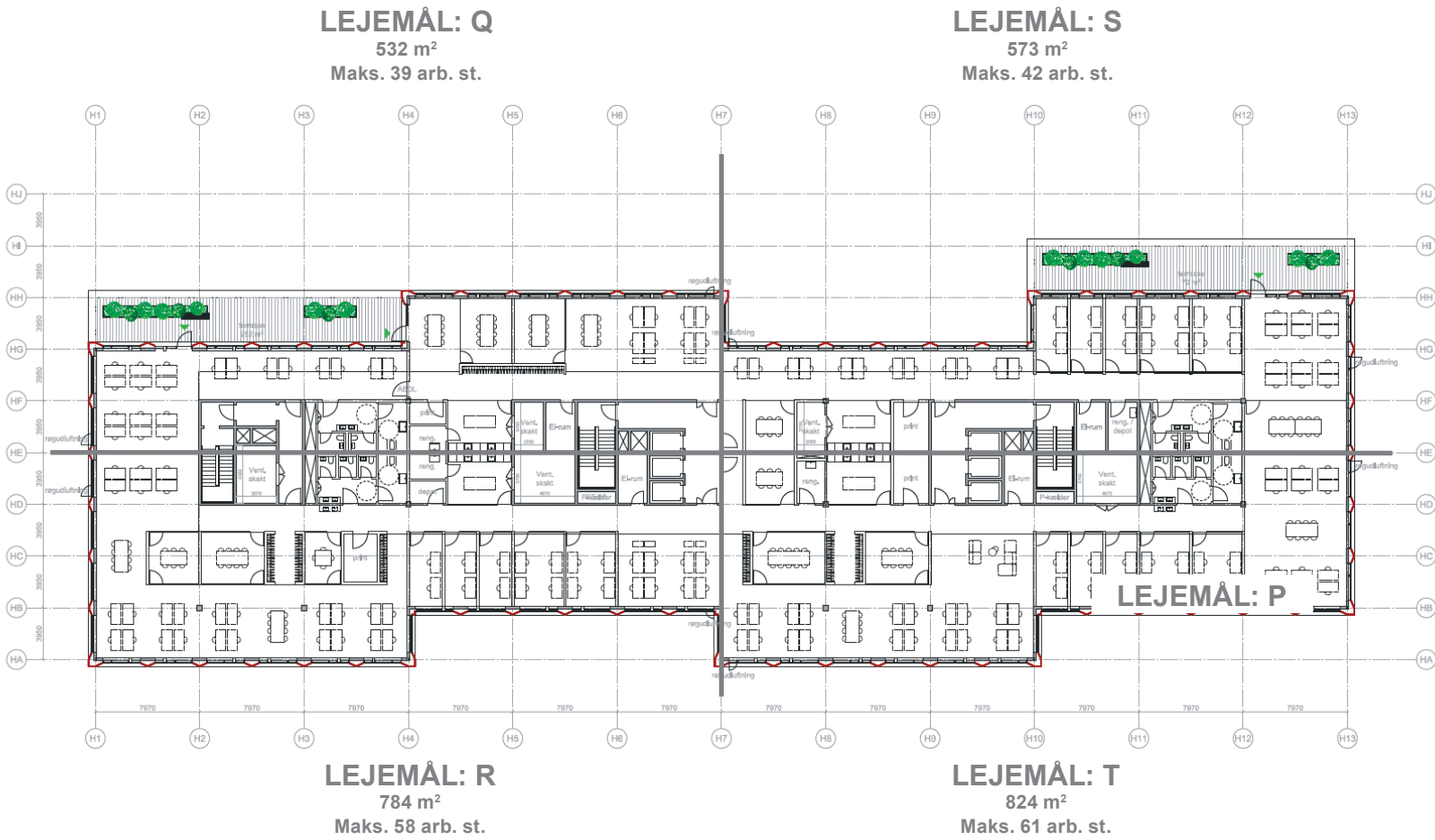
THE WAREHOUSE

Plan 04, 1:400



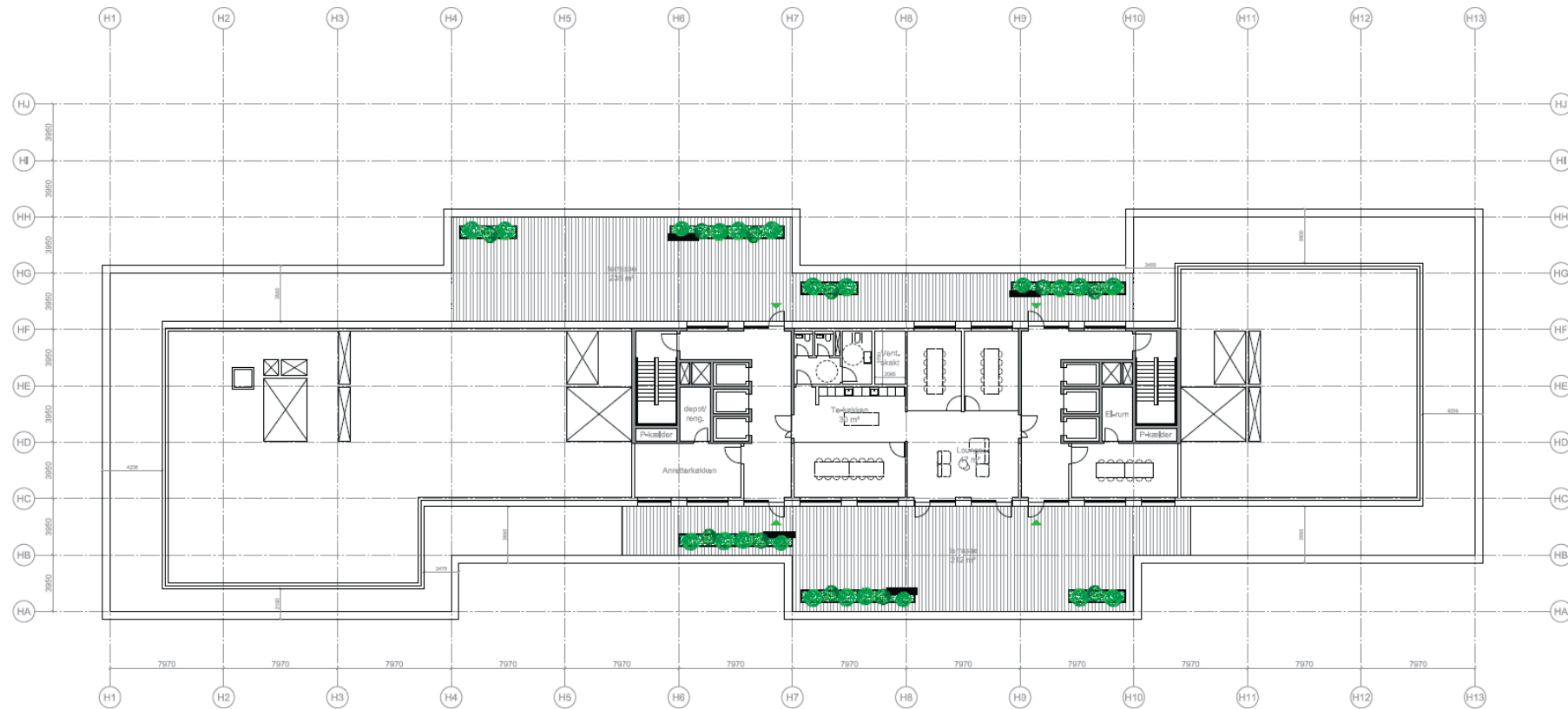
THE WAREHOUSE

Plan 05, 1:400



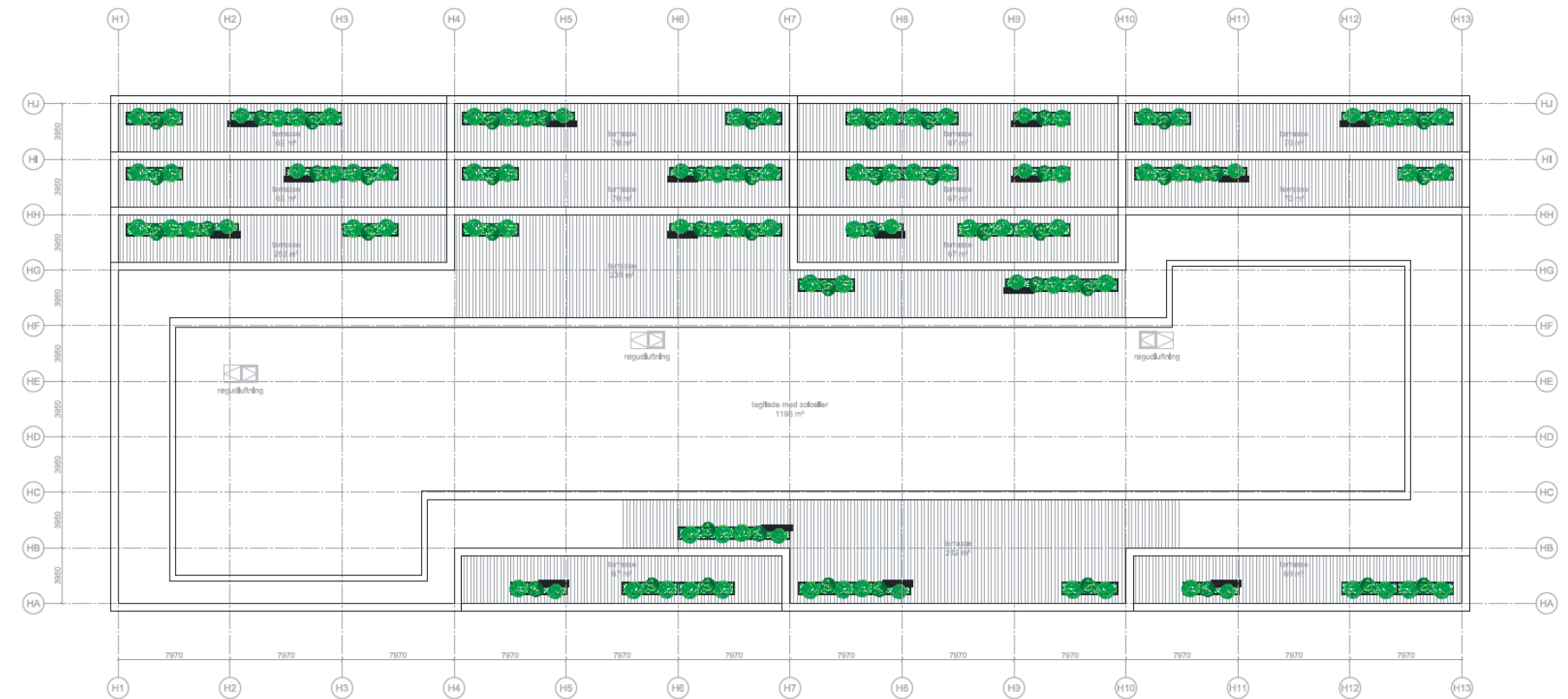
THE WAREHOUSE

Plan 06, 1:400



THE WAREHOUSE

Tagplan, 1:400



AREALOVERSIGT

Etage	Lej mål	Arb. St.	Nettoareal, m²	Tagterasse privat, m²	Tagterasse fælles, m²	*Fællesareal, m²	Bruttoareal, m²	Basisleje pr. m² inkl. fællesareal	Årtlig basisleje inkl. fællesarealer
1. etage	A	77	804	69	29	428	1.301	kr. 1.892	kr. 2.461.477
1. etage	B	58	604	67	22	322	993	kr. 1.880	kr. 1.866.160
1. etage	C	80	836	67	30	445	1.348	kr. 1.895	kr. 2.554.015
1. etage	D	61	634	69	23	337	1.040	kr. 1.881	kr. 1.955.973
2. etage	E	67	700	69	25	372	1.141	kr. 1.905	kr. 2.174.698
2. etage	F	58	609		22	324	933	kr. 1.961	kr. 1.829.259
2. etage	G	69	728	70	26	387	1.185	kr. 1.907	kr. 2.259.745
