

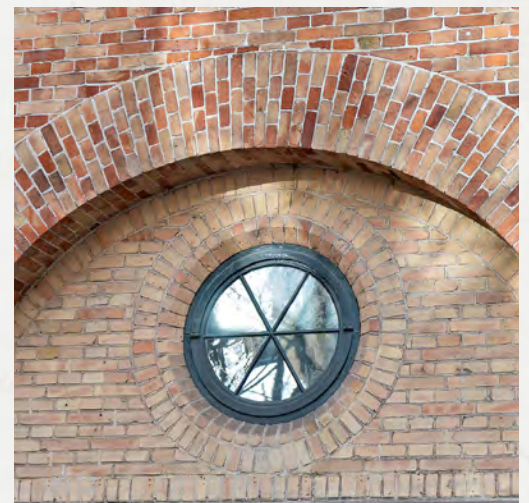
NØRREPORT 16-20

FREJA
EJENDOMME

Colliers



INVESTMENT MEMORANDUM



Indhold

05

INTRODUKTION

06

INVESTERINGS-
HØJDEPUNKTER

10

BELIGGENHED

18

EJENDOMMEN

26

HELHEDSPAN

32

MULIGHEDS-
STUDIE

38

ØKONOMISK
OVERBLIK

44

PROCES OG TRANS-
AKTIONSTRUKTUR

48

KONTAKT &
DISCLAIMER

INDHOLD



Historisk ejendom
med mange udviklingsmuligheder

Introduktion

Colliers International Danmark A/S ("Colliers") har hermed fornøjelsen af at præsentere muligheden for at erhverve en historisk og centralt beliggende ejendom, som tidligere har huset Arkitektskolen Aarhus.

Ejendommen er beliggende Nørreport 16-20, ejerlejlighed nr. 1, 8000 Aarhus C ("ejendommen").

Colliers er engageret som sælgerrådgiver for Freja Ejendomme, Statens Ejendomssalg A/S ("sælger") i forbindelse med det potentielle salg af ejendommen.

Dette salgsprospekt har til formål at præsentere potentielle købere for udbudsprocessen, udvalgte salgsvilkår samt ejendommens kvaliteter og muligheder.

Ejendommen er aktuelt fri for lejere og er til købers disposition på overtagelsestidspunktet.

Ejendommen repræsenterer brede anvendelsesmuligheder til både bolig og flere typer erhverv. Se uddrag af helhedsplan på side 24 for mere information.

Interesserede købere opfordres til at afgive et bud på baggrund af de informationer, der er oplyst i nærværende salgsprospekt.

Indikative bud skal foreligge senest den 10. januar 2025 kl. 14.00.





H Ø J D E P U N K T E R





Historiske bygninger med stort udviklingspotentiale

Ejendommen har tidligere været en central del af Arkitektskolen Aarhus, og er kendetegnet ved sin historiske karakter og mange flotte detaljer. Ifølge mulighedsstudie og helhedsplan for ejendommen kan ejendommen anvendes til bl.a. kontor, hotel, detail, kultur, restaurant og bolig.



Helhedsplan foreligger

På baggrund af den nyligt vedtagne helhedsplan har sælger anmodet om en ny lokalplan for ejendommene. Anmodningen er accepteret af kommunen og lokalplanprocessen er i gang. Køber kommer til at indgå i samarbejdet om udarbejdelsen af den ny lokalplan.



Central og attraktiv beliggenhed i Aarhus C

Beliggenheden i hjertet af Aarhus ved Nørreport er optimal. Her findes et stort udvalg af offentlige transportmuligheder, gode vejforbindelser og en umiddelbar nærhed til byens pulserende liv med restauranter, caféer og butikker.



Sælges fri af lejemål

Ejendommen har stået tom siden arkitektskolens fraflytning i 2021. Der er således ingen lejere i ejendommen, hvorfor en fremtidig ejer straks kan igangsætte udviklingsplaner. Ejendommen sælges enten ubetinget, betinget af lokalplan eller betinget af, at køber kan opnå dispensation ved Aarhus Kommune til at udleje ejendommen til formålene anført i helhedsplanen.



BELIGGENH



ED AARHUS



Området

Ejendommen er beliggende på Nørrestenbro tæt på Latinerkvarteret, Trøjborg og Aarhus Ø med en fremragende placering og attraktive eksponeringsmuligheder.

