



Unikke kontorlejemål

I Aarhus' nye erhvervskvarter



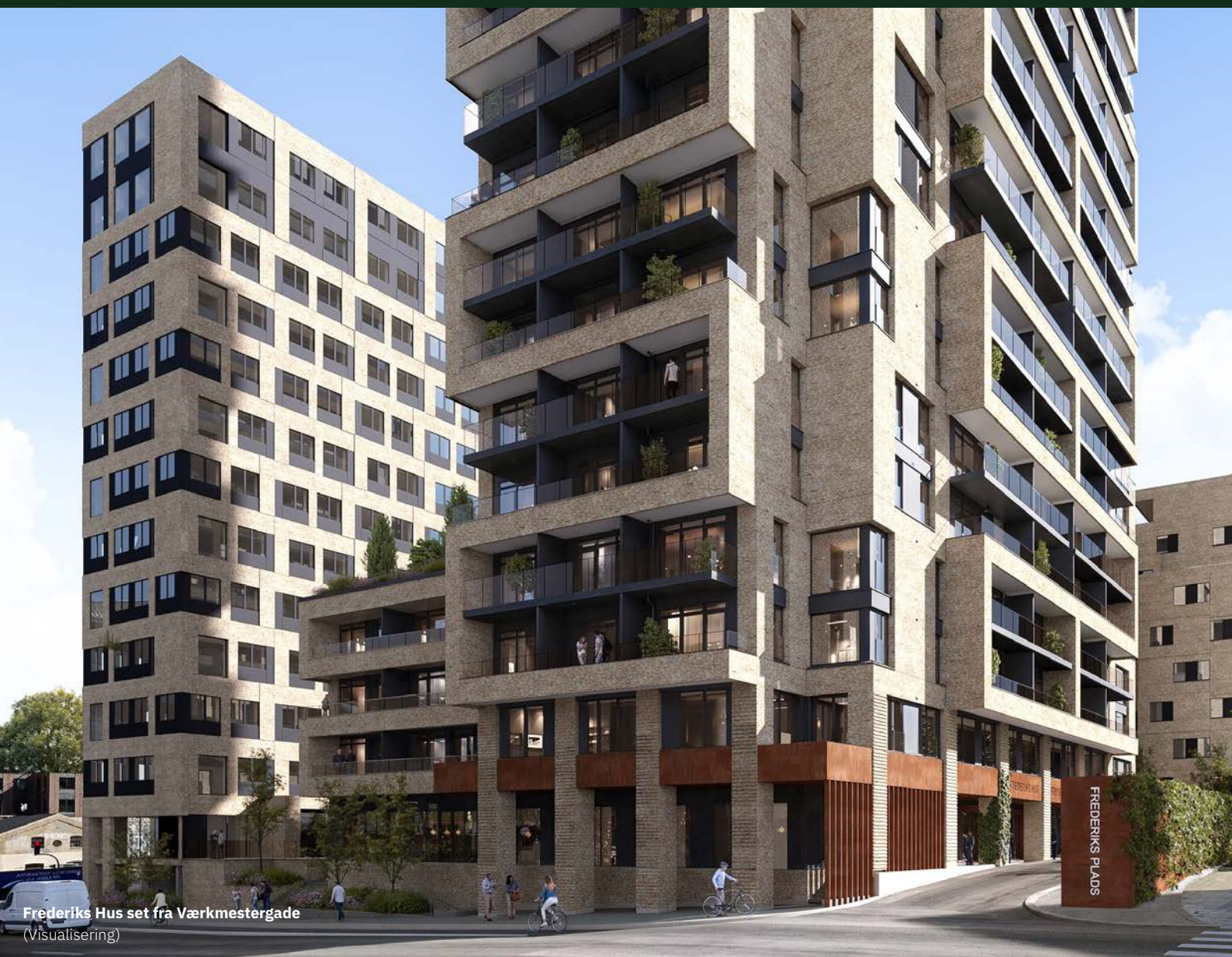
Colliers



**En del af Aarhus.
En del af Frederiksbjerg.
En del af Frederiks Plads.
Helt sig selv.**

Indhold

05	Velkommen til Frederiks Hus
06	Frederiks Plads - Oversigtskort
09	Dynamisk voksende erhvervsområde
10	Frederiks Plads
12	Erhvervslejemålene
16	ESG initiativer i Frederiks Hus
18	Etageplaner
27	Lejevilkår
30	Kontakt



Frederiks Hus set fra Værkmestergade
(Visualisering)

Velkommen til Frederiks Hus

Frederiks Hus som destination

Frederiks Hus er en integreret del af Frederiks Plads og med 29 etager og samlet ca. 27.000 m², bliver Frederiks Hus den højeste og mest markante bygning blandt bygningerne på Frederiks Plads.