2. etage	H	61	640		23	341	981	kr. 1.961	kr. 1.922.589
3. etage	I	54	571	70	21	304	945	kr. 1.913	kr. 1.806.806
3. etage	J	58	609		22	324	933	kr. 1.982	kr. 1.848.859
3. etage	K	61	635	67	23	338	1.040	kr. 1.922	kr. 1.999.389
3. etage	L	61	640		23	341	981	kr. 1.982	kr. 1.943.189
4. etage	M	46	485	70	17	258	813	kr. 1.921	kr. 1.560.641
4. etage	N	58	609		22	324	933	kr. 2.003	kr. 1.868.459
4. etage	O	52	542	67	20	289	898	kr. 1.931	kr. 1.733.851
4. etage	P	61	640		23	341	981	kr. 2.003	kr. 1.963.789
5. etage	Q	39	413	69	15	220	702	kr. 1.928	kr. 1.353.633
5. etage	R	58	609	70	22	324	1.003	kr. 1.956	kr. 1.961.559
5. etage	S	42	445		16	237	682	kr. 2.024	kr. 1.379.921
5. etage	T	61	640		23	341	981	kr. 2.024	kr. 1.984.389

* Lejen er angivet i 2024-priser.
En andel af fællesarealerne, herunder tagterasse, teknikhuse, cykelparkering mm, udgør kr. 1.050 pr. m².

