VÆKERØ PARK

Drammensveien 264

VÆKERØ PARK

A B
Leestaker 1
Leestaker 2
Leestaker 3
Leestaker 4
Leestaker 5
C D
Leestaker 1
Leestaker 2
Leestaker 3
Leestaker 4
Leestaker 5

1 **VÆKERØ PARK**
Historien om Vækerø Park

3 **BYGGET**
Fellesarealer og fasiliteter

11 **LOKALENE**
Plantegninger
Kontor
Møterom

39 **UTEOMRÅDENE**
Park, strand og brygge

43 **KOMMUNIKASJON**
Offentlig transport
Parkering

49 **TEKNISK INFORMASJON**

VÆKERØ PARK
HISTORIEN

Vækerø Park er et kontorområde sentralt beliggende mellom Lysaker og Skøyen i et parkmessig opparbeidet og idyllisk område med lang strandlinje mot Oslofjorden.

Parken er tilknyttet flotte gang- og sykkelveier mot Skøyen og Lysaker, samt busslinjer mot øst og vest. Det er planlagt ny t-banestasjon på Vækerø i tilknytting til etablering av Fornebubanen. Området består av totalt ca. 120 000 kvm kontor fordelt på to bygninger, oppført i henholdsvis 1985 og 2006.

Vækerø hovedgård (Drammensveien 250), hørte fra 1703–1854 til under Bogstad Gård som utskipningssted for trelast. I 1854 ble gården og størstedelen av Nordmarksgodset skilt ut, og Vækerø var fra 1881–1997 i familien Løvenskiolds eie.

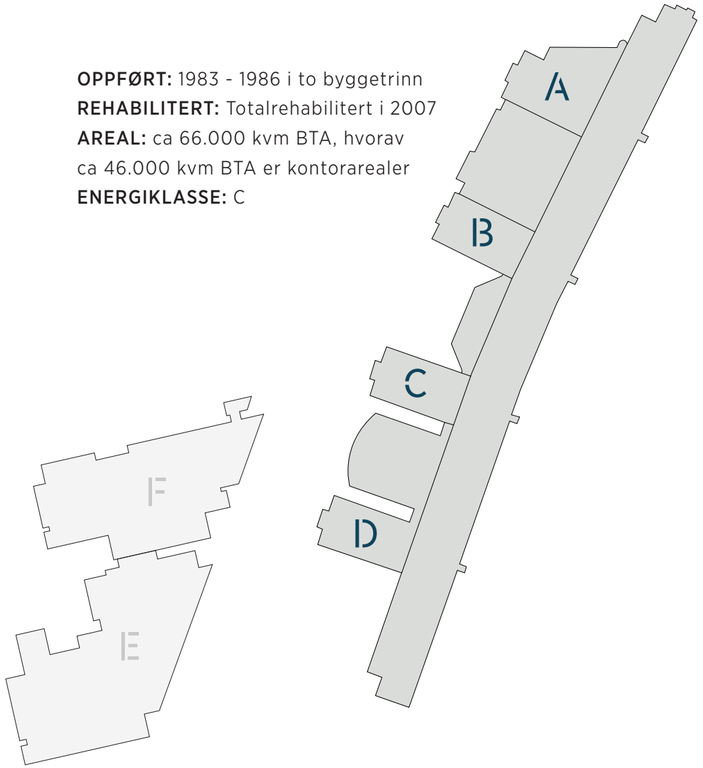
Vækerø hovedgård ble oppført for Carl Otto Løvenskiold i 1880 etter tegninger av Herman Schirmer. Norsk Hydro etablerte seg på Vækerø i 1985, og flyttet hovedkontoret hit i 2004. Fra 2011, har det også vært andre leietagere i Vækerø park.

Vækerø hovedgård er i dag benyttet til arrangementer for parkens leietakere.

AD BYGGET

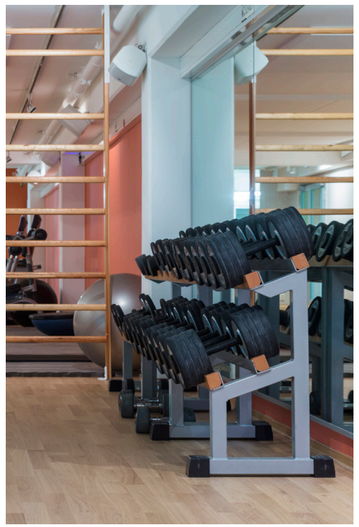
A D

OPPFØRT: 1983 - 1986 i to byggetrinn
REHABILITERT: Totalrehabilitert i 2007
AREAL: ca 66.000 kvm BTA, hvorav ca 46.000 kvm BTA er kontorarealer
ENERGIKLASSE: C



FELLESAREALER OG FASILITETER

Stor og flott kantine kombinert med en topp utstyrt kaffebar som er åpen fra kl. 07.00. Kantinen holder høy standard, og kan tilby servering i forbindelse med møter og større arrangementer. Kaffebaren tilbyr enkle kioskartikler og frokostservering. Møteromsenteret er direkte tilknyttet kantinen og felles resepsjon. I tillegg har leietakere tilgang til stort auditorium og storsal i bygg E/F. Flotte sykkelstier fra Bærum og Oslo sentrum går rett forbi bygget.



TRENINGSSENTER

I byggets underetasje finner man et komplett treningsanlegg på nesten 1.800 m2. Her er det innendørs gymsal (håndballbane), squash court/bane, aktivitetsavdeling, pausearealer, spinningsal og et stort treningssenter med topp moderne utstyr fra TechnoGym. Garderobeanlegget er godt tilrettelagt for syklende med avtrekk fra garderobeskapene, tørkerom for vått sykkeltøy, badstue og innendørs sykkelparkering.

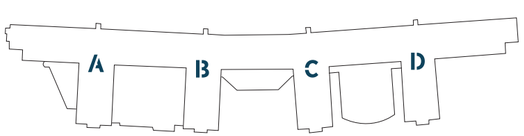
LOKALENE

AREAL-DISPONERING

TOTALT AREAL KONTOR: ca. 12.000 kvm BTA
ETASJER: 1-3. etasje
ETASJEFLATER: Største etasjeflate utgjør 6.000kvm BTA
MINIMUM LEIEAREAL: ca. 800 kvm BTA

Kontorlokalene fremstår som lyse og innbydende med stor fleksibilitet med tanke kombinasjon celle/åpent. Kontorlokalene ble oppgradert i 2007, og er løpende vedlikeholdt. Planløsninger tilpasses og skreddersys nye leietakere etter nærmere avtale. Det er bygget opp et gjennomgående gridsystem som gir stor fleksibilitet til å plassere nye arbeidsplasser. Veggene er bygget opp med et modulsystem, dvs at man kan fjerne skillevegger uten støv og støy. Bygget har mulighet for meget store sammenhengende kontorflater med opptil ca 6.000 m2 på en flate. Bygget er oppdelt med 4 trapp/heiskjerner som gir stor fleksibilitet på oppdeling av areal til hver enkelt leietaker.