Frederiks Hus består af en stueetage indeholdende udadvendte og publikumshenvendte funktioner og services i form af butiks- og restaurantformål. Fra 1. til 18. etage kommer bygningen til at indeholde 200 boliger fordelt på et-, to-, tre- og fireværelseslejligheder.

19. og 20. etage indrettes som hotellejligheder- og værelser, mens etagerne fra 21. til 28. etage kommer til at huse erhvervslejere.

Som en del af Frederiks Hus opføres der desuden en mellembygning ved siden af højhuset, som indrettes med 16 almene boliger beliggende fra 1. til 3. etage. De almene boliger sælges til Boligforeningen Ringgården.

Frederiks Hus forventes at stå færdig og klar til indflytning april 2027.



Hvad vil du gå til?

Fra Frederiks Hus er næsten alt i gåafstand. Du kan gå til domkirken på et kvarter, slendre til DOKK1 på under 10 minutter og kigge ud over vandet nærmest uden at bevæge dig.

MOLSLINJEN OG VANDFLYVEREN

SYDHAVNEN

KULKRANSPORET

DOKK1

RUTEBILSTATIONEN

DOMKIRKEN

LATINERKVARTERET



MARSELISBORG SKOVENE

TANGKROGEN

BRUUNS GALLERI

JÆGERGÅRDSGADE

BANEGÅRDEN

STRØGET

RÅDHUSET

AROS



FREDERIKS HUS
Kontoretager 21. - 28. etage

Dynamisk voksende erhvervsområde

Tæt på midtbyen og med det nye sydhavnskvarter som nabo

Frederiks Plads ligger i hjertet af Aarhus, i overgangen mellem det centrale Aarhus, bydelen Frederiksbjerg og Sydhavnskvarteret. Den centrale placering i byen skaber synergi og sammenhæng, og sammen med Bruuns Galleri, EY-Huset, Aarhus City Tower, DGI-huset, Jægergården og Centralværkstedet, danner blandingen af bolig-, butiks- og kontorbygninger grundlag for en ny central bydel.

Øst for området ligger Aarhus Havn og Sydhavnskvarteret, som skal være en bydel kendetegnet ved erhverv, byliv og social mangfoldighed. Der etableres en direkte forbindelse mellem Frederiks Plads og Sydhavnskvarteret via det gamle kulkranspor (Kulbroen). Mod syd ligger det attraktive boligkvarter Frederiksbjerg med sine karrébebyggelser, og vest for området ligger Bruuns Galleri, DGI-huset og hovedbanegården.

Sydhavnen i Aarhus er lige nu under stor forandring og i løbet af de næste par år vil området forvandles til et moderne bymiljø med erhverv og kulturliv. Indenfor de seneste år er bl.a. Danske Banks hovedsæde i Aarhus flyttet til Sydhavnskvarteret sammen med JP Politikens hovedsæde. Som en del af udviklingen af Sydhavnen opføres der bl.a. nye lokaler til spillestedet Train, Det Jyske Kunstakademi, Aarhus Billedkunstcenter samt VIA.

Blandt de offentliggjorte lejere, som flytter til Sydhavnskvarteret er Danske Commodities, Niras, Kromann Reumert, AART architects samt Clearwater International.

Kulkransporet

Det historiske kulkranspor omdannes indenfor de kommende år til en gangbro, der vil forbinde Frederiks Plads med Sydhavnen. Kulbroen fra Sydhavnen over Spanien til Frederiks Plads, bliver et vigtigt bindeled mellem den nye bydel på Sydhavnen og resten af byen. Kulkransporet bliver mere end en stiforbindelse, undervejs kommer der flere opholdsarealer, hvor man kan tage sig en pause, ligesom der flere steder bliver bygget tårne, der forbinder gadelivet med kulkransporets hævede byrum i 1. sals højde.

Kulbroen skal stå færdig i 2026.

