



KONTORVÆRKET

VALBY / BY NCC



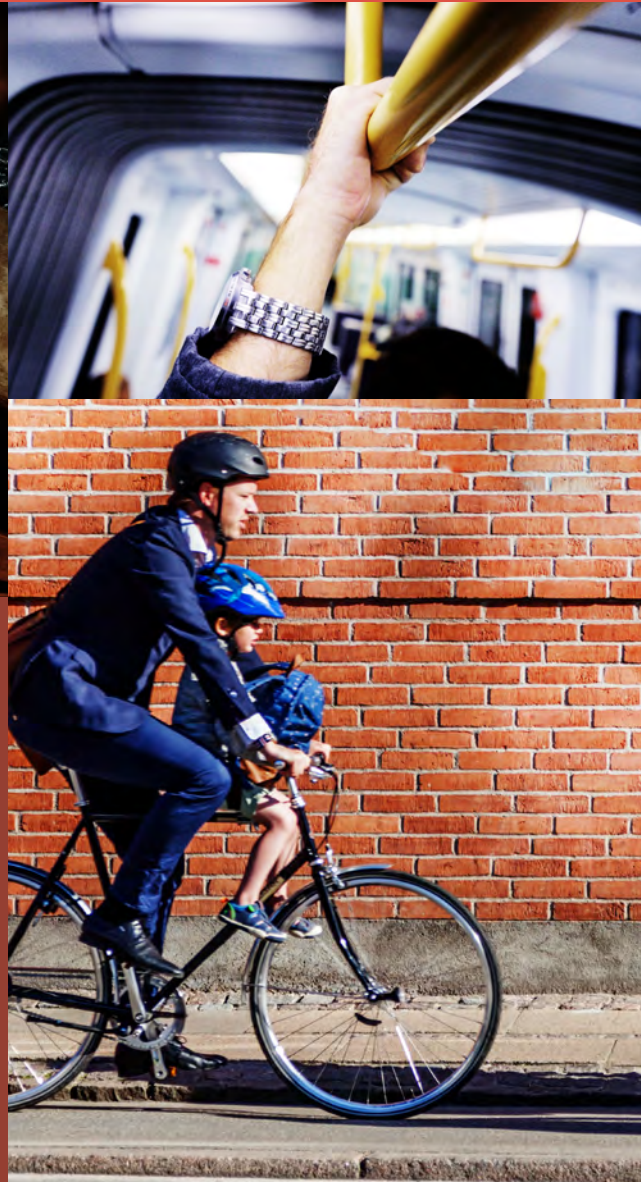
## KONTORVÆRKET

VALBY / BY NCC

KONTOREJENDOM MED  
INSPIRERENDE NÆRMILJØ  
OG OPTIMAL BELIGGENHED  
- LET AT KOMME TIL  
UANSET TRANSPORTMIDDEL



BELIGGENHED  
BELIGGENHED  
BELIGGENHED



- 150 M / NY ELLEBJERG ST. / METRO
- 100 M / BUSSTOP
- 5 KM / KØBENHAVNS RÅDHUSPLADS
- 15 MIN / KØBENHAVNS LUFTHAVN

## DIN VEJ TIL VALBY

Kontorværket er let tilgængeligt. Ejendommen ligger blot 150 meter fra Ny Ellebjerg station, som med S-tog, metro, den kommende Ringstedbane og hyppige busafgange bliver et knudepunkt for offentlig transport med særdeles gode lokale, regionale, nationale og internationale forbindelser. Det er let at komme til og fra motorvejsnettet, og der er eget parkeringshus på grunden. Københavns Rådhusplads er blot fem km væk på cykel, og cyklen kan parkeres i opvarmet cykelkælder med direkte adgang til kontoretagerne.

### Høj synlighed i bybilledet

På Gammel Køge Landevej passerer hver dag ca. 30.000 bilister og cyklister. Som lejer i Kontorværket får I derfor jeres virksomhed eksponeret for en masse mennesker.