NAVN	ETASJE	TYPE	AREAL
AD-bygget	1	Kontor	1.271 kvm
AD-bygget	2	Kontor	6.124 kvm
AD-bygget	3	Kontor	4.447 kvm
		TOTAL	**11.842 kvm**

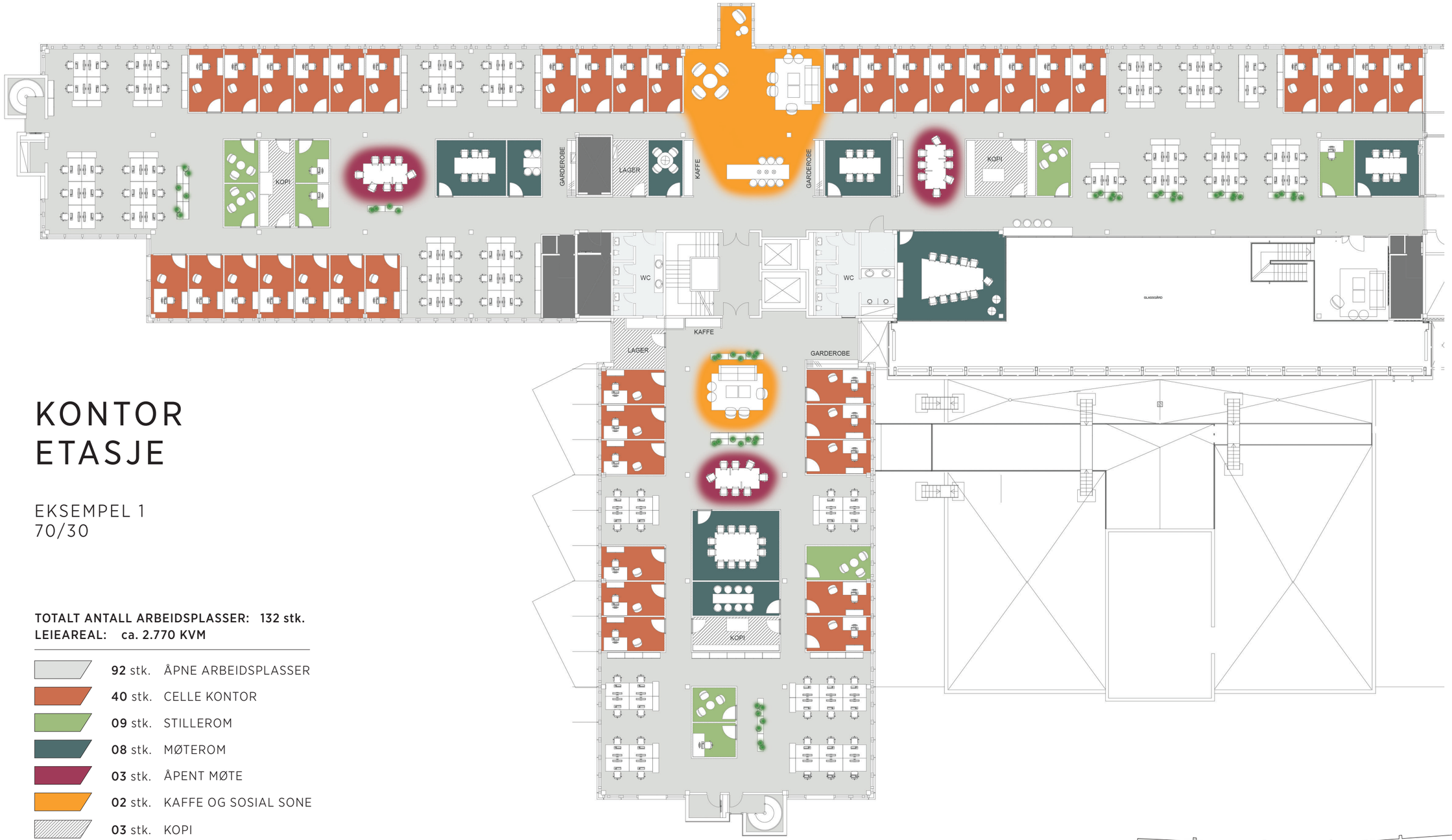


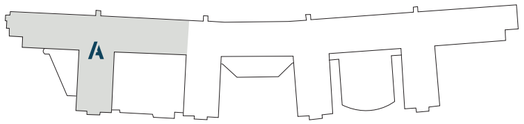
KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 1
70/30

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 132 stk.
LEIEAREAL: ca. 2.770 KVM

- **92** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **40** stk. CELLE KONTOR
- **09** stk. STILLEROM
- **08** stk. MØTEROM
- **03** stk. ÅPENT MØTE
- **02** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **03** stk. KOPI
- **02** stk. LAGER