Frederiks Plads

En ny levende bydel i hjertet af Aarhus

På grænsen mellem Aarhus Midtby og Frederiksbjerg er Frederiks Plads vokset frem, som et kombineret bolig- og erhvervsområde. Med opførelsen af Frederiks Hus, færdiggøres byggeriet således, og der sættes et punktum for det samlede projekt.

Frederiks Hus vil blive et sted hvor livet leves på altanerne, i fællesarealerne og på taghaven, og livet vil sprede sig som ringe i vandet til Frederiks Plads' øvrige bygninger og byrum.

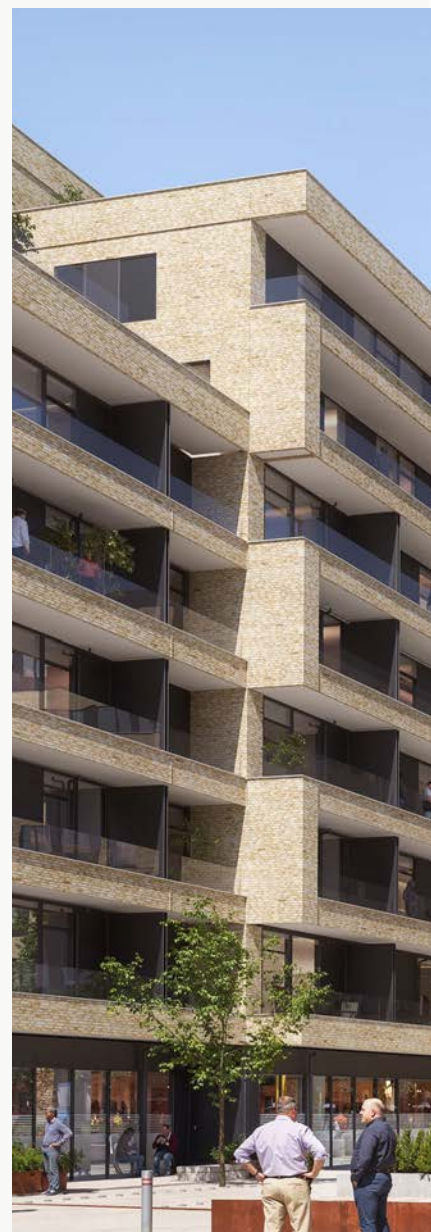
Ambitionen er at skabe en unik bygning, der kombinerer boliger, erhverv og udadvendte servicefunktioner i et bymiljø, der binder Frederiks Plads og det omkringliggende område sammen på ny. Med fokus på livskvalitet, mangfoldighed, meningsfuldhed og gode løsninger, vil vi skabe plads og balance til det moderne privat- og arbejdsliv.

Bygningerne er placeret rundt om et indre torv med træer og græsarealer, herunder "Kongeegen". Frederiks Hus er placeret i det nordvestlige hjørne ved Værkmestergade og ved indkørslen til pladsdannelsen og parkeringskælderen.

Frederiks Plads danner desuden rammerne for bl.a. Nordea, Nordicals, advokatfirmaet Rödstenen, KPMG, Horten samt flere restauranter.

Livet i og omkring Frederiks Hus

Stueetagen forventes at indeholde et bredt tilbud af offentlige funktioner med bl.a. bager, cafeer, restauranter, barber, mm. samt bl.a. forskellige specialbutikker. En vifte af tilbud til beboere og besøgende som tilsammen skaber et alsidigt og attraktivt byliv - fra tidlig morgen til sen aften.





Frederiks Hus set fra Frederiks Plads
(Visualisering)

Erhvervslejemålene

Generelt

Erhvervslejemålene bygger på en rationel bygningsstruktur med en indretning, der sikrer optimale arbejdsforhold med dagslys, akustik, luftkvalitet og udsigt i fokus.

Indretningen af kontoretagerne på 21.-28. etage er holdt meget åben og fleksibel med mulighed for indretning både i form af enkeltmands- og storrumskontorer, så etagerne kan tilpasses efter forskellige krav og behov - på kort og på lang sigt.

24. etage er indrettet med en fælles kantine, der faciliterer alle erhvervs- etagerne.

På hver etage er der mulighed for at etablere 50 arbejdspladser.

