



J.B. Winsløws Vej 25, 5000 Odense C

Domicilejendom til laboratorie, kontor-/undervisning- eller forskningsformål

- | | | |
|-----------------------------|------------------|---|
| ▪ Årlig leje kr. | 5.465.650 | ▪ Domicilejendom med mange anvendelsesmuligheder |
| ▪ Etageareal m ² | 6.695 | ▪ Særdeles velbeliggende med gode tilkørselsforhold |
| ▪ Sag | 30920 | ▪ Elevatorbetjent ejendom |
| | | ▪ Gode parkeringsforhold på ejendommen |

FREJA
EJENDOMME


NORDICALS
erhvervsmæglere

Indhold

Lejemålet	03
Lejevilkår	04
Områdebeskrivelse	07
Fotos	08
Plantegning	14
Kontakt	19
Nordicals	20



Lejemålet

Domicilejendom med mange anvendelsesmuligheder

På yderst attraktiv placering i Odense C, udbydes her erhvervslejemål med flere anvendelsesmuligheder indenfor bl.a. kontor-, klinik, undervisnings- og forskningsformål.

Ejendommen er opført i 2004 og indeholder stueplan, 1., 2. og 3. sal samt kælderplan. Det samlede etageareal i ejendommen udgør 6.695 m², som fordeles sig med 5.204 m² fra stueetagen til 3. sal samt 1.491 m² kælder.

Bygningen i stueetagen og indrettet med et præsentabelt indgangs- og ankomstområde med åbent atrium indeholdende elevator og trappe til de øvrige etager i ejendommen. Stueetagen fremstår særdeles velholdt og indeholder toiletter, kontor-/møde- og undervisningslokaler samt auditorium til ca. 100 personer.

Hele ejendommen har tidligere været udlejet til Syddansk Universitet til brug for undervisnings- og forskningsformål, og fremstår dermed på de øvrige etager indrettet med en række laboratorier i varierende størrelser, som vil være særdeles

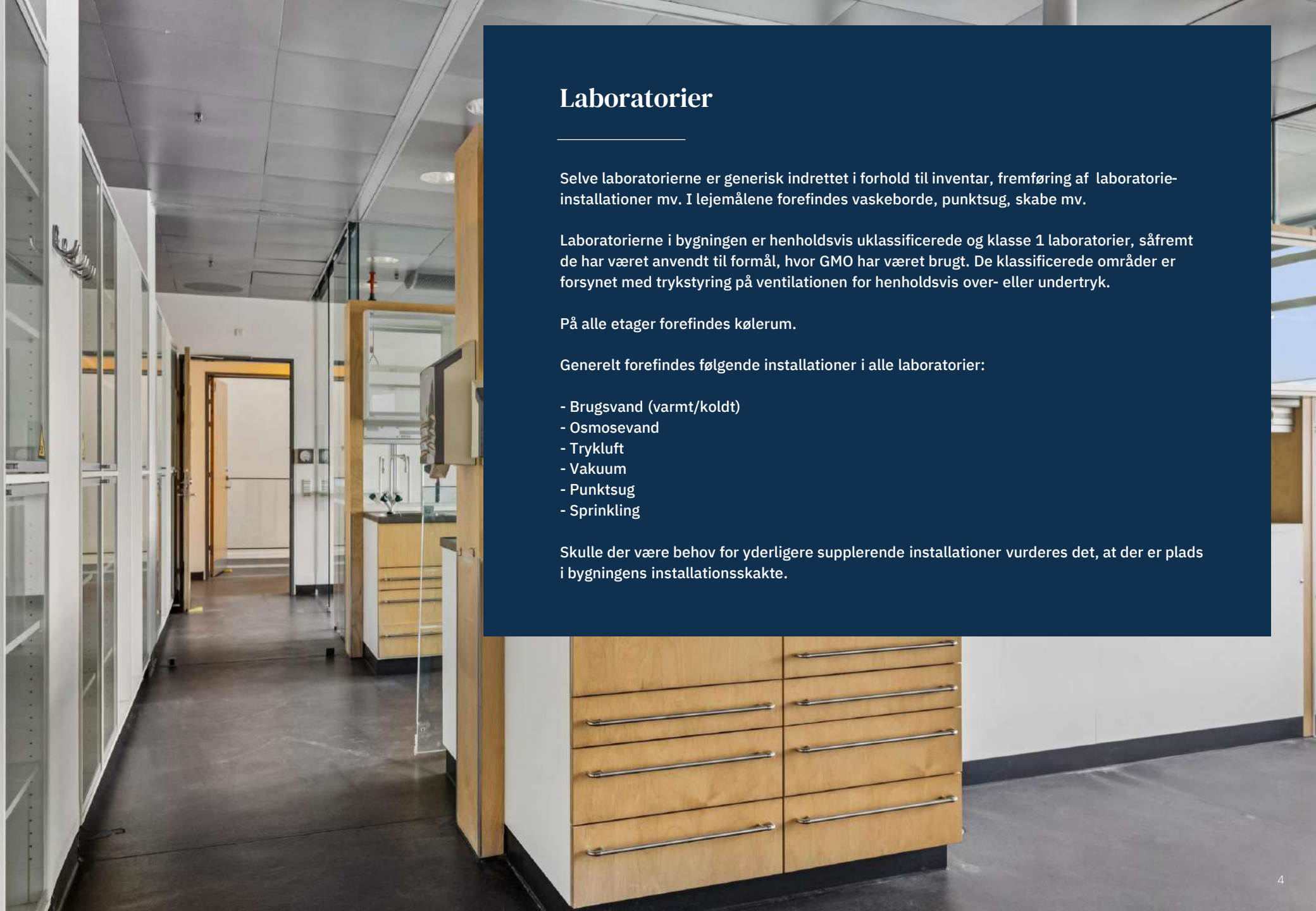
velegnet til lignende anvendelse, men som også vil kunne omdannes til alm. kontor, klinik eller undervisningsbrug.