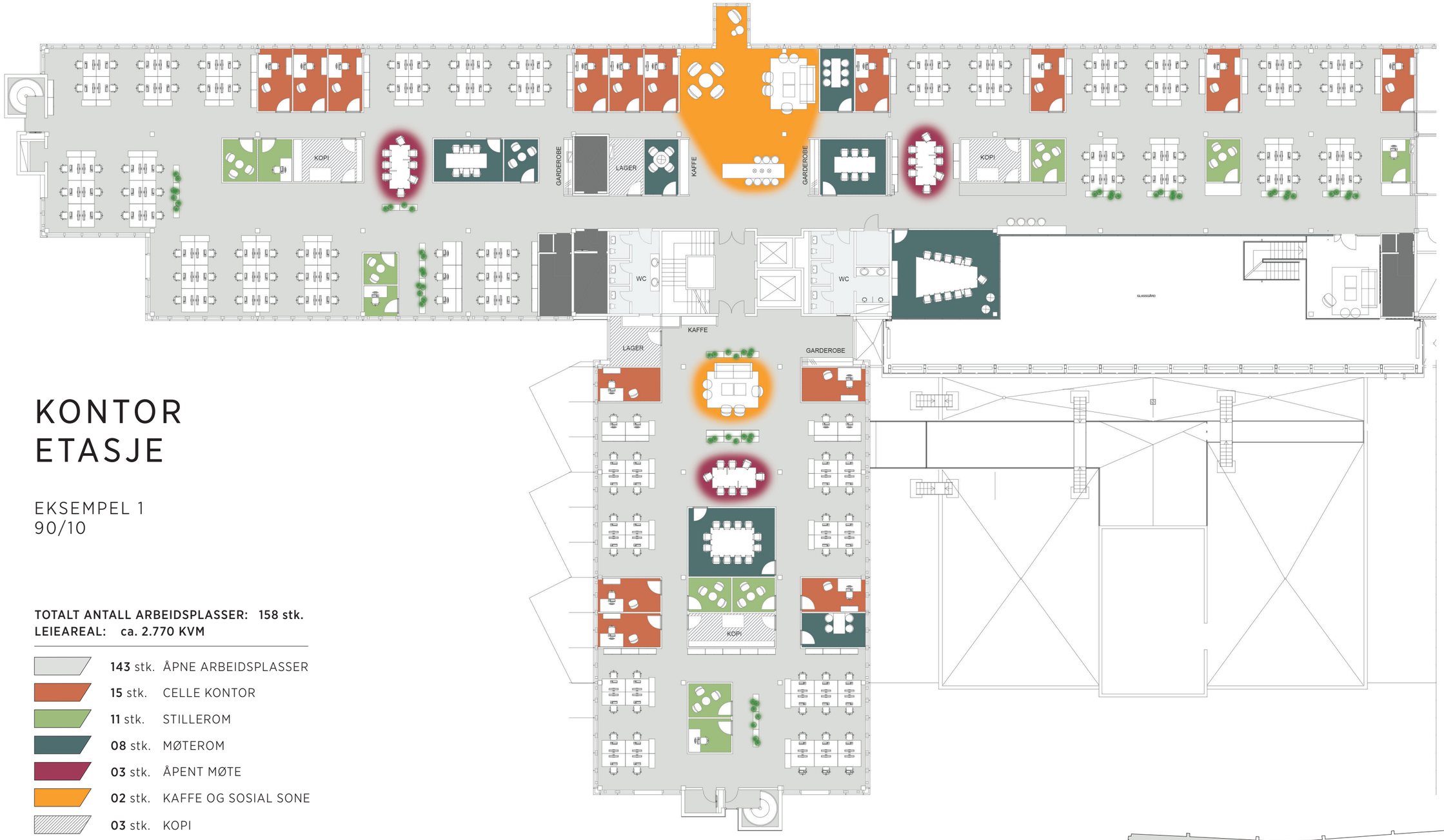


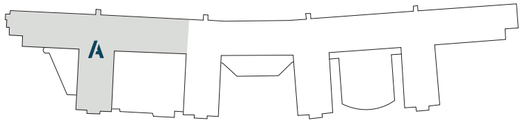
KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 1
90/10

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 158 stk.
LEIEAREAL: ca. 2.770 KVM

- **143** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **15** stk. CELLE KONTOR
- **11** stk. STILLEROM
- **08** stk. MØTEROM
- **03** stk. ÅPENT MØTE
- **02** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **03** stk. KOPI
- **02** stk. LAGER



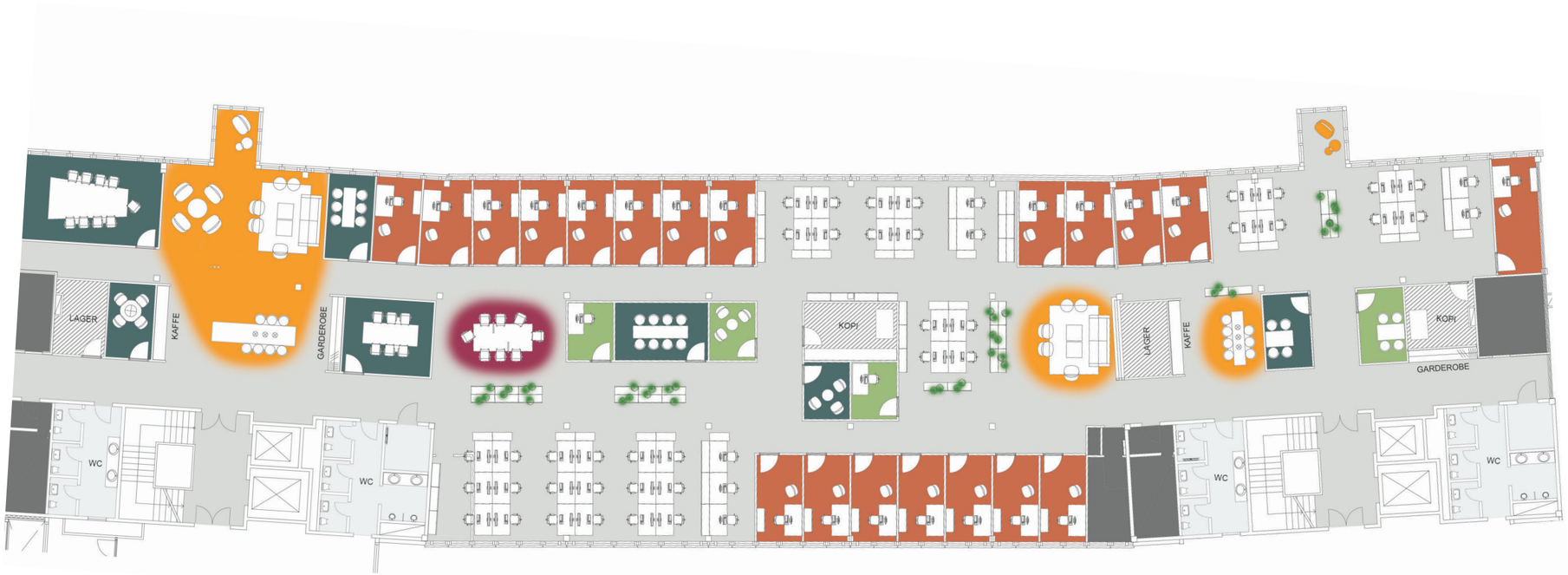


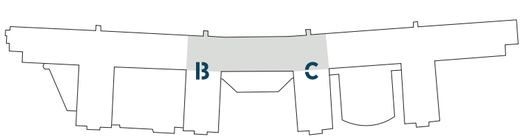
KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 2
70/30

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 65 stk.
LEIEAREAL: ca. 1.740 KVM

- **45** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **20** stk. CELLE KONTOR
- **04** stk. STILLEROM
- **07** stk. MØTEROM
- **01** stk. ÅPENT MØTE
- **02** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **02** stk. KOPI
- **02** stk. LAGER



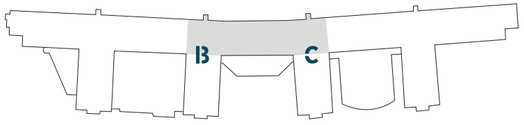


KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 2
90/10

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 71 stk.
LEIEAREAL: ca. 1.740 KVM

- **68** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **07** stk. CELLE KONTOR
- **06** stk. STILLEROM
- **07** stk. MØTEROM
- **01** stk. ÅPENT MØTE
- **02** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **02** stk. KOPI
- **02** stk. LAGER

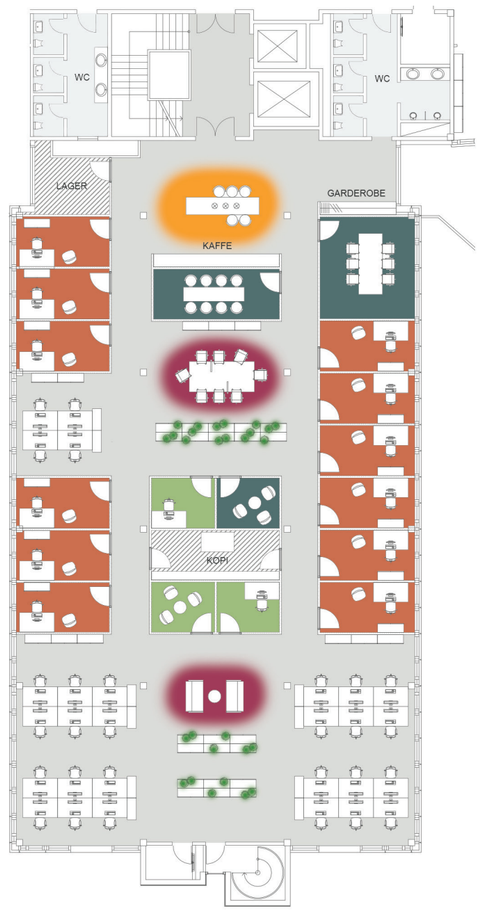


KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 3A
70/30

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 40 stk.
LEIEAREAL: ca. 800 KVM