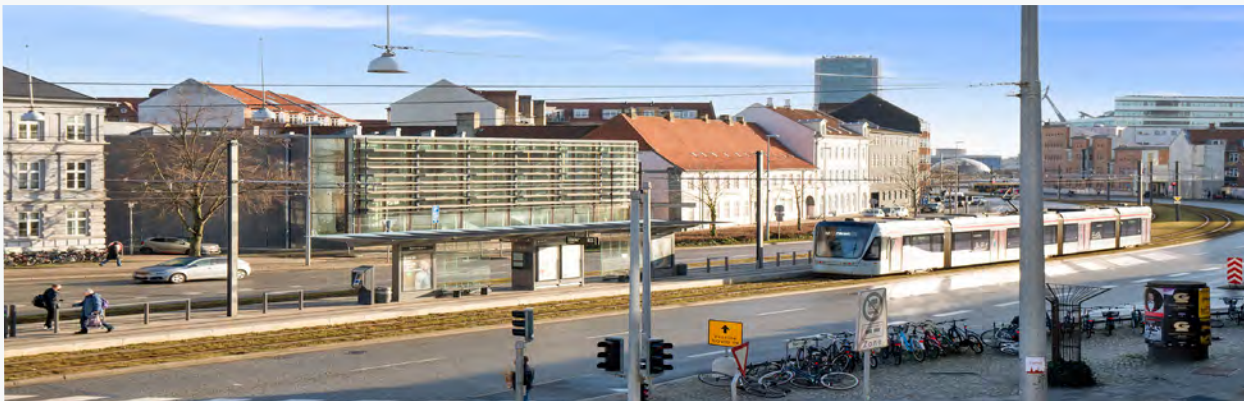
Ejendommen er beliggende i hjertet af Aarhus ud til Nørreport med direkte adgang til letbane og flere busstoppesteder. Nørreport forbinder til Nørrebrogade og Ringvej O1, som udgør nogle af Aarhus' primære trafikårer og sikrer en nem og effektiv forbindelse til resten af byen og oplandet.

Nørreport grænser op til det stilfulde Latinerkvarter, Aarhus' ældste og mest charmerende kvarter, kendt for sine smalle, brostensbelagte gader, hyggelige caféer og nichebutikker.

Nærheden til Latinerkvarteret tilfører en unik charme og kulturel værdi til ejendommen.

Området er karakteriseret ved historiske og fredede bygninger, som sammen med flere nyere ejendomme skaber en livlig atmosfære, der bidrager til at gøre beliggenheden ideel til både bolig og erhverv.

Ejendommen og de omkringliggende bygninger har tidligere været brugt som en del af Aarhus Arkitektskole.








 LETBANEN

35 m


 BANEGÅRDEN

1,6 km


 AARHUS HAVN

650 m


 MAGASIN

700 m


 AARHUS SYD-
 MOTORVEJEN

6,7 km

OMRÅDET



Molslinjen/Nordic Seaplanes

Dokka

Navitas

Aarhus Ø

Latinerkvarteret



EJENDOMMEN





Tivoli Friheden

Hovedbanegården

Aarhus Domkirke

Strøget

Magasin



Aarhus Domkirke



Latinerkvarteret



Letbanen



E J E N D



OMMENN

Ejendommen

Nørreport 16-20 er en historisk og prestigefyldt ejendom i det århusianske bybillede, der med et etageareal på hele 4.956 kvadratmeter giver mulighed for at skabe et unikt miljø.

Nørreport 16-20 er opført i to karrélignende bebyggelser, der tilsammen danner rammen om ejendommens 12 bygninger og tilhørende gårdarealer. Ejendommens oprindelige bygninger daterer sig tilbage til 1727, mens den senest opførte er fra 1998.

Ejendommen udmærker sig ved mange smukke detaljer og en høj arkitektonisk værdi. Bygningerne er mangfoldige i deres udformning med store funktionelle åbne rum, fritlagte bjælker og bindingsværk. Dernæst er der en moderne kantinebygning, som kan understøtte ejendommens fremtidige anvendelser.

