



J.B. Winsløws Vej 9A, 5000 Odense C

Domicilejendom på særdeles attraktiv placering

- | | | |
|-----------------------------|------------------|---|
| ▪ Årlig leje kr. | 4.907.550 | ▪ Yderst præsentabel erhvervsjendom |
| ▪ Etageareal m ² | 6.431 | ▪ Særdeles velbeliggende med gode tilkørselsforhold |
| ▪ Sag | 30546-5 | ▪ Elevatorbetjent ejendom |
| | | ▪ Gode parkeringsforhold på ejendommen |

FREJA
EJENDOMME


NORDICALS
erhvervsmæglere

Indhold

Lejemålet	03
Lejevilkår	04
Områdebeskrivelse	06
Fotos	07
Plantegning	11
Kontakt	16
Nordicals	17





Lejemålet

Domicilejendom på særdeles attraktiv placering

Hermed udbydes muligheden for at blive en del af denne historiske og arkitektonisk flotte ejendom, som byder på mange muligheder inden for kontor-, klinik- og undervisningsformål.

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

Lejemålet udgør i alt 6.431 m² og dermed det meste af ejendommen, med undtagelse af 556 m² i stueetagen, som er udlejet til speciallægeklinik.

Det primære areal udgør 5.034 m², fordelt på 4 etager, som på hver etage er indrettet med kontor-/kliniklokaler i varierende størrelser, flere tekøkkener samt toiletfaciliteter, som er placeret strategisk i hver længe, så det er nemt at tilgå for medarbejdere.

Det resterende 1.397 m² udgør ejendommens kælderareal, som fremstår med god loftshøjde og disponible rum i flere størrelser.

Ejendommen har 2 primære indgangs-partier, hvoraf den ene er elevatorbetjent. Begge fremtræder meget pæne og med stort bredt trappeforløb, som giver en god rumfornemmelse. Midt på ejendommen forefindes yderligere en elevator med adgang direkte fra parkeringsarealet.

På ejendommen forefindes mange parkeringspladser som kan lejes efter behov.

Ejendommen er opført tilbage i 1914 og fremstår med røde sten og sortglaseret tegltag. Ejendommen har tidligere været anvendt til plejehjem og senest til undervisningsformål.

For yderligere information om de mange muligheder på ejendommen, kontakt Nordicals Odense.

Ejendommen udlejes for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.



Lejevilkår

Etageareal	6.431 m ²
Kontor/klinik Kælder	5.034 m ² kr. 850 pr. m ² 1.397 m ² kr. 450 pr. m ²
Årlig leje ex. drift	kr. 4.907.550
Depositum	kr. 2.453.775 6 mdr. leje
Driftsudgifter Skatter og afgifter (inkl. moms)	kr. 700.979 kr. 180.068
Renovation	Betales direkte til forsyningsselskab
A conto el, vand, varme efter bimåler	kr. 855.323
Anvendelse	Kontor/klinik/undervisning
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. 2-561 (område A), idet denne bestemmer følgende:

Anvendelse:

Område A udlægges til undervisningsformål og liberale erhverv.

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Sdr. Boulevard og J.B. Winsløvs 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.