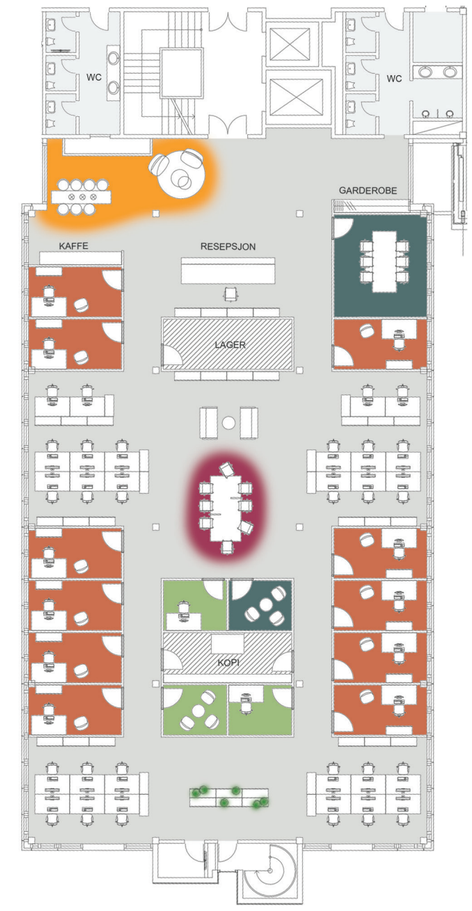
- **28** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **12** stk. CELLE KONTOR
- **03** stk. STILLEROM
- **03** stk. MØTEROM
- **02** stk. ÅPENT MØTE
- **01** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **01** stk. KOPI
- **01** stk. LAGER

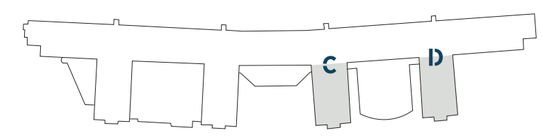


EKSEMPEL 3B
70/30

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 39 stk.
LEIEAREAL: ca. 800 KVM

- **28** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **11** stk. CELLE KONTOR
- **03** stk. STILLEROM
- **02** stk. MØTEROM
- **01** stk. ÅPENT MØTE
- **01** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **01** stk. KOPI
- **01** stk. LAGER



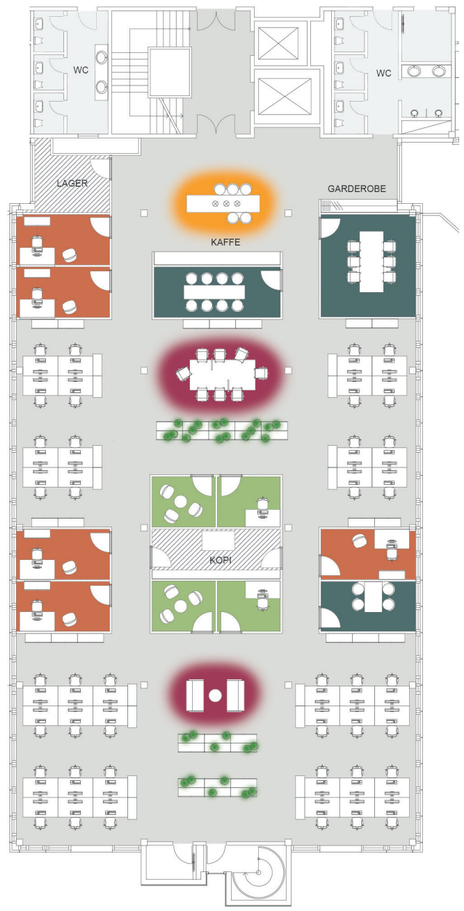


KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 3A
90/10

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 45 stk.
LEIEAREAL: ca. 800 KVM

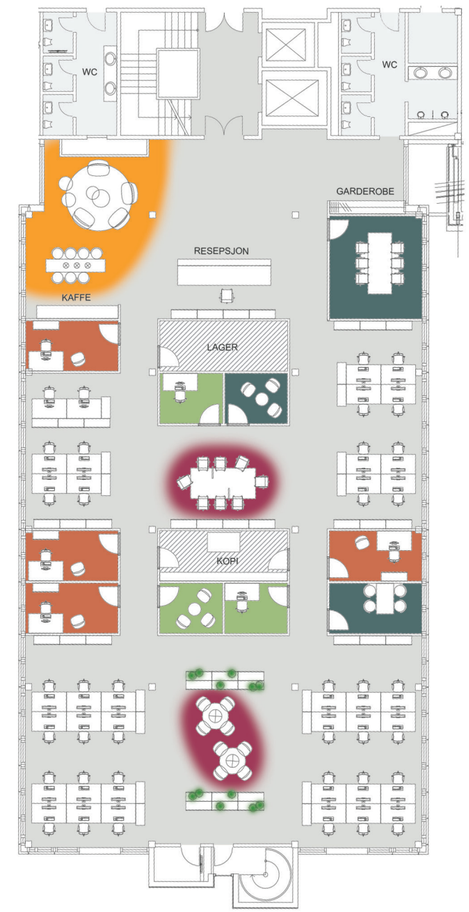
- **40** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **05** stk. CELLE KONTOR
- **04** stk. STILLEROM
- **03** stk. MØTEROM
- **02** stk. ÅPENT MØTE
- **01** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **01** stk. KOPI
- **01** stk. LAGER

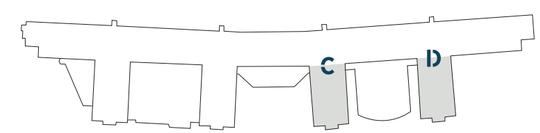


EKSEMPEL 3B
90/10

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 43 stk.
LEIEAREAL: ca. 800 KVM

- **38** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **04** stk. CELLE KONTOR
- **03** stk. STILLEROM
- **03** stk. MØTEROM
- **02** stk. ÅPENT MØTE
- **01** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **01** stk. KOPI
- **01** stk. LAGER