Etagedisponering

Disponeringen af erhvervsetagerne i Frederiks Hus er tænkt som følger:

Etage	Anvendelse	Etageareal	Andel af 2. og 3. etage	Andel af kantineetagen	Bruttoareal
21. etage *)	Erhverv	840 m ²	59 m ²	129 m ²	1.028 m ²
22. etage *)	Erhverv	847 m ²	60 m ²	130 m ²	1.037 m ²
23. etage *)	Erhverv	832 m ²	59 m ²	128 m ²	1.019 m ²
24. etage **)	Kantine	853 m ²	-	-	-
25. etage *)	Erhverv	836 m ²	59 m ²	129 m ²	1.024 m ²
26. etage *)	Erhverv	836 m ²	59 m ²	129 m ²	1.024 m ²
27. etage *)	Erhverv	836 m ²	59 m ²	129 m ²	1.024 m ²
28. etage *)	Erhverv	514 m ²	36 m ²	79 m ²	629 m ²

Noter:

*) Areal er inkl. andel af fællesareal samt forholdsmæssig andel af motionsrummet på 2. etage og fælles mødecenter på 3. etage. Begge dele kun forbeholdt erhvervslejerne.

Forholdsmæssig andel af kantineetagen bliver fordelt på de enkelte etager.

Lejen for kantineetagen er 1.825 kr. pr. m² p.a.

**) Areal er inkl. andel af fællesareal.

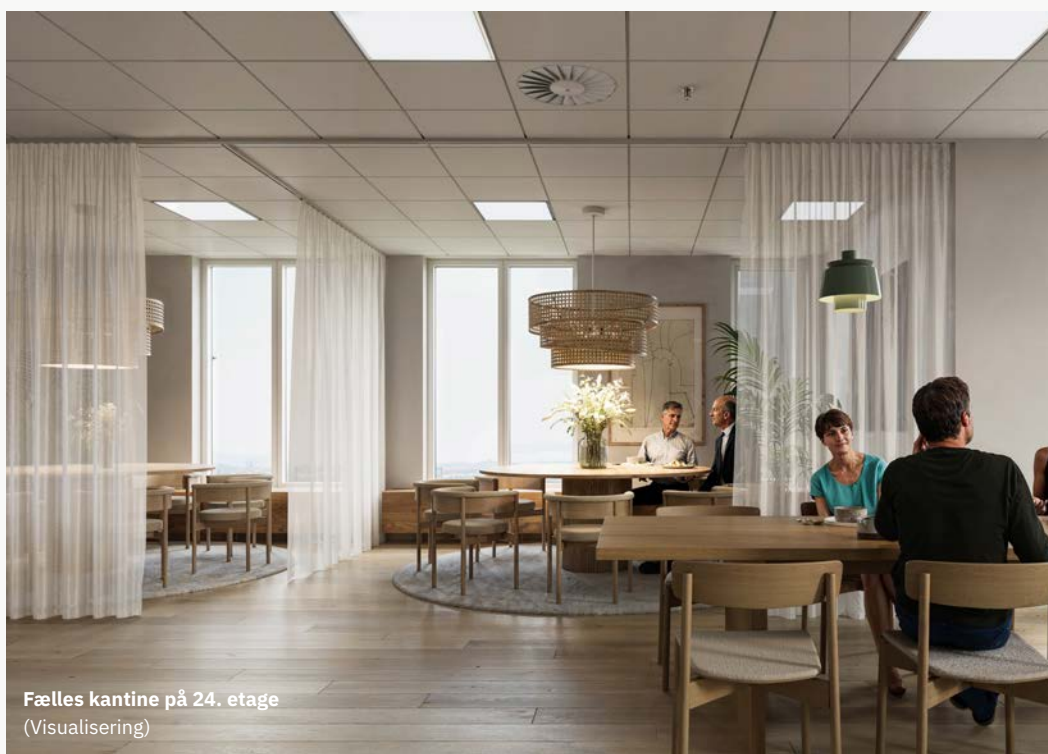
24. etage er indrettet til fælles kantine med eget produktionskøkken, der faciliterer alle erhvervsetagerne. Arealet for denne etage inklusiv udgifter forbundet hermed, fordeles forholdsmæssigt mellem erhvervslejerne svarende til de enkelte erhvervslejers andel af det samlede erhvervsareal.