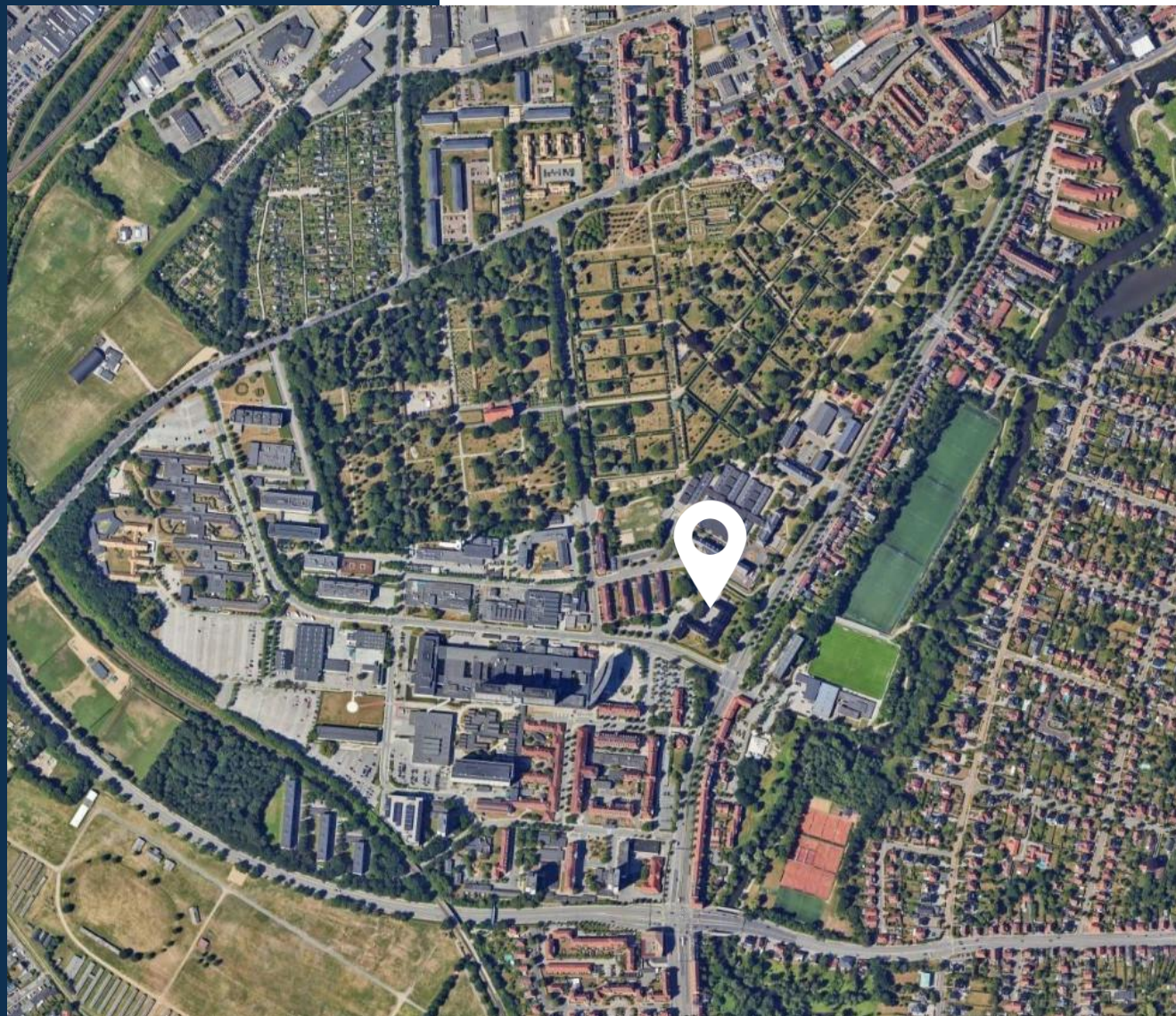
Beliggende kun 1,2 km fra starten af Odense gågade, er det nemt at komme til byens faciliteter og mange tilbud, enten om det er til føds eller med offentlig transport.

Med under 500 m til Ring 2 ved det store kryds Sdr. Boulevard / Tietgens Allé er der nem adgang til resten af byen og de omkringliggende områder.

