

FREJA
EJENDOMME

Cortex Park 5230 Odense M

Salgsopstilling





Indhold

Beskrivelse af området	4
Beliggenhed	6
Bliv en del af et ambitiøst erhvervmiljø	8
Lejere i Cortex Park	10
Videnbyen	14
Naturen er aldrig langt væk	16
Markante grunde til salg	18
Økonomi	20
Særlige vilkår	21
Kontaktinformation	24

FOTOKREDITERING

KONTRAFRAME, LUFTFOTOS DANMARK OG ADAM MØRK

ILLUSTRATIONER

JJW ARKITEKTER



Beskrivelse af området

Cortex Park er en innovativ, urban bydel med uddannelsesinstitutioner, små og store erhverv, og boliger for studerende, familier og forskere i tæt samhørighed med den omkringliggende natur.

Et kendetegn for bydelen er netop koblingen til naturen og grønne byrum, der danner ramme for liv og uformelle møder på tværs. Cortex Park har været præget af en høj byggeaktivitet de senere år, men der er stadig erhvervsbyggefelter til salg og man kan dermed endnu nå at blive en del af en moderne, tæt og blandet bydel med det urbane bylivs kvaliteter midt i naturen og tæt på byen.



BYGGEFELT 12

BYGGEFELT 7





Nyt OUH

Beliggenhed

INDKØB	320 METER
LETBANE	470 METER
BUSSTOPPESTED	550 METER
SVØMMEHAL	570 METER
FODBOLDBANE	730 METER
SDU	0,8 KM
IDRÆTSHAL OG LÆGE	1,1 KM
NYT OUH	1,5 KM
FORSKERPARKEN	1 KM
ODENSE C	5 KM



Forskerparken

SDU

Cortex Park





Bliv en del af et ambitiøst erhvervsmiljø

Cortex Park er en del af Campus Odense - et af Europas mest ambitiøse områder for vækst og udvikling inden for robotteknologi, sundheds- og velfærdsinnovation kun 5 km. fra Odense centrum. Cortex Park danner port til Syddansk Universitet og Nyt OUH, et af Danmarks nye supersygehuse og er nabo til Forskerparken, der har særligt fokus på robot og velfærdsteknologi.

Campus Odense vil i fremtiden få op mod 60.000 daglige brugere, der enten bor eller arbejder i bydelen. De beboere og virksomheder, der er flyttet ind i Cortex Park nyder allerede godt af Odenses nye letbane, som forbinder Campus Odense med både motorvej, nationale toglinjer og Odense centrum.

Åbningen af letbanen i maj 2022 markerede en vigtig milepæl for Cortex Park, og i 2024 forventes Cortex Park letbanestation at være den 6. travleste af de 26 letbanestationer med cirka 3.700 daglige brugere. Selve Cortex Park er gennem de sidste 15 år blevet udviklet med afsæt i den ambitiøse og bæredygtige helhedsplan, hvor blandingen af boliger, erhverv, forskning og hotel gør det til en bydel, der lever hele døgnet.

Det er et krav at de kommende byggerier bliver DGNB guld certificeret. Dermed forventer vi at bygningerne vil medvirke til at skabe fællesskaber og liv i gaderne, når de er delvist åbne for offentligheden.

“Vi er utroligt glade for at bo i Cortex Business Park, og det skyldes ikke mindst, at vi som det fynske erhvervslivs egen, uafhængige netværks- og erhvervsorganisation her har en central placering med let adgang for vores fynske partnervirksomheder med både bil og letbanen. Samtidig har vi Videnbyen, SDU og en række andre, spændende virksomheder samlet i dette område.”

JYTTRE REINHOLDT,
DIREKTØR I FYNISK ERHVERV



FAKTA

FREJA EJENDOMME HAR I SAMARBEJDE MED ODENSE KOMMUNE UDVIKLET CORTEX PARK SIDEN 2011.