EKSEMPLER PÅ MULIGE KOMBINATIONER

Etage	Lej mål	Arb. St.	Nettoareal, m²	Tagterasse privat, m²	Tagterasse fælles, m²	*Fællesareal, m²	Bruttoareal, m²	Basisleje pr. m² inkl. fællesareal	Årtlig basisleje inkl. fællesarealer
1. etage	A	77	804	69	29	428	1.301	kr. 1.892	kr. 2.461.477
1. etage	A → B	135	1.408	136	51	750	2.294	kr. 1.887	kr. 4.327.637
1. etage	A → C	215	2.244	203	81	1.194	3.641	kr. 1.890	kr. 6.881.652
1. etage	A → D	276	2.878	272	104	1.531	4.681	kr. 1.888	kr. 8.837.625
1 & 2. etage	A → F	401	4.187	341	151	2.228	6.756	kr. 1.901	kr. 12.841.582
1 & 2. etage	A → H	531	5.555	411	200	2.955	8.921	kr. 1.908	kr. 17.023.916
1., 2. & 3. etage	A → J	643	6.735	481	243	3.583	10.799	kr. 1.915	kr. 20.679.580
1., 2. & 3. etage	A → L	765	8.010	548	289	4.262	12.820	kr. 1.921	kr. 24.622.158
1., 2., 3. & 4. etage	A → N	869	9.104	618	328	4.844	14.566	kr. 1.926	kr. 28.051.259