Ejendommen er yderst velbeliggende tæt på hjørnet af Falen og J.B. Winsløvs Vej. dvs. tæt på centrum i Odense og med kort afstand til Fynske Motorvej, som dermed sikrer en kommende lejer gode tilkørselsforhold og adgang til offentlig transport.

På ejendommen forefindes mange parkeringspladser som kan lejes efter behov.

For yderligere information om mulighederne på ejendommen, kontakt Nordicals Fyn.

Ejendommen udlejes for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.



Laboratorier

Selve laboratorierne er generisk indrettet i forhold til inventar, fremføring af laboratorie-installationer mv. I lejemålene forefindes vaskeborde, punktsug, skabe mv.

Laboratorierne i bygningen er henholdsvis uklassificerede og klasse 1 laboratorier, såfremt de har været anvendt til formål, hvor GMO har været brugt. De klassificerede områder er forsynet med trykstyring på ventilationen for henholdsvis over- eller undertryk.

På alle etager forefindes kølerum.

Generelt forefindes følgende installationer i alle laboratorier:

- Brugsvand (varmt/koldt)
- Osmosevand
- Trykluft
- Vakuum
- Punktsug
- Sprinkling

Skulle der være behov for yderligere supplerende installationer vurderes det, at der er plads i bygningens installationsskakte.

Lejevilkår

Etageareal	6.695 m²
Kontor/klinik m.v. Kælder	5.204 m² kr. 950 pr. m² 1.491 m² kr. 350 pr. m²
Årlig leje ex. drift	kr. 5.465.650
Depositum	kr. 2.732.825 6 mdr. leje
Driftsudgifter Skatter og afgifter	kr. 1.097.980 kr. 241.020
El Renovation	Betales direkte til forsyningsselskab
A conto varme A conto vand	Kr. 769.925 Afregnes til udlejer efter bimåler
Anvendelse	Kontor/klinik/undervisning/forskning m.v.
Lejeregulering	NPI, dog minimum 3%
Uopsigelighed	Lejer Udlejer efter nærmere aftale
Opsigelsesvarsel	Lejer 6 måneder Udlejer 12 måneder
Overtagelsestidspunkt	Efter nærmere aftale
Overtagelsesstand	Efter nærmere aftale
Parkering	Ja – kr. 500 + moms pr. plads pr. måned
Fremlejeret	Ja
Afståelsesret	Nej
Vedligeholdelse	Indvendig: lejer Udvendig: udlejer
Energimærke	C
Moms 25%	Alle ydelser tillægges moms



Supplerende oplysninger

Installationer m.m.:

Varme	Fjernvarme
Vand	Alment vandforsyningsanlæg

Plan-/Offentlige forhold:

Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Området hvor ejendommen er beliggende gælder lokalplan nr. 2-1103, idet denne bestemmer følgende:

Området må kun anvendes til kontor- og serviceerhvervsformål og til offentlige formål, herunder men ikke begrænset til – publikumsrettede og offentlige sundhedserhverv, klinikker og uddannelses- og kursusvirksomhed samt medicinsk fakultet, med tilhørende opholds-, færdsels- og parkeringsarealer.

