

Undervisningsejendom



KONTOR

TIL SALG

Aalborg Øst - Fredrik Bajers Vej 7E

- Beliggende i AAU's campusområde
- Gode muligheder for opdeling
- Velholdte og fleksible undervisningsbygninger



Kontantpris kr.	30.600.000
Etageareal m ²	3.898
Grundareal m ²	3.468
Sag	4240530

Nordicals

Skibbrogade 3, 2. • 9000 Aalborg
9000@nordicals.dk • Tlf. 9813 4000
CVR 17990446 • nordicals.dk

1. BESKRIVELSE

Ejendomsbeskrivelse

Velholdt undervisningsejendom på det attraktive campusområde ved Aalborg Universitet.

Ejendommen indeholder i alt 3.898 m² erhvervsareal i 2 plan på en 3.468 m² udstykket grund. Der tinglyses deklaration om parkering og færdselsret på ejendommen i forbindelse med handlen, således der gives mulighed for parkering i universitetsområdet.

Bygningen er opført i 1990 i 2 etager uden elevator - men indeholder 4 store trappetårne med adgangsarealer, der således gør ejendommen særdeles oplagt til opdeling, såfremt køber har et ønske herom.



Ejendommen har været anvendt af Aalborg Universitet til undervisning og forskning, og bygningen fremtræder generelt velholdt med behov for en modernisering. Ejendommen er indrettet med undervisningslokaler og tilhørende grupperum og kontorer i forskellige størrelser og udformninger. Køber gøres opmærksom på, at ejendommen sælges som den er og forefindes i sin nuværende stand, og med det gældende plangrundlag. De nuværende anvendelsesmuligheder i forhold til områdets plangrundlag gør ejendommen anvendelig til undervisning og forskning og lignende formål.



Ejendommen er opført i røde teglsten og med en tagbeklædning i tagpap. Indvendigt er mange af ejendommens vægge lette, og køber har således i udpræget grad mulighed for selv at præge ejendommens fremtidige indretning. Gulvene er beklædt med linoleum i gange og undervisningsrum, og med klinkegulve i adgangsarealer. Ejendommen har et ventilationsanlæg og enkelte rum med køleunits. Ejendommen er forsynet med toiletkerner i alle 4 trapperum, og rummer 8 toiletter, heraf 1 stk. handikaptoilet på hver etage samt enkelte rum med badefaciliteter på begge etager.



Ejendommen har et mindre område i stueplan med udkig til ejendommens fine atriumgård. Her kan der ideelt etableres nyt køkken/kantine til ejendommens kommende brugere. Ejendommens atriumgård er helt unik for ejendommen, og giver dermed den kommende ejer og bruger en masse muligheder for at skabe liv og fællesskab til ejendommens kommende gæster og brugere.

Campusområdets karakteristiske netværk af byrum, opholds- og friarealer med gader, strøger, pladser og lignende, der omgiver og forbinder bebyggelsen, skal udgøre et samlende element og medvirke til en god helhedsoplevelse og skala.



Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomselskab.

Freja Ejendomme A/S sælger ejendommen med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul og med forbehold for godkendelse af bestyrelsen i Freja Ejendomme A/S.

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende i universitetsområdet i Aalborg Øst.

Aalborg er Danmarks fjerdestørste by beliggende i Region Nordjylland. Aalborg betegnes som værende Nordjyllands hovedstad beliggende i Aalborg Kommune, Danmarks tredjestørste kommune målt på befolkningstal med 222.400 borgere (2023).

Infrastruktur, afstand til:

- Aalborg Lufthavn 14,6 km
- Motorvejsnettet 3,1 km
- Banegården / Aalborg Busterminal 7,1 km
- Busstoppested 0,2 km
- Indkøb 0,6 km

Aalborg har igennem længere tid været i gang med en omdannelse fra at være en industriby til at være en videns- og uddannelsesby, og er kommet rigtigt langt i denne udvikling med mere end 34.650 studerende på AAU og UCN (2022/2023).

P-forhold

På ejendommen matr. nr. 2bo Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders er opført en bygning, som har et etageareal på 3.898 m². Ifølge lokalplan 08-028 udlægges der 1 parkeringsplads pr. 65 m² etageareal.