1., 2., 3. & 4. etage	A → P	982	10.286	685	371	5.473	16.444	kr. 1.931	kr. 31.748.898
1., 2., 3., 4. & 5. etage	A → R	1.079	11.308	824	408	6.017	18.149	kr. 1.932	kr. 35.064.090
1., 2., 3., 4. & 5. etage	A → T	1.182	12.393	824	447	6.595	19.812	kr. 1.940	kr. 38.428.400
		Vertikale kombinationsmuligheder							
1. & 2. etage	A→B + E→F	260	2.717	205	98	1.446	4.368	kr. 1.907	kr. 8.331.594
1., 2. & 3. etage	A→B + E→F + I→J	372	3.897	275	141	2.074	6.246	kr. 1.919	kr. 11.987.259
1., 2., 3., & 4. etage	A→B + E→F + I→J + M→N	476	4.991	345	180	2.655	7.991	kr. 1.929	kr. 15.416.359
1., 2., 3., 4., & 5. etage	A→B + E→F + I→J + M→N + Q→R	573	6.013	484	217	3.200	9.697	kr. 1.932	kr. 18.731.552

* Lejen er angivet i 2024-priser.
En andel af fællesarealerne, herunder tagterasse, teknikhuse, cykelparkering mm, udgør kr. 1.050 pr. m².