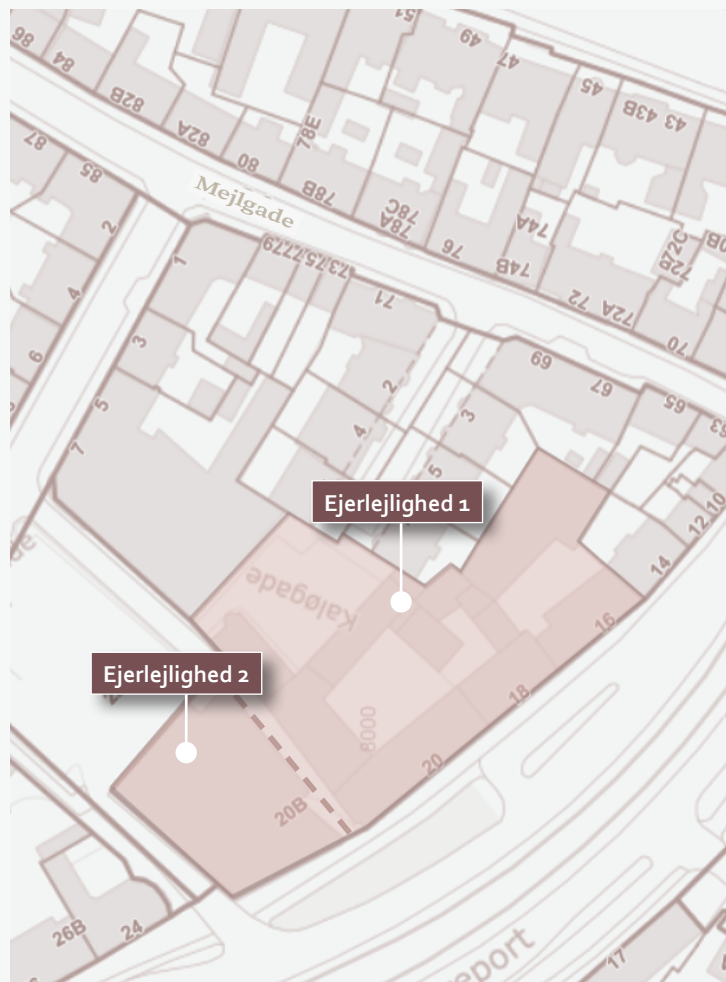
Den flere hundrede år gamle historie ses blandt andet i den gamle smediebygning, som har gennemgået flere restaureringer. Disse er blevet udført med stor respekt for den oprindelige arkitektur, mens man samtidig har opnået en moderne funktionalitet, som er et generelt træk for ejendommen.



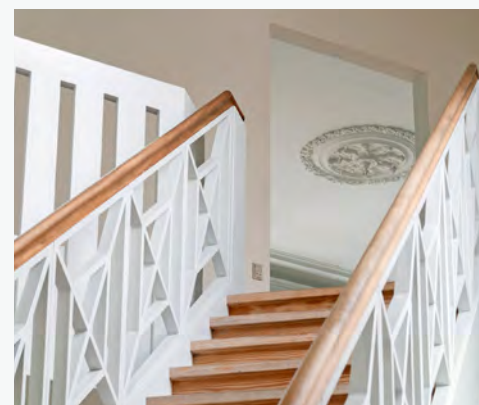
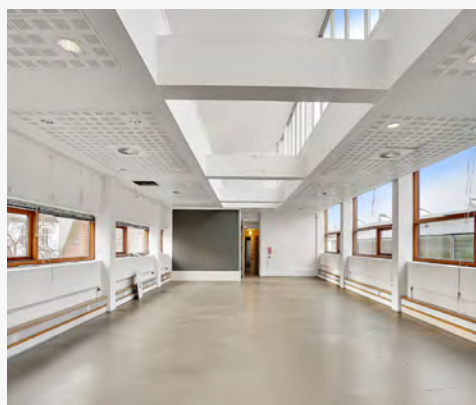
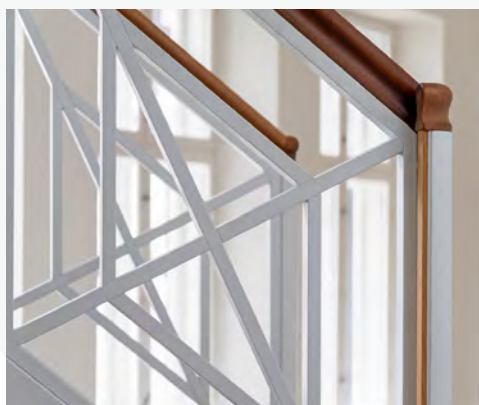
STAMDATA

