

Colliers



Lejepropekt | Frederiks Hus
Frederiks Plads 3, st., Aarhus C



Butik Bager Restaurant Showroom

...mulighederne
er mange



Indhold

- 04** Introduktion
- 05** Beliggenhed
- 07** Projektet
- 08** Lejemålene
- 16** Lejevilkår
- 17** Udlejningsproces
- 18** Kontakt



**Velkommen til Frederiks Hus –
Aarhus' nye samlingspunkt
mellem midtbyen, Sydhavnen
og naturen**

Velkommen til Frederiks Hus

Frederiks Hus som destination

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

Frederiks Hus består af en stueetage med udadvendte og publikumshenvendte funktioner og services i form af butikker og spisesteder, hvilket gør stueetagen til omdrejningspunktet for livet i Frederiks Hus.

Fra 1. til 18. sal indeholder bygningen 200 boliger fordelt på et-, to-, tre- og fireværelseslejligheder.

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

Som en del af Frederiks Hus bliver der også opført en mellembygning ved siden af højhuset. Denne bygning bliver indrettet med 16 almene boliger beliggende fra 1. til 3. sal.

Frederiks Hus står færdig og klar til indflytning i april 2027.



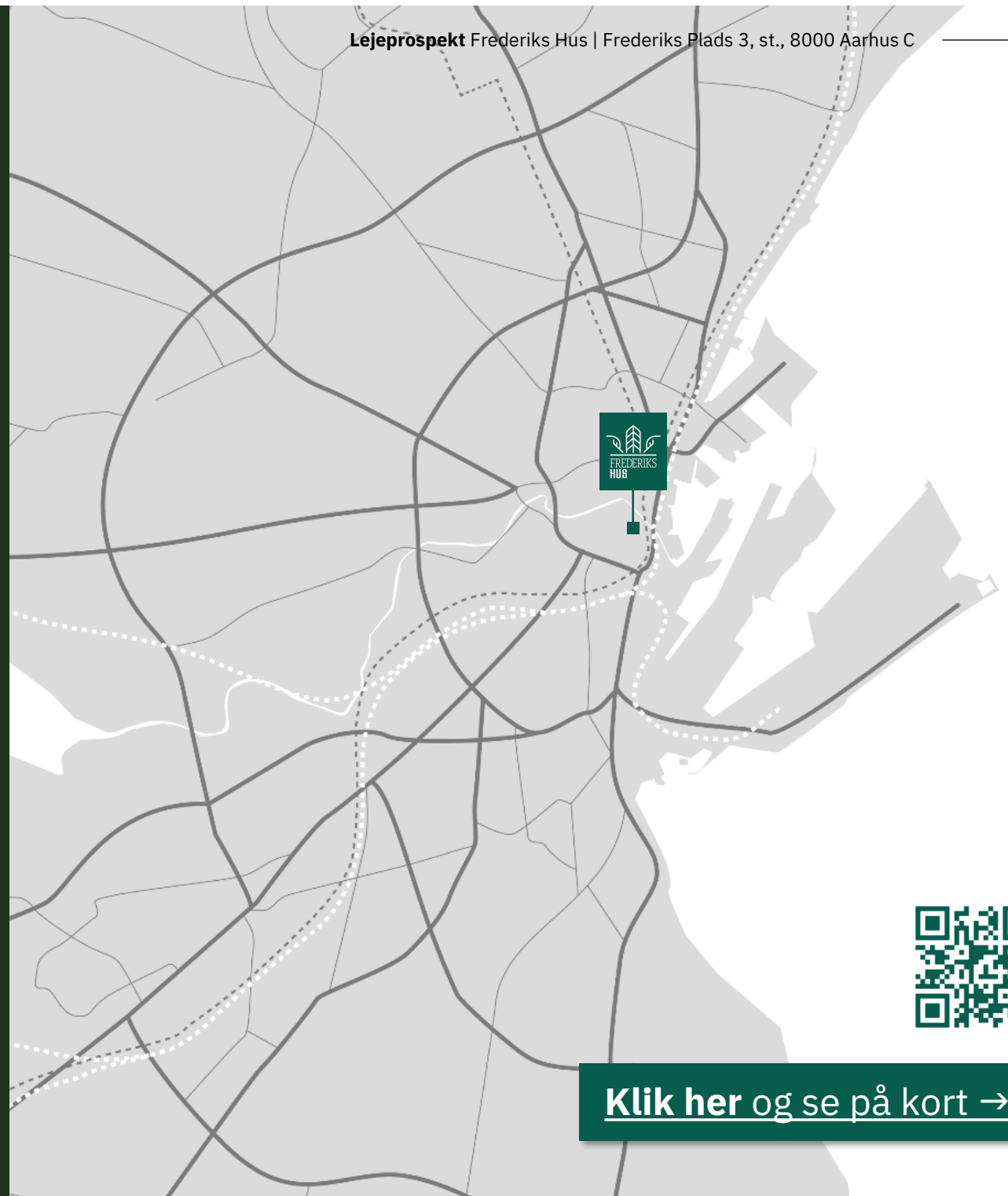
Beliggenhed

Frederiks Plads er et helt nyt urbant og grønt byrum, der ligger centralt i Aarhus C, og som danner et naturligt bindeled mellem Frederiksbjerg, bymidten og Sydhavnen.

Pladsen indgår i en større omdannelse af området og vil, når Kulbroen står færdig i løbet af 2026, skabe en endnu stærkere kobling til Sydhavns kvarteret, som også i disse år er under udvikling med flere hoteller, spillesteder, kontorer og forretninger.

