

PROJEKT SYDHAVN

Colliers

Unikke kontorlejemål i Aarhus' kommende erhvervsområde.

Se mere omkring projektet på SammenOmSydhavnen.dk



INDHOLD

- 03** Sydhavnen
- 05** Området
- 06** Projekt Sydhavn
- 07** Eksplosivt voksende erhvervsområde
- 09** Unikke kontorlejemål
- 12** Lejevilkår
- 14** Etageplaner
- 27** Kontakt

SYDHAVNEN

FILMBYEN

BYGNING 2 (TÅRN)
Kromann Reumert Advokatfirma
AART architects
Erhvervslejer

PARKERINGSHUS

BYGNING 3 (TÅRN)
Hotel
Erhvervslejer

BYGNING 4 (TÅRN)
Lydhavnen (lydstudier)
Butik

JYLLANDS-POSTEN

BYGNING 2 (BASE)
NIRAS (rådgivning)
Træning
Café

BYGNING 8
Erhvervslejer
VIA
Computerspil og animation
Værksted og galleri

BYGNING 3-4 (BASE)
Spillestedet TRAIN
Café

DANSKE BANK

BYGNING 7
Livsstilshuset
Design cluster

BYGNING 9
Aarhus Billedkunstcenter

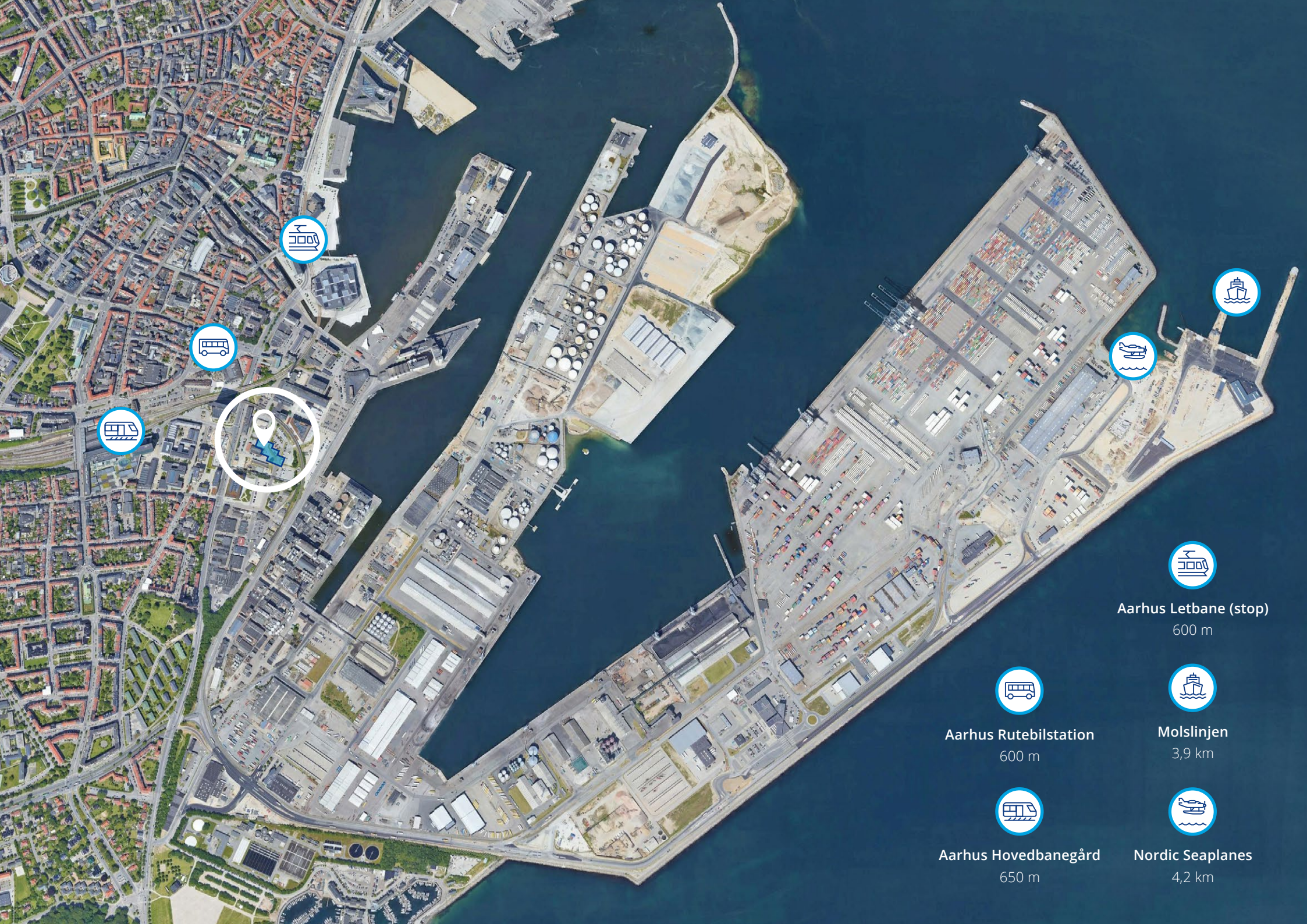
BYGNING 6
Det Jyske Kunstakademi

BYGNING 5
Sydhavnens Spisehus
Atelier
Galleri

BYGNING 1
Butik
Galleri
Kontor
Hotel

