

Investerings ejendom med Aalborg Universitet som lejer



UNDERVISNINGSLOKALER

TIL SALG

Aalborg Øst - Fredrik Bajers Vej 3B

- Stabil investeringscase med Aalborg Universitet som lejer
- Specialindrettet laboratorieejendom opført i 2005
- Uopsigelighed fra lejer indtil 28.02.2033
- Sælges for statens ejendomsselskab Freja Ejendomme A/S



Kontantpris kr.	46.250.000
1. års nettoafkast %	6,50
Etageareal m ²	3.364
Sag	4250701

Nordicals

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

FREJA
EJENDOMME



NORDICALS
erhvervsmæglere



1. BESKRIVELSE

Ejendomsbeskrivelse

Aalborg Universitet har netop indgået ny lejekontrakt med lejestart pr. 01.09.2026 på nærværende ejendom på 3.364 m² i Aalborg Universitets campusområde.

På vegne af Freja Ejendomme A/S sælges ejendommen nu som investeringsejendom med 6½ års uopsigelig indtil d. 28.02.2033 med efterfølgende 6 måneders løbende skriftlig opsigelse.

Ejendommen er specialindrettet til laboratorievirksomhed og indgår i Aalborg Universitets nye tiltag Innovative Labs, hvor der stilles vådlaboratoriepladser til rådighed for projekter, startup-virksomheder og kommercielle virksomheder med behov for laboratorieplads. Aalborg Universitet faciliterer således med denne ejendom et behov, som der er en stor underdækning på generelt for små startup virksomheder.

Ejendommen på 2.575 m² er indrettet i 3 fulde etageplan med 857-861 m² pr. etage samt med fuld anvendelig og højloftet underetage (kælder) på yderligere 649 m². Endvidere medlejes 140 m² teknik/skur. Ejendommens etager forbindes med trappetårne i både ejendommens sydlige og nordlige ende, ligesom ejendommen er udstyret med stor elevator fra kælder til øverste etage.

Ejendommen fremstår i særdeles velholdt og funktionsdygtig stand specialapteret til laboratoriebrug. Ejendommen er beliggende midt i Aalborgs absolutte centrum for videnskab og forskning i Aalborg Universitets campusområde tæt ved det nye Universitetshospital og NOVI Science & Businesspark. Beliggenheden er således intet mindre end helt perfekt for Innovative Labs.

Ejendommen er indrettet med laboratorie- og forskningsmiljø med rumopdeling og laboratorier i varierende størrelser. Ejendommens kælder er indrettet til lagerbrug. Der henvises til plantegninger i nærværende salgsopstilling.

Aalborg Universitet har tidligere anvendt bygningen til laboratorium for stamcelleforskning og immunologi, neurobiologisk forskning, samt laboratorie for medicinsk mikrobiologisk patogenese. Ejendommen har således siden sin opførelse i 2005 været anvendt af Aalborg Universitet.

Ejendommen er teknisk særdeles godt apteret til laboratorie med punktudsugning, ventilationsanlæg, antistatisk gulvbelægning og inventar, der gør ejendommen ideel til fortsat brug som laboratorie.

Forhør nærmere om parkeringsmuligheder ved ejendommen, og se nedenfor.

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



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

Matrikel

Ejendommen er under udstykning fra matrikel 2ad Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders. Grundarealet er på 2.531 m² jf. udstykningsrids af 09.01.2025.

P-forhold

Parkeringsnormen inden for området er 1 parkeringsplads pr. 100 m², det er ikke muligt af leje afmærkede parkeringspladser.

2. EJENDOMMENS DATA**Beliggenhed**

Adresse

Fredrik Bajers Vej 3B, 9220 Aalborg Øst

Matr.nr.