OMGIVELSER

Førsteklasses beliggenhed ved vandet

Engholmene Business Center har en førsteklasses beliggenhed på Enghave Brygge, lige ved vandet og omgivet af hyggelige kanaler, der binder det lille ørige sammen. Området byder på en særlig stemning med kajkanter og kanaler, der indbyder til et pulserende liv døgnet rundt med butikker, virksomheder, caféer og restauranter.

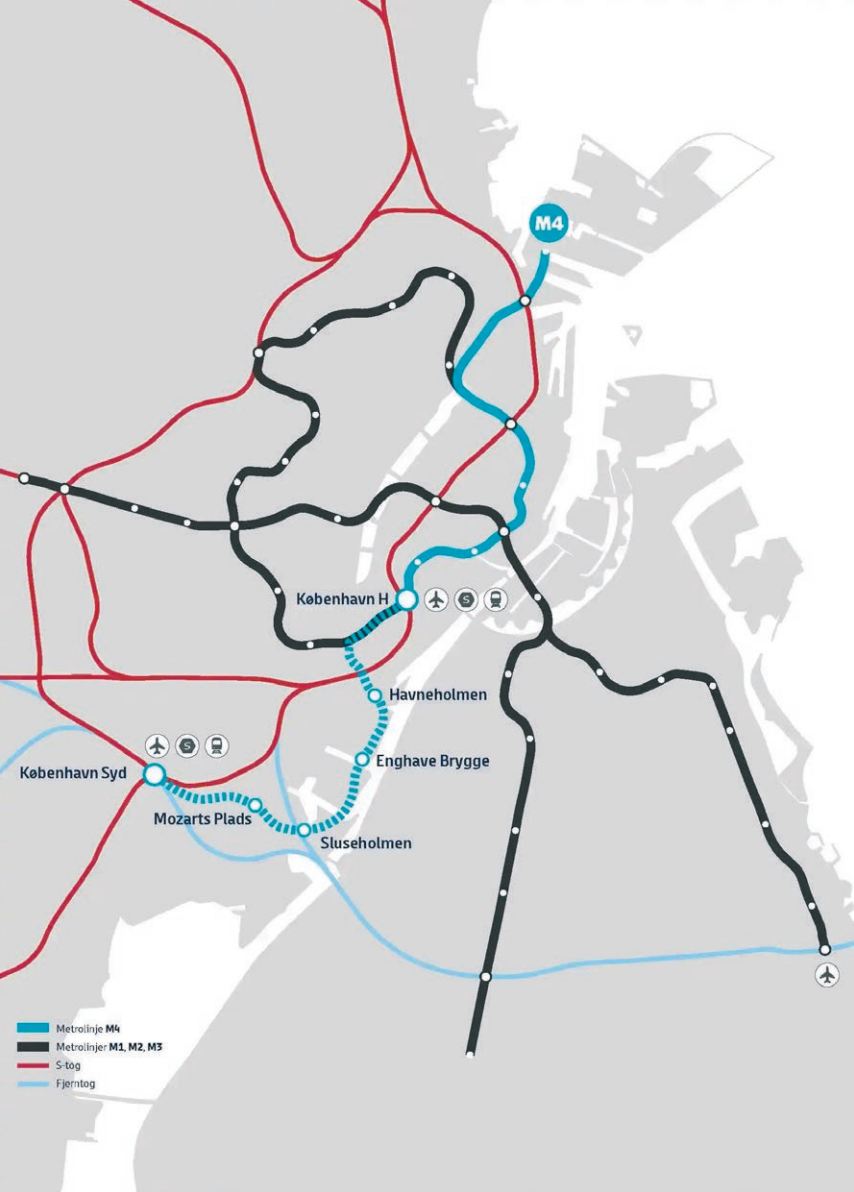
Man kan nemt nyde områdets åndehuller med en god sandwich eller kop kaffe fra den lokale bager og kaffebaren Nachbar. Tilgængeligheden til Engholmene er også i top med busforbindelser, havnebus eller metro fra enten Havneholmen eller Enghave Brygge metrostationer, som blot ligger henholdsvis 500 og 250 meter fra Engholmene Business Center.