KULKRANSPORET





Aarhus Letbane (stop)
600 m



Aarhus Rutebilstation
600 m



Molslinjen
3,9 km



Aarhus Hovedbanegård
650 m



Nordic Seaplanes
4,2 km

OMRÅDET

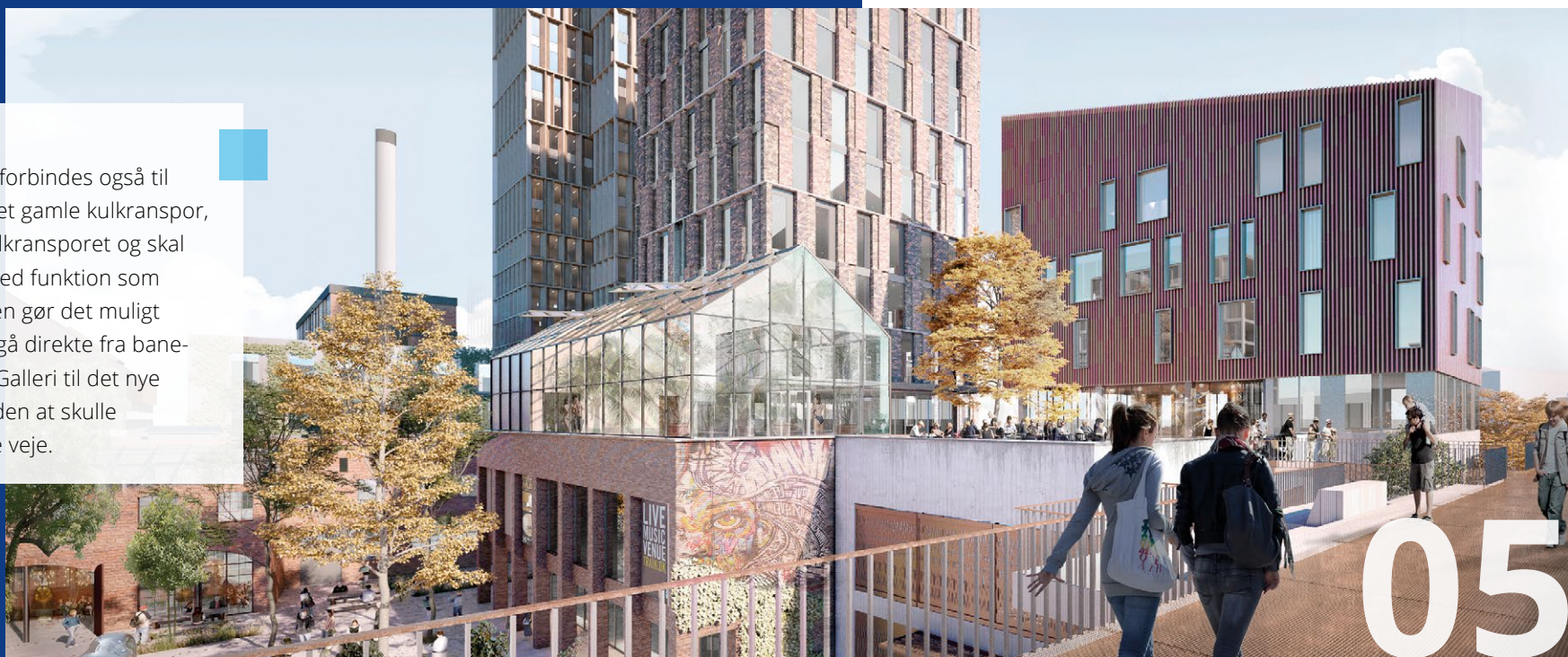
Området ligger i direkte tilknytning til midtbyen og Frederiksbjerg, få hundrede meter fra banegården og gågaden, samt med det nye projekt Frederiks Plads som nærmeste nabo mod vest.

Mod øst grænser området op til havnebassinet og de store havnevirksomheder, mens Turbinehallen, Filmbyen, Badeanstalten Spanien, Kunstbyen og Dokk1 ligger mod nord. Mod syd strækker Sydhavns kvarteret sig via Tangkrogen til Marselisborgskovene.



Kulkransporet

Sydhavns kvarteret forbindes også til den øvrige by via det gamle kulkranspor, der i dag kaldes Kulkransporet og skal tages i brug igen med funktion som gangbro. Gangbroen gør det muligt for fodgængere at gå direkte fra banegården og Bruuns Galleri til det nye Sydhavns kvarter uden at skulle passere trafikerede veje.