Kontorlejemål
(Visualisering)



Kontorlejemål
(Visualisering)



Fælles kantine på 24. etage
(Visualisering)

Erhvervslejemålene

Reception og ankomst

Ankomstområdet til højhuset sker via en foyer i stueetagen, der bliver knudepunkt og mødested for al trafik ind og ud af bygningen.

Foyeren indrettes i nordisk stil med materialer af høj kvalitet, og der vil desuden være et venteområde til gæster samt toiletfaciliteter.

Indretning af erhvervslejemålene

Lejemålene indrettes med en høj grad af fleksibilitet og med mange tilpasningsmuligheder for de enkelte lejere.

På gulvene lægges der tæppefliser. Væggene hvidmales og der udføres nedstroppede akustikregulerende lofter.

Indretningen holdes generelt på et minimum, således den/de kommende lejere selv kan få medindflydelse på indretningen og udtrykket i deres lejemål.

Kontorerne er udstyret med bl.a. lysstyring via dagslyssimulering, ventilation samt fjernkøl, hvilket er med til at tilsikre et godt indeklima i løbet af hele dagen - og over hele året. Indeklimaet er højt prioriteret og kontoretagerne certificeres med DGNB Hjerte, hvilket er en udmærkelse, der dokumenterer god komfort og sundt indeklima for brugerne af erhvervsetagerne.

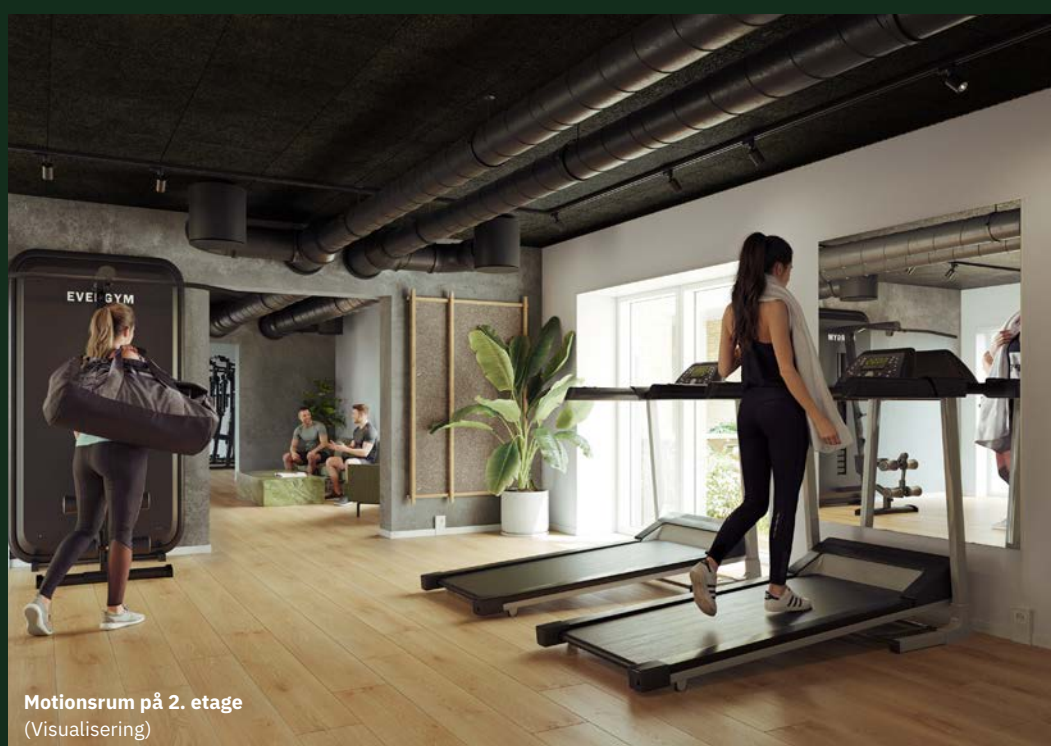
Motionsrum og hotellejligheder

Foruden de enkelte erhvervsetager, får erhvervslejerne i Frederiks Hus også eksklusiv adgang til eget motionsrum samt omklædningsfaciliteter på 2. etage. På 3. etage indrettes der et mødecenter samt depot- og behandlingsrum, som også kun er til brug for erhvervslejerne. Mødelokalerne her vil være oplagte til bl.a. dagsmøder, rekrutteringssamtaler eller andet, som kunne kræve diskretion.