Frederiks Plads bliver en levende byplads med caféer, grønne opholdsarealer med beplantning, bænke og byrum, som skaber høj aktivitet året rundt.

Frederiks Plads huser allerede tre boligejendomme, to erhvervsejendomme samt en livlig stueplan med butikker, caféer og restauranter samt en parkeringskælder med plads til 400 biler.



Klik her og se på kort →



AARHUS LETBANE (STOPPESTED)
600 m



MOLSLINJEN
4 km



AARHUS HOVEDBANEGÅRD
600 m



NORDIC SEAPLANES
4 km



AARHUS RUTEBILSTATION
600 m



NÆRMESTE PARKERINGSHUS
0 m



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 bliver pladsen færdig, og der kan sættes et punktum for det samlede projekt.

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

Bygningerne er placeret omkring et indre torv med træer og græsarealer, herunder "Kongeeegen". Frederiks Hus ligger i det nordvestlige hjørne ved Værkmestergade og ved indkørslen til pladsen og parkeringskælderens.

Frederiks Plads danner desuden rammerne for blandt andet Nordea, Advokatfirmaet Rødstenen, KPMG og flere restauranter.



Visualisering af indgangspartiet foran ejendommen

Livet i og omkring Frederiks Hus

Stueetagen bliver et levende og inviterende byrum med et bredt udvalg af offentlige funktioner.

Her kan samles bager, caféer, restauranter, barber og forskellige specialbutikker, som tilsammen skaber et aktivt miljø. Både beboere og besøgende får adgang til en mangfoldighed af tilbud, der bidrager til et attraktivt byliv fra tidlig morgen til sen aften.

Projektet

Indflytning april 2027.

Mange anvendelser.

Nyt lokalt samlingspunkt.