PROJEKT SYDHAVN



DYNAMISK VOKSENDE ERHVERVS- OMRÅDE

Projektet omfatter bl.a. opførelsen af et kontorhøjhus, to hoteller og nye lokaler til spillestedet Train og Det Jyske Kunstakademi.

Visionen for det tidligere industriområde er at skabe en særdeles mangfoldig bydel, der bliver samlingspunkt for både erhverv, kultur, iværksætteri samt socialt udsatte borgere - der i blandt også designafdelingen fra VIA University College. Bydelen kommer til at have et urbant og tætbebygget udtryk, der suppleres med rekreative områder såsom caféer og grønne byrum samt et tidligere kulkransspor, der omdannes til en gangforbindelse hævet over gadeniveau.

Byggeriet er påbegyndt og forventes at stå færdigt i 2025.





Frederiks Plads /
Nordea

Aarhus H /
Bruuns Galleri

City Tower

LEJEMÅLET

Danske Bank

Kulbroen

Projekt Sydhavn

Parkeringshus

Jyllands-Posten

Som kontorlejer i Sydhavns kvarteret får du mulighed for at indgå i det dynamiske erhvervs-økosystem, hvor iværksætteri og talentudvikling danner et fundament for at spotte nye talenter og rekruttere nye medarbejdere lokalt. Samtidig indgår kontor-lejere i Sydhavns kvarteret i samarbejdet med de socialt udsatte. Et samarbejde, der styres gennem det Bylivskontor, som etableres.

Kontorlejere i Sydhavns kvarteret favner bredt både i funktion og størrelse og omfatter blandt andet advokat-, revisions- og rådgivnings-virksomheder samt finansielle virksomheder, som alle er indstillede på at indgå i et aktivt naboskab i Sydhavns kvarteret.

De ledige arealer ligger fra 6.-17. sal, og hver etage udgør ca. 1.413 m², som kan opdeles i to lejemål, så det mindste lejemål udgør ca. 712 m². Fra 6. sal og op efter vil der være en flot udsigt over Aarhusbugten samt Aarhus midtby.

I denne bygning er det muligt at leje kontor-lejemål fra ca. 712-15.653 m². Til ejendommen er der fælles kantine- og mødefaciliteter samt bade- og omklædningsfaciliteter.

Ejendommen bliver DGNB-certificeret.

BLIV EN DEL AF ET DYNAMISK VOKSENDE ERHVERVSOMRÅDE

75.000 M²

FANTASTISK UDVIKLINGSOMRÅDE
- KUN CA. 20.000 M² TILBAGE

HOTELLER

TO STK. NYOPFØRTE, ANERKENDTE
HOTELLER MED CA. 400 SENGE

NABOER

TÆLLER BL.A. DANSKE BANK,
JP POLITIKENS HUS, NORDEA,
COMWELL, BECH BRUUN,
DELOITTE M.FL.

KUNSTBYEN OG TRAIN

MED HELT NYT SPILLESTED
OG MEGET MERE





RUN HUB SYDHAVN

Motion og fællesskab – RUN HUB er Sydhavnens klubhus!

Ideen bag RUN HUB Sydhavn er, at alle beboere i Sydhavnen er en del af et stærkt og varieret motionsfællesskab. Alle aktiviteter udgår fra RUN HUB Sydhavn og vil være styret og organiseret af en bestyrelse i samarbejde med aktøren, der driver fitnessdelen.

Aktiviteterne vil overvejende blive tilrettelagt således, at de kan kombineres med almindelige møde- og fyraftenstider. Det vil helt konkret betyde, at de flere planlagte fællestøtninger ligger mellem kl. 6-8 om morgenen og kl. 16-18 om eftermiddagen. Nogle træninger vil kræve tilmelding, andre vil blot være træninger, man kan møde frit op til. I den perfekte verden bliver det således, at man finder sammen med kollegaer og medarbejdere fra andre firmaer og finder en fælles træningsrytme, der kan tiltrække flere og på den måde blive til inspiration og fælles motivation.

Brugerne betaler til en fælles aktivitetskasse, der sørger for træningstilbud eksempelvis løbeture, gåture, cykelture, outdoor-fitness, yoga og meget andet. Dybest set er det kun fantasien og beboernes engagement, der afgør, hvor højt baren kan og skal sættes. Aktiviteterne tilpasses, således at de fleste aktiviteter tilbydes på niveauer fra begynder til øvede. Der er ikke et elitefokus, men en grundlæggende målsætning om relation skabende fælles motion. Hygge, sved på panden, netværk og så videre på job, studie eller...

I en for mange presset hverdag er RUN HUB og fællesskabet her et super alternativ til ingen motion eller altid alene motion. En morgen løbe- eller gåtur i den mørke og kolde tid er bare sjovere, bedre og lettere at gennemføre, hvis man er en gruppe, der følger op på hinanden!