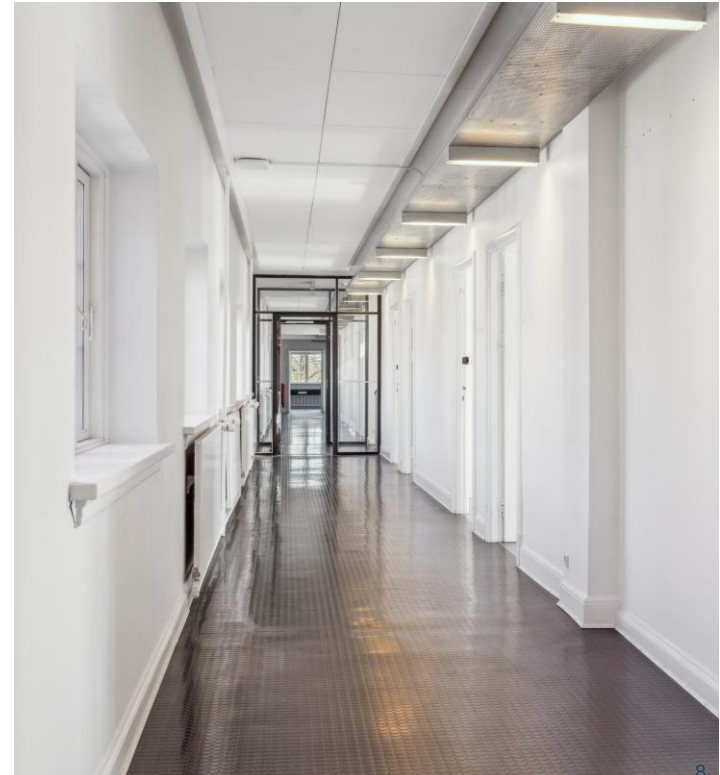
Fynske Motorvej (E20) er beliggende under 10 minutters kørsel fra ejendommen, hvilket gør det nemt at pendle til andre dele af Fyn og resten af Danmark.

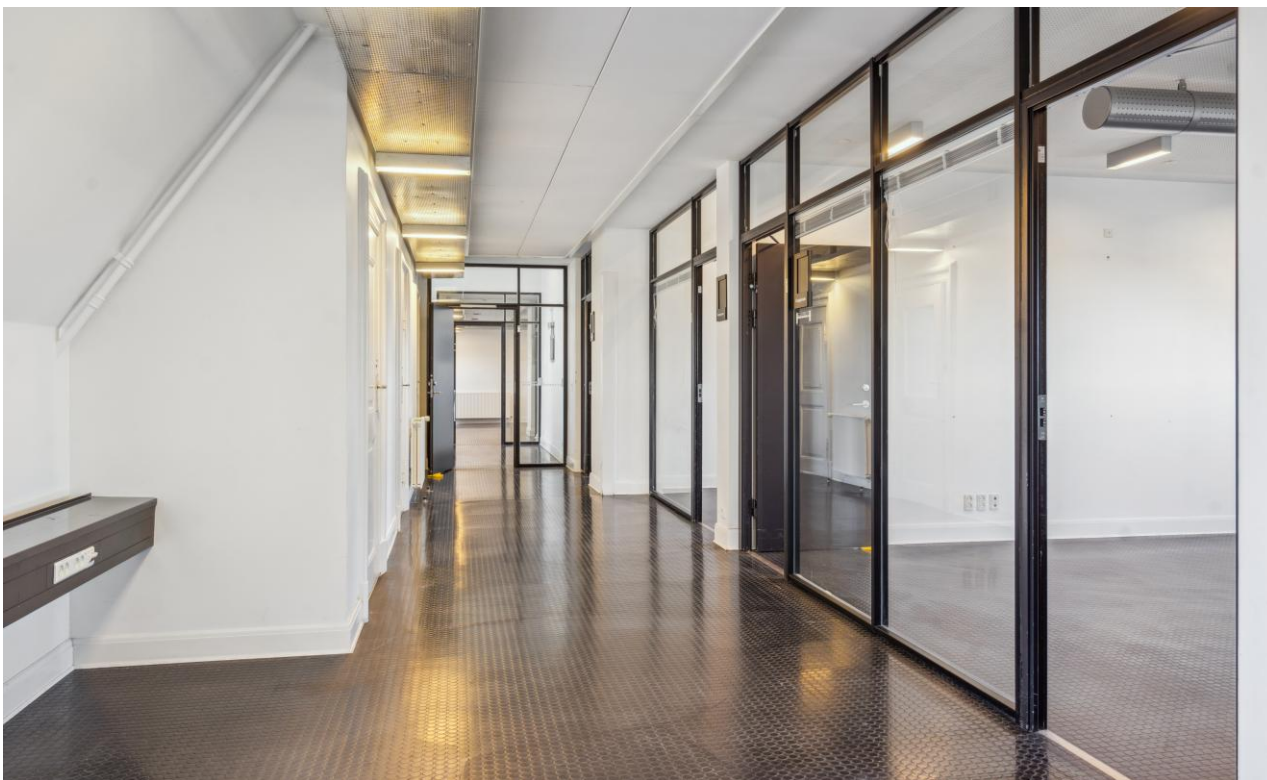
En historisk og arkitektonisk flot ejendom på en særdeles god beliggenhed.