På 19. og 20. etage etableres der 25 rummelige hotellejligheder- og værelser. Virksomhederne har derved mulighed for at leje en hotellejlighed til gæster eller eksterne medarbejdere, der har behov for overnatningsmuligheder for en kortere eller længere periode.



Reception
(Visualisering)



Motionsrum på 2. etage
(Visualisering)



Hotellejlighed på 19. og 20. etage
(Visualisering)

ESG initiativer i Frederiks Hus

Tiltag, der tilstræber ansvarlighed i lejemålene

I forbindelse med opførelsen af Frederiks Hus, har bygherre bag projektet haft særlig fokus på reduktion af byggeriets CO₂-aftryk, hvor initiativer som brug af grøn cement samt valg af mere bæredygtig stål, er nogle af de indsatser, som reducerer byggeriets CO₂-udledning og forbedrer projeketets samlede LCA-beregning. Det samlede CO₂-aftryk for hele Frederiks Hus forventes at ende på under 10 kg CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år, hvor Bygningsreglementets krav er på max. 12 kg.

Som en del af projektets ansvarligheds strategi certificeres hele byggeriet DGNB Guld, hvilket er en certificering, der bygger på en helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed med fokus på social, økonomisk og miljømæssigt bæredygtige tiltag.

Bygherre og udlejer har desuden iværksat en del initiativer, der vedrører kommende lejeres mulighed for at reducere virksomhedernes CO₂-udledning i forhold til andre sammenlignelige lejemål, og dermed mulighed for at begrænse virksomhedernes egen miljøbelastning relateret til egne lokaler og drift, samt eventuelt også forsyningsskæde – også defineret ved virksomhedernes scope 1, 2 og 3.

Mulighed for at reducere virksomhedens egen direkte udledning

For at optimere driften og vedligeholdelsen af kontorlejemålene, er der valgt materialer og produkter, som både i driftsfasen og fremstillingsfasen begrænser ressourceforbruget mest muligt. Dette er sikret gennem robusthed og totaløkonomiske analyser.

Af eksempler herpå kan nævnes:

- At der er valgt Tæppefliser fra Ege Tæpper, som er fremstillet af genbrugsmaterialer (bl.a. plastflasker). Disse tæppefliser er desuden nemme at udskifte og reparere enkeltvis, hvis der måtte opstå behov herfor.
- På toiletter og i tekøkkenerne er der valgt vandbesparende armaturer.
- Overalt i kontor- og opholdsarealerne er der valgt belysningsarmaturer med LED lyskilder, som har lavt energiforbrug. Belysningen er styret af dagslyssimulering og bevægelsescensor og er derfor kun i brug ved behov.
- Der er valgt overfladebehandlinger og hjælpepestoffer med lav afgasning af hensyn til indeklimaet.

Fælles køkken og kantine

Fælles produktionskøkken og kantinefaciliteter til alle erhvervsetager bidrager til minimering af ressourceforbrug sammenlignet med, hvis alle virksomheder skulle have hvert sit køkken. Med eget køkken i huset vil man desuden have mulighed for at styre hvilke råvarer, der benyttes samt sikre lokal arbejdskraft, hvilket bidrager til virksomhedernes mulighed for at træffe socialt ansvarlige valg.

Mulighed for at udnytte kantine til mødeaktiviteter

Ved eventuelt at udnytte kantineetagen til større konference- og mødeafholdelser, vil man kunne udnytte kontoretagerne optimalt til indretning af arbejdspladser, samt reducere risikoen for at man har store arealer, som store dele af dagen står ubenyttede hen. Hertil vil der være knyttet en økonomisk besparelse i forhold til leje, driftsudgifter, møblering, mm.

Fleksibilitet og fremtidssikring

Kontorlejemålene er karakteriseret ved en stor grad af åbenhed og fleksibilitet med mulighed for indretning efter skiftende behov og krav, hvilket giver virksomhederne mulighed for at blive boende i længere tid. Det er altså en måde at fremtidssikre virksomhedens lokaler på, hvorved et potentielt ressourceforbrug forbundet med eventuel flytning minimeres.