PFA HAR TO KONTORDOMICILER PÅ HENHOLDSVIS 11.500 M² OG 5.500 M². FOCUS ADVOKATER, ERNST & YOUNG OG FYNSK ERHVERV VAR BLANDT DE FØRSTE LEJERE TIL AT FLYTTE IND I 2022, DA DET DGNB-GULDCERTIFICEREDE BYGGERI STOD KLAR. SIDEN ER DER KOMMET MANGE FLERE TIL.

I FORÅRET 2023 FÆRDIGGJORDE ENTREPRENØRVIRKSOMHEDEN SE BYG ET KOMBINERET KONTOR OG PARKERINGSKONSTRUKTION OG HAR LIGELEDES OPFØRT 2 BOLIGEJENDOMME OG ER VED AT FÆRDIGGØRE EN TREDJE BOLIGEJENDOM.

CORTEX PARK FORVENTES FULDT UDBYGGET OMKRING 2030 MED I ALT CA. 200.000 ETAGEMETER FORDELT PÅ CA. 70% ERHVERV HERUNDER HOTEL, OG 30% BOLIGER – HERUNDER PRIVATE BOLIGER, ALMENE BOLIGER OG KOLLEGEJENDOMME. DET FORVENTES, AT DER BLIVER SKABT CA. 6.000 PERMANENTE ARBEJDSPLADSER I CORTEX PARK.