- Odense gågade | 1,2 km
- Odense Universitetshospital | 0,2 km
- Busstoppested Sdr. Boulevard | 0,1 km
- Ring 2 | 0,45 km
- Fynske Motorvej | 3,7 km
- SDU | 5,9 km
- Cortex Park | 5,8 km
- Forskerparken | 4,5 km

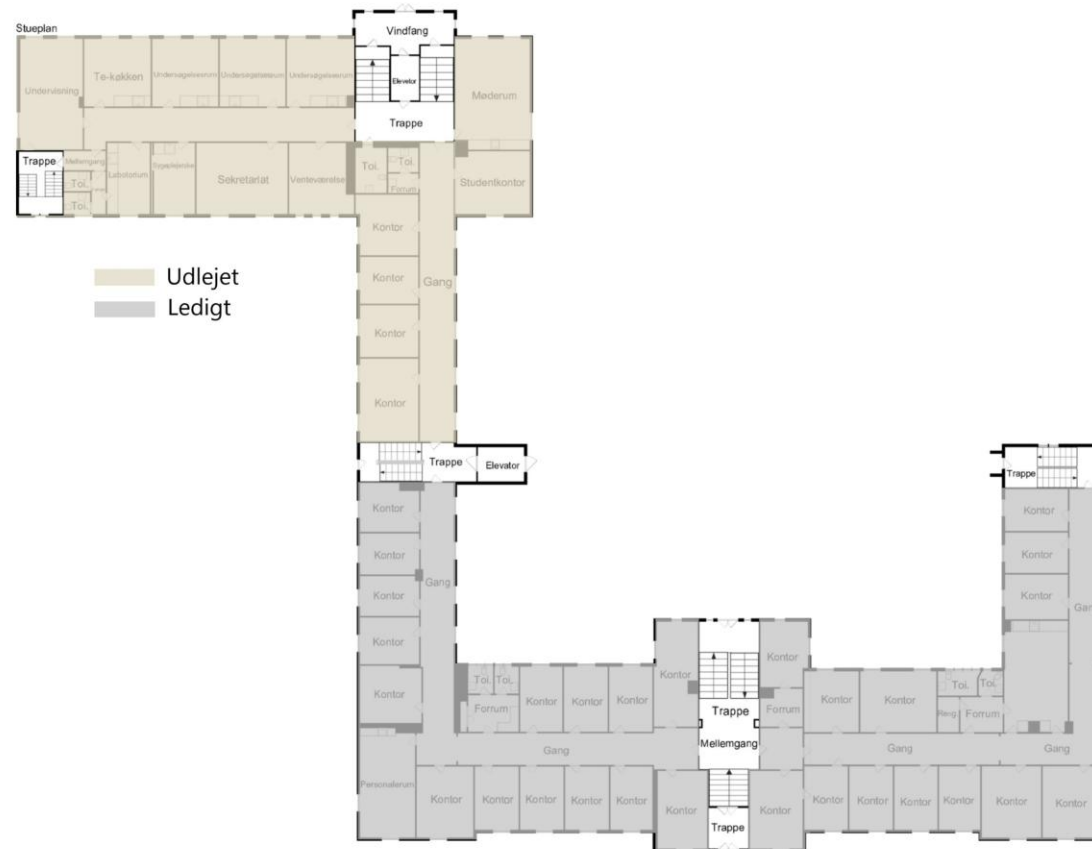


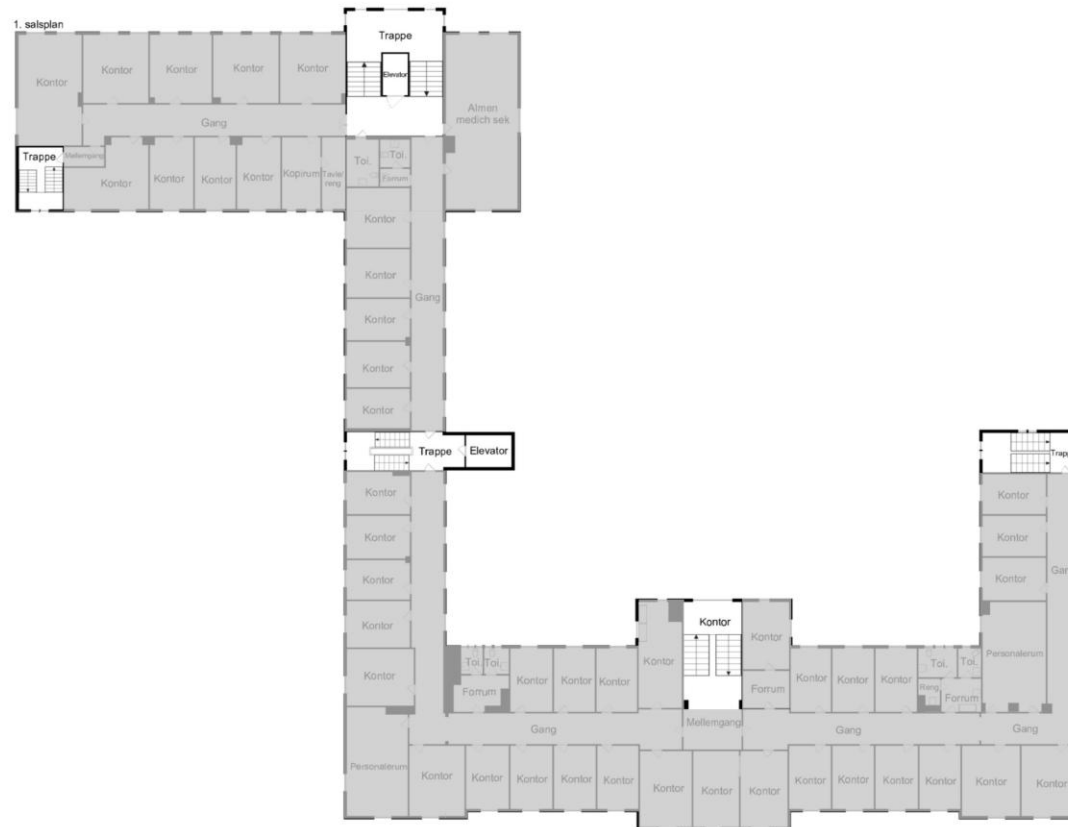


