



KONTORLEJEMÅL PÅ 540-1.449 M²

Unik mulighed for eget domicil på grænsen til Aarhus C

FINLANDSGADE 12-14, 8200 AARHUS N

CBRE

Ejendommen

Moderniseret ejendom med fleksible anvendelsesmuligheder

Finlandsgade 12–14 består af to charmerende og moderniserede ejendomme med en stærk historisk identitet og fleksible anvendelsesmuligheder.

Finlandsgade 12, opført i 1955 og ombygget i 2011, har tidligere huset alt fra maskinfabrik og radarværksted til bogudsalg og håndværksvirksomheder. De moderne opdateringer gør nu ejendommen velegnet til kontor.

Finlandsgade 14, opført i 1948 og gennemgribende moderniseret i 2010, blev ombygget i forbindelse med Aarhus Universitets Forskningsfonds domicil. Bygningen har gennem tiden blandt andet fungeret som jernstøberi, kontormøbelfabrik og forskningsfaciliteter inden for marinøkologi, hvilket har givet den en karakterfuld og robust udformning.

Tilsammen har ejendommene stor historie og er et attraktivt og funktionelt erhvervskompleks med et moderne udtryk og fleksible indre rammer, der kan tilpasses mange typer virksomheder.

Til ejendommene hører desuden ca. 30 vederlagsfrie parkeringspladser, som giver gode adgangsforhold for både medarbejdere og besøgende.

Modernised property with flexible use possibilities

Finlandsgade 12–14 consists of two charming and modernised properties with a strong historical identity and flexible usage possibilities.

Finlandsgade 12, built in 1955 and renovated in 2011, has previously housed everything from a machine factory and radar workshop to a bookstore and various craft businesses. Thanks to modern updates, the property is now well-suited for office use.

Finlandsgade 14, built in 1948 and thoroughly modernised in 2010, was remodelled in connection with the Aarhus University Research Foundation headquarters. Over time, the building has served as an iron foundry, an office furniture factory, and research facilities within marine ecology, giving it a distinctive and robust character.

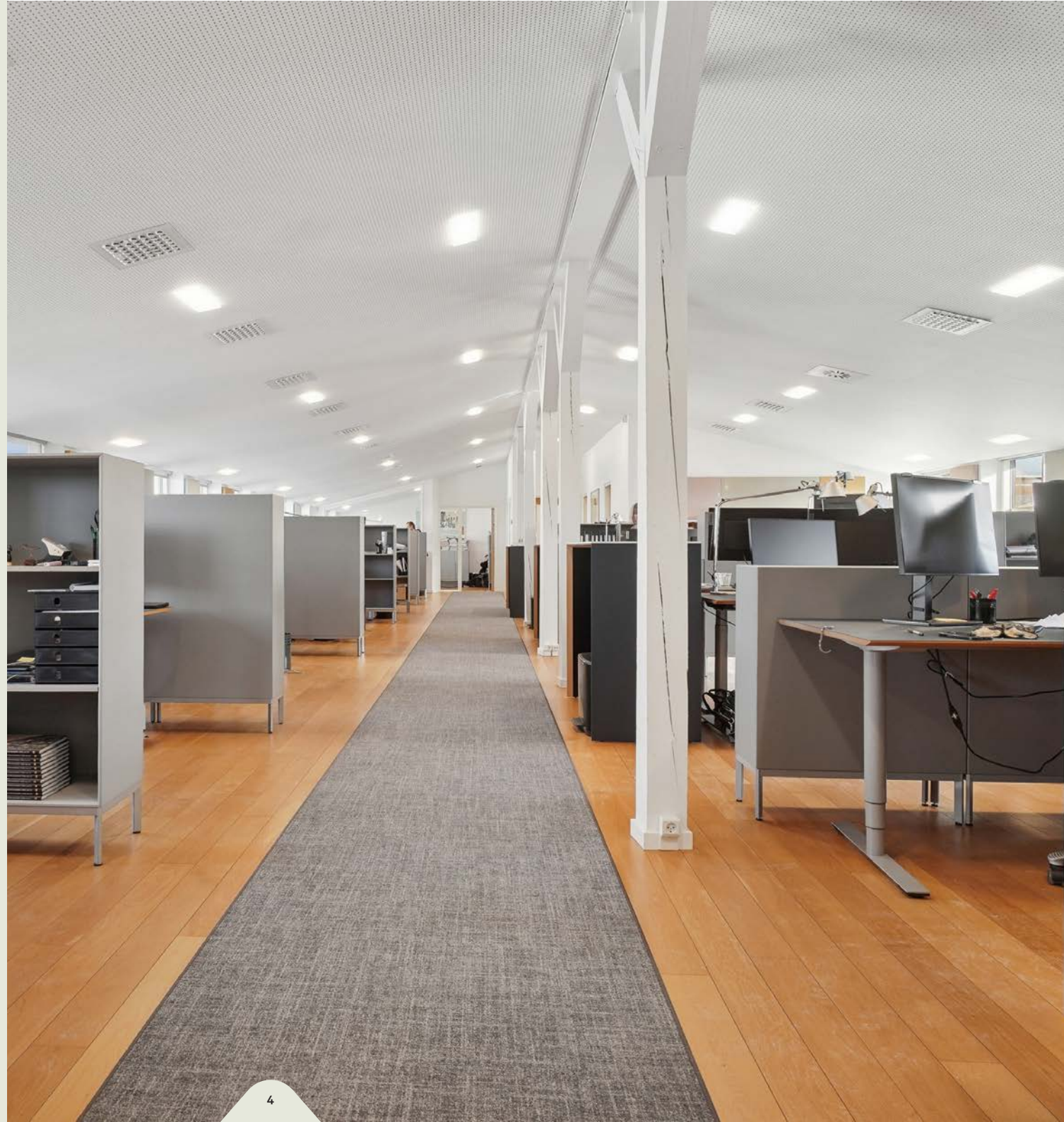
Together, the two properties hold significant history and form an attractive and functional commercial complex with a modern expression and flexible interior layouts that can accommodate many types of businesses. The properties also include approximately 30 free parking spaces, offering convenient access for both employees and visitors.