RUNHUB er 'klubhuset', der har faciliteter til opbevaring af ejendele mens der motioneres og bademuligheder efterfølgende. Efter træ-

ning kan man ligeledes sidde i loungen, der deles med fitness og få en vand eller en juice efter træningen. Der bliver naturligvis mulighed for at tilkøbe fuldt medlemskab til fitness, med hvem der også vil være fælles aktiviteter.

Mange har allerede forpligtet sig på fællesskabet – som kan ses som en lidt ny, trendy og udviklende måde at tænke medarbejderpleje på!

PARKERINGSHUS*

Der bygges et kompakt og rationelt parkeringshus på 19.300 kvadratmeter fordelt over seks etager på grundens nordøstlige del. Det frigiver resten af grunden til en grøn, social og kreativ byoase med pavilloner, som viderefører den menneskelige skala fra småhusene syd for Kulkransporet.

I den østlige del kobler parkeringshuset sig til Kulkransporet to steder og skaber en skulpturel broforbindelse. Dermed får Kulkransporet plads som et fritstående landmark og stolt kulturarvs-spor.

Udover at koble området til midtbyen, bidrager samspillet mellem parkeringshus og byskov til at puste nyt liv og en helt ny historie i området.

Adgang til parkeringshuset sker fra fordelingsvejen ved Filmbyen med forbindelse til de øvrige etager via bilrampe. Tre elevator- og trappekerner udgør flugtveje og sikrer en god tilgængelighed og et effektivt person-flow.

*Kilde: [PARK WITH AARHUS](#).





LEJEVILKÅR

Årlig leje	1.400-1.500 kr. pr. m ²
Betaling	Kvartalsvis forud
Kontorlejemål	712-15.653 m ²
Etager	6.-17. etage (1.413 m ² pr. etage)
Anvendelse	Kontor/showroom
Depositum	6 måneders husleje
Lejeregulering	NPI, dog minimum 2,5%
Uopsigelighed	Efter aftale
Opsigelsesvarsel	Efter aftale
El	Betales direkte til forsyningsselskabet
A conto-varme	Betales direkte til forsyningsselskabet
A conto-vand	10 kr. pr. m ²
A conto-drift	306 kr. pr. m ²
Overtagelsestidspunkt	1. kvartal 2025
Overtagelsesstand	Nyopført
Parkering	1.000 kr. pr. måned pr. stk. + drift
Fremlejeret	Aftales nærmere
Energimærke	DGNB Guld-certificeret
Moms	Alle ydelser tillægges moms, p.t. 25%