## BOLIG OG BUSINESS



## KONTORVÆRKET TILBYDER ET INSPIRERENDE NÆRMILJØ OG BIDRAGER TIL BYDELEN

På hjørnet af Gammel Køge Landevej og Carl Jacobsens Vej opføres Kontorværket, som består af en h- og en kube-formet bygning, men også et p-hus med elevator, der som noget nyt vil have plads til kreative værksteder og gallerier i stueplan. Her er der tidligere blevet fremstillet kassevaskemaskiner til Tuborg og tappemaskiner til Carlsberg. Nu bygger vi fremtidens arbejdspladser med plads til både fællesskab og forskellighed.

Valby er en spirende københavnsk bydel, der både favner historie og fremsyn. Området har udviklet sig fra at være synonym med industrivarter til i dag at rumme en blanding af boliger, kultur, uddannelsesinstitutioner og erhverv.

Kontorværket byder indenfor, åbner op og bidrager med liv og værdi til Valby med åbne grønne byrum og en café. Her får jeres medarbejdere mulighed for at bryde med kontorets vante rammer.

### En by i vækst

Valby er et af Københavns stærkeste vækstområder. Omkring Tingstedet og Valby Langgade hersker en urban landsbycharme. Villaer og grønne områder ligger side om side med de historiske fabriksområder fra industrialiseringens tid, som i disse år undergår en fantastisk forandring og bliver til nye byrum med både bolig og business.

# PARKERINGSHUS

- / 252 p-pladser i huset
- / 16 p-pladser på terræen
- / elevator
- / el-ladepladser