Highlights

- 540-1449 m² kontor
540-1449 sq m office
- Unik mulighed for eget domicil på grænsen til Aarhus C
Unique opportunity for your own headquarters on the edge of Aarhus C
- Moderniserede ejendomme med stærk identitet
Modernised properties with a strong identity
- Ca. 30 vederlagsfrie parkeringspladser samt indhegnet P-område med port
Approx. 30 free parking spaces as well as a fenced parking area with a gate
- Fleksibel indretning med storrumskontorer, mødelokaler og mulighed for tydelig afdelingsopdeling
Flexible layout featuring open-plan offices, meeting rooms, and the option for clear departmental separation
- Flot og præsentabel entré samt stort køkken/kantine og attraktivt conferenceområde
Elegant and representative entrance, as well as a large kitchen/canteen and an attractive conference area
- Attraktive udemiljøer med bl.a. flot gårdhave
Attractive outdoor areas including a beautiful courtyard





THE AREA

Området

Placeret midt i et af Danmarks mest koncentrerede og dynamiske teknologimiljøer

Katrinebjerg – ofte kaldet IT-byen – er et af Aarhus' mest dynamiske teknologi- og forskningsmiljøer. Her ligger Aarhus Universitets IT-uddannelser og forskningsmiljøer side om side med INCUBA, startups, scaleups og etablerede techvirksomheder. Det tætte samspil mellem erhvervsliv, studerende og forskere skaber et stærkt økosystem præget af innovation, vidensdeling og vækst.

Ejendommene har en central placering mellem Ringgaden og Ringvejen, hvilket giver hurtig adgang til Aarhus C og motorvejsnettet. Området er desuden velbetjent af offentlig transport, herunder Letbanen. Med nærhed til talent, teknologi og stærke faglige netværk er Katrinebjerg et oplagt valg for virksomheder, der ønsker at være en del af et inspirerende og fremtidssikret miljø.

Located in one of Denmark's most concentrated and dynamic technology environments

Katrinebjerg – often referred to as the IT City – is one of Aarhus' most dynamic technology and research environments. Here, Aarhus University's IT degree programmes and research communities sit side by side with INCUBA, startups, scaleups, and established tech companies. The close interaction between businesses, students, and researchers creates a strong ecosystem characterised by innovation, knowledge sharing, and growth.

The properties enjoy a central location between Ringgaden and Ringvejen, providing easy access to Aarhus C and the motorway network. The area is also well served by public transportation, including the Light Rail. With close proximity to talent, technology, and strong professional networks, Katrinebjerg is an ideal choice for companies looking to be part of an inspiring and future-proof environment.