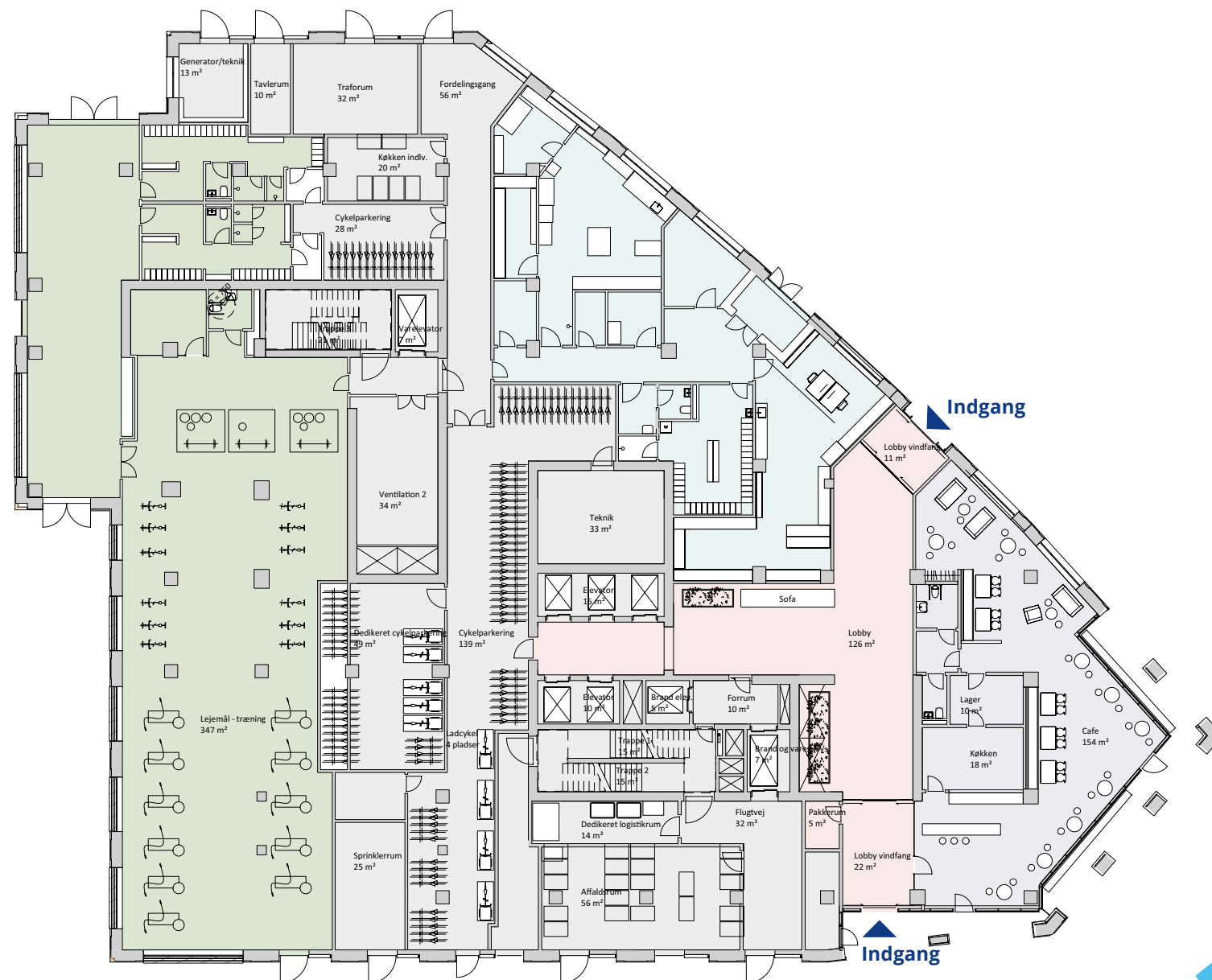


ETAGEPLANER



LOBBY

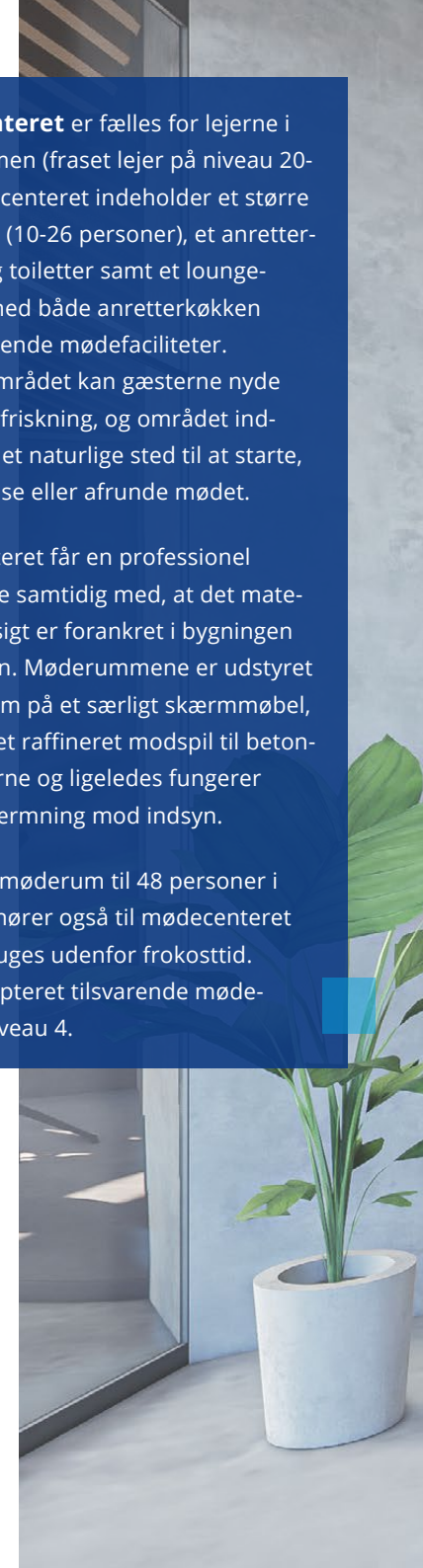
NIVEAU 0



Lobbyen med fleksible registrerings- og adgangsløsninger bliver det første møde medarbejdere og gæster har med ejendommen. Lobbyens materialevalg skal give indtryk af kvalitet og professionalisme. Materiale-mæssigt skal lobbyen forankres i bygningen og bydelen og dermed trække tråde til den eksisterende industrielle bebyggelse med en rå og markant materialeholdning. Dette komplementeres af elegante inventarløsninger og loftlameller i træ.