2 ad Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Anvendelse

Ejendomstype

Undervisningslokaler

Anvendelse, aktuel

Laboratorie

Kommune

Aalborg

Region

Region Nordjylland

Zonestatus

Byzone

Vejforhold

Offentlig

Arealfordeling

Grundareal

2.531 m² heraf vej 0 m²

Bebygget areal

1.001 m²

Erhvervsareal m/afskrivninger

3.364 m²

Etagearéal i alt

3.364 m²**Bygningsspecifikation****Bygning nr. 42 - Beliggende Fredrik Bajers Vej 3B**

Opført / ombygget

2005

Bebygget areal

861 m²

Etagearéal

3.224 m²

Antal etager

3

Anvendelse

3.224 m²

Registreret som

Erhvervsareal

Afskrivning

Ja

Bygning nr. 43 - Beliggende Fredrik Bajers Vej 3B

Opført / ombygget

2005

Bebygget areal

140 m²

Etagearéal

140 m²

Antal etager

1

Anvendelse

140 m²

Registreret som

Erhvervsareal

Afskrivning

Ja

Specifikation, øvrige bemærkninger

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptstillingen, 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

Grundværdi	kr.	12.143.000
Skattepligtig grundværdi	kr.	9.714.000

Ejendommen er under omvurdering.

Idet ejendommen er under udstykning, er den ikke selvstændigt vurderet. Grundværdi og skattepligtig grundværdi er derfor anslået.

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 erhvervsejendomme 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 www.vurderingsportalen.dk

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 06.12.2022 med energiklassifikation A2010.



3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus	Ejendommen er beliggende i byzone.
Vej	Ejendommen er beliggende til offentlig vej.
Afløbsforhold	Afløbsforholdene er noteret som afløb til offentligt kloaksystem.
Lokalplaner	Følgende lokalplan er gældende for ejendommen: Universitetsområdet og 08-061 - Universitetsbebyggelse ved Fredrik Bajers Vej - Universitetskvarteret. Lokalplan, 4-4-118 blandet bolig, erhverv, uddannelse mm. Fredrik Bajers Vej, er gældende for en mindre del af matriklen, hvorpå der ikke ligger bygninger. Ejendommen er omfattet af Aalborg Kommunes rammebestemmelser 4.4.O5 - AAU Fredrik Bajers Vej. 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	Laboratorie
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 indhentede tingbogsattest: Servitut nr. 1. lyst 22.02.2022 - Ekspropriationsdokument Servitut nr. 2. lyst 13.01.1988 - Lokalplan nr. 08-028 Servitut nr. 3. lyst 13.11.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv Servitut nr. 4. lyst 23.05.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Servitut nr. 5. lyst 14.01.2000 - Dok.om fiberkabel m.m. Servitut nr. 6. lyst 08.11.2000 - Dok. om midlertidig opsætning af en pavillon Servitut nr. 7. lyst 09.07.2010 - Opstilling af buslæskærm - matr. nr. 2ad, nr. 100 Servitut nr. 8. lyst 11.06.2024 - Servitut om ledninger og brandredning Servitut nr. 9. lyst 08.05.2025 - Servitut om færdselsret



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

Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008.

Da ejendommen er beliggende i byzone er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forureningsniveau

Matriklen er ikke kortlagt, jf. jordforureningsattest af 30.10.2025

Jordforureningsattest kan rekvireres i kopi hos Nordicals Aalborg.

Olie-/Tankanlæg

Jf. BBR- ejermeddelelse er der registreret følgende tankanlæg på ejendommen:

Teknisk anlæg 1

Klassifikation: Transformerstation

Teknisk anlæg 2

Klassifikation: Transformerstation



6. ØKONOMISKE FORHOLD

6.1. Købesum

Kontantpris kr. 46.250.000

Øvrige forhold:

Overtagelsesdagen kan aftales efter nærmere aftale.

6.2. Lejeindtægter m.v.

Faktiske lejeindtægter:

Lejeindtægt erhvervslejemål	kr.	3.203.450
I alt	kr.	3.203.450

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Der henvises til lejemålsoversigt med specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktsforhold m.m.