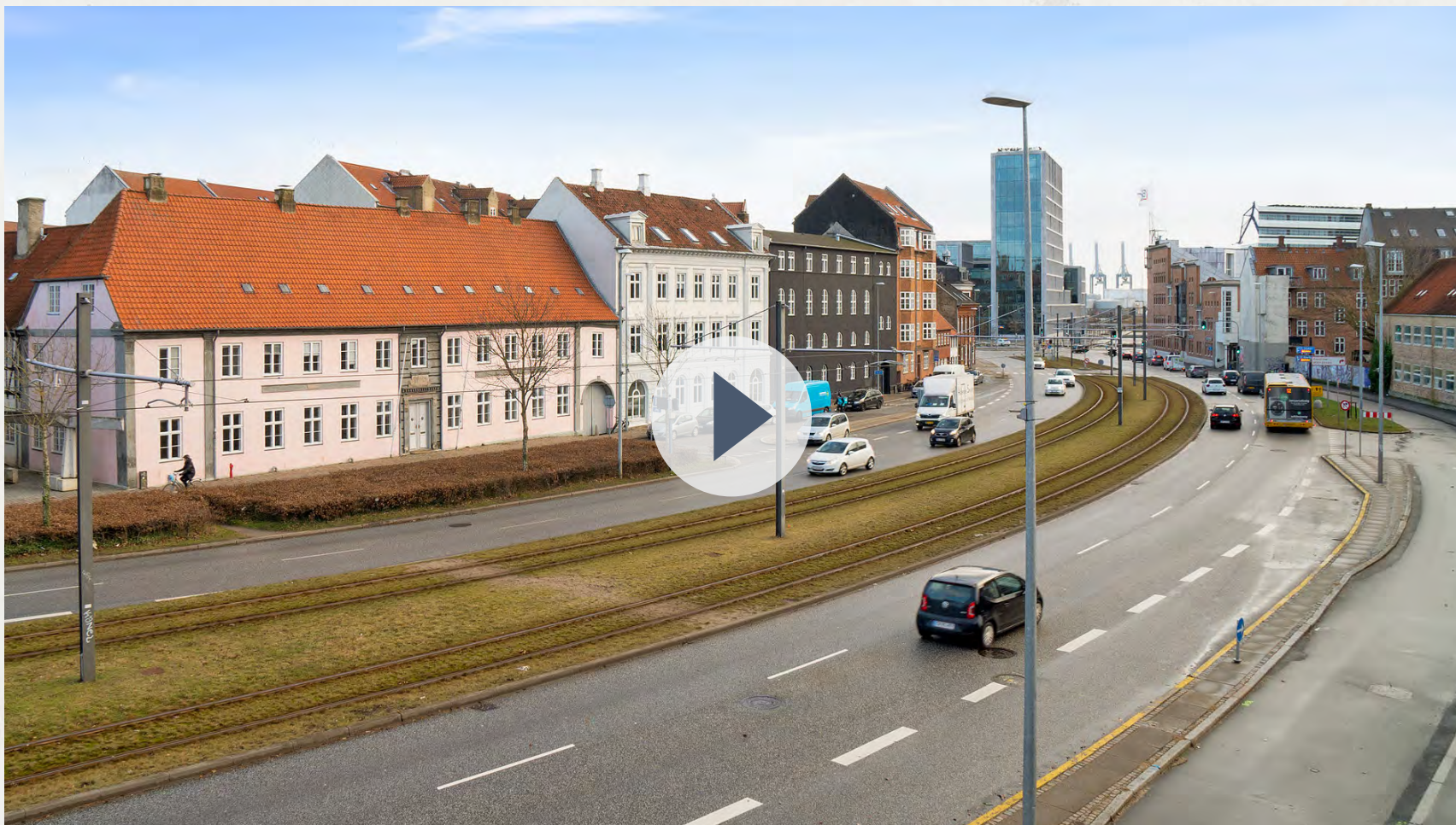
Adresse:	Nørreport 16-20
Postnummer og by:	8000 Aarhus C
Matrikelnummer:	933E Århus Bygrunde
Opført/ombygget år:	1727-1998
Areal ¹ :	4.956 m ²
— heraf kælder:	755 m ²
Grundareal, hele matriklen:	3.107 m ²
Ejerlejlighedsnummer:	1
Medlemmer i ejerforening:	2
Fordelingstal i ejerforening:	4.956 / 7.356
Offentlig vurdering (foreløbig):	56.302.000 kr.

Note: ¹ Uden bygning 11.



Note: Nørreport 20B (bygning 11) er ikke en del af nærværende transaktion, men er registreret som ejerlejlighed nr. 2.





Klik for at se video

E J E N D

Etageareal Nørreport 16-20

ETAGE	AREAL
Kælder	755 m ²
Stuen	1.738 m ²
1. sal	1.125 m ²
2. sal	962 m ²
3. sal	376 m ²
I alt	4.956 m²

Note: Arealer iht. opmåling foretaget af Landinspektørfirmaet Bonefeld & Bystrup.

Bevaringsværdi

Ejendommene har i henhold til oplysninger hentet elektronisk hos Slots- og Kulturstyrelsen følgende bevaringsværdier:

Nørreport 16:

Bygning 1: 4
Bygning 2: 0

Nørreport 18:

Bygning 3: 0
Bygning 4: Ingen bevaringsværdi
Bygning 12: 3
Bygning 13: 5

Nørreport 20:

Bygning 5: Fredet
Bygning 6: Fredet



Bygning 7: 3
Bygning 8: 3
Bygning 9: Ingen bevaringsværdi
Bygning 10: Ingen bevaringsværdi

Energimærke

Nørreport 16, bygn. 1: C

Nørreport 16, bygn. 2: D

Nørreport 18, bygn. 12 og 13: C

(byg. 3 og 4 er fritaget, da de er under 60 m²)

Nørreport 20:

Bygning 5 og 6 er fritaget for energimærkning, da de er fredet. Bygning 9 er under 60 m² og er således også fritaget.