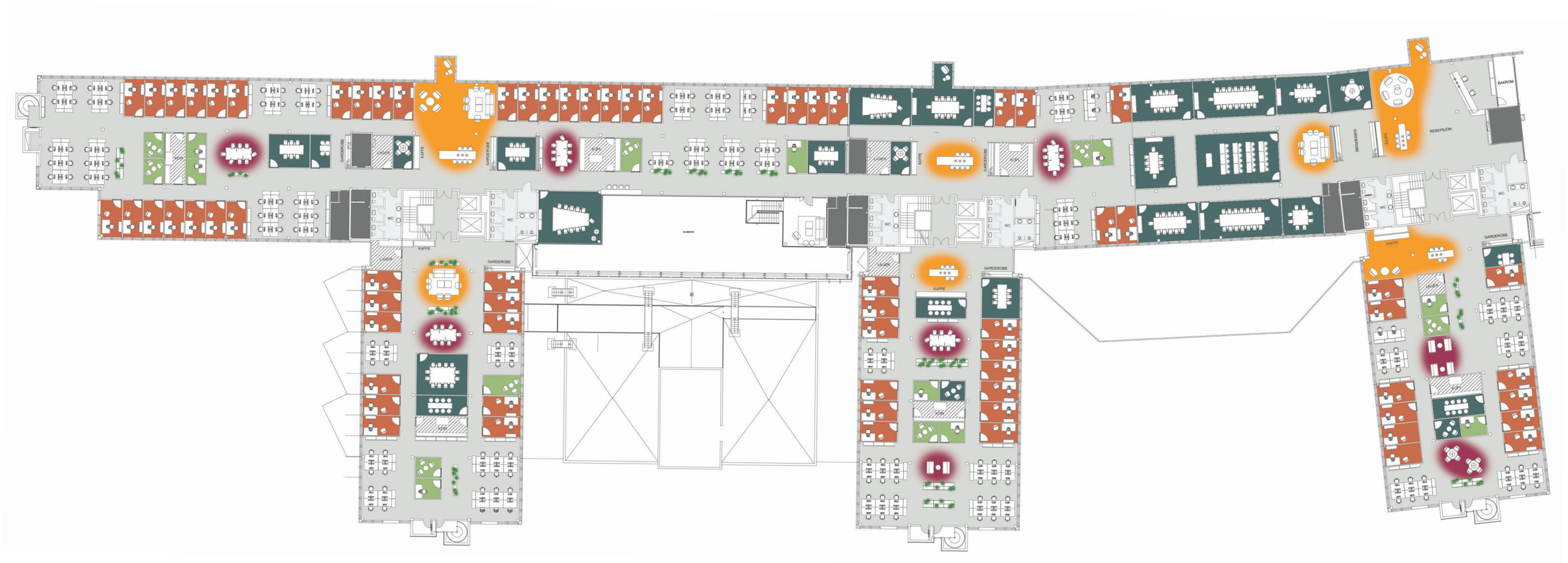


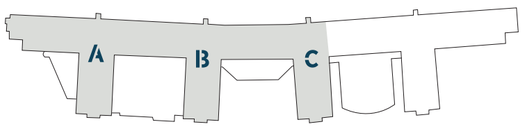
KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 4
70/30

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 228 stk.
LEIEAREAL: 6.124 KVM

- **160** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **68** stk. CELLE KONTOR
- **17** stk. STILLEROM
- **27** stk. MØTEROM
- **08** stk. ÅPENT MØTE
- **06** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **06** stk. KOPI
- **05** stk. LAGER



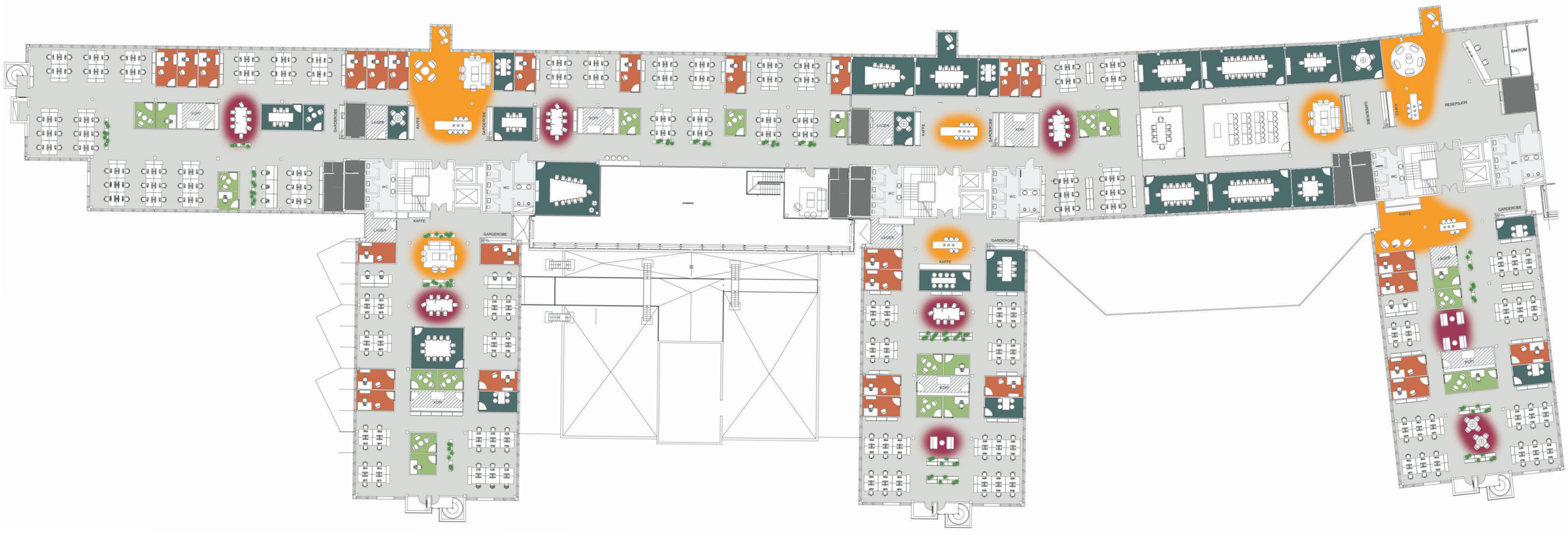


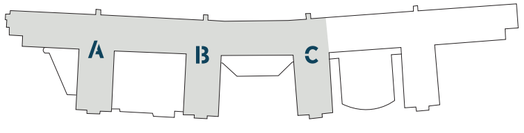
KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 4
90/10

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 272 stk.
LEIEAREAL: 6.124 KVM

- **245** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **27** stk. CELLE KONTOR
- **21** stk. STILLEROM
- **26** stk. MØTEROM
- **08** stk. ÅPENT MØTE
- **06** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **06** stk. KOPI
- **05** stk. LAGER



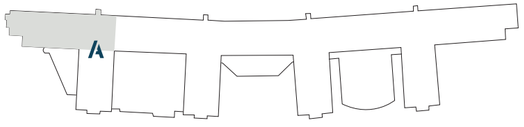


KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 5
70/30

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 56 stk.
LEIEAREAL: 1.270 KVM

- **38** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **18** stk. CELLE KONTOR
- **04** stk. STILLEROM
- **04** stk. MØTEROM
- **01** stk. ÅPENT MØTE
- **01** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **01** stk. KOPI
- **01** stk. LAGER