6.3. Driftsudgifter, anslået

Udvendig vedligeholdelse

Afsat, anslået	kr.	168.200
----------------	-----	---------

Administration

Administration, anslået	kr.	10.000
-------------------------	-----	--------

Driftsudgifter, i alt anslået

kr.	178.200
------------	----------------

Bemærkninger

Driftsudgifterne er anslået. Lejer afholder alle udgifter vedr. ejendommens drift med undtagelse af ejendommens udvendige vedligeholdelse og egen administration.

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, vandaflædningsafgift, renovation og varme.

6.4. Handelsomkostninger og kapitalbehov (Anslået)

Købers handelsomkostninger (anslået):

Tinglysningsafgift - skøde	kr.	139.675
Advokatsalær - skøde	kr.	148.500
Moms	kr.	37.125
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	325.300

Bemærkninger:

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

**Kapitalbehov:**

Kontantpris	kr.	46.250.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	325.300
Anslået kapitalbehov	kr.	46.575.300

6.5. Startforrentning**Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel**

Lejeindtægter iht. budget	kr.	3.203.450
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	178.200

Nettoleje til forrentning af investeret kapital	kr.	3.025.250
--	------------	------------------

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:

$$\frac{3.025.250 \times 100}{46.575.300} = 6,5\% \text{ (anslået)}$$

6.6. Købesummens fordeling - afskrivninger**Kontant købesum:**

Udbetaling	kr.	46.250.000
Kontant købesum	kr.	46.250.000

Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	139.675
Advokatsalær skøde	kr.	148.500
Moms ekskl. evt. momsrefusion	kr.	37.125
Kontant anskaffelsessum	kr.	46.575.300

Den kontante købesum foreslås fordelt som følger:**Bygninger og installationer:**

Grundens værdi	kr.	11.562.500
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	kr.	34.687.500

Kontant købesum	kr.	46.250.000
------------------------	------------	-------------------

Afskrivningsberegning på basis af den kontante anskaffelsessum:

Bygninger m/install., afsk.berettigede	3% x kr.	34.931.475 =	kr.	1.047.944
Afskrivninger 1. år			kr.	1.047.944

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

6.7. Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
Udgifter		
Driftsudgifter	kr. 178.200	kr. 178.200
Udgifter i alt	kr. 178.200	kr. 178.200
Indtægter:		
Lejeindtægter, faktiske	kr. 3.203.450	kr. 3.203.450
1. år før afskrivning / skat	kr. 3.025.250	kr. 3.025.250
Afskrivning 1. år, anslået	kr. 1.047.944	
Skattemæssigt resultat 1. år	kr. 1.869.679	
Likviditet 1. år før skat		kr. 3.025.250
Skattevirkning ved skatteprocent på 22,00%		kr. 411.329
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		kr. 2.613.921

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

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 medvirken, må benyttes som basis for handel med nærværende ejendom uden skriftligt samtykke fra Nordicals Aalborg. Tilsidesættelse heraf kan medføre erstatningsansvar.