Udsnit af lejere i Cortex Park

Schneider Electric Danmark

Focus Advokater

JABS Danmark

EY Danmark

KMD

Totalbanken

Fynsk Erhverv

MTS Systems Danmark

IDA, Ingeniørforeningen

Kinematic

Fynske Bank

Gjensidige Forsikring

Velkomn

Merzell Danmark

Drone volt Scandinavia

5E Byg

Alm. Brand

Akademikernes A-kasse

Colliers

CRECEA

IDEAL Advokatfirma

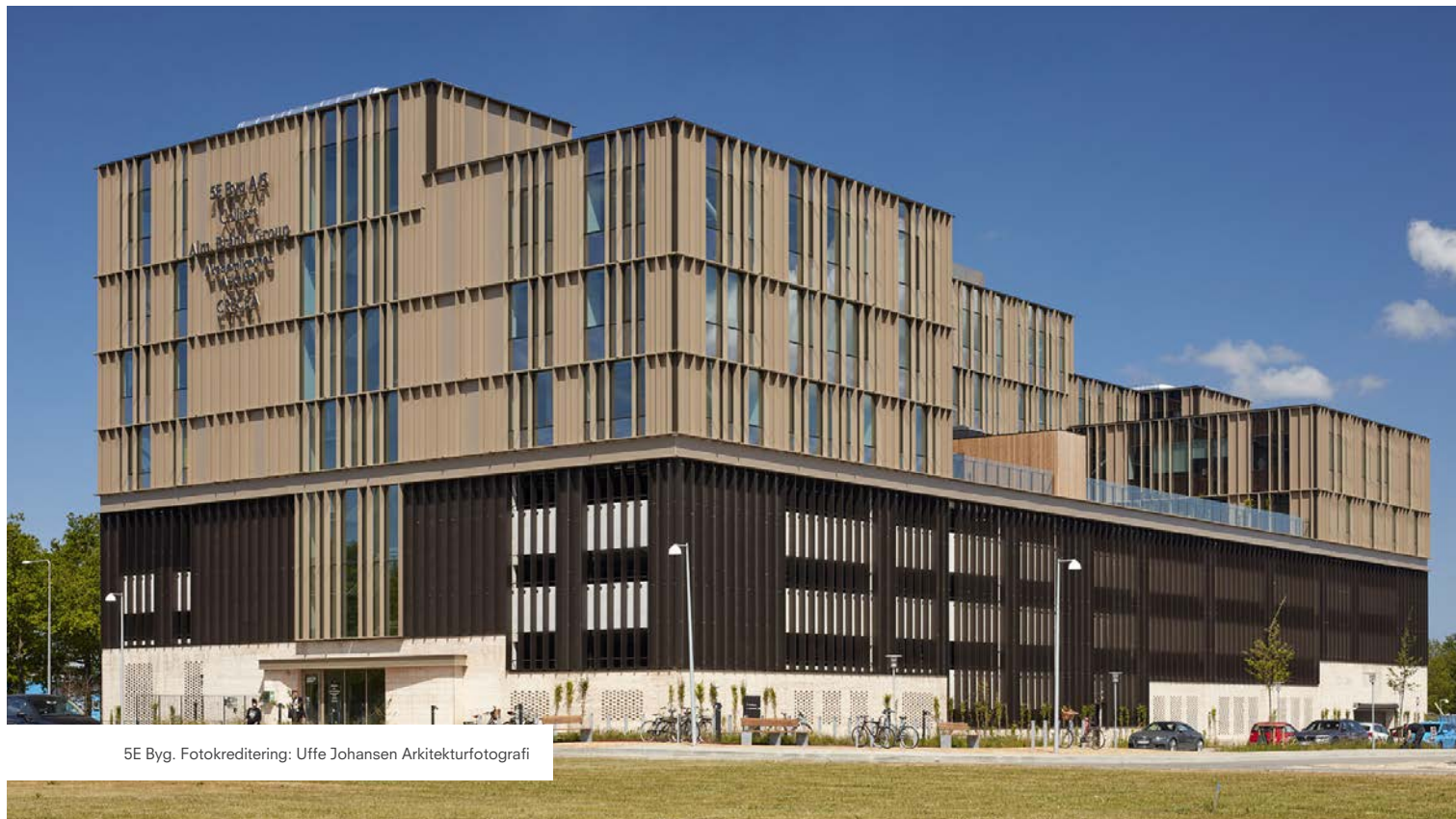
“Vi har et ønske om at være den foretrukne bank på Fyn, og derfor er det vigtigt for os at være til stede i Odense. Med åbningen af en afdeling i Cortex Park har vi sikret os en meget attraktiv placering, hvor vi er tæt på motorvejen, letbanen og SDU, hvilket giver rigtig god mening i forhold til rekruttering af nye medarbejdere og samarbejde med de studerende”.

HENNING DAM,
ADM. DIREKTØR I FYNESKE BANK

**FYNESKE
BANK**



Både 5E Byg og PFA har opført moderne flerbrugerkontorer i Cortex Park.



5E Byg. Fotokreditering: Uffe Johansen Arkitekturfotografi



5E Byg. Fotokreditering: Uffe Johansen Arkitekturfotografi



PFA. Fotokreditering: Nordicals Odense, erhvervsrådgivere



PFA. Fotokreditering: Nordicals Odense, erhvervsrådgivere

VIDENBYEN

VIDENBYEN I CORTEX PARK ER ET DYNAMISK INNOVATIONSHUS - ET SAMARBEJDE MELLEM ODENSES VIDERE GÅENDE UDDANNELSER OG FORSKERPARKEN. VIDENBYEN ER MOTOREN I CORTEX PARK OG ET MODERNE VÆKSTLOKOMOTIV FOR STUDERENDE, FORSKERE, IVÆRKSÆTTERE OG VIRKSOMHEDER MED VIDEN OG VÆKST SOM OMDREJNINGSPUNKT. DEN MARKANTE BYGNING MED DET INVITERENDE, INDRE TORV DER RÆKKER UD TIL DE OMKRINGLIGGENDE GRØNNE BYRUM, GENERERER MED SIN FUNKTION OG SÆRLIGE ARKITEKTUR, LIV OG PULS TIL HELE OMRÅDET.





“Forskerparkens Videnbyen-afdeling er med sin beliggenhed i Cortex Park etableret som et attraktivt og smukt kontorkompleks, som med sin leversammensætning har et særligt fokus på kreativitet og iværksætteri. Forskerparken giver lejere adgang til en attraktiv servicepakke indeholdende bl.a. kantine, post, kopi og print, og ikke mindst venlig og varm receptions- og koordinatorhjælp”.