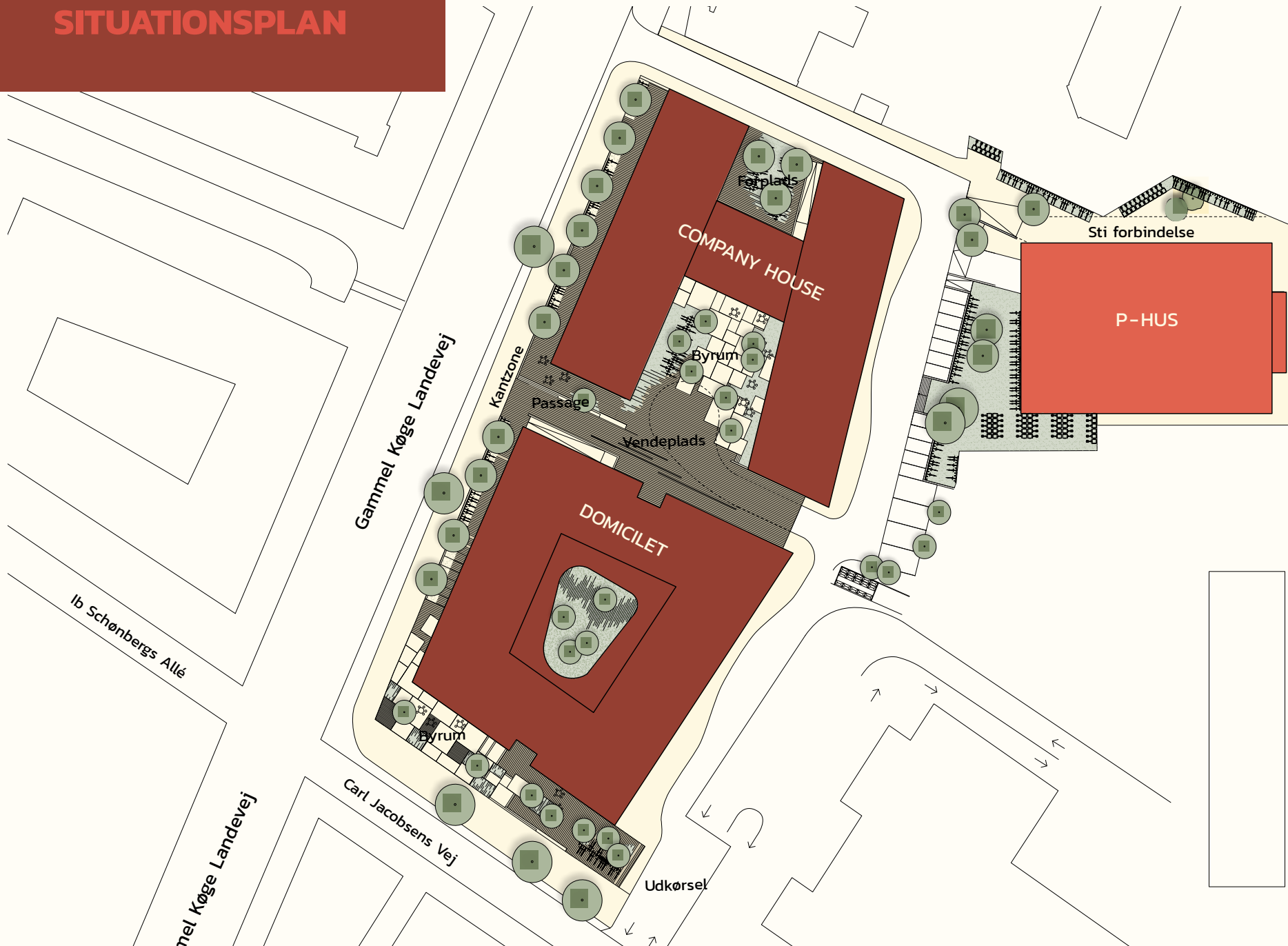
## FAKTA



## FAKTA OG FORDELE

- / 26.800 m<sup>2</sup> kontorareal
- / DGNB GULD certificering
- / lejemål på 1150-26.800 m<sup>2</sup>
- / 1 medarbejder pr. 15 m<sup>2</sup>
- / fleksibel indretning
- / 268 p-pladser
- / opvarmet cykelkælder
- / 1000 cykel p-pladser
- / økologisk kantine
- / sundt indeklima
- / tæt på grønne områder
- / elevator i p-huset
- / el-ladestationer
- / 10 el-cykler
- / 100 m<sup>2</sup> værksteder
- / mulighed for reception
- / online møde bookingsystem

# SITUATIONSPLAN







## FORDELE



## KONTORVÆRKET SKABER FORRETNING Gennem BÅDE FÆLLESSKAB OG FORSKELLIGHED

Kontorværket skaber gode forudsætninger for et dynamisk arbejdsmiljø, fordi forskellighed fremmer fremdrift. I kontorværket handler det ikke bare om at dele faciliteter, fordi det er praktisk. Det handler om at møde ligesindede mennesker i andre brancher, som ikke kun ligner jer selv, og det er her, idéer kan blomstre på tværs af virksomhedskulturer. I Kontorværket er der plads til både corporate og creative samt start-ups og studerende, fordi ikke-etablerede hjerner kompletterer big business.

Kontorværket er sådan indrettet at alle etager ligner hinanden. Det betyder, at det rummer fleksibilitet og mulighed for opdeling af kontoretager i mindre lejemål. Bygningens normaletage er struktureret med dobbelt gang og midterkerne. Dette giver stor fleksibilitet og en optimal fordeling af velbelyste arbejdsarealer. Den enkelte etage kan nemt inddeles i fleksible selvstændige lejemålsstørrelser.

Cafeen i stueetagen skaber rum til uformelle møder over en kop kaffe. I kantine får I hver dag lækker frokost – og I kan endda tage aftensmaden med hjem og på den måde spare værdifuld tid i hverdagen.

Kontorværket kan bygges efter NCC's Company House-koncept, hvilket blandt andet betyder mulighed for fælles reception, kantine, mødecenter, fleksible indretningsmuligheder osv. Som lejer betaler I kun en andel af fællesarealerne, og får dermed stordriftsfordele med adgang til det hele. Company House-konceptet betyder desuden, at I som lejere vil nyde godt af et sundt indeklima, hvilket betyder lavere sygefravær og bedre trivsel blandt medarbejderne.

# INDRETNING





## ARKITEKTUR



## ARKITEKTUR OG INDRETNING

En optimal planløsning med bedst mulig placering af trapper, toiletter og depotrum samt fælles faciliteter giver en effektiv arealudnyttelse og mange opdelingsmuligheder.