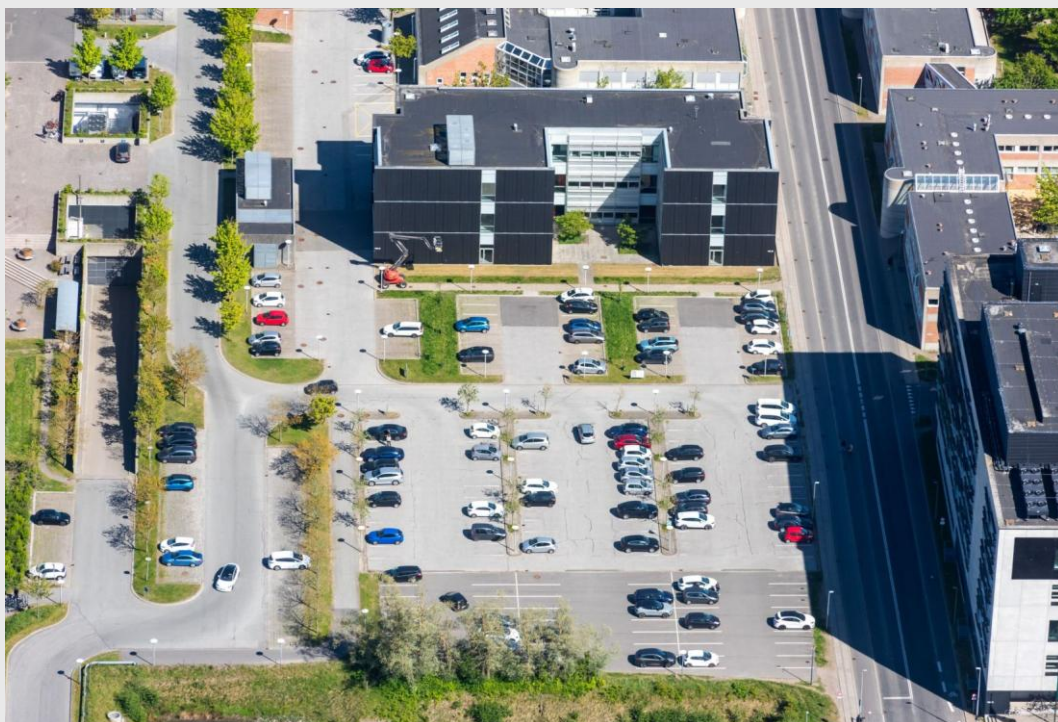
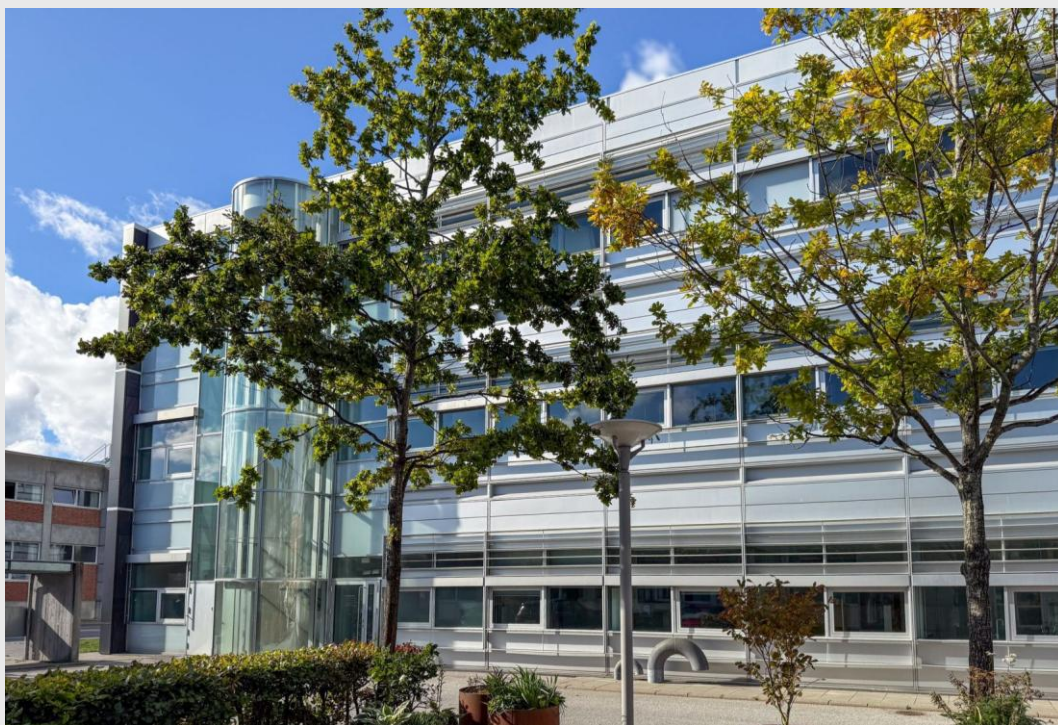