Freja Ejendomme A/S (ejer) og Bygningsstyrelsen (tidligere ejer) er i dialog om hvordan de fremtidige parkeringsforhold skal håndteres i forbindelse med et salg af ejendommen for så vidt angår parkeringsregulering og fordeling af de løbende omkostninger til drift og vedligeholdelse af parkeringsarealer (fejning, vintervedligeholdelse og reparationer).

De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 2bo Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders forpligter sig til at respektere, at vejen og parkeringsarealet nedlægges, flyttes og/eller omlægges i forbindelse med realiseringen af udviklingsplanerne og lokalplanlægningen for området.

2. EJENDOMMENS DATA

Beliggenhed

Adresse Fredrik Bajers Vej 7E, 9220 Aalborg Øst
Matr.nr. 2 bo Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Anvendelse

Ejendomstype Kontor
Anvendelse, aktuel Se lokalplan for anvendelsesmuligheder for ejendommen.

Kommune Aalborg
Region Region Nordjylland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig



Arealfordeling

Grundareal	3.468 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	1.964 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	3.898 m ²
Etageareal i alt	3.898 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 25 - Beliggende

Opført / ombygget	1990		
Bebygget areal	1.964 m ²		
Etageareal	3.898 m ²		
Antal etager	2		
Anvendelse		Registreret som	Afskrivning
Undervisning, kontor (stue og 1, sal)	3.898 m ²	Erhvervsareal	Nej

Specifikation, øvrige bemærkninger

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptillingen, hvorfor hverken sælger eller medvirkende ejendomsmægler indestår for rigtigheden af de angivne arealer.

Ovennævnte oplysninger er indhentet fra såvel sælger som offentlige registre, og køber opfordres til at gennemgå arealerne m.v.

Offentlig vurdering

År 2025		
Grundværdi	kr.	16.638.000

Ejendommen er under omvurdering.

Der er igangsat en skattereform, som trådte i kraft 01.01.2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger/foreløbige ejendomsvurderinger. Skattereformer betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsskat vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering, som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. For erhvervsjendomme vil der fremover kun blive oplyst en grundværdi.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder ejendomsskatten i driftsudgiften har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af skatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget. Skattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises til desuden til www.vurderingsportalen.dk

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi er en foreløbig værdi fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2025.

Der kan ikke rettes nogen krav imod sælger eller medvirkende ejendomsmægler i denne henseende.



Forsikringsforhold

Bygnings- og brandforsikring. Forsikringspræmien er **anslået** af ejendomsmægleren og er bl.a. afhængig af den fremtidige anvendelse m.v.

Ejendommen er forsikret via koncernrelateret fællespolice, der ikke kan overtages. Køber indhenter selv tilbud om bygnings-/brandforsikring med ikrafttræden pr. overtagelsesdagen.

Energimærkning

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 10.12.2015 med energiklassifikation C.

3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

Afløbsforhold

Afløbsforholdene er noteret som separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Lokalplaner

Følgende lokalplan er gældende for ejendommen: 08-028

Anvendelse, jf. lokalplanen (område A3) er offentligt formål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til universitetscenteranlæg og andre tilsvarende uddannelses- og forskningsanlæg, institutioner og virksomheder.

Ejendommen er omfattet af Aalborg Kommunes rammebestemmelser 4.4.05 AAU Fredrik Bajers Vej.

Anvendelse, jf. rammebestemmelserne skal områdets hovedanvendelse være:

- Uddannelsesinstitutioner
- Sundhedsinstitutioner
- Daginstitutioner
- Døgninstitutioner
- Kulturelle institutioner
- Tekniske anlæg

Rammebestemmelser og lokalplan kan rekvireres i kopi hos Nordicals.

Ovenstående omkring planforhold er oplyst uden ansvar for erhvervsmæglerfirmaet, og køber opfordres til at rette henvendelse til den pågældende kommune angående konkret planforhold i forhold til købers fremtidige anvendelse.

Lovlig benyttelse

Se lokalplan for anvendelsesmuligheder for ejendommen.