Lejemålere



Lejemålsoversigt

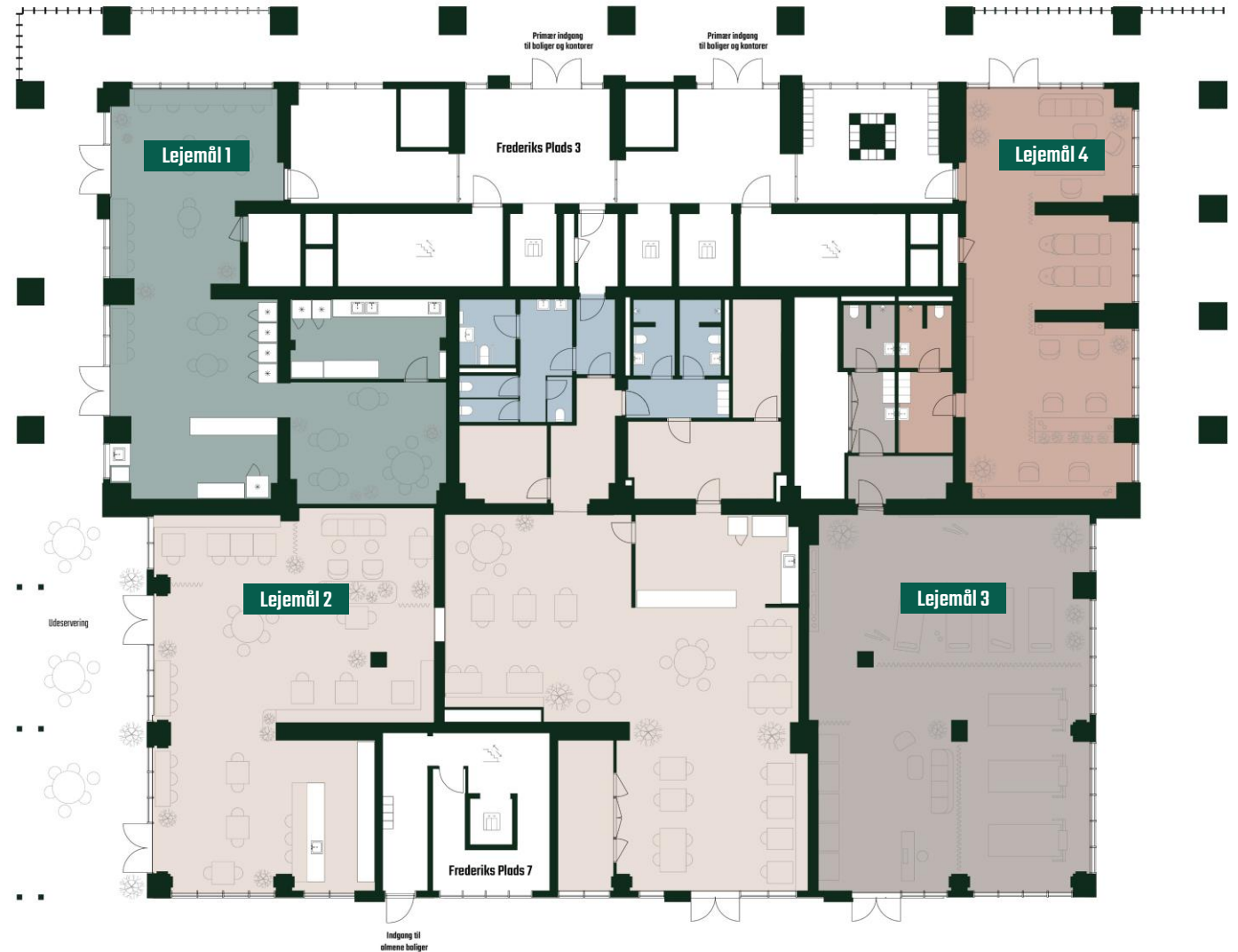
	Anvendelse	Areal i stueplan inkl. andel af adgangsareal og toiletfaciliteter i alt, m ²
Lejemål 1	Bager/café, inkl. andel af toiletfaciliteter	203
Lejemål 2	Restauration, inkl. andel af toiletfaciliteter	464
Lejemål 3	Butik, klinik, fitness eller showroom, inkl. eget toilet	211
Lejemål 4	Frisør, klinik, showroom eller butik, inkl. eget toilet	149

Alle arealerne er inkl. fællesadgangsarealer. Lejemålenes størrelser er fleksible og kan blive større eller mindre alt efter behov.

Årlig leje

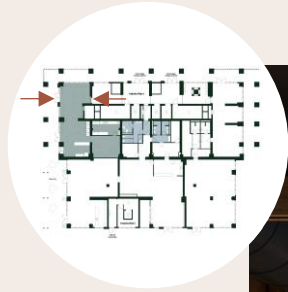
	Anvendelse	Leje af stueetage inkl. andel af adgangsareal		Leje af affaldsrum i kælder		Årlig leje i alt, kr.
		Areal inkl. andel af adgangsareal, m ²	Leje pr. m ² , kr.	Andel affaldsrum, m ²	Leje pr. m ²	
Lejemål 1	Bager/café, inkl. andel af toilet	203	2.000	4	750	409.000
Lejemål 2	Restauration, inkl. andel af toilet	464	2.300	8	750	1.073.200
Lejemål 3	Butik, klinik, fitness eller showroom, inkl. eget toilet	211	2.100	4	750	446.100
Lejemål 4	Frisør, klinik, showroom eller butik, inkl. eget toilet	149	2.000	3	750	300.250

Plantegning stueplan



Lejemålene er vist uden andel af fælles adgangsareal.