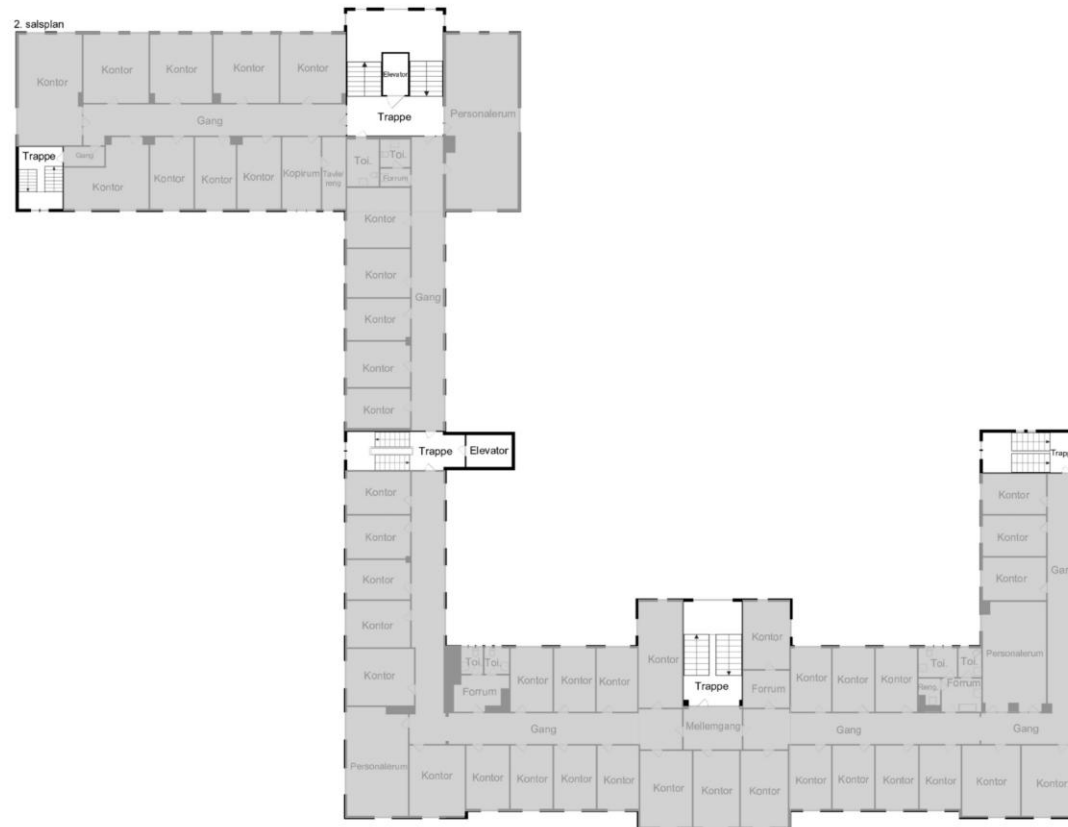


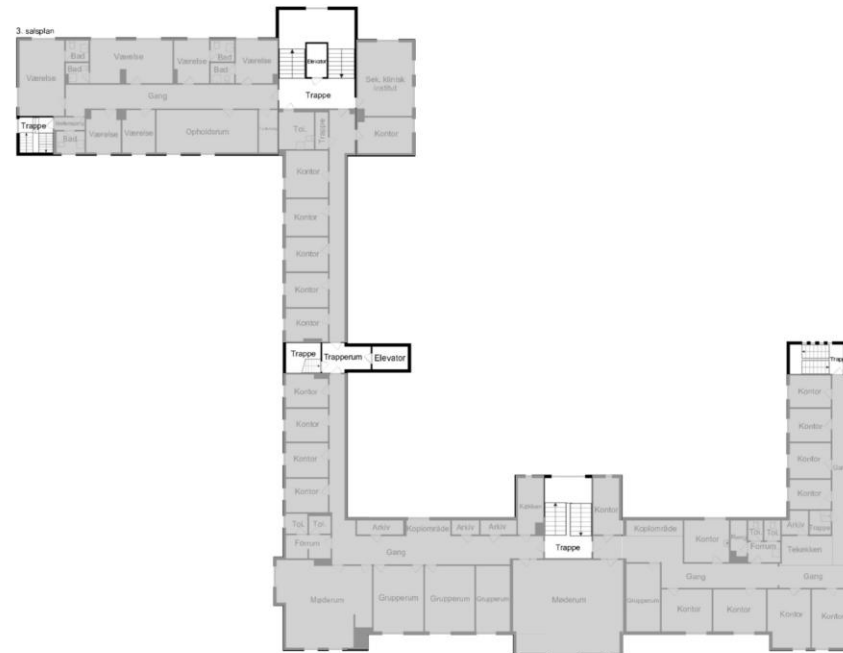


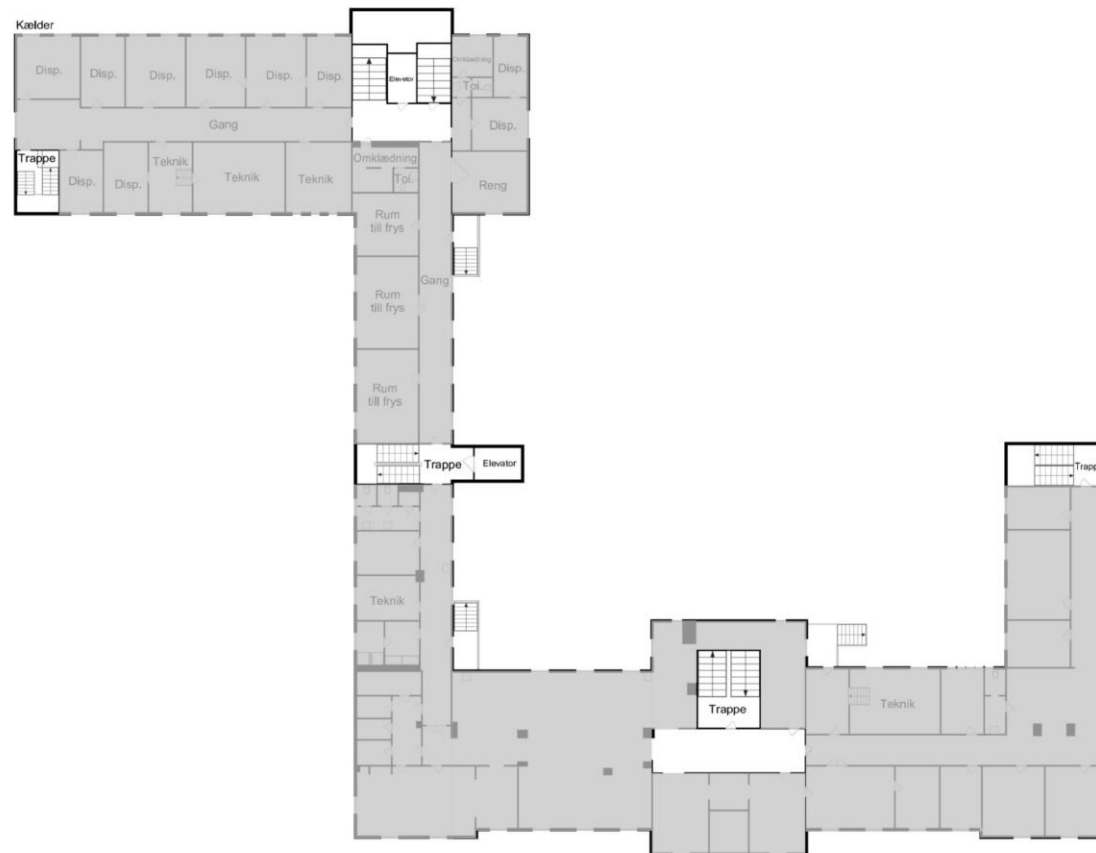












Kontakt

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** og **Middelfart** 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 **38%** 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 afdeling i Odense. Med mindre andet er angivet, gælder følgende for oplysningerne i dette dokument:

Oplysninger herunder tal, data og tidsplaner er foreløbige og bør udelukkende betragtes som et oplæg til diskussion. 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 i nogen form, hverken tekst, grafik eller billeder, uden forudgående accept fra Nordicals Odense.



Nordicals Odense | Klosterbakken 12, 1. tv., 5000 Odense C | 5000@nordicals.dk

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

nordicals.dk | 6613 8060