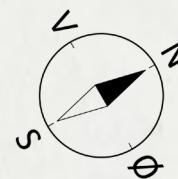
De øvrige bygninger mangler energimærke.

Nørreport 16 og 18 (samlet)



Note: Separate plantegninger kan rekvireres ved kontakt til Colliers.

Nørreport 20



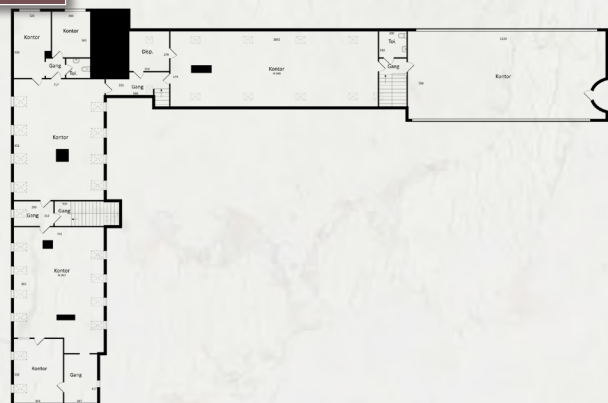
Stueetage



1. sal



2. sal



Kælder



Kælder





HELHEDSPLAN



NØRREPORT

Helhedsplan

Historie

Arkitektskolen Aarhus blev grundlagt i 1965 og fik til huse i den gamle købmandsgård på Nørreport 16-20. Siden voksede arkitektskolen til også at omfatte flere andre adresser i nærområdet.

I 2021 flyttede Arkitektskolen Aarhus til en ny ejendom på Exners Plads i Aarhus C, hvor arkitektskolen har samlet sine aktiviteter. Arkitektskolen Aarhus er sammen med Kunstakademiets Arkitektskole i København ene om at uddanne arkitekter med den akademiske titel cand.arch.