Engholmene er attraktivt placeret i området Enghave Brygge, omgivet af Havneholmen mod nord og Teglholmen mod syd. Beliggenheden tæt på centrum og det pulserende Vesterbro samt lige ved havnen med dens rekreative kvaliteter, hvilket gør det til en ideel lokation.

Engholmene består af seks nyanlagte øer, der rummer 1.100 nye boliger og 47.000 m² erhvervsareal udviklet af NPV, inklusive kontor, detailhandel og F&B med omkring 3.500 arbejdspladser. Disse øer udgør de seks nordligste og mest citynære af de 11 øer, som samlet set udgør Enghave Brygge.

Engholmene Business Center vil være beliggende 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 er designet som flerbrugerhuse med fleksible koncepter og inkluderer moderne mødecentre, 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. Visionen er at skabe liv i maritime miljøer, hvor erhverv og byliv forenes og udgør en helhed i samspil med havnemiljøet, boliger, caféer, restauranter og butikker.



Kilde: <https://m.dk/vi-bygger-nye-linjer/m4-til-koebenhavn-syd/>



150 meter
til Enghave Brygge St.



500 meter
til Havneholmen St.



150 meter
til Havnebussen



11,6 kilometer
til Københavns Lufthavn



1,2 kilometer
til Dybbølsbro St.



1,5 kilometer
til Sydhavn St.



3,2 kilometer
til motorvejsnet



3,0 kilometer
til Christiansborg

Med åbningen af M4 til Sydhavn og Valby er transporttiden til central infrastruktur markant reduceret



5 minutter
til Københavns Hovedbanegård



8 minutter
til Kongens Nytorv



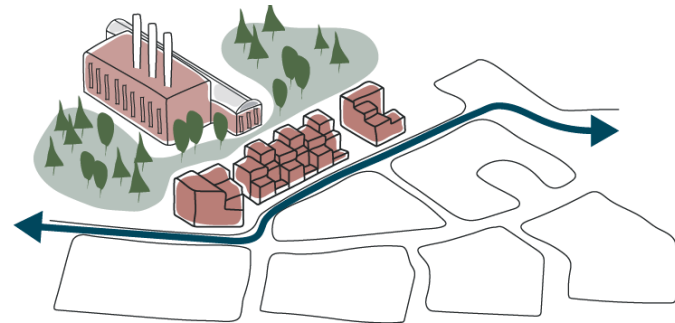
25 minutter
til Københavns Lufthavn



10 minutter
til Frederiksberg st.

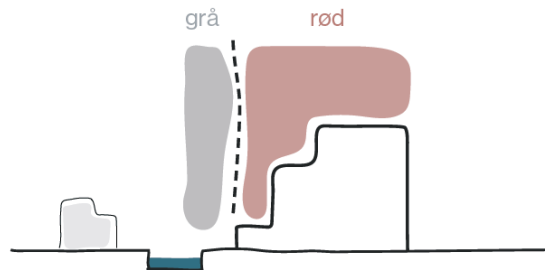
LANDSKAB

Visionen er at skabe et indbydende blåt byrum langs havneløbet med behagelige oplevelser, der forbinder nærliggende holme og H.C. Ørstedsværket. Promenaden med plantebede og træer binder øerne sammen, skaber liv og fremmer sociale relationer.