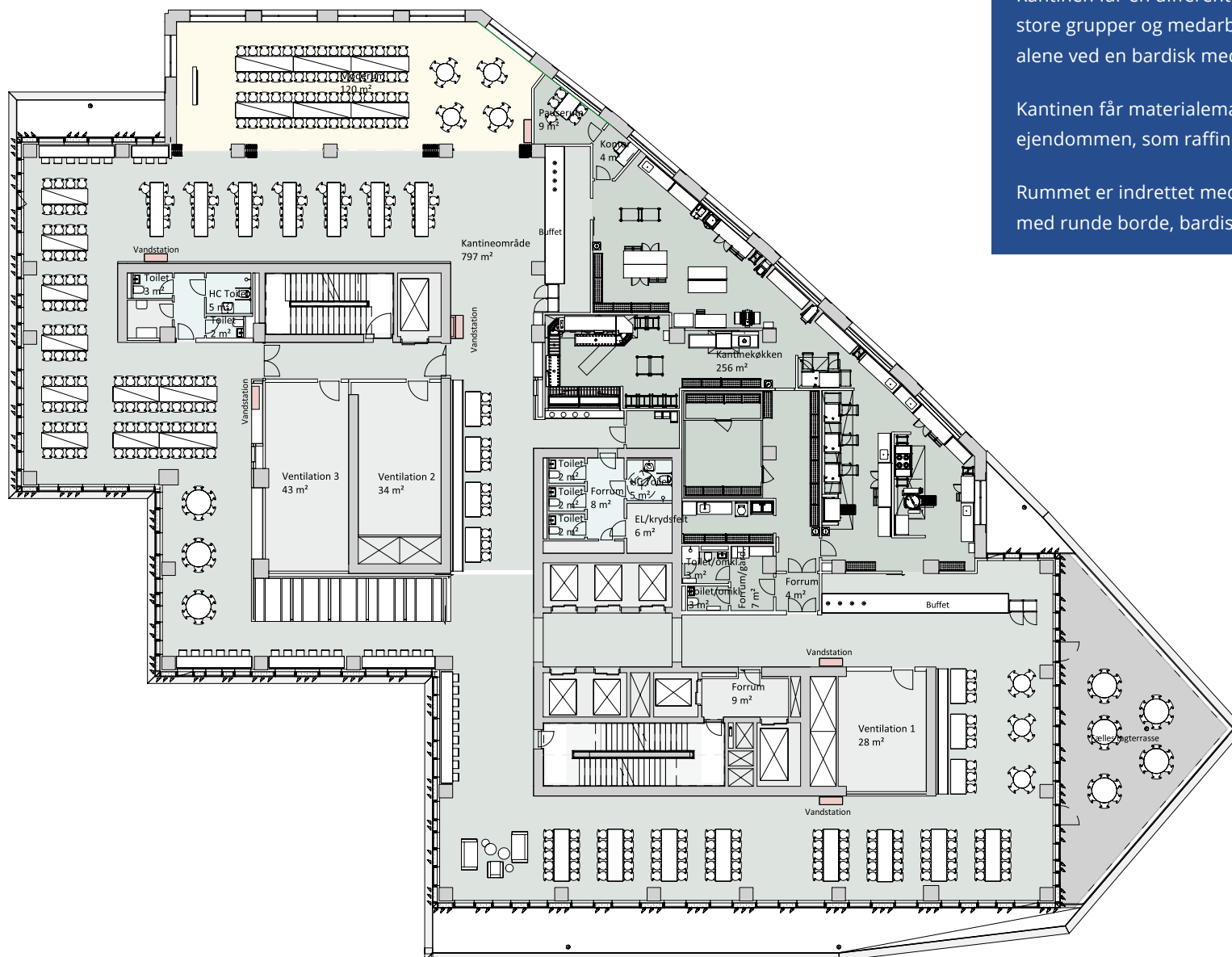
The floor plan shows a building with a total area of 122 m². The layout includes a large meeting area (Mødecenter) with four meeting rooms (Møde 1-4) and a lounge. The meeting rooms are: Møde 1 (28 m², 4 pers.), Møde 2 (25 m², 2 pers.), Møde 3 (28 m², 4 pers.), and Møde 4 (28 m², 4 pers.). The lounge is 12 m². The common area (Fælles tagterrasse) is 12 m². The kitchen (Køkken) is 8 m². The dining area (Spisestue) is 12 m². The library (Bibliotek) is 12 m². The staircase is 12 m². The ramp is 12 m². The plan is color-coded: light blue for the main office area, light pink for the meeting area, and light green for the common areas.

Det store møderum til 48 personer i kantinen hører også til mødecenteret og kan bruges udenfor frokosttid. Dette er apteret tilsvarende møderum på niveau 4.





NIVEAU 5



Kantinens indretning refererer til caféen og det moderne spisehus frem for den traditionelle kontorkantine. Det skal være en oplevelse at komme i kantine frem for en driftsfunktion, hvor det handler om at få spist folk af på den mest effektive måde.

Kantinen får en differentieret indretning, der tilgodeser små grupper, store grupper og medarbejderen, der ønsker at spise alene ved en bardisk med udsigt over bydelen.

Kantinen får materialemæssigt en råhed, der matcher bydelen og ejendommen, som raffineres af forfinede løsninger i specialinventar.

Rummet er indrettet med langborde, som blødes op ved nedslag med runde borde, bardiske og båse.