BIRTHE FRIIS MORTENSEN,
DIREKTØR I SYDDANSKE FORSKERPARKER



SYDDANSKE FORSKERPARKER



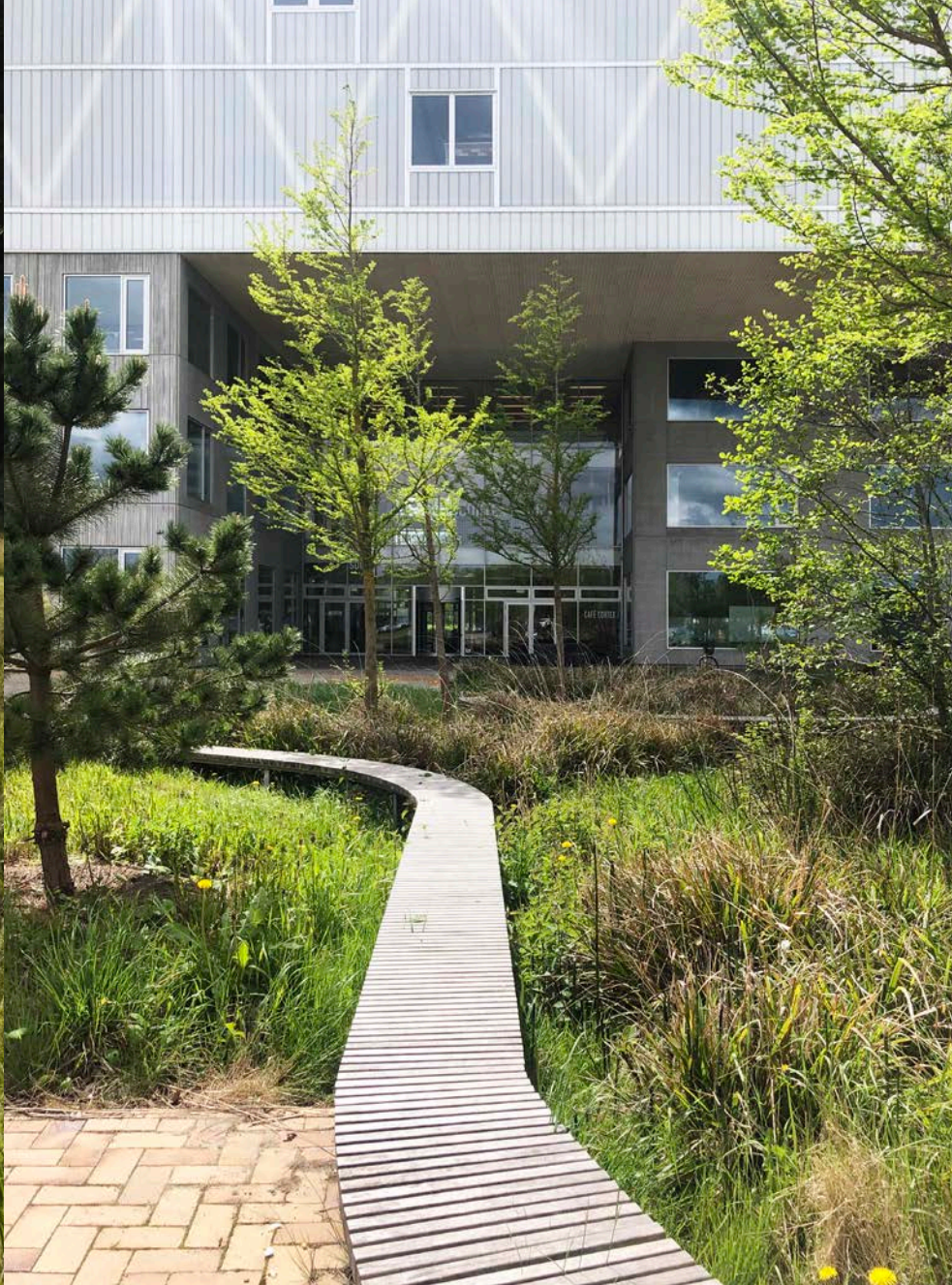
Naturen er aldrig langt væk

Naturen er allestedsnærværende i Cortex Park. Helhedsplanen er tænkt tæt, høj og urban og danner en fliget kant mod landskabet, der via kig og fysiske forbindelser, inviteres ind i Cortex Park. Bydelens komprimerede fodaftryk frigiver plads til at lade naturen omkring udfolde sig. Man er således altid i visuel forbindelse med de store, landskabelige træk i området som fredskoven, idrætsanlægget ved SDU, samt enge og hestefolde ved Killerups kulturhistoriske landsby.

Stisystemerne til naturområder i syd, og Odense og omegn i nord er et stort aktiv for både dem der bor og arbejder i Cortex Park, og for sidstnævnte skaber de mulighed for walks n' talks som alternativ til traditionelle møder på kontoret.

Liv og arkitektur samler sig i grønne byrum

Helhedsplanen for området har ingen rette vinkler eller lange, ubrudte forløb. Mellem bygningerne finder man derfor skæve pladser og landskabeligt udformede byrum. Helhedsplanen gør, at afstandene mellem bygningerne bliver korte og en del af en større, mere flydende infrastruktur af veje og stier. Dette træk skaber overskuelige forbindelser og sammenhænge, hvor den enkelte bygnings arkitektur, højde og udtryk bliver en del af en samlet helhed i en levende bydel der inviterer til fællesskab.





Centralt placerede erhvervsgrunde til salg

Cortex Park er i hastig udvikling og siden Freja Ejendomme påbegyndte byggemodningen af det 180.000 m² store område for mere end 10 år siden, er der solgt ca. 165.000 etagemeter.