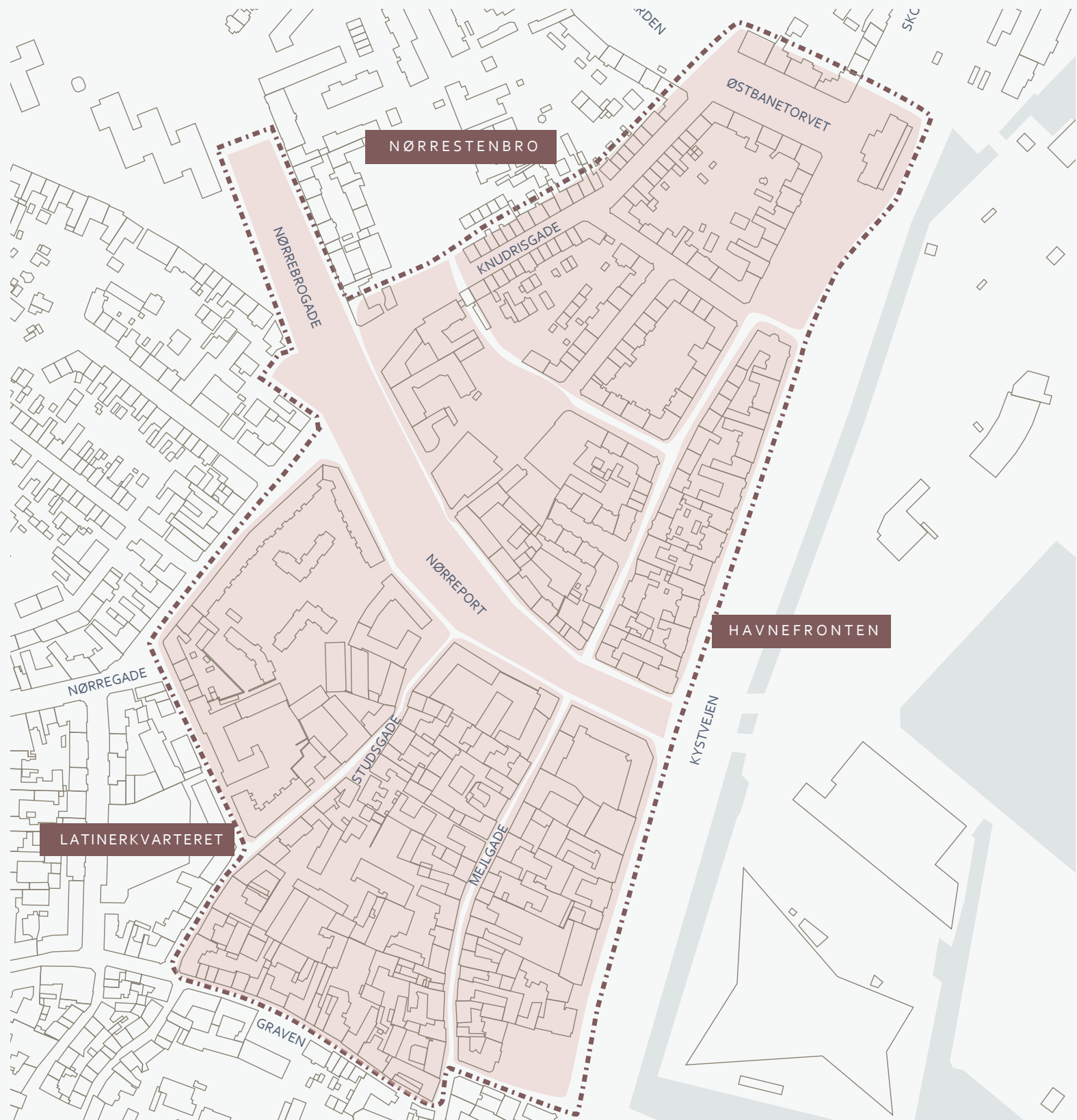
Plangrundlag

I 2023 blev der vedtaget en ny helhedsplan for ejendommen og nærområdet ved ejendommen. På baggrund af denne er der ansøgt om lokalplan og processen er igangsat.

Uddrag af hovedpunkter

- Nørreport skal omdannes ved klimaløsninger til et blå/grønt gaderum med opholdsarealer.
- Eksisterende og nye forbindelser skal skabe en oplevelse af at gå fra byrum-til-byrum.
- Aktive stueetager og fokus på andre anvendelser end boliger skal skabe et levende byområde.
- Områdets historiske identitet og bebyggelsesmæssige bevaringsværdier skal være udgangspunkt for en fremtidig udvikling.





NØRRESTENBRO

LATINERKVARTERET

HAVNEFRONTEN

Helhedsplanens afgrænsning

S P L A N E N

Lokalplan

Der er aktuelt tre gældende lokalplaner for ejendommen, hvoraf lokalplan 507 er mest relevant. Den angiver anvendelse til offentlige formål og tilsvarende private institutioner, primært arkitektskolen i Aarhus, samt boligformål.

Sælger har indledt en dialog med Aarhus Kommune vedrørende processen for udarbejdelsen af en ny lokalplan. Processen er allerede påbegyndt. En fremtidig ejer af ejendommen vil indgå i denne dialog og blive en del af lokal-

planlægningen. Den kommende lokalplan forventes at blive udarbejdet med udgangspunkt i helhedsplanen fra 2023.

Dispensation til ændret anvendelse frem til ny lokalplan er vedtaget

Det følger af både planloven og byggeloven, at en kommune midlertidigt kan dispensere fra en lokalplan. Det gælder, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen og således også planens formåls- og anvendelsesbestemmelse. Muligheden tænkes særligt anvendt,



hvor lokalplanen ikke længere er aktuel, som det eksempelvis er tilfældet for Nørreport 16-20, hvor lokalplan 507 fra 1994 angiver anvendelse til arkitektskole og boligformål.

Aarhus Kommune har skriftligt bekræftet overfor sælger, at de er positivt indstillede på – midlertidigt og i en periode på tre år – at dispensere fra de gældende lokalplaner, hvis tinglyst adkomsthaver for ejendommen eller tredjemand med fuldmagt fra tinglyst adkomsthaver ansøger Aarhus Kommune herom.

Dispensationer fra lokalplaner gives for en tre-årig periode med den intention, at der i løbet af de tre år vedtages en ny lokalplan for ejendommen.

Byggetilladelse versus dispensation til midlertidig anvendelsesændring

Praksis er rimelig enslydende. Anvendelsesændringer anses som enkeltsager, også hvad angår dispensation fra lokalplan. Der skal fremsendes en ansøgning om anvendelsesændring af en bygning eller et lokale. Med afsæt i arealets tidligere og ansøgte fremtidige anvendelse, foretager kommunen herefter en vurdering af, om dette kræver byggetilladelse eller blot dispensation til anvendelsesændring. Aarhus Kommune har oplyst, at der ikke skal laves naboorientering, medmindre det drejer sig om væsentlige ombygninger.



Proces for anvendelsesændring

Ansøgning sker via bygogmiljødk og skal indeholde følgende:

- *beskrivelse af fremtidig anvendelse*
- *projektmateriale*
- *redegørelse for evt. ændrede brandforhold, statiske forudsætninger og lign.*

En ansøgning vil typisk blive opstartet og behandlet indenfor 2-3 uger. Tidslinjen for svar og godkendelse afhænger af projektets omfang.