NOBELPARKEN

FINLANDSGADE 12-14

AARHUS UNIVERSITET

STORCENTER NORD



	Aarhus Universitet st.	1200 meter
	Aarhus H st.	2700 meter
	Bus	100 meter
	Motorvej	3,5 km

Lejemålet

Lejemål i charmerende og moderniserede rammer

Dette lejemål på Finlandsgade 12–14 tilbyder en sjælden chance for virksomheder, der ønsker et selvstændigt og præsentabelt domicil i et af Aarhus' mest eftertragtede og dynamiske erhvervmiljøer. Lejemålet fordeler sig over charmerende og moderniserede rammer, hvor de historiske bygningstræk møder et lyst og moderne udtryk.

Fleksibel indretning med optimalt flow

Indretningen rummer en god blanding af storrumskontorer, mødelokaler og fleksible arbejdszoner, hvilket giver mulighed for at etablere både åbne miljøer og lukkede afdelinger. Planløsningen gør det nemt at placere forskellige afdelinger i hver deres sektion, samtidig med at sammenhængen i huset bevares og skaber et naturligt flow og et godt arbejdsmiljø.

Repræsentativ ankomst og stærke fællesfaciliteter

Gæster og medarbejdere bydes velkommen i en flot og præsentabel entré, som afspejler ejendommens stil og kvalitet. Lejemålet indeholder desuden et stort køkken/kantineområde med plads til både daglig brug og sociale arrangementer. Herudover findes et stort konferencerum, som efter behov kan omdannes til yderligere storrumskontorer – en ideel løsning for virksomheder med skiftende pladsbehov.

Udemiljøer og parkering

Til ejendommen hører en indhegnet parkeringsplads med port, hvilket sikrer gode parkeringsforhold og nem adgang til lejemålet. Derudover byder ejendommen på attraktive udendørsarealer, herunder en flot gårdhave, som skaber gode pauserum og understøtter et behageligt arbejdsmiljø.

Alternativ opdeling til mindre lejemål

For virksomheder med behov for mindre, selvstændige arealer er der mulighed for at leje dele af lejemålet. Ejendommen kan opdeles i to attraktive enheder på hhv. 540 m² og 909 m²

Lease premises in charming and modernised surroundings

This lease at Finlandsgade 12–14 offers a rare opportunity for companies seeking an independent and representative headquarters in one of Aarhus' most sought-after and dynamic business environments. The premises combine charming, modernised surroundings where historic architectural features meet a bright and contemporary expression.

Flexible layout with optimal flow

The interior offers a well-balanced mix of open-plan offices, meeting rooms, and flexible work zones, allowing for both open environments and enclosed departmental areas. The layout makes it easy to allocate different teams to separate sections while maintaining cohesion throughout the building, ensuring a natural flow and a strong working environment.

Representative arrival and strong shared facilities

Guests and employees are welcomed in an elegant and presentable entrance that reflects the building's style and quality. The lease also includes a large kitchen/canteen area suitable for daily use as well as social events. In addition, a spacious conference room can be converted into extra open-plan office areas as needed — an ideal solution for companies with changing space requirements.

Outdoor areas and parking

The property features a fenced parking area with a gate, providing excellent parking conditions and easy access to the premises. Attractive outdoor areas — including a beautiful courtyard — offer pleasant break spaces and support a comfortable working environment.