Lækker økologisk kantine med eget køkken og fælles mødecenter med store mødelokaler, som I nemt kan reservere via bookingsystemet. Alle mødelokaler er møblerede og udstyret med det nyeste AV-udstyr, så jeres dagligdag kan fungere effektivt.

### Arkitekturrådgivning

Moderne kontorindretning kræver ekspertise – det ved vi noget om i NCC Property Development. Når vi udvikler og indretter lejemål i samarbejde med lejeren, er der som regel tale om, at forskellige funktioner har forskellige behov, og det skal indretningen af jeres kontor selvfølgelig tage højde for.

Vi stiller derfor både arkitektens og vores egen ekspertise til rådighed, når jeres lejemål skal indrettes. Resultatet er et individuelt indrettet lejemål til netop jeres behov. Vi har bygget over 200.000 kvadratmeter kontorbyggerier, så hos os kan din virksomhed hente inspiration og få rådgivning, som kun de færreste kan tilbyde.

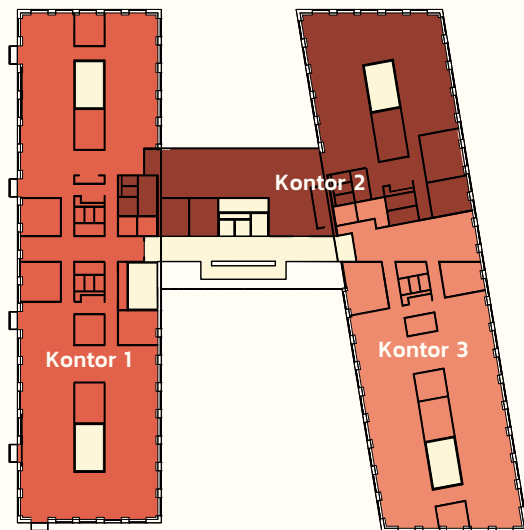
### Om arkitekterne

Kontorværket er tegnet af den prisvindende tegnestue DISSING+WEITLING architecture, som har stor erfaring med blandt andet at skabe fleksible kontorenhuse og internationale domiciler. Kontorværket er skabt i en klassisk og enkelt stil, hvor materialer og konstruktion harmonerer med omgivelser og miljø, og giver det bedste flow for brugerne.

# FACADE

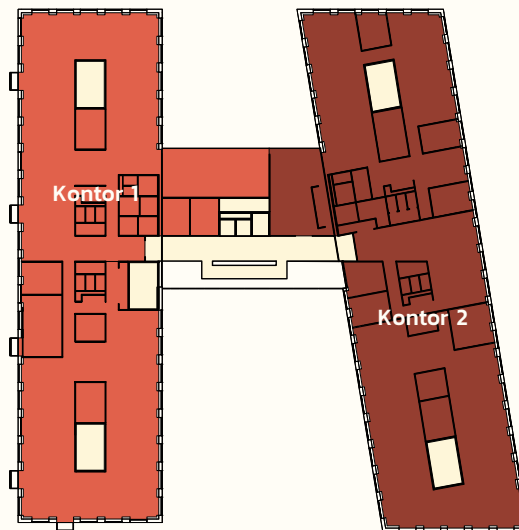


# ETAGEINDELING



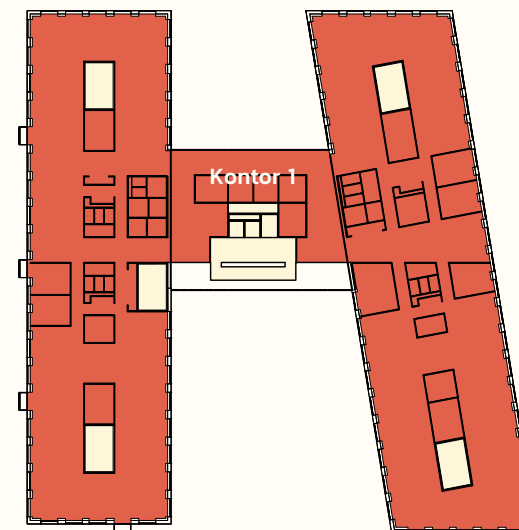
**1. - 5. SAL**

Funktion	Areal
Kontor 1	1.136 m <sup>2</sup>
Kontor 2	735 m <sup>2</sup>
Kontor 3	790 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>2661 m<sup>2</sup></b>