Kilde: Skriftlig dialog mellem Aarhus Kommune og Freja Ejendomme

Et studie i muligheder

Ejendommens centrale placering i Aarhus er ideel med hensyn til offentlig transport, vejnettet og byens pulserende liv. Samtidig udstråler ejendommen flot arkitektur og design. Denne kombination gør Nørreport 16-20 til en alsidig mulighed.

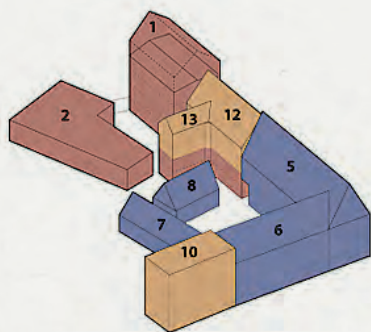
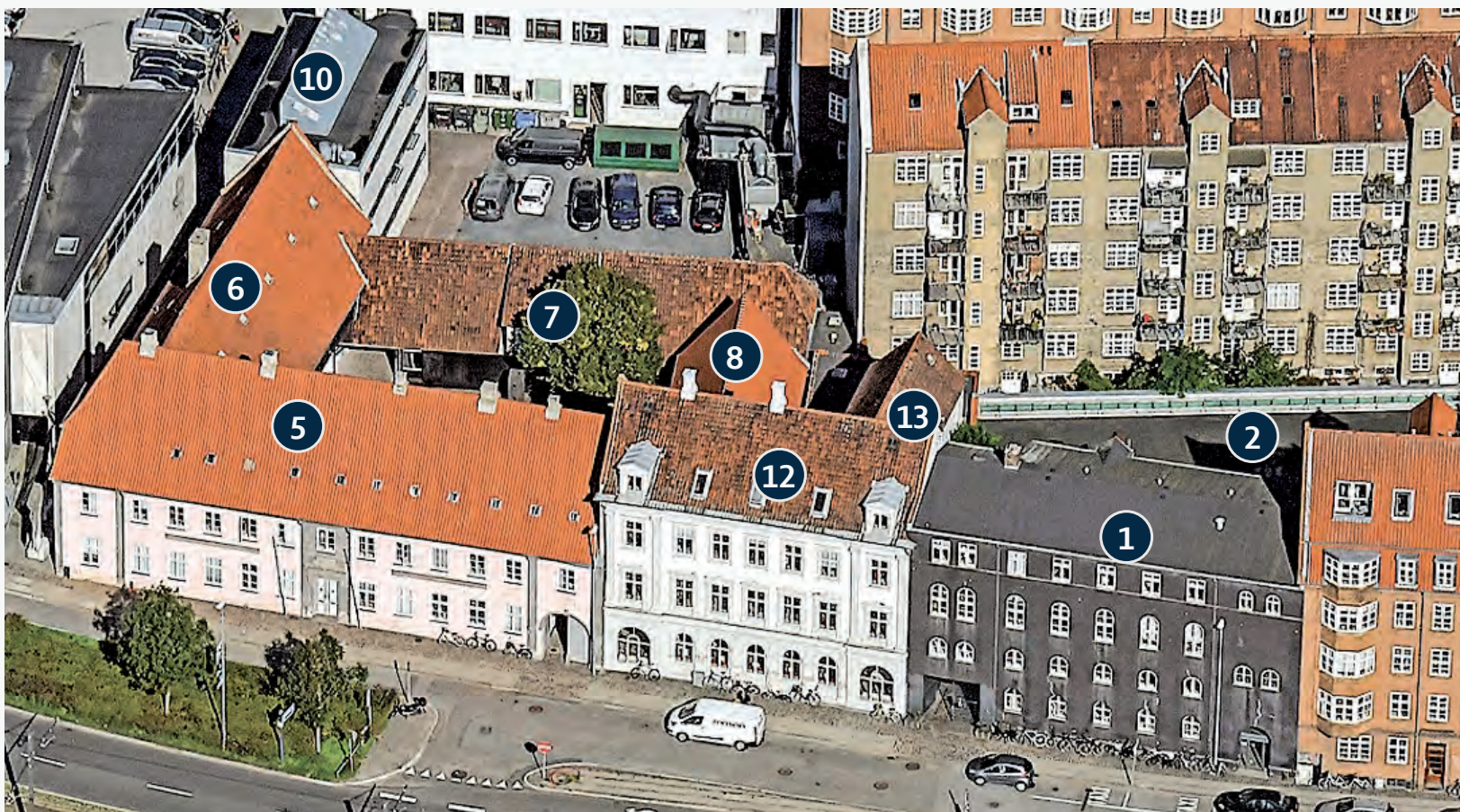
Cubo Arkitekter har udarbejdet et mulighedsstudie, der fremhæver ejendommens store potentiale og samtidig tager højde for den kulturmæssige og arkitektoniske værdi, som ejendommen besidder.