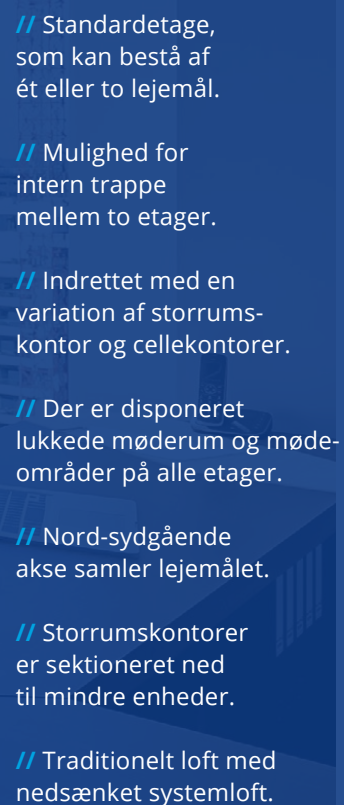






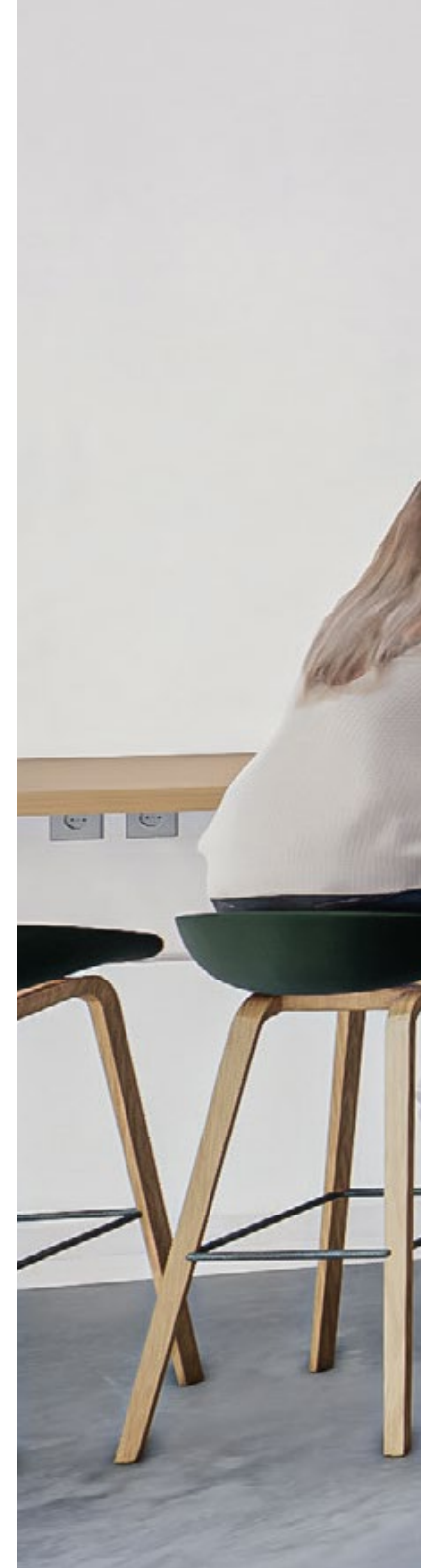
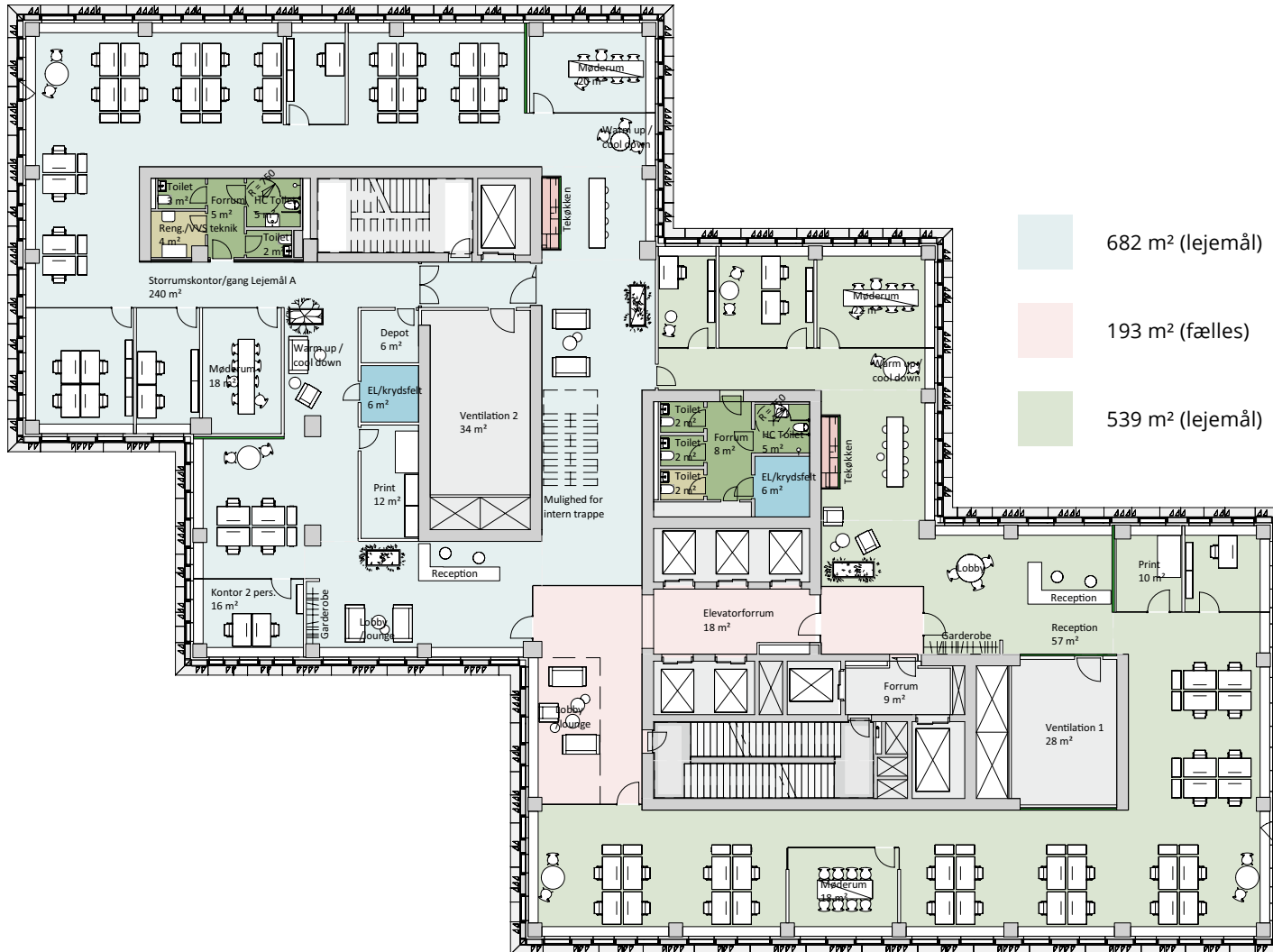
STANDARDETAGE