DGNB Hjerter som målbar indikator for godt indeklima

Erhvervslejemålene bygger på en rationel bygningsstruktur, hvor etagerne er indrettet for at sikre optimale arbejdsforhold med dagslys, akustik, indeklima og udsigt i fokus. Kontoretagerne certificeres efter DGNB Hjerter, hvilket er en ekstra udmærkelse som en del af en bæredygtigheds certificeringsordning, der dokumenterer at der er arbejdet for at sikre et godt fysisk indeklima. Her arbejdes der med udvidet vejledning til opretholdelse af indeklimaet, fokus på brugerstyring fremtidssikring og visualisering af værdifulde indikatorer.

Medarbejdernes transport til/fra kontoret

I kraft af den centrale beliggenhed i centrum af Aarhus kan virksomhederne tilstræbe at begrænse medarbejdernes udledning af CO₂ under transport til/fra arbejde, ved at appellere til, at medarbejderne cykler, går eller benytter sig af offentlig transport til/fra arbejde.

Medarbejdernes fysiske og mentale sundhed

På 2. etage indrettes der et eksklusivt motionsrum kun til brug for erhvervejerne. Her kan virksomhedernes medarbejdere træne i eller uden for arbejdstiden, hvilket dels bidrager til den fysiske sundhed, men i lige så høj grad til medarbejdernes fællesskab og relationer. På 3. etage er der mulighed for at indrette et behandlingsrum, hvilket giver virksomhederne mulighed for at have en massør, fysioterapeut eller lignende til at komme og tilbyde medarbejderne behandlinger.

Mulighed for at reducere virksomhedens indirekte udledning (gennem indkøb af el, vand og varme)

Til køling af kontorlejemålene er der valgt fjernkøling leveret af Kredsløb. Til sammenligning med traditionel køling (ventilation) reduceres energiforbruget, hvilket giver en økonomisk besparelse. Med fjernkøl får man desuden mulighed for i højere grad end ved traditionel køl via ventilation at regulere temperaturerne på de enkelte erhvervsetager.

Fjernkøling er desuden et godt og bæredygtigt valg, idet returvandet, som ledes tilbage fra Frederiks Hus vil indgå i fjernvarmekredsløbet.

Ovenstående initiativer er alle med til at give lejerne mulighed for at agere mest muligt ansvarligt både hvad angår indretning og drift af lejemålene.



Fleksible etager for individuel indretning

Eksempel på etageplan Niveau 21 - Kontoretage



Note:

Hver etage har en max brandbelastning på 50 personer.

Eksempel på etageplan

Niveau 22 - Kontoretage



Note:
Hver etage har en max brandbelastning på 50 personer.

Eksempel på etageplan

Niveau 23 - Kontoretage



Note:

Hver etage har en max brandbelastning på 50 personer.

Etagerne 25. til 27. er indrettet som de viste eksempler med etagerne fra 21. til 23. etage.

Eksempel på etageplan

Niveau 24 - Kantineetage



Note:
Hver etage har en max brandbelastning på 50 personer.

Eksempel på etageplan

Niveau 25 - Kontoretage



Note:
Hver etage har en max brandbelastning på 50 personer.

Eksempel på etageplan

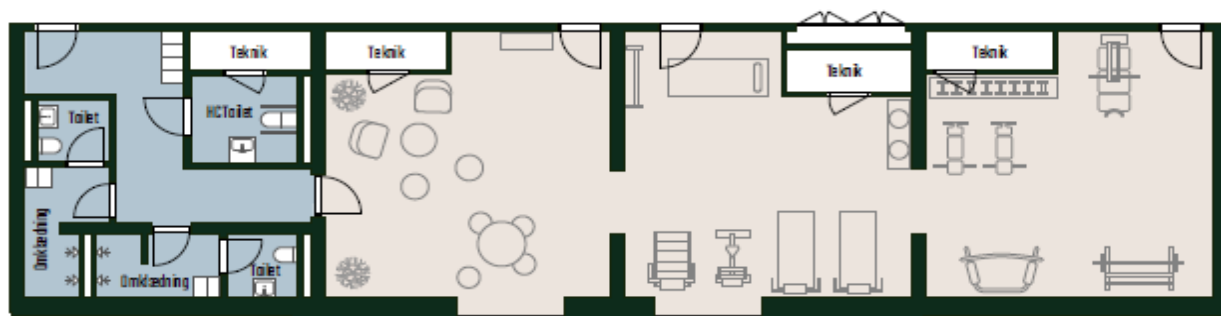
Niveau 28 - Kontoretage



Note:
Hver etage har en max brandbelastning på 50 personer.