**1. - 5. SAL**

Funktion	Areal
Kontor 1	1.303 m <sup>2</sup>
Kontor 2	1.358 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>2661 m<sup>2</sup></b>



**1. - 5. SAL**

Funktion	Areal
Kontor 1	2.717 m <sup>2</sup>

# COMPANY HOUSE

Denne h-formede bygning, der forbindes med en let mellembygning og et panoptikon, vil være bygningens sociale brændpunkt og mødecenter. Bygningens normaletage er struktureret med dobbelt gang og midterkerne. Dette giver en stor fleksibilitet og en optimal fordeling af lyse arbejdsarealer. Den enkelte etage kan nemt inddeles i selvstændige lejemaal, hvoraf de mindste kan være på 400 kvm.

Der er adgang til bygningen fra gadeside mod vest og fra parkeringsarealerne mod øst. Adgang fra gadeside sker via byrummet på begge sider af mellembygningen, hvor der er friarealer med mulighed for udeophold. Det åbne gårdrum mod øst fungerer som et forsænket serveringsareal med niveaufri adgang fra kantinen.

I stueetagen er der mulighed for at etablere udadvendte retailfunktioner, som eksempelvis fitness center, cafe eller kontorhotel. Kontor lejemalet ligger placeret på bygningens øvre etager.



# DOMICILIET

Den kube-formede bygning er udformet som en atriumbygning med et centralt gårdrum med en delvist overdækket stueetage, der kan indeholde fællesfunktioner som reception, mødecenter, kantine og køkken, samt cafe, således at der kan etableres et domicil for en enkelt virksomhed. Der er adgang til bygningen fra gadeside mod vest og fra parkeringsarealerne mod øst. Adgang til bygningerne fra gade og parkeringsside sker via et lobbyområde, der omkranser en have.

Atrium gårdrummet er tilstrækkelig bredt til at tilføre rigeligt dagslys til kontorarealerne med facader ud imod gårdrummet, også i de nedre etager. Haven giver dagslys til stueetagen og udformes som et attraktivt og indbydende grønt område med mulighed for udeophold.

Mødecenter og kantine har direkte adgang fra lobbyområdet, og haven fungerer som rumdel mellem de to store funktioner.

Der vil i stueetagen også være mulighed for at etablere retail lejemål, som f.eks. kunne være fitness center, cafe eller lign. Kontorlejemålene ligger placeret på bygningens øvre etager.





## COMPANY HOUSE



## FLERE FACILITETER FÆRRE UDGIFTER

Et Company House® har en rigtig god udnyttelse af fællesarealerne, faktisk så god, at man som lejer sparer i kvadratmeter i selve lejemålet og opnår en lavere husleje. Og så har man stadig flere og bedre faciliteter, end man ville have haft i et traditionelt lejemål for den samme økonomi.

Company House® er et moderne, fuldt udstyret kontorhus, hvor din virksomhed kan profilere sig i præsenterbare omgivelser i et grønt område med nem parkering for kunder, gæster og medarbejdere.

Vi udvikler, udlejer og bygger hvert år ca. 100.000 m<sup>2</sup> moderne, fleksible og bæredygtige kontorbygninger til erhvervslivet i Norden. Det giver os en ballast, som kun få har, og som vi bruger til hele tiden at blive bedre til det, vi gør. Det betyder, at vi udvikler vores Company House® koncept kontinuerligt.