Option for subdivision into smaller units

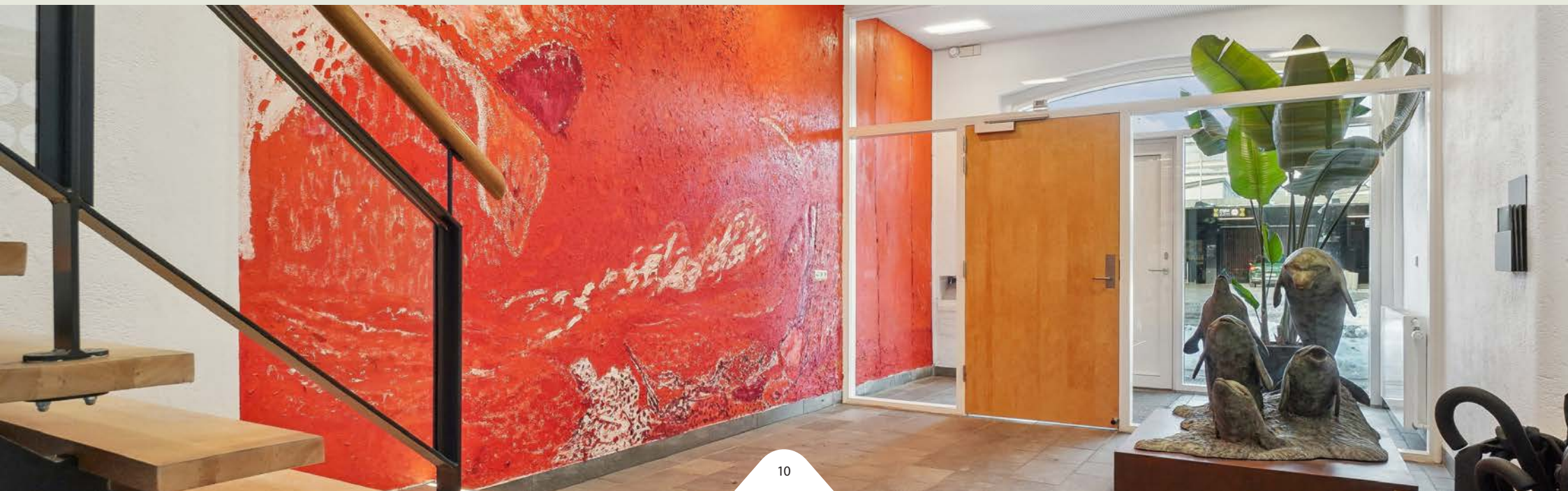
For companies seeking smaller, self-contained spaces, it is possible to rent sections of the premises. The property can be divided into two attractive units of 540 m² and 909 m², respectively.



Lejevilkår

KONTORLEJEMÅL / UNITS

	Areal (m ²) Area (sq m)	Årlig leje kr./m ² Annual rent DKK/ sq m	Årlig drift kr. Annual op. expenses DKK	Månedlig bruttoleje kr. Monthly gross rent DKK	Årlig bruttoleje kr. Annual gross rent DKK
Kontor, stuen Office, ground floor	540	1.200	135.000	65.250	783.000
Kontor, 1. sal + tagetagen Office, 1st floor + roof floor	909	1.200	227.250	109.838	1.318.050
Kontor, domicil Office, domicile	1449	1.200	362.250	175.088	2.101.050