Lejemål 1 203 m²



Bager eller café

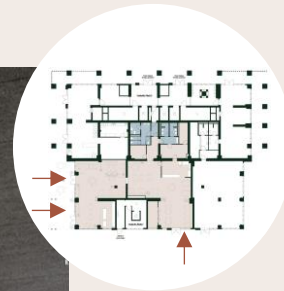
Lejemål 1 har et samlet areal på ca. 203 m² inkl. andel af toilet og er velegnet til bager, brødsalg eller café. Det ligger sydvendt ud mod Frederiks Plads, hvor der er mulighed for udeservering.

Lejemålet bliver indrettet med sorte akustiklofter og synlige installationer, som også bliver malet sorte, samt et flot råt gulv.

Den fremtidige lejer kan få medindflydelse på den endelige indretning af lejemålet.

Lejemålet står uden nævneværdige søjler, og det kan derfor nemt indrettes på forskellige måder til et kommende koncept.





Lejemål 2 464 m²

Restaurant, café eller cocktailbar

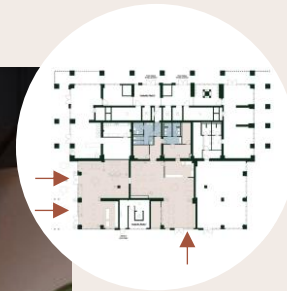
Lejemål 2 har et samlet areal på ca. 464 m² inkl. andel af toilet og er det største lejemål i stueetagen. Det er tiltænkt som restaurant, café eller cocktailbar og ligger sydvendt ud mod Frederiks Plads, hvor der er mulighed for at skabe et eksklusivt udemiljø med udeservering.

Udlejer vil klargøre det til restaurationsdrift med grundinstallationer til køkken.

Lejemålet bliver indrettet med sorte akustik-lofter og synlige installationer, som også bliver malet sorte, samt et flot rått gulv.

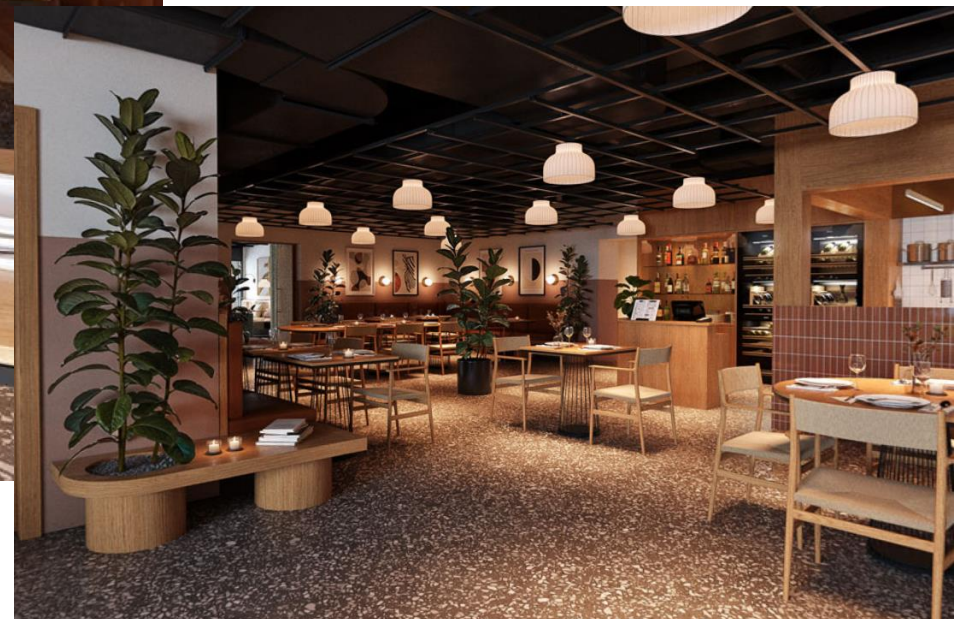
Den fremtidige lejer kan få medindflydelse på den endelige indretning af lejemålet, og der vil også være mulighed for opdeling af lejemålet i to mindre enheder.