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Sdr. Boulevard og J.B. Winsløws Vej i Odense C og har dermed en ideel placering for dem der ønsker nem adgang til centrum og offentlig transport samt til Fynske Motorvej.

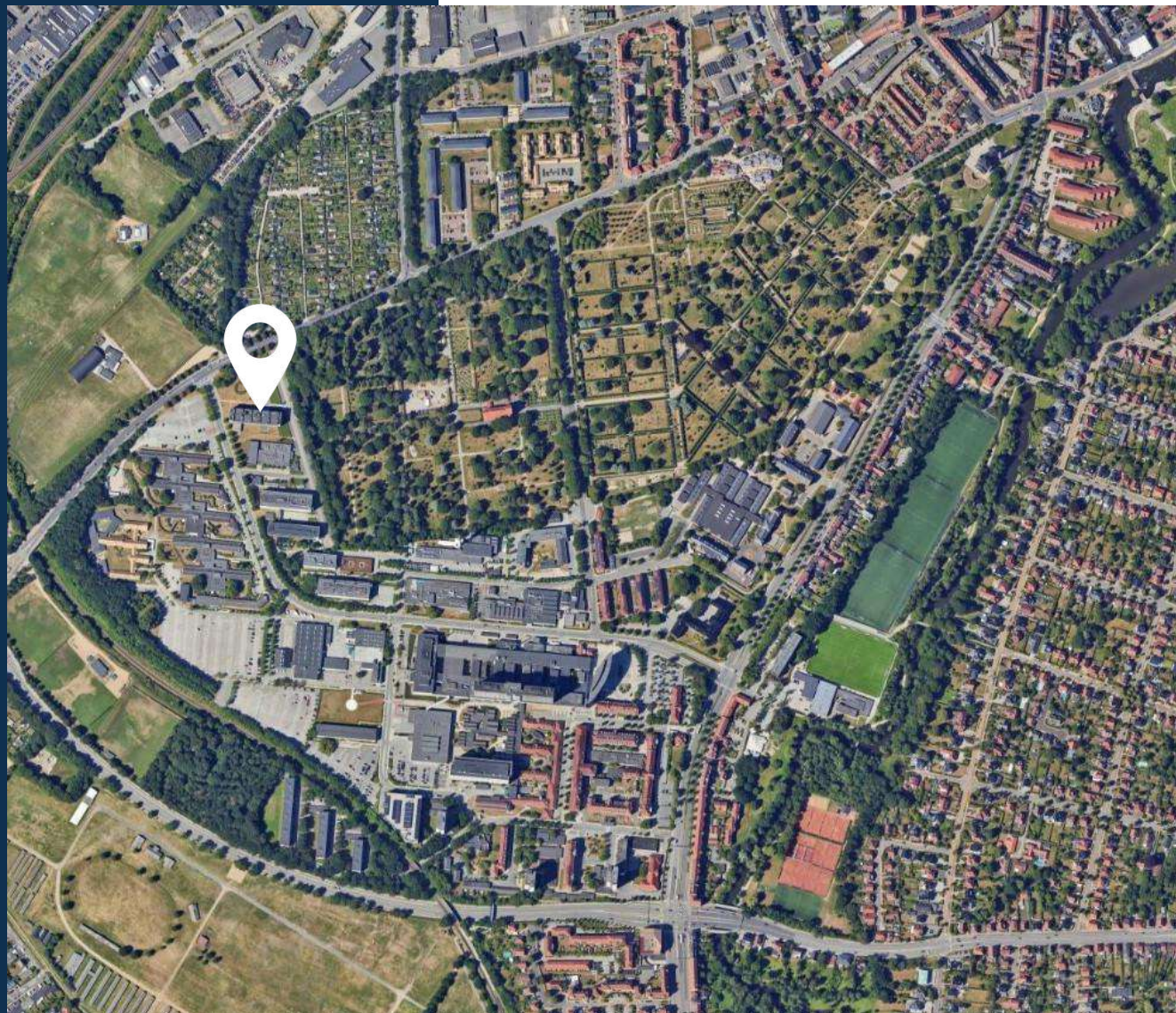
Beliggende kun ca. 2 km fra starten af Odense gågade, er det nemt at komme til byens faciliteter og mange tilbud, enten om det er til føds eller med offentlig transport.