I den østlige ende finder man to tilstødende byggefelter til salg - begge på ca. 12.500 etagemeter (nr. 10 og 12). I den sydligste del af Cortex Park finder man et enkelt, ledigt byggefelt på knap 10.000 etagemeter (nr. 7) og i den vestlige del af Cortex Park venter ligeledes et enkelt, ledigt byggefelt på 11.000 etagemeter (nr. 20).

Midt i Cortex Park med en central placering ud mod Niels Bohrs Allé finder man det byggefelt (16) som rummer det største antal etagemeter. Byggefeltet ligger i den vestlige side af krydset af Niels Bohrs Allé og Campusvej med en markant placering, hvor det er muligt at opføre 19.500 etagemeter i op til 10 etager.

Byggefelt 16 er sammen med byggefelt 1 og 2 de mest markante byggefelter og udgør tilsammen porten til Cortex Park. Byggefelt 1 og 2 er solgt i 2024. Byggeriet forventes igangsat sensommeren 2024.



BYGGEFELT		ETAGEAREAL M ²	ETAGER	CA. GRUNDSTØRRELSE M ²	KATEGORI
Etape 2, Lokalplan 4-867					
7, MATNR. 4BX	Til salg	9.680	4-6	3.260	Erhverv
10, MATNR. 4BU	Til salg	12.660	4-7	4.090	Erhverv
12, MATNR. 4BT	Til salg	12.386	4-7	4.390	Erhverv
Etape 3+4, Lokalplan 4-774					
16, MATNR. 4BB	Til salg	19.500	6-10	3.750	Erhverv
20, MATNR. 4BF	Til salg	11.000	5-7	2.270	Erhverv

Økonomi

For byggefelt 7, 10 & 12

Byggeretspris for erhverv:

1600,- kr. ekskl. moms x m² etageareal.

Byggemodningsbidrag:

600,- kr. ekskl. moms x m² etageareal.

Betaling til P-hus:

Køber er forpligtet til at betale 35.000 kr. ex. moms pr. parkeringsplads i konstruktion til opfyldelse af parkeringsnormen i P-huset. Køber kan derudover selv beslutte at anlægge parkeringspladser i konstruktion indenfor byggefeltet.