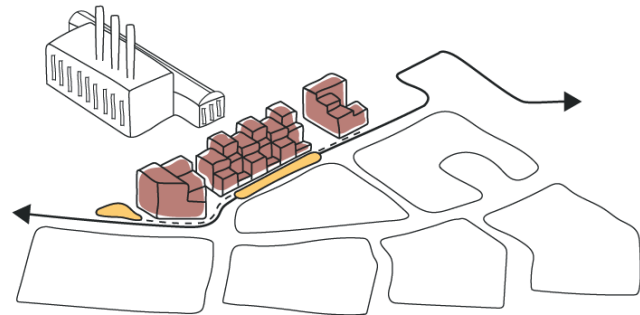
Mellem grønt og blåt

To store landskabsstrukturer ligger sig som to bånd på øst- og vestsiden af bygningerne; én grøn og én blå.



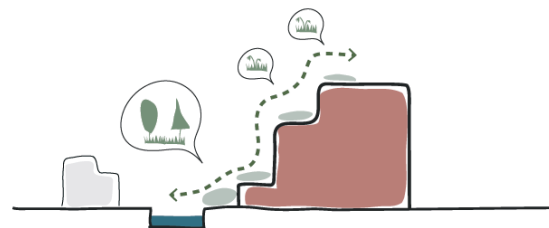
De to bånd

Bygningens varme materialer kontrasterer havnens grå palet, hvilket skaber to tydelige bånd i projektet: et gråt mod havnen og vandet, og et rødt mod byen og værket.



Gode steder langs kajen

Promenaden slår an til nye sociale opholdssteder, som underbygger slægtskabet med hver deres karakteristika.



En grøn vertikal sammenhæng

Bynatur og grønne tagterrasser binder den offentlige promenade og de semiprivate taghaver sammen i ét samlet greb.

MOODBOARD

Inspiration til materiale- og farvevalg





LEJEVILKÅR

Driftsudgifter (anslået):	kr. 540,00 pr. m²	Overtagelses stand:	Nyopført
Driftsudgifter bemærkning:	Driftsudgifter betales ud over lejen	Uopsigelighed for lejer:	5-15 år
A Conto Varme:	kr. 135 pr. m²	Uopsigelighed for udlejer:	5-15 år
A Conto Vand:	Ikke fastlagt	Opsigelse:	12 mdr. varsel
Klima / køl:	kr. 75 pr. m²	Indvendig vedligeholdelse:	Lejer
El-forbrug:	Ikke fastlagt	Udvendig vedligeholdelse:	Udlejer
Betalingsterminer:	Kvartalsvis / månedsvi	Udvendig renholdelse:	Lejer via driftsudgifter
Lejeregulering:	NPI, dog min. 2,5%	Afståelse:	Nej
Depositum beløb:	6 mdr.	Fremleje:	Ja
Momsregistreret:	Ja	Parkering 200 pladser:	kr. 2.500 pr. md. pr. plads
Overtagelsesdato:	2. halvår af 2028	Driftsudgifter (fællesfaciliteter):	Ikke fastlagt





Bemærk venligst, at visse af ovenstående billeder er foreløbige visualiseringer.

- Op til ca. 1.200 kontorarbejdspladser
- Store lobbyområder med lounge og café
- Personalerestaurant
- Bade- og omklædningsfaciliteter med omklædningsskabe

- Mulighed for fitness
- Cykelparkering i kælder
- Offentlige P-pladser på terræn
- Fleksibel parkering i kælderniveau
- Nem adgang til offentlig transport via metro, busforbindelser og havnebus



FOR YDERLIGERE INFORMATION ELLER FREMVISNING



Thor Heltborg
Direktør, Koncernkunder

the@edc.dk
+45 24 21 47 86



Peter Davidsen
Erhvervsmægler

pdav@edc.dk
+45 30 88 00 00



Thomas Riis
Ejendomsmægler og
valuar, MRICS, MDE

tri@edc.dk
+45 22 49 69 37



Rasmus Langgaard
Erhvervsrådgiver, Cand.
merc.fsm

rla@edc.dk
+45 24 80 07 72



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en forskel for dig og din ejendom
Bremerholm 29, 1069 København K

Dette prospekt er baseret på data fra officielle kilder og informationer modtaget fra opdragsgiver. Det er EDC Erhverv Poul Erik Bechs opfattelse, at oplysningerne i prospektet er korrekte og fyldestgørende, men EDC Erhverv Poul Erik Bech påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.