Brandmæssige forhold

Ejendommen opfylder gældende lovgivning til sin nuværende anvendelse.



Servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen, jf. den indhente-
de tingbogsattest:

22.02.2022: Espropriationsdokument

11.06.2024: Servitut om ledninger og brandregning

21.08.2024: Servitut om gangbro

4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.

El, vand og varme

EL: 230 og 400 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Der medfølger ingen former for inventar eller driftsmidler.

5. MILJØFORHOLD

Affaldsdepot - tidligere forurening

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Områdeklassificering

Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse for jordbunds- og miljørisici. Køber opfordres til forinden budafgivelse at foretage en miljømæssig due diligence og søge teknisk rådgivning med henblik på vurdering af miljømæssige risici.

Forureningsniveau

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Nordjylland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordforureningsattest kan rekvireres i kopi hos Nordicals Aalborg.





6. ØKONOMISKE FORHOLD

6.1. Købesum

Kontantpris kr. 30.600.000

Øvrige forhold:

Overtagelse efter nærmere aftale.

6.2. Driftsudgifter

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	98.497
Renovation		
Rottebekæmpelse	kr.	777
Udvendig vedligeholdelse		
Afsat	kr.	194.900
Forsikringer		
Præmie årligt	kr.	62.400
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	356.574

Bemærkninger

Driftsudgifterne er ANSLÅET. Der betales p.t. ikke dækningsafgift, men det må forventes at blive pålagt ved en handel.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den fremtidige ejendomsbeskatning.

I driftsudgifterne er der ikke medtaget faste og variable udgifter til forbrug af el, vand, vandafledningsafgift, renovation og varme.

6.3. Handelsomkostninger og kapitalbehov (Anslået)

Købers handelsomkostninger (anslået):

Tinglysningsafgift - skøde	kr.	92.725
Advokatsalær - skøde	kr.	101.550
Moms	kr.	25.388
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	219.663

Bemærkninger:

Handelsomkostningerne er anslået for så vidt angår berigtigelse, idet det er muligt at indgå individuelle aftaler.

Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	30.600.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	219.663
Anslået kapitalbehov	kr.	30.819.663



6.4. Købesummens fordeling

Kontant købesum:

Udbetaling	kr.	30.600.000
Kontant købesum	kr.	30.600.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	92.725
Advokatsalær skøde	kr.	101.550
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	25.388
Kontant anskaffelsessum	kr.	30.819.663

Den kontante købesum foreslås fordelt som følger:

Bygninger og installationer:

Grundens værdi	kr.	7.650.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	kr.	22.950.000
Kontant købesum	kr.	30.600.000

6.5. Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
Udgifter		
Driftsudgifter	kr. 356.574	kr. 356.574
Udgifter i alt	kr. 356.574	kr. 356.574
Indtægter:		
	kr. 0,00	kr. 0,00
1. år før afskrivning / skat	kr. -258.079	kr. -258.079
Afskrivning 1. år, anslået	kr. 0	
Skattemæssigt resultat 1. år	kr. -258.079	
Likviditet 1. år før skat		kr. -258.079
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%		kr. -56.777
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		kr. -201.302



7. BESIGTIGELSE

Henvendelse – besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Nordicals Aalborg I/S
Skibbrogade 3, 2.
9000 Aalborg

Tlf.: 9813 4000
E-mail: 9000@nordicals.dk

Sælger har ret til mellemsalg

COPYRIGHT

Der gøres særskilt opmærksom på, at nærværende salgsoptilling ikke uden ejendomsmæglerens medvirkende, må benyttes som basis for handel med nærværende ejendom uden skriftligt samtykke fra Nordicals Aalborg. Tilsidesættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.