RENTAL FACTS

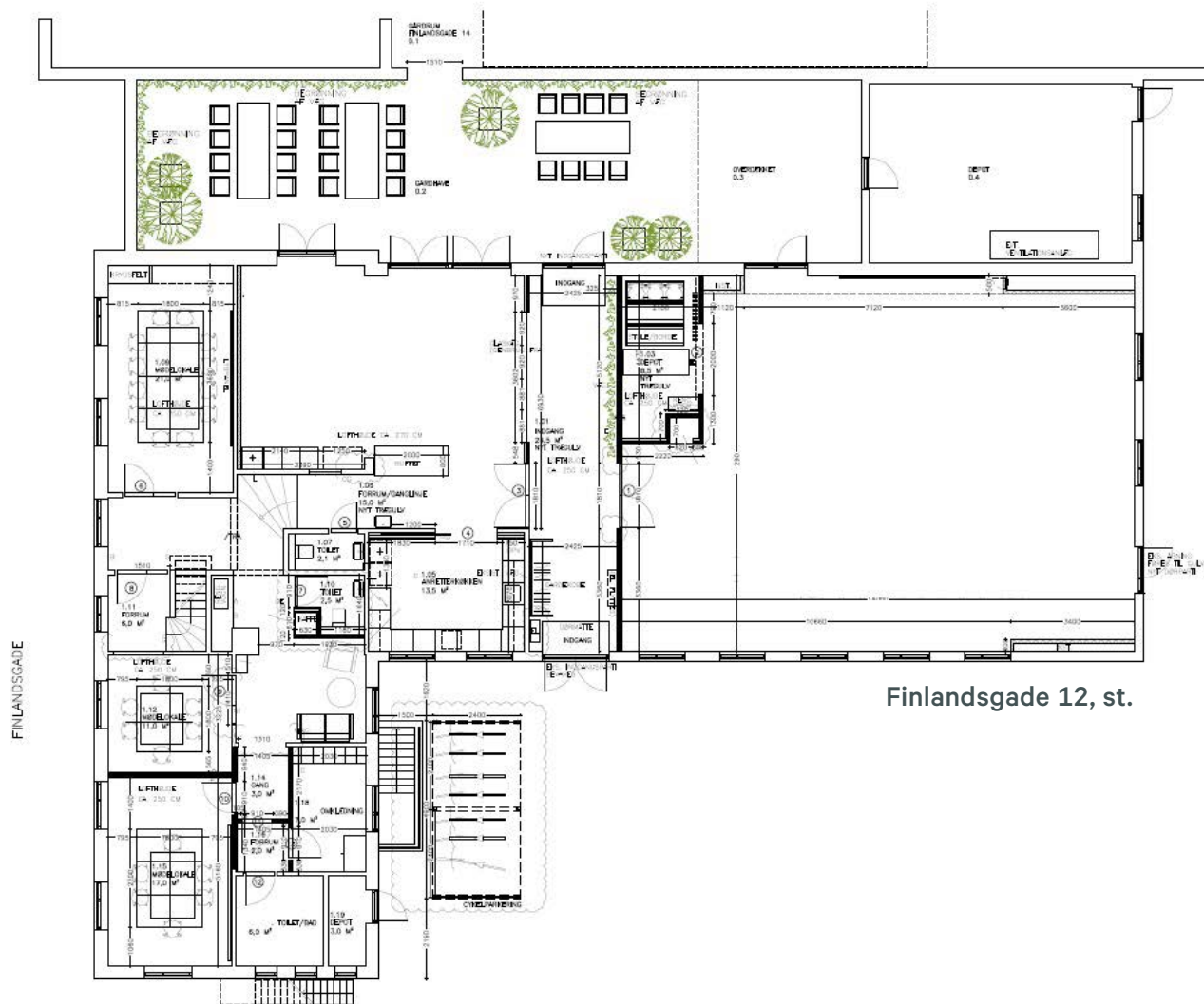
Lejefakta

Driftsudgifter, m ² /år* Operating expenses, sqm p.a.*	DKK 250
Depositum Deposit	6 måneder 6 months
Betaling Payment	Kvartalsvis Quarterly
Årlig regulering Annual regulation	100% stigning i NPI, min. 2,5% 100% increase in NPI, min. 2.5%
Moms VAT	25%
Opsigelsesvarsel Notice of termination	6 måneder 6 months
Uopsigelighed Non-termination period	Lejer: Efter aftale Tenant: According to agreement Udlejer: Efter aftale Landlord: According to agreement
Energimærke Energy Performance Certificate	B
P-plads, ca. 30 pladser Parking space, approx 30 parking lots	Gratis Free

*Priserne er anslået/prices are estimates



Stuen, plantegning



Finlandsgade 12, st.



540 m²

CBRE kontaktpersoner



Benjamin Hvid

Associate

Investor Leasing

benjamin.hvid@cbre.com

M: +45 22 31 61 56



Klaus Bendix Poulsen

Director

Investor Leasing

klaus.poulsen@cbre.com

M: +45 40 30 04 38

OM CBRE

CBRE Denmark er en del af CBRE Group Inc., verdens største erhvervsejendomsrådgiver med mere end 130.000 ansatte verden over og med kontorer i Danmark i både København og Aarhus.

INVESTOR LEASING

CBRE Investor Leasing tilbyder skræddersyede udlejningsstrategier med en databaseret tilgang på tværs af kontor, I&L og detailhandel. Vi sætter den højeste standard for vores rådgivning og værdsætter en stærk relation med vores kunder.

GLOBALT NETVÆRK, LOKAL VIDEN

Vores team har adgang til et bredt og globalt netværk af information og markedsindsigt, hvilket gør vores udlejningsservice til en 360-graders rådgivning på tværs af hele udlejningsprocessen.

Vores globale netværk og research database betyder, at vi løbende kan rådgive om tendenser på markedet, og hvad lejerne efterspørger, så vi kan skabe mest mulig værdi for vores kunder.

ABOUT CBRE

CBRE Denmark is part of the CBRE Group Inc., the world's largest commercial real estate advisor with more than 130,000 employees worldwide and with offices in Denmark in both Copenhagen and Aarhus.

INVESTOR LEASING

CBRE Investor Leasing provides tailored and data-driven leasing strategies across office, I&L and retail. We set high standards for our performance and value strong relationships with our clients.

GLOBAL CONNECTIVITY, LOCAL INSIGHTS

Our team has access to a broad and global network of information and market insights, which makes our letting service a gateway to real estate services across the full letting process.

Our global network and research database means that we can provide the latest information on trends in the market and tenant demands creating the most value for our clients.

CBRE

cbre.dk

Frederiksgade 1
8000 Aarhus C
Tlf. +45 70 22 96 02

Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S
Tlf. +45 70 22 96 01