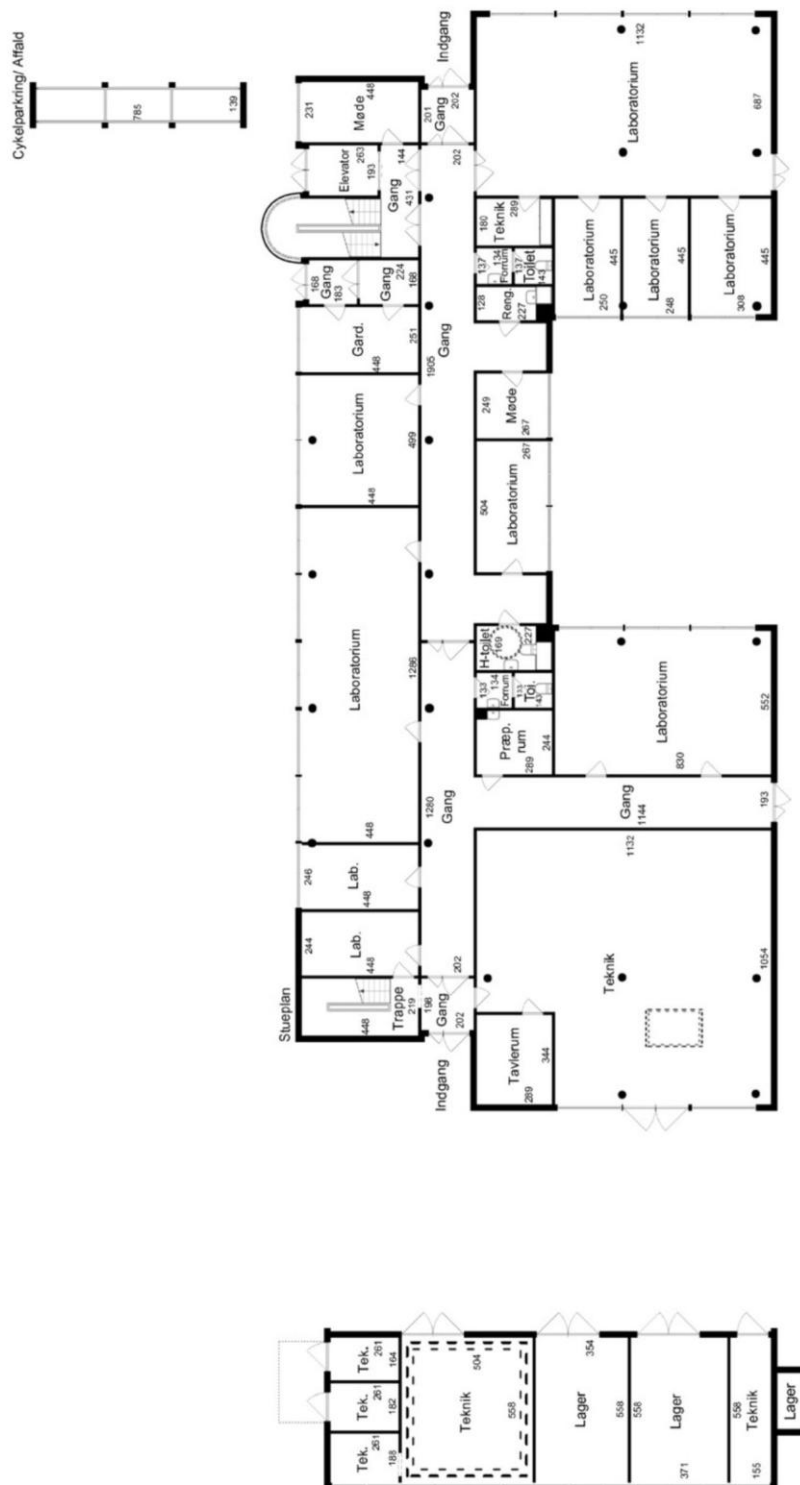




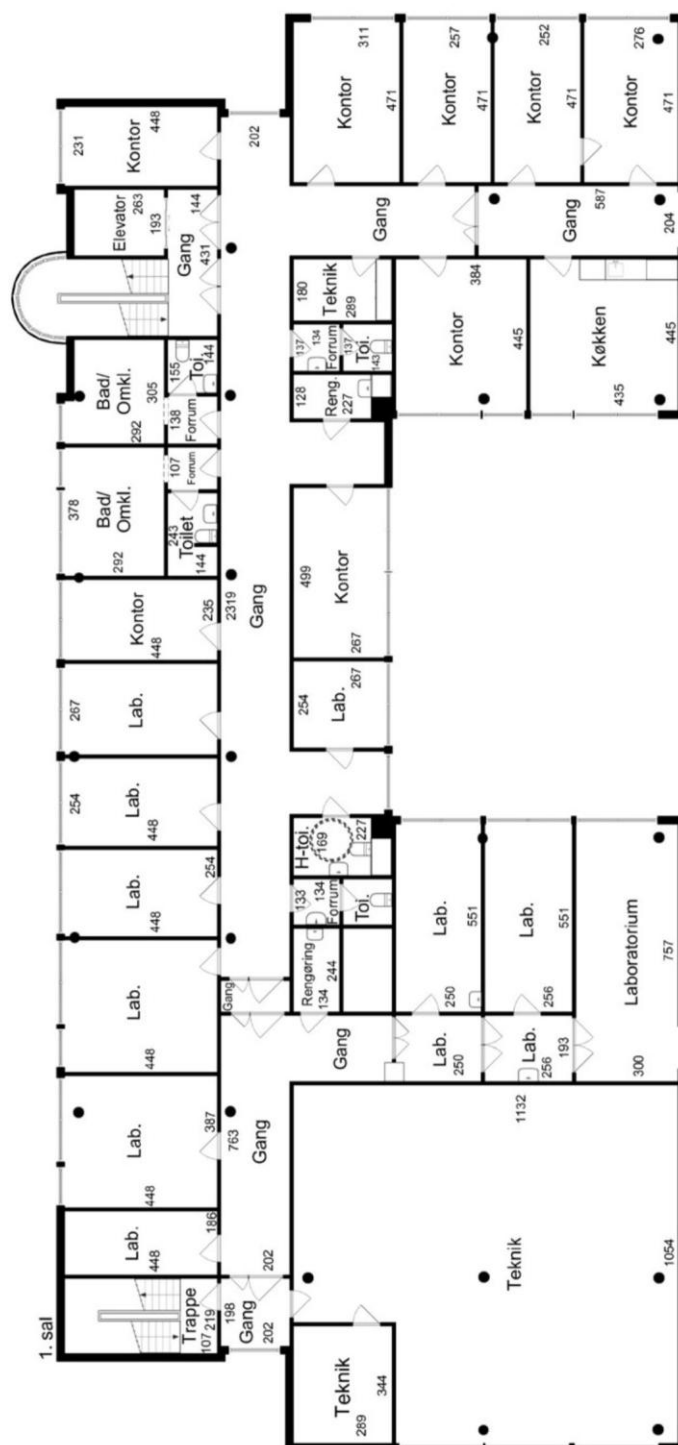




PLANTEGNING STUEPLAN

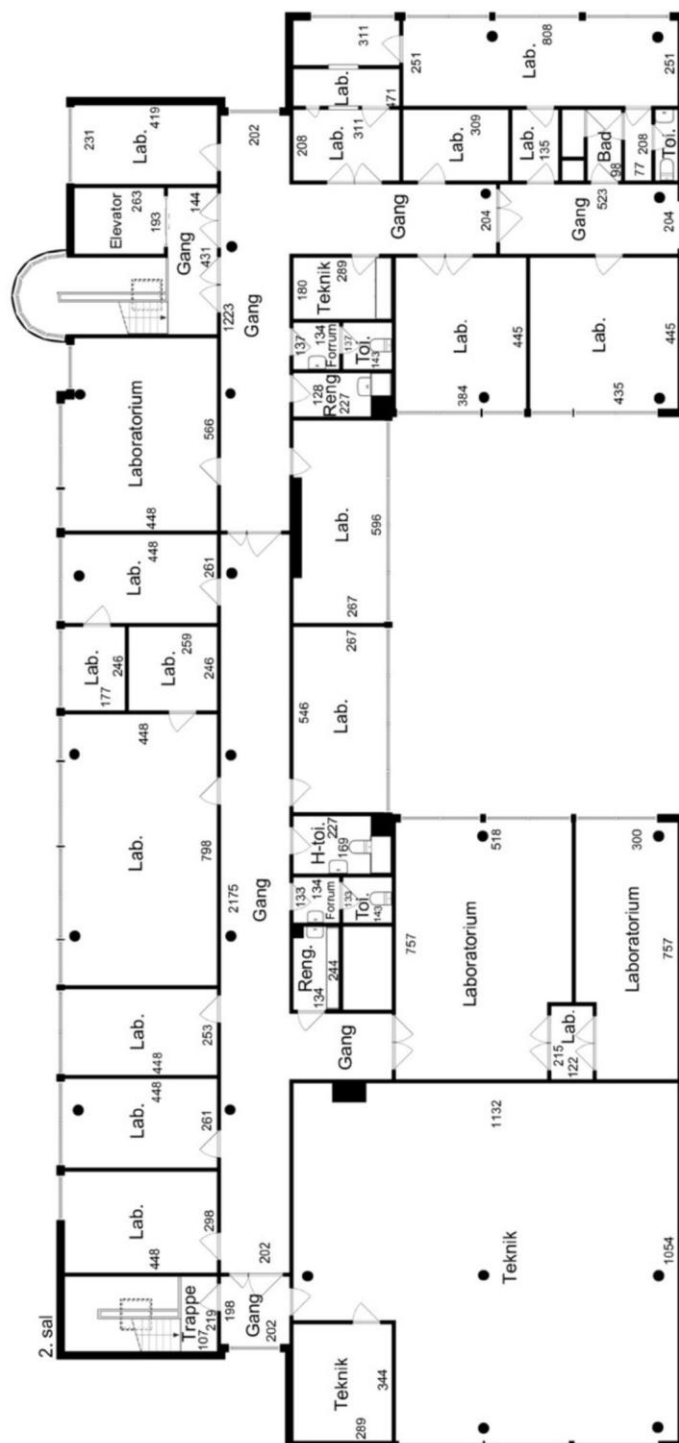


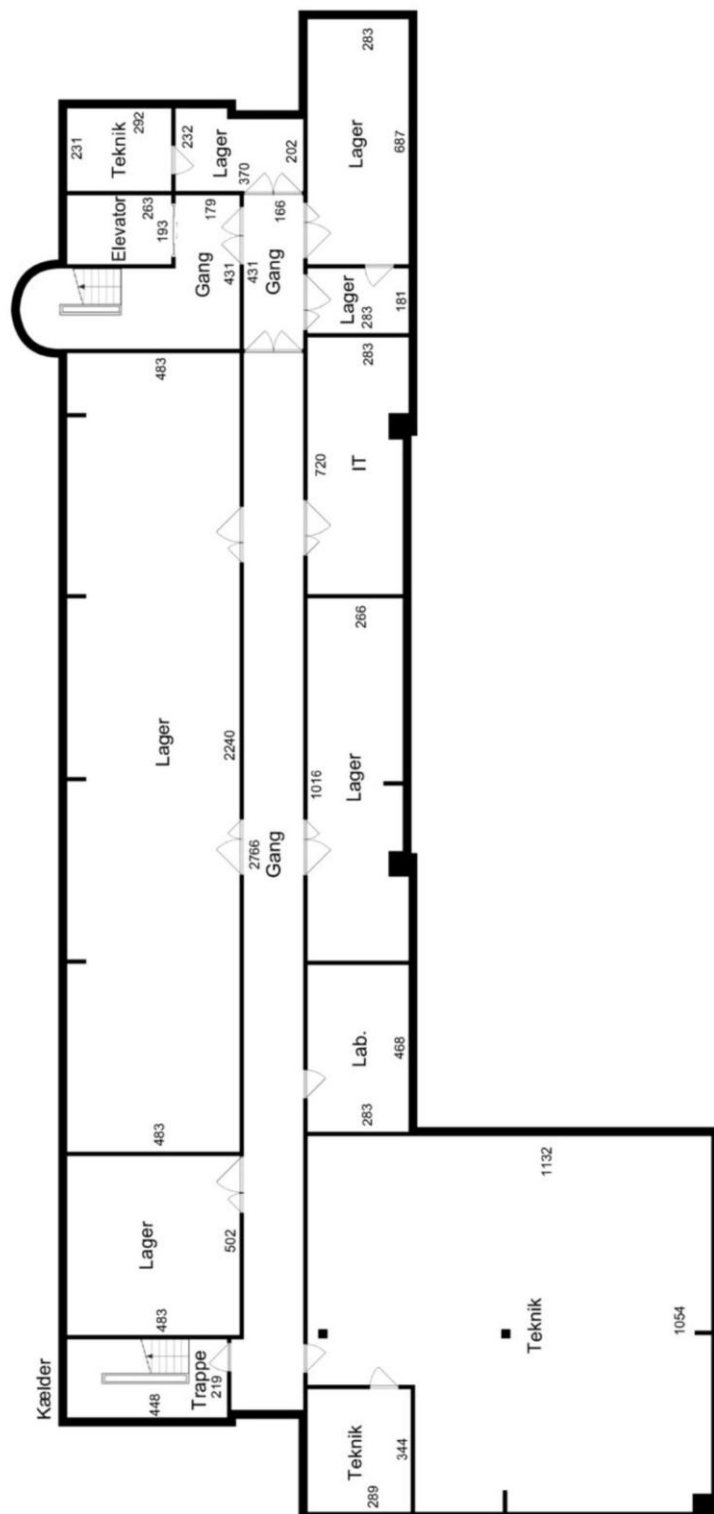
PLANTEGNING 1. SAL





PLANTEGNING 2. SAL





LEJEMÅLSOVERSIGT

Ejendommen: Fredrik Bajers Vej 3B, 9220 Aalborg Øst

ØKONOMI

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m ²	Basisleje	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Aalborg Universitet	Frederik Bajers Vej 3B, 9220 Aalborg Ø	Erhverv	Universitetsformål	3.364	3.203.450	952					
I ALT					3.364	3.203.450			0		0	0
Erhvervsdelens andel					3.364	3.203.450			0		0	0
Boligdelens andel					0				0		0	0
Øvrige arealer					0				0		0	0
Faktisk / anslået LEJE / DEPOSITA I ALT						3.203.450			0			
heraf faktisk						3.203.450			0			
heraf anslået						0			0			

REGULERINGER M.M.

Nr.	Lejer	Varme á conto	Vand á conto	Moms	Status	Lejeregulering	Min.	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regulering for skatter og afgifter	Lejen påklaget
1	Aalborg Universitet			Nej	Faktisk	NPI				01.07.2027		Nej

KONTRAKTSVILKÅR

Nr.	Lejer	P-pl.	Lejestart	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Afståelsesret	Fremlejeret	Bemærkninger
1	Aalborg Universitet	0	01.09.2026	6 måneder		28.02.2033	Lejer	Udlejer	Nej	Ja	Lejemålet er momsfrit. Der er ikke betalt depositum. Der er lejerabat frem til 31.03.2027