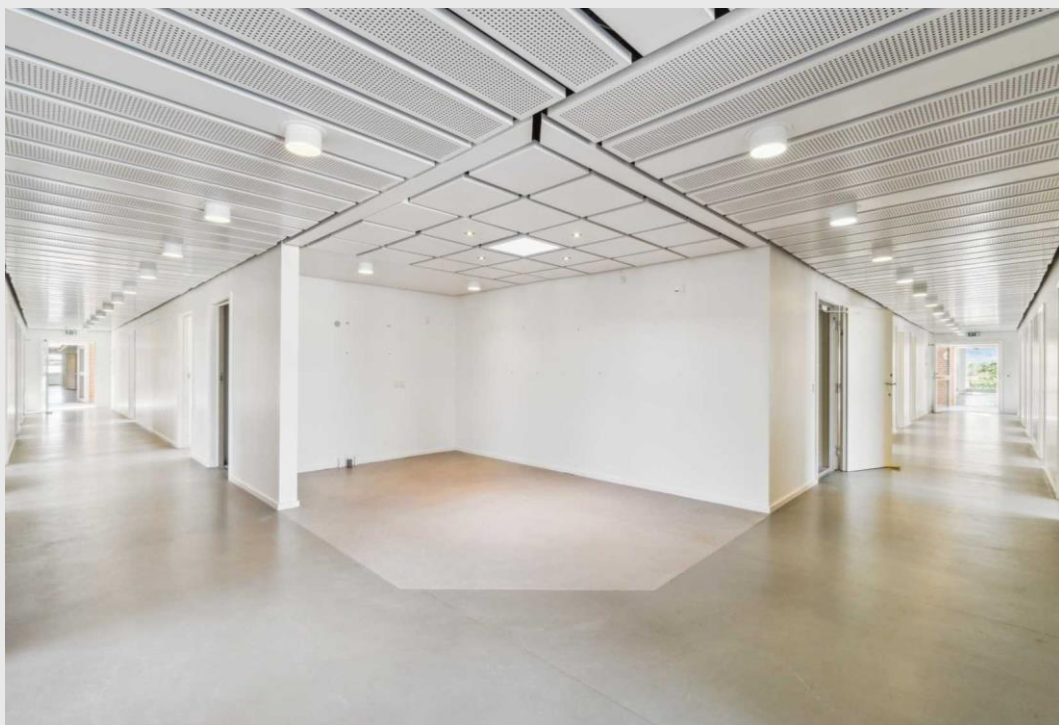


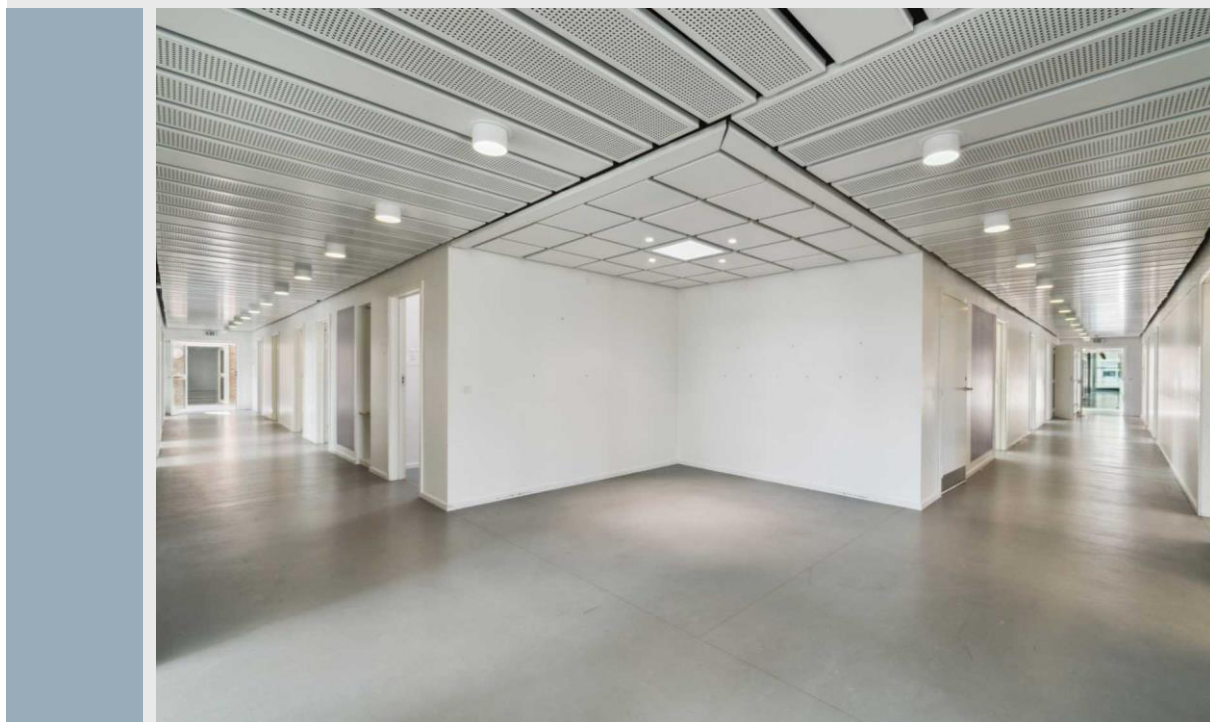
FOTOS OG KORT



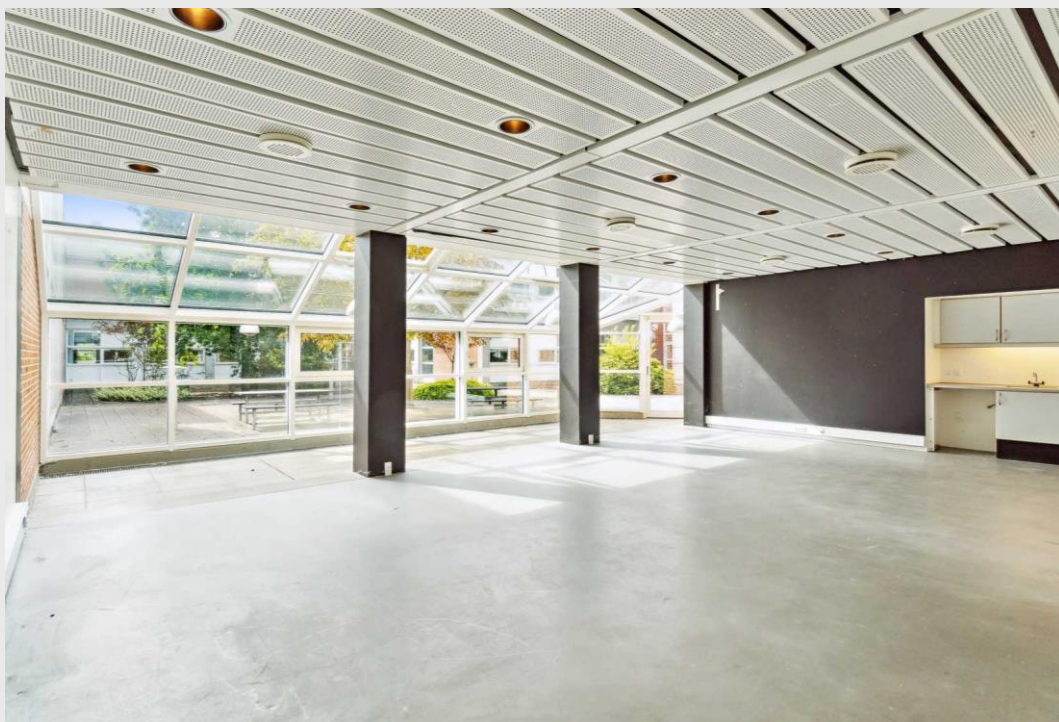








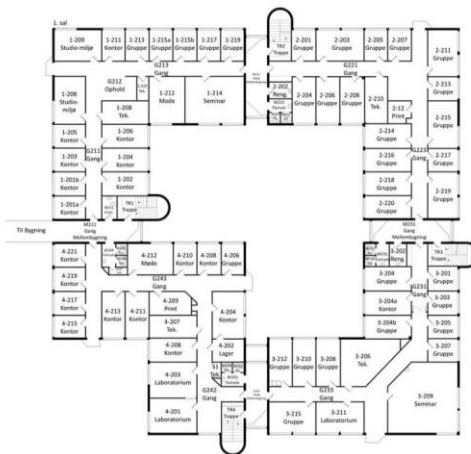






esoft

Vejledende tegning uden ansvar



esoft

Vejledende tegning uden ansvar