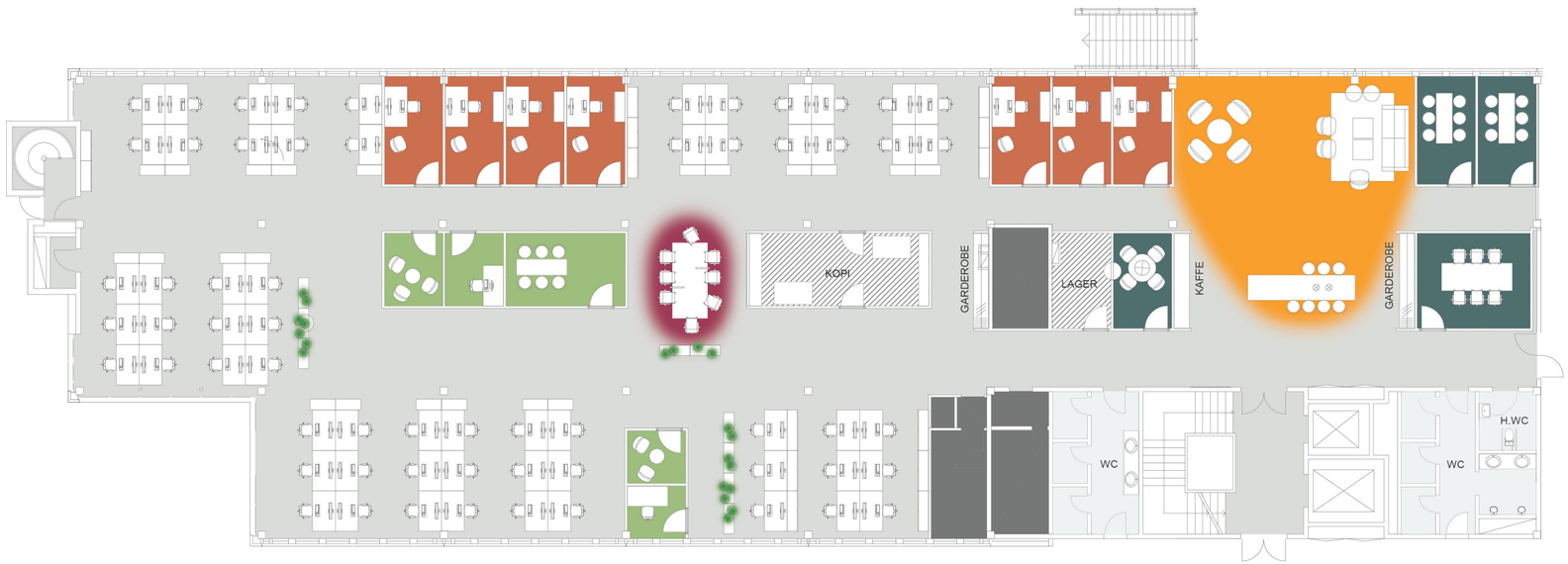


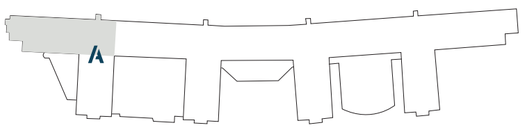
KONTOR ETASJE

EKSEMPEL 5
90/10

TOTALT ANTALL ARBEIDSPLASSER: 68 stk.
LEIEAREAL: 1.270 KVM

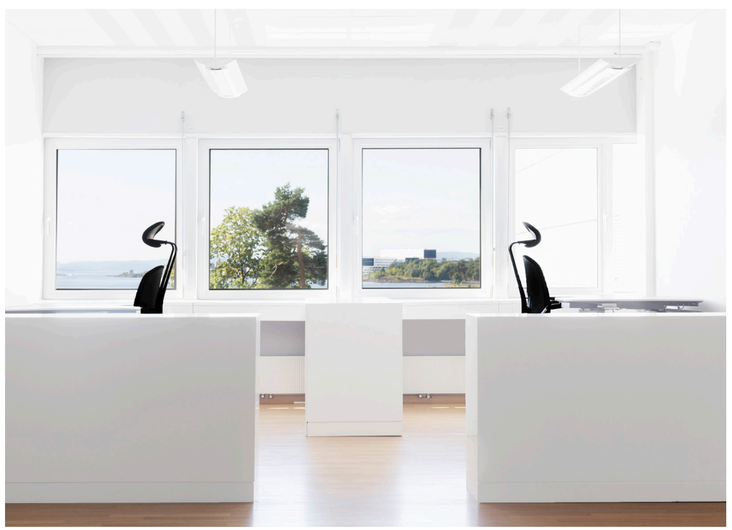
- **61** stk. ÅPNE ARBEIDSPLASSER
- **07** stk. CELLE KONTOR
- **05** stk. STILLEROM
- **04** stk. MØTEROM
- **01** stk. ÅPENT MØTE
- **01** stk. KAFFE OG SOSIAL SONE
- **01** stk. KOPI
- **01** stk. LAGER

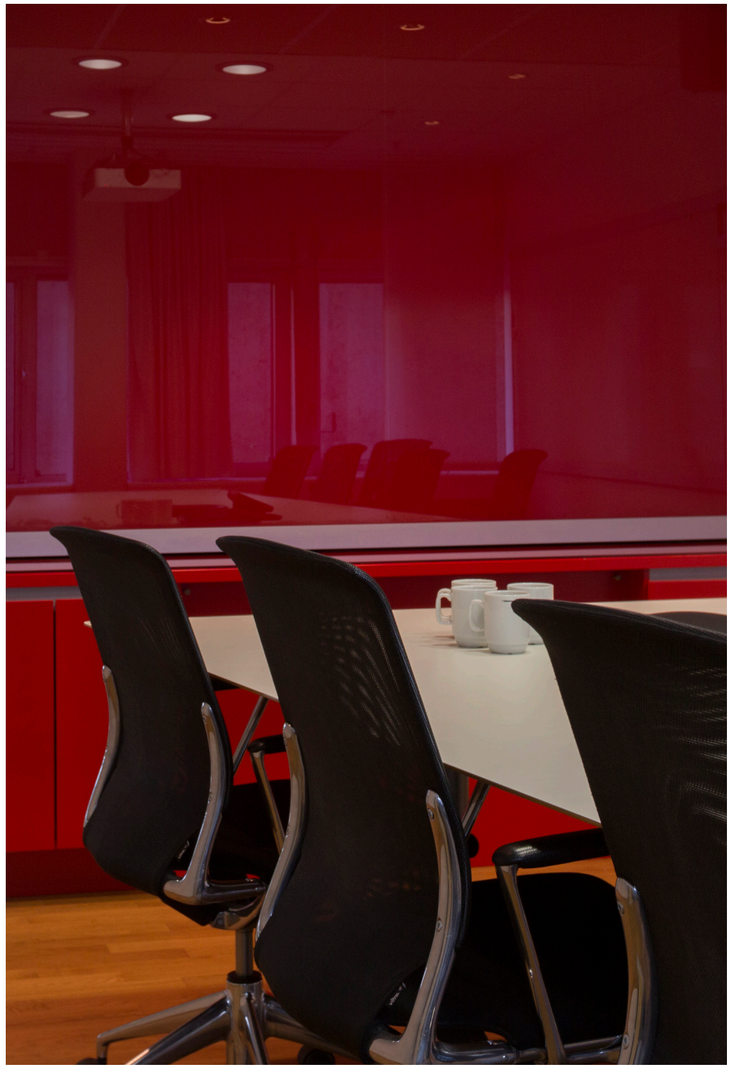




KONTOR

Flotte kontorlokaler med meget god teknisk standard. Lokalene skreddersys etter avtale med leietaker. Det oppnås god arealeffektivitet i både celle og åpne løsninger. Stor fleksibilitet til å dele opp areal i ønsket størrelse.





MØTEROM

Det er felles møteromssenter ved bemannet resepsjon. I tillegg er det tilgang til stort auditorium samt storsal som er beregnet for opp til ca 250 personer.