## MILJØ OG BÆREDYGTIGHED



## VI GØR DET, SOM GØR EN FORSKEL FOR MILJØET

### DGNB CERTIFICERING

DGNB ordningen ser på alle bæredygtighedsaspekter i et byggeri – både det sociale, økonomiske og klimaet. Det giver:

#### / MILJØMÆSSIG KVALITET

Fokus på materiale valg, indflydelse på miljø og ressourceforbrug

#### / ØKONOMISK KVALITET

Fremtidig anvendelighed af byggeriet, lavere energi udgifter

#### / SOCIAL KVALITET

Komfort mht. luft, temperatur, akustik og adgangsforhold

#### / TEKNISK KVALITET

Brandsikkerhed og rengøring

### BRAND OG IMAGE

At drive forretning i en bæredygtigheds certificeret ejendom er et håndfast og troværdigt bevis på, at jeres virksomhed tager bæredygtighed alvorligt. Det styrker jeres troværdighed både internt og eksternt.

### ET MILJØCERTIFICERET HUS...

- / er et kvalitetsstempel for ejendommens miljøstandard.
- / er et værktøj til at videreudvikle og synliggøre miljøindsatsen.
- / garanterer, at ejendommen er energieffektiv, og dermed får lejereren lavere udgifter til energi.
- / bidrager til et sundere indeklima, hvilket giver øget trivsel og højere produktivitet.
- / styrker lejernes image og brand.
- / giver garanti for en objektiv, uvildig gennemgang af ejendommens miljøstandard.
- / gør det muligt at sammenligne individuelle bygninger ud fra fælles kriterier og sikre entydig, målbar standard for alle bygninger, der certificeres efter ordningen.



## ET MILJØ- CERTIFICERET HUS



## ET GRØNT VALG GAVNER

### SUNDT INDEKLIMA

Gevinsten ved et certificeret byggeri og bedre indeklima kan have en positiv effekt på jeres medarbejdere og udgifter generelt. Blandt andet: 8-9% besparelse på driftsudgifter\*, 4-10% produktivetsforøgelse\*\*, og op til to sygedage færre pr. medarbejder\*\*\*. Det er et kvalitetsstempel for ejendommens høje standard.

### ARBEJDSTRIVSEL

Miljøforskning har vist at faktorer som natur, dagslys og teknik forbedrer trivsel på arbejdet. \*\*\*\*

/ **DAGSLYS**  
medfører 18 % mere produktive medarbejdere

/ **UDSIGT TIL NATUR**  
giver 10-25 % bedre mental funktion og hukommelse

/ **BEDRE BELYSNING OG VENTILATION**  
kan øge produktiviteten med hhv. 23% og 11%

\* Green Building Council

\*\* Danmarks Tekniske Universitet

\*\*\* University of California, Berkeley, USA

\*\*\*\* World Green Building Council, 2013

### GRØN TRANSPORT

På Kontorværket "kører vi også grønt". Der vil blandt andet blive tilknyttet en ordning med elcykler og el-løbehjul, som du kan booke, hvis du skal til møde inde i byen. Ligeledes bliver der plads til delebiler omkring Kontorværket, som er en del af fremtidens krav til en bæredygtig storby.

På den måde kan du nemt og grønt komme til og fra dit møde og være med til at skabe et renere bymiljø. I den opvarmede cykelkælder, vil der endvidere være mulighed for at oplade din egen elcykel eller el-løbehjul med grøn strøm fra husets solceller.

### ØKOLOGISK KANTINE

Den økologiske kantine, som vil have fokus på bæredygtighed, sundhed og gode råvarer, vil sørge for at skabe gode smagsoplevelser og dermed glade og sunde medarbejdere. Sund mad er med til at skrue op for det gode humør og ned for den hektiske dagligdag på jobbet.



#### ADRESSE

Gammel Køge Landevej 59-65,  
2500 Valby

#### KONTAKT

NCC Property Development A/S  
Tobaksvejen 2A, 2860 Søborg  
[www.kontorvaerket.dk](http://www.kontorvaerket.dk)



#### DIREKTØR, UDLEJNING

Ulrik Gram Meiner  
[ulrmei@ncc.dk](mailto:ulrmei@ncc.dk)  
6195 3480

Vi arbejder altid med udgangspunkt  
i vores kommende lejeres/brugeres  
ønsker og behov. Vi indgår derfor gerne  
i en uforpligtende dialog, hvor idéer  
og forventninger frit kan drøftes.



**KONTORVÆRKET**

VALBY / BY NCC