Med kort afstand til Ring 2 ved det store kryds Falen / Kløvermosevej er der nem adgang til resten af byen og de omkringliggende områder.

Fynske Motorvej (E20) er beliggende under 10 minutters kørsel fra ejendommen, hvilket gør det nemt at pendle til andre dele af Fyn og resten af Danmark.

En yderst præsentabel ejendom på en særdeles god beliggenhed.

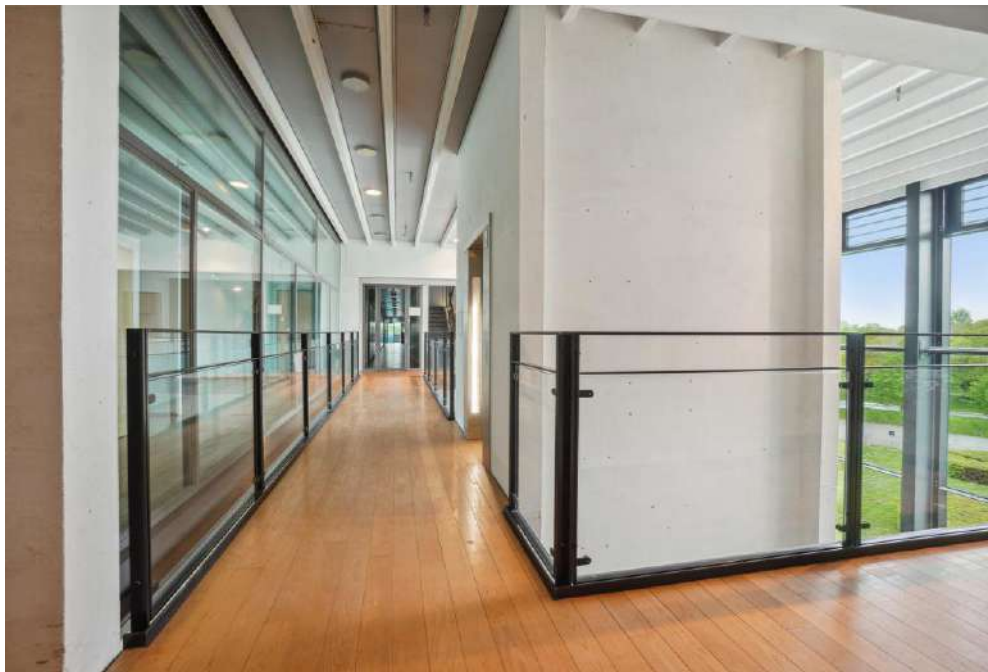
- Odense gågade | 2,1 km
- Odense Universitetshospital | 0,7 km
- Busstoppested Sdr. Boulevard | 0,3 km
- Ring 2 | 0,5 km
- Fynske Motorvej | 4,5 km
- SDU | 6,2 km
- Cortex Park | 6,0 km
- Forskerparken | 4,8 km