UTEOMRÅDENE

PARK, STRAND OG BRYGGE

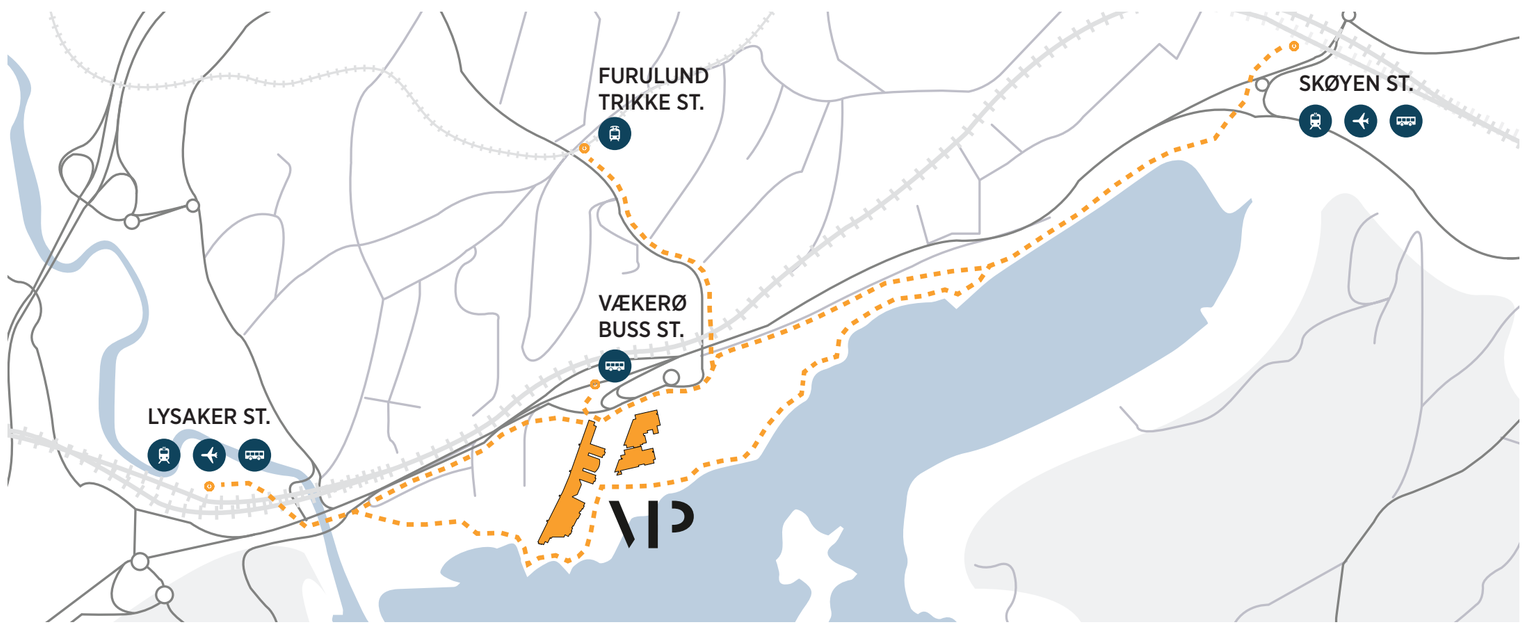
Med parken som ramme, skapes et spennende og unikt utemiljø som byr på en rekke opplevelser utover et vanlig kontorbygg. De naturskjønne omgivelsene gir muligheter for ro, rekreasjon og sosialt samvær. Unikt designede løsninger skaper møteplasser for arrangementer, men også en kaffe eller lunsj i solen med kollegaer.

Uteområdene i Vækerø Park består av et nydelig parkanlegg, turstier og en egen strand. Alle leietakere har tilgang til uteområdene. Her er det mulighet til å koble av i hverdagen, nyte lunsjen i solen, ta en spasertur, eller en svømmetur. Området har også en egen brygge som kan brukes til sosiale arrangementer.

KOMMUNIKASJON

OFFENTLIG TRANSPORT

Vækerø Park ligger nær Lysaker, Skøyen og byen. Selv om kontorområdet ligger i naturskjønne omgivelser ved fjorden, er alt tilgjengelig innen kort radius.



VÆKERØ BUSSTASJON
CA. 2 MIN GANGE

24	Fornebu Vest - Brynseng T
31	Fornebu - Grorud
32	Voksen skog - Kværnerbyen
121	Sandvika - Oslo
131	Bekkestua - Oslo
143	Bærums Verk - Oslo
151	Rykkin - Oslo
169	Lierbyen - Oslo
200	Hønefoss - Oslo
251	Slemmestad - Oslo

LYSAKER TOGSTASJON
CA. 10 MIN GANGE

SKØYEN TOGSTASJON
CA. 20 MIN GANGE

FURULUND TRIKKESTASJON
CA. 15 MIN GANGE

PARKERING

Vækerø Park har et godt parkeringstilbud for ansatte og besøkende. Det er 600 parkeringsplasser knyttet til AD bygget, hvorav 500 er innendørs. Disse vil bli tilbudt leietagere i henhold til andel av leiearealet. Det er ca 100 gjesteplasser utendørs.

ADKOMST

Enkel adkomst med avkjøringsrampe til og fra E-18. For ansatte som tar offentlig kommunkasjon er det bussholdeplass bare få minutters gange fra bygget.

Gangtiden til og fra Lysaker stasjon er ca. 10 minutter. Lysaker stasjon har et av landets høyeste tettheter av tog. Alle busser til og fra Fornebu stopper også på Vækerø, og det er lagt inn flere avganger i rushtiden.

TEKNISK INFO

TEKNISK INFORMASJON

Bygget er en del av Vækerø Park og ligger på sydsiden av E 18, med både av- og påkjøring til E 18 like ved bygget.

Bygget er oppført i 8 etasjer, hvorav 5 etasjer er over bakkeplan. Etasjene under bakken består i hovedsak av parkering og tekniske rom/lagre.

Bygget ble oppført i to byggetrinn med ferdigstillelse av de to sydligste delene (A +B) i 1985 og den nordlige delen (C + D) i 1987.

Bygget har vært gjenstand for kontinuerlig vedlikehold og tilpasning til nye krav/forventninger fra brukerne, og ble bortimot totalrenovert i 2007, hvor det arkitektoniske hovedgrepet var å etablere to glassgårder mellom A/B og C/D fløy samt å etablere lydhimling i alle kontorarealer, som muliggjør bruk av elementvegger (monteres mellom himling og belegg). Saken er beskrevet under det påfølgende kapitelet “Layout”.

LAYOUT

Som del av renoveringen i 2007, ble samtlige kontorarealer bygget om med himlingsgrid og elementvegger. Dette betyr at layout i arealene (plassering av skillevegger) med letthet kan endres, uten støv, med svært begrenset støy og med gjenbruk av veggelementer. Kostnadene forbundet med ombygning er svært begrenset sammenlignet med plassbygde løsninger. Erfaring med systemet har demonstrert at de fleste ombygninger kan gjennomføres med vanlig aktivitet i det arealet som bygges om, slik at ombygninger ikke fører til tap av produksjon.

UNIVERSELL UTFORMING OG MILJØMESSIGE FORHOLD

Bygget er bygget og renovert før TEK 10 med universell utforming trådde i kraft. Bygget er således verken bygget eller renovert i henhold til dagens krav til universell utforming.

Gårdeier har i midlertid omfattende erfaring med å tilrettelegge bygget for ansatte med forskjellig typer av nedsatt funksjonsevne, både i forhold til bevegelighet, nedsatt hørsel, allergiplager osv.

I forhold til miljømessige forhold, har Vækerø Park en egen energisentral (varmepumpe med veksling mot sjøvann i Oslofjorden). Anlegget henter både varme og kjøling fra fjorden, og bidrar med ca 6 - 7 mill kWh i netto energi. Energisentralen sikrer en meget kostnadseffektiv energiforsyning for leietagerne i Vækerø Park.