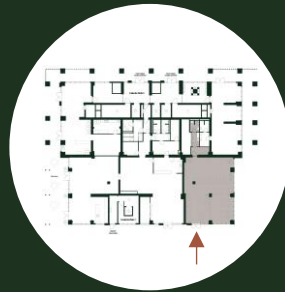


Lejemål 2
464 m²

Se 360°-visualisering her: [Frederiks Hus - stueplan](#)



Lejemål 3 211 m²



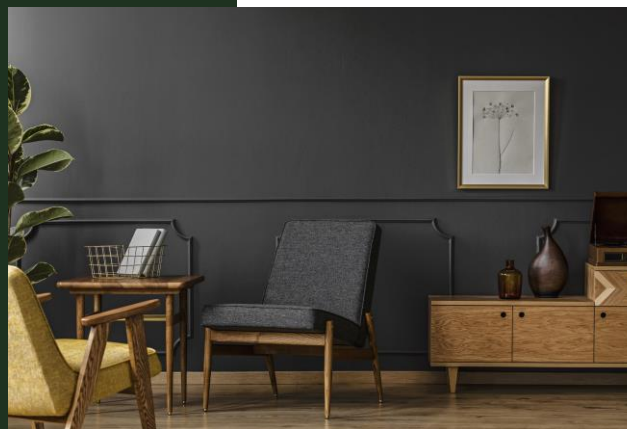
Butik, klinik, eller showroom

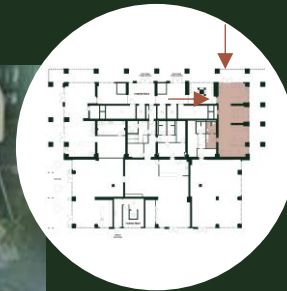
Lejemål 3 udgør ca. 211 m² og har en hjørneplacering ud mod Værkmestergade og Spanien, hvilket giver god facadeeksponering.

Med sin åbne og regulære planløsning har lejemålet mange anvendelsesmuligheder. Der er desuden et optimalt lysindfald fra de store vinduespartier.

Lejemålet bliver indrettet med sorte akustiklofter og et flot råt gulv samt eget toilet.

Den fremtidige lejer kan få medindflydelse på den endelig indretning af lejemålet.





Lejemål 4 149 m²

Frisør, barber eller butik

Lejemål 4 udgør ca. 149 m² og har en hjørneplacering under den overdækkede arkade ud mod Værkmestergade, hvilket giver god facadeeksponering.

Lejemålet er delvist sektionsopdelt med skillevægge, hvilket gør anvendelsen optimal til klinik, frisør eller til butik, hvor der ønskes god hyldeplads.

Lejemålet bliver indrettet med sorte akustiklofter og et flot råt gulv samt eget toilet.

Den fremtidige lejer kan få medindflydelse på den endelig indretning af lejemålet.

Der er adgang til lejemålet via egen indgang i ejendommens stueetage eller via hovedindgangen til Frederiks Hus.



Lejevilkår

Lejevilkår	
El	Betales direkte til forsyningsselskabet
A conto-varme	50 kr. pr. m ²
A conto-vand	15 kr. pr. m ²
Driftsudgifter	363 kr. pr. m ² . Beløbet dækker blandt andet grundskyld, dækningsafgift, rottebekæmpelse, vicevært og snerydning
Betaling	Månedsvi forud
Anvendelse	Bager, café, restauration, butik, showroom, fitness, frisør eller lignende
Depositum	6 måneders husleje
Lejeregulering	Nettoprisindeks, dog minimum 2,5%
Uopsigelighed	Efter nærmere aftale
Opsigelsesvarsel	6 måneder
Overtagelsestidspunkt	Efter aftale, forventeligt april 2027
Overtagelsesstand	Nyistandsat
Aflevering	I samme stand som ved overtagelsen
Fremlejeret	Lejer har ikke fremlejeret
Afståelsesret	Lejer har afståelsesret
Energimærke	Gyldigt energimærke vil foreligge, når ejendommen er færdigopført
Moms	Alle ydelser tillægges moms, p.t. 25%

Udlejningsproces

Hvad er det næste step for dig som lejer, hvis du er interesseret?



Kontakt



Kasper Guldager Mott
Certified Commercial
Real Estate Advisor

20 45 30 52
kasper.guldager@colliers.com



Trine Freno Murholm
Director, Retail and Office Leasing

40 60 95 15
trine.frenomurholm@colliers.com



Josefine Harløv Madsen
Associate, Real Estate Advisor

61 38 74 41
josefine.madsen@colliers.com



Connie Gammelgaard Brøgger
Senior Project Coordinator

40 49 82 64
connie.broegger@colliers.com





Tidløs arkitektur.
Traditionel byggestil.
Nye tanker.
www.frederiks-hus.dk

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Odense

Cortex Park 12
5230 Odense M

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle

Colliers

70 23 00 20
www.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 kunden eller tredjemand.