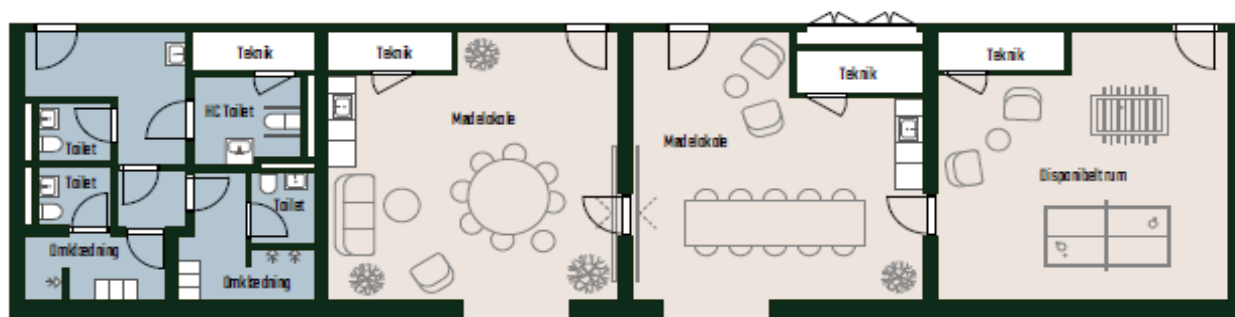
Eksempel på etageplan

Niveau 2 - Motionsrum



Eksempel på etageplan

Niveau 3 - Fælles mødecenter





Frederiks Hus set fra Spanien
(Visualisering)



Frederiks Hus Lejevilkår

Lejevilkår	2026-priser
Areal	Se etagedisponering side 12
Årlig leje 21. - 23. etage	1.800 kr. pr. m ²
Årlig leje 24. etage (kantine)	1.825 kr. pr. m ²
Årlig leje 25. - 26. etage	1.825 kr. pr. m ²
Årlig leje 27. - 28. etage	1.850 kr. pr. m ²
Årlig leje andel af 2. og 3. etage	I henhold til etageleje pr. m ²
A conto driftsudgifter (1)	Forventeligt ca. 304 kr. pr. m ²
Varme	Betales til E/F i henhold til bimåler
Vand	Betales til E/F i henhold til bimåler
El	Betales direkte til forsyningselskabet
Parkering	1.750 kr. ex. moms pr. måned pr. plads i parkeringskælder. Alle parkeringspladser er forberedt til Clever-ladestandere.
Betaling	Kvartalsvist forud
Depositum	6 måneders husleje
Lejeregulering	NPI, dog minimum 2,5%, første gang den 1. januar 2027
Uopsigelighed	Efter nærmere aftale
Opsigelsesvarsel	Efter nærmere aftale
Overtagelsesstand	Nyopført
Overtagelsestidspunkt	Forventeligt april 2027
Afståelsesret	Lejer har ikke afståelsesret
Fremlejeret	Lejer har fremlejeret efter nærmere aftale
Anvendelse	Kontor
Certificering	DGNB Guld og DGNB Hjerte
Moms	Alle ydelser tillægges moms, pt. 25%

Note:

(1) De forventede driftsudgifter er forudsat, at der ikke skal betales dækningsafgift. Driftsudgifterne er inkl. bidrag til reception i stueetagen og leje samt drift af motions- og møderum på henholdsvis 2. og 3. etage.





Kontakt

Colliers



Jesper Poder Olsen

Senior Certified Commercial Real Estate Advisor

40 60 01 17

jesper.poderolsen@colliers.com



Trine Freno Muurholm

Director, Retail and Office Leasing

40 60 95 15

trine.frenomuurholm@colliers.com



Michael O. Andreasen

Senior Commercial Real Estate Advisor

20 45 30 24

michael.andreasen@colliers.com

KØBENHAVN

Toldbodgade 33
1253 København K

AARHUS

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

ODENSE

Cortex Park 12, 4
5230 Odense M

AALBORG

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

VEJLE

Dandyvej 3B
7100 Vejle

70 23 00 20
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 opdragsgiver eller tredjemand.

De anvendte visualiseringer og tegninger i dokumentet er vejledende. Der tages forbehold for ændringer, idet projektet fortsat er under udvikling.