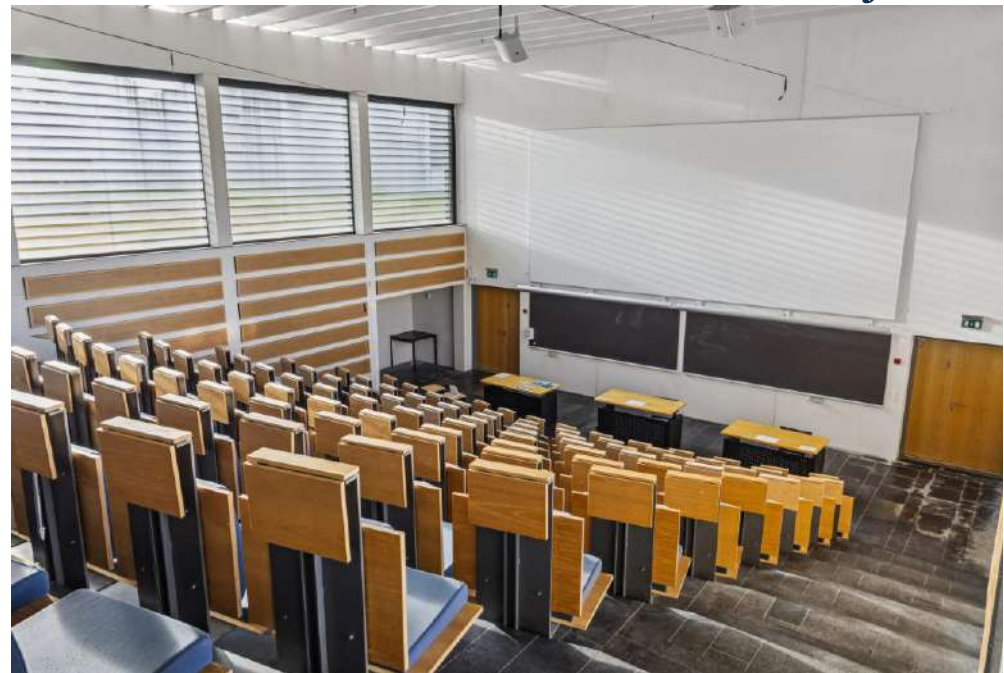


Visualiseringer af lejemålet



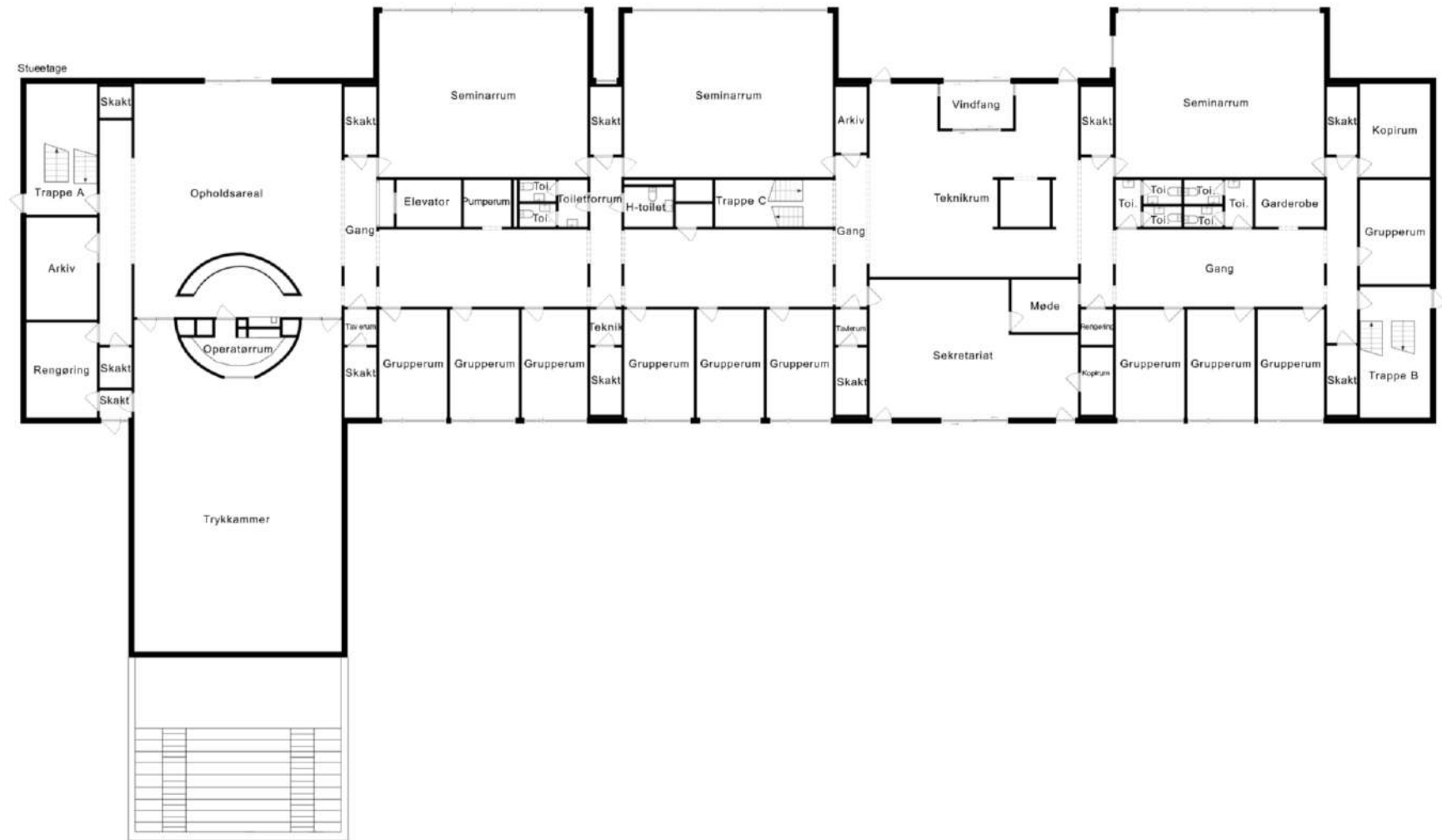


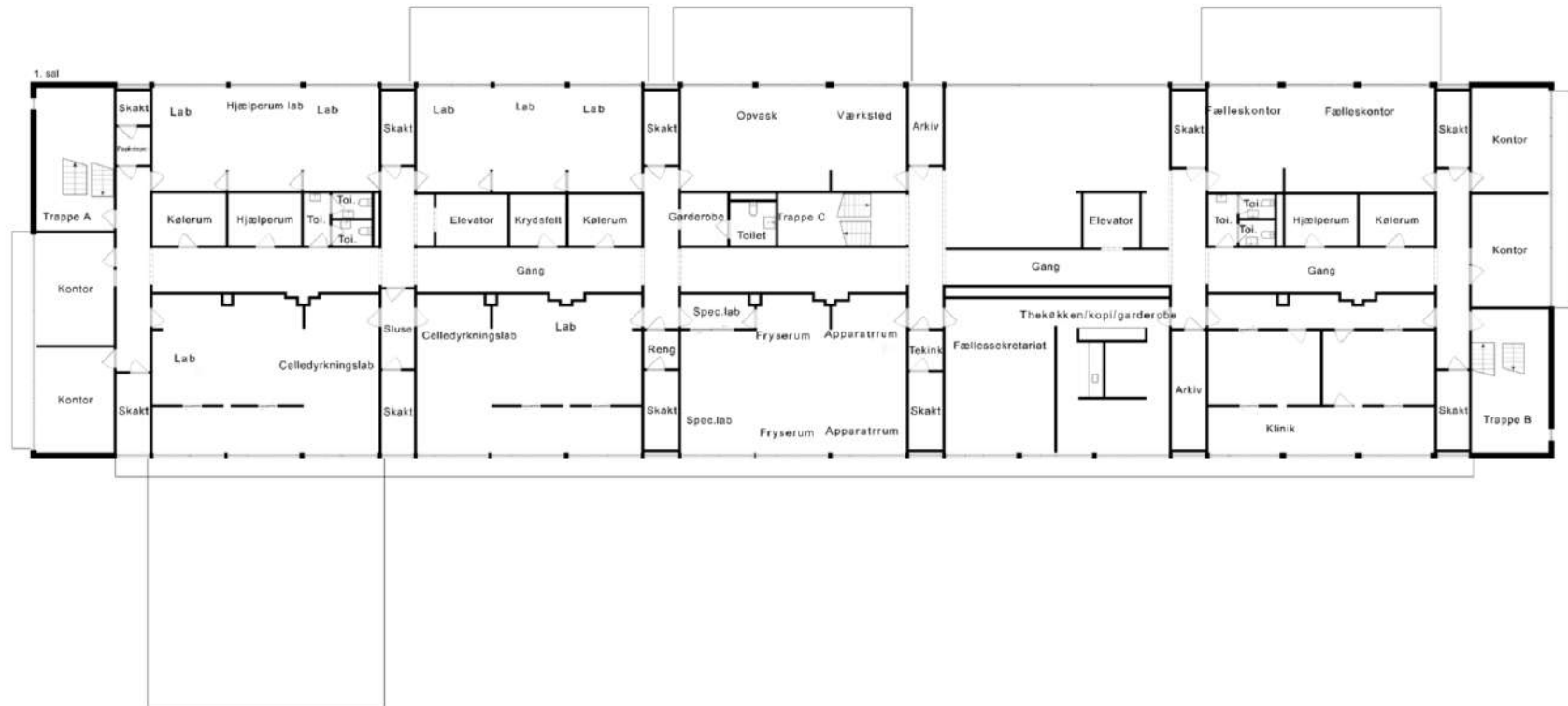




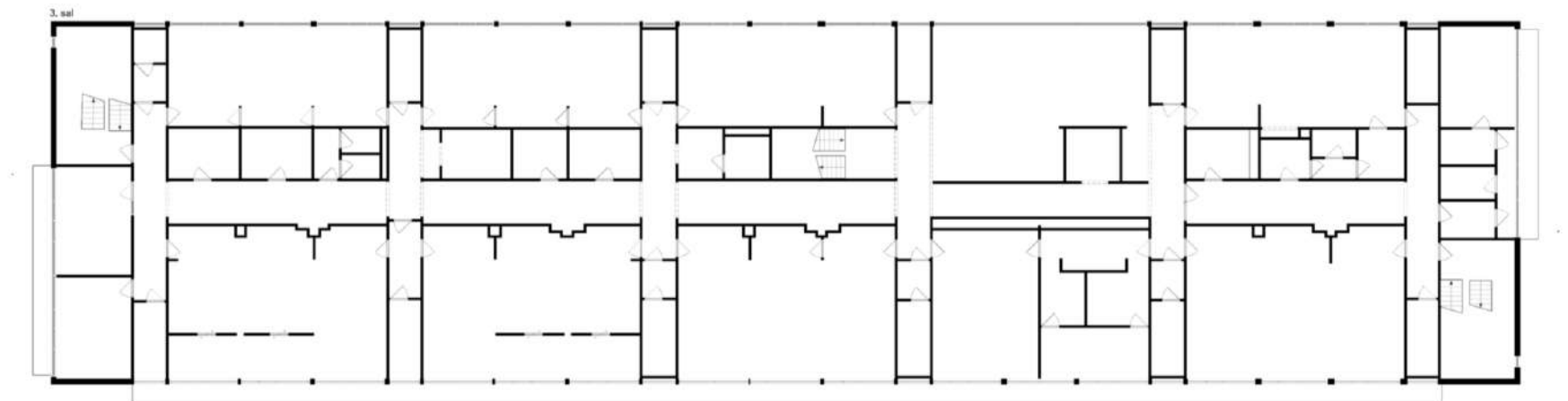


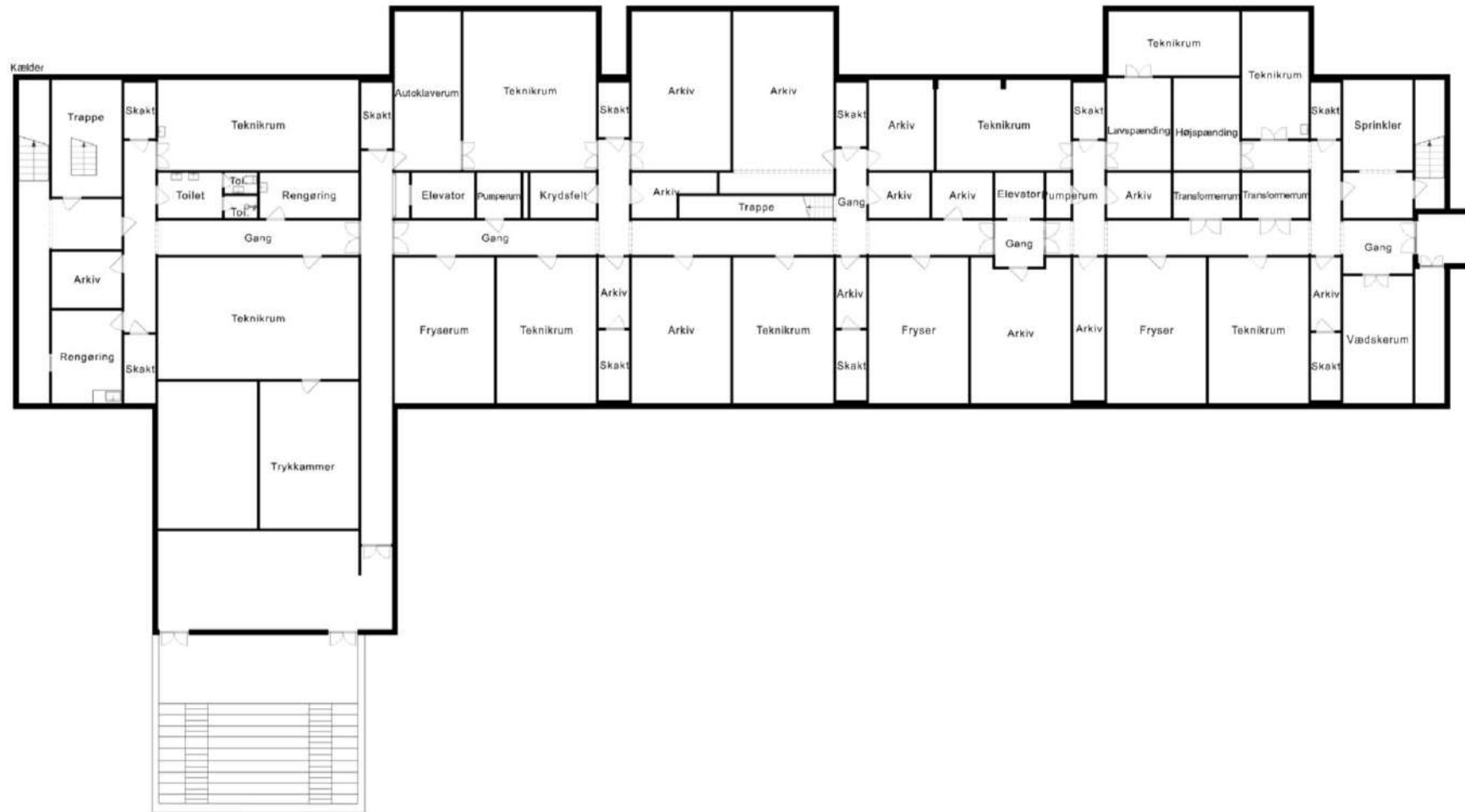












Kontakt

Alle henvendelser vedrørende lejemålet, herunder aftale om besigtigelse, bedes rettet til Nordicals Odense.

For yderligere information kontakt venligst:



Simon Vinther Blach
Erhvervsmægler

+45 2311 1988
svb@nordicals.dk



Anja Kreutzmann
Sagskoordinator

+45 3025 2919
akn@nordicals.dk



Om Nordicals

Vi er markedsledende erhvervsmægler i vores markedsområde Fyn, med forretninger i både **Odense**, **Middelfart** og **Svendborg** og har mere end 30 års erfaring inden for salg og udlejning af erhvervsejendomme.