Parkering

Parkeringsnorm:

1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, hvoraf minimum 2/3 skal etableres i konstruktion (på ejendommen eller i P-huset).

Fælles terrænparkeringspladser etableres af Freja Ejendomme i området. Når pladserne er etableret, overdrages de til Grundejerforeningen i takt med udbygningen af området.

Fordeling af p-pladser for de enkelte byggefelter samt betaling til fælles P-hus:

- **Byggefelt 7:** Parkeringskrav 97 p-pladser heraf 65 parkeringspladser i konstruktion.
Betaling P-hus: 2.275.000 kr. ex moms
- **Byggefelt 10:** Parkeringskrav 127 p-pladser heraf 85 parkeringspladser i konstruktion.
Betaling P-hus: 2.975.000 kr. ex moms
- **Byggefelt 12:** Parkeringskrav 124 p-pladser heraf 83 parkeringspladser i konstruktion.
Betaling P-hus: 2.905.000 kr. ex moms

Forsyningsforhold: Området er fjernvarmeforsynet. Øvrig forsyningsinfrastruktur er fremført frem til skel.

Grundejerforening: Der er pligt til at være en del af grundejerforeningen.

For byggefelt 16 & 20

Byggeretspris for erhverv:

1.600,- kr. ekskl. moms x m² etageareal.

Byggemodningsbidrag:

450,- kr. ekskl. moms x m² etageareal.

Parkering

Parkeringsnorm:

1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal, hvoraf minimum 2/3 skal etableres i konstruktion. Øvrige Fælles terrænparkeringspladser etableres af Freja Ejendomme i området. Når pladserne er etableret, overdrages de til Grundejerforeningen.

Fordeling af p-pladser for de enkelte byggefelter:

- **Byggefelt 16:** Parkeringskrav 390 p-pladser, heraf 129 p-pladser i konstruktion.
- **Byggefelt 20:** Parkeringskrav 220 p-pladser, heraf 73 p-pladser i konstruktion.

PARKERING

I CORTEX PARK ER DER OMKRING 1.200 TERRÆNPARKERINGSPLADSER. DERUDOVER ER DER OPFØRT ET PARKERINGSKORNER, DER RUMMER CA. 400 PARKERINGSPLADSER.

DER ER IKKE EKSKLUSIV BRUGSRET TIL PARKERINGSPLADSERNE I CORTEX PARK, HVILKET GÆLDER FOR BÅDE P-PLADSER PÅ TERRÆN OG PARKERINGSPLADSERNE I P-HUSET. P-PLADSER I TERRÆN ADMINISTRERES AF GRUNDEJERFORENINGEN, PARKERINGSPLADSER I P-HUS ADMINISTRERES AF EJER AF EJENDOMMEN.



Særlige vilkår

Freja Ejendomme A/S sælger med ansvarsfraskrivelses-
klausul og med forbehold for bestyrelsens godkendelse af
salget.

Der tages forbehold for eventuelle trykfejl samt fremtidige
ændringer i betingelserne.







For aftale om besigtigelse, kontakt venligst:

EKSTERN MÆGLER

MORTEN NIELSEN
ERHVERVSMÆGLER NORDICALS
TLF 3050 8375
MAIL MNI@NORDICALS.DK

FREJA EJENDOMME

PER KONDRUP
SALGSCHEF
TLF 33730811
MAIL PK@FREJAEJENDOMME.DK

NINA TOLSTRUP
PROJEKTUDVIKLER
TLF 33730824
MAIL NT@FREJAEJENDOMME.DK

FREJA EJENDOMME A/S
GAMMEL KONGEVEJ 60, 15. SAL
1850 FREDERIKSBERG C

TLF 3373 0800
MAIL FREJA@FREJAEJENDOMME.DK
WEB FREJAEJENDOMME.DK

frejaejendomme.dk/cortex-park