NIVEAU 9

- 
- // Standardetage, som kan bestå af ét eller to lejemål.
 - // Mulighed for intern trappe mellem to etager.
 - // Indrettet med en variation af storrums-kontor og cellekontorer.
 - // Der er disponeret lukkede møderum og møde-områder på alle etager.
 - // Nord-sydgående akse samler lejemålet.
 - // Storrumskontorer er sektioneret ned til mindre enheder.
 - // Traditionelt loft med nedsænket systemloft.



NIVEAU II (OPDELT STANDARDETAGE)







STORRUMSKONTOR

NIVEAU 14

- // Storrumskontor.
- // Mulighed for intern trappe imellem to etager.
- // Indrettet med en variation af storrumskontor og cellekontorer.
- // Der er disponeret lukkede møderum og mødeområder på alle etager.
- // Nord-sydgående akse samler lejemålet.
- // Materiale-mæssig reference til bydelens rå materialer.
- // Ydervægge er hvide, mens kerner står i beton eller træmøbel.









KONTAKT



LISA K. FREDBORG

Certified Commercial Real Estate Advisor

51 26 41 84

lisa.k.fredborg@colliers.com



JESPER PODER OLSEN

Certified Commercial Real Estate Advisor

40 60 01 17

jesper.poderolsen@colliers.com

AARHUS

SØREN FRICHS VEJ 38A / 8230 ÅBYHØJ

KØBENHAVN

TOLDBODGADE 33 / 1253 KØBENHAVN K

AALBORG

ØSTRE HAVNEGADE 20 / 9000 AALBORG

VEJLE

DANDYVEJ 3B / 7100 VEJLE

ODENSE

TAGTÆKKERVEJ 8 / 5230 ODENSE M

Om Colliers

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) er en førende global rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi har kontorer i 67 lande og mere end 15.000 dedikerede medarbejdere, der samarbejder om at yde ekspertbistand for at skabe mest mulig værdi for lejere, ejere og investorer i ejendomssektoren. I mere end 25 år har vores erfarne lederteam leveret et akkumuleret investeringsafkast på knap 20% til Colliers' aktionærer. Med en årlig omsætning på 3,0 mia. dollar globalt (3,3 mia. dollar inkl. associerede selskaber) administrerede vi ejendomme til en værdi af 40 mia. dollar.

I Danmark er Colliers den absolut største og mest erfarne rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi er landsdækkende med godt 135 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Læs mere om, hvordan vi kan bidrage til, at du får det bedste resultat inden for fast ejendom, på corporate.colliers.com, Twitter @Colliers eller LinkedIn.



70 23 00 20

colliers.com