Nyeste statistik viser, at vi har **32%** af det samlede salgsudbud samt **45%** af det samlede lejeudbud i vores markedsområde (Fyn).

Som en del af Danmarks største, partnerdrevne kæde med 24 forretninger i hele landet, har vi et stærkt samarbejde på tværs af landet. Dette gør det muligt for os at have et indgående kendskab til markedet i hele Danmark.

Vi kender derfor hvert et hjørne af markedet og ved, hvor det bevæger sig hen. Det gør vi med vores lokale forankring i hele landet og med vores datadrevne analyseunivers, Nordicals Foresight™. Vi kombinerer således lokal indsigt med et globalt udsyn, så vi holder vores kunder opdateret på de internationale markeds- og samfundstendenser, analyserer dem og perspektiverer dem til deres verden og markedsmuligheder.



Nordicals er Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde med 24 forretninger og 170 eksperter over hele landet. Vi kender derfor ejendomsmarkedet og ved, hvor det bevæger sig hen – både nationalt og helt ned på lokalt byniveau.

Nordicals i tal

24

partnerdrevne forretninger
på tværs af Danmark

170

eksperter inden for
ejendomsrådgivning

360

graders markedsperspektiv
med Nordicals Foresight *

2.500

ejendomme til salg og
udlejning for kunder

+1.000

transaktioner inden for salg
og udlejning i 2023

14.000

Besøger hvert kvartal
Nordicals Foresight

* Nordicals Foresight er et datadrevet univers med et 360 graders perspektiv på dagens og morgendagens ejendomsmarked
– nationalt og lokalt på tværs af hele Danmark. Udforsk universet på www.nordicals.dk

Tænk større. Tænk Nordicals

Disclaimer

Dette dokument er udarbejdet af Nordicals Fyn. Medmindre andet er angivet, gælder følgende for oplysningerne i dette dokument: Nordicals indestår ikke for, at oplysningerne er nøjagtige eller fuldstændige. Oplysningerne er ikke uafhængigt verificeret. Oplysningerne i dette dokument er tilvejebragt under den forudsætning, at Nordicals og enhver partner eller medarbejder ikke er ansvarlig for fejl eller unøjagtigheder i dokumentet, som måtte være forårsaget af uagtsomhed eller lignende eller for tab eller skade som følge af sådanne fejl, udeladelser eller unøjagtigheder. Det er ikke tilladt, helt eller delvist, at anvende eller kopiere dokumentet i nogen form, hverken tekst, grafik eller billeder, uden forudgående accept fra Nordicals.



Nordicals Fyn

Nordicals Odense | Kongensgade 27, 1.sal, 5000 Odense C | 5000@nordicals.dk

Nordicals Svendborg | Vestergade 165, 5700 Svendborg | 5700@nordicals.dk

Nordicals Middelfart | Jernbanegade 57, 5500 Middelfart | 5500@nordicals.dk

nordicals.dk | 6613 8060