Det er også etablert egen miljøstasjon i varemottaket som legger til rette for sortering av avfall i nødvendig antall fraksjoner. Bygget har Energiklasse C.

BYGGTEKNISK INFORMASJON

Takhøyde: Det er variabel himlingshøyde fra 2.7m og ned til 2,4m (korridor) i kontorarealene.

Solavskjerming: Utvendig screen med perforert duk i glassgårder og utvendige automatiske persienner på øst- og syd-fasade mens nord-fasade har manuelle utvendige persienner.

Belysning: Bygget har lysarmaturer av nyere dato og møter i hovedsak anbefalingene fra Norsk Lyskultur.

Klimaforhold: Bygget er utstyrt med anlegg for varme og kjøling, og innfrir alle krav i Veiledning nr. 444, utgitt av Arbeidstilsynet vedr. klima og luftkvalitet på arbeidsplassen. Det foreligger klimatabell for bygget.

IS/IT

Kontorlokalene i Drammensveien 264 er delt opp i 4 seksjoner (A-D) og hver seksjon har 5 etasjer. Hver seksjon og etasje har et dedikert pluggfelt (EF-/telematikkrom), hvor all kobberkabling er terminert i patchpaneler. Kobberkablingen er lagt ihht. standarder for strukturert kabling, og er etablert som et stjernenett.

All kobberkabling er ihht. IBM Advanced Connectivity System (ACS) Gold og er sertifisert for ISO/IEC 11801 Cat 7 og 1 Ghz. Kablingen er testet for 1 Gigabit pr. sekund (Gbps) ethernet forbindelser.

Kabling er terminert i veggpunkt og patchpaneler med GG45 modulkontakt. Dette er en høyhastighets multimedia kontakt med som støtter Cat 5, 6 og 7 med godkjente RJ45 kontakter. Bygget har også en større maskinsal for serverparker.

FACILITY MANAGEMENT

Drift og forvaltning av eiendommene i Vækerø Park er ivaretatt av en ekstern leverandør (Vender AS) som drifter byggene teknisk. Vender AS tilbyr også en rekke Facility Management tjenester til leietakerne i Vækerø Park (post, rekvisita, budkjøring, fruktordning, flyttinger, plantevedlikehold, brukerstøtte mobiltelefoner, boligassistanse, osv).

SIKKERHET

Fasadepartier er innbruddsikret opptil 4,0 m over bakken, rotasjonsport og de fasader som kan nås med klatring er innbruddssikret i.h.t. FG's krav klasse B. Det er installert adgangskontrollanlegg i bygget av type Lenel. Anlegget er basert på bruk av berøringsfrie kortlesere.

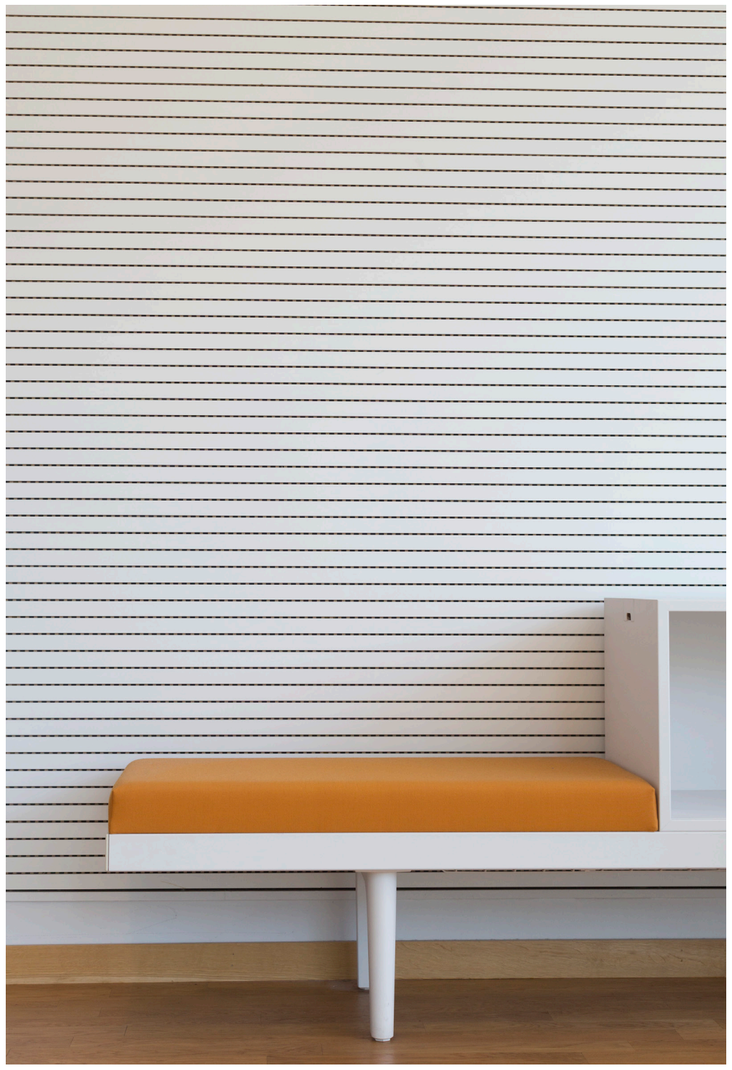
Bygget har installert ITV-anlegg inkludert utvendig kameraovervåkning.

Bygget er utstyrt med reservekraftinstallasjoner (dieselaggregater og UPS-anlegg).

HVORFOR VÆKERØ PARK?

- Bygg med høy kvalitet på tekniske anlegg
- Store og effektive plan, opp til ca. 6.000 kvm
- Gode lysforhold
- Fleksible og moderne kontorløsninger med vekstmuligheter
- Svært høy standard på tekniske fasiliteter
- Moderne møterom og auditorium
- Fellesfasiliteter inkluderer blant annet 1.800 kvm treningsanlegg med egen håndballbane, squashhall og spinningsal
- Frodig parkanlegg med turstier og egen strandlinje
- Sentral beliggenhet mellom Lysaker og Skøyen
- God profilering mot E 18

Vækerø Park har alt du trenger og litt mer, vevd sammen i ett unikt område.



KONTAKT

AKERSHUS EIENDOM

Jonas Myhre
22 41 48 00 / 998 69 900
jm@akershuseiendom.no

Rune Arvesen
22 41 48 00 / 915 35 567
ra@akershuseiendom.no

WWW.AKERSHUSEIENDOM.NO

AKERSHUS EIENDOM

Eier:

NORSK HYDROS PENSJONSKASSE

HYDRO

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Megler har ikke ansvar for andre forhold ved Eiendommen enn dem Megler har undersøkt. Utleier og megler vil gi leietaker opplysninger som han har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for handelen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd. Dette vil normalt følge av det tilbud som utformes spesifikt for hver leietaker, herunder den informasjon som følger av leieavtalen med tilhørende vedlegg. Forbehold knyttet til et tilbud om leie med utkast til leieavtale vil følge av tilbudsdokumentet. Prospektet er således ikke en del av avtalegrunnlaget, og informasjoner herfra kan dermed ikke påberopes av leietaker som bindende for utleier.