Studiet præsenterer tre af ejendommens mange anvendelsesmuligheder. Det vil blandt andet også være muligt at anvende hele ejendommen til erhverv med hensynstagen til, at nogle af stueetagerne skal anvendes til udadvendte funktioner.

Grundet ejendommens nuværende udformning og tidligere anvendelse, vurderer Colliers, at arealerne generelt egner sig særdeles godt til kontor, som blandt andet kan understøttes af den allerede etablerede kantine med industrielle køkkenfaciliter.

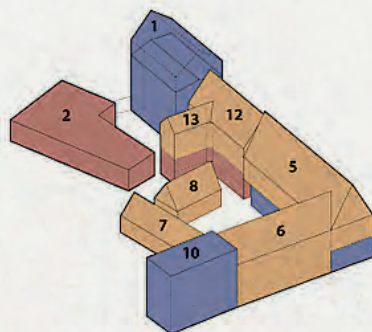
På de følgende sider vises et udsnit af Cubo Arkitekters studie. Det samlede materiale kan rekvireres ved kontakt til Colliers.









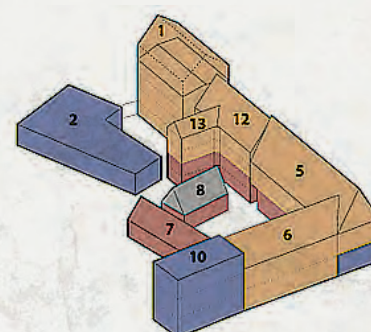
Scenarie 1

Hotel, restaurant/café, butik		1.833 m ²
Boliger		792 m ²
Erhverv		1.670 m ²
Toiletter, teknik, depot m.m.		755 m ²



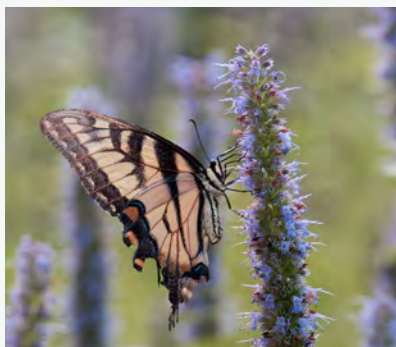
Scenarie 2

Hotel, restaurant/café, butik		832 m ²
Boliger		2.478 m ²
Erhverv		923 m ²
Toiletter, teknik, depot m.m.		817 m ²



Scenarie 3

Hotel, restaurant/café, butik		827 m ²
Boliger		1.777 m ²
Erhverv		1.691 m ²
Toiletter, teknik, depot m.m.		755 m ²



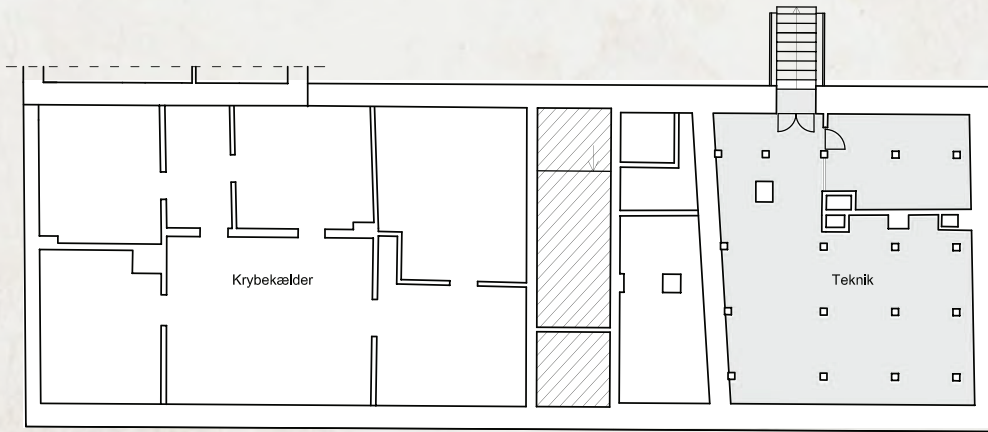
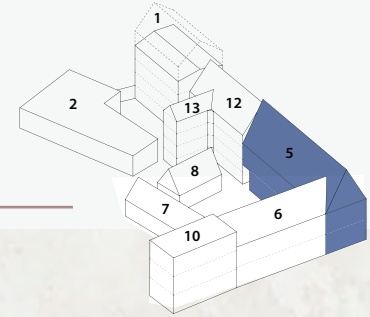
Raaes Gård, bygning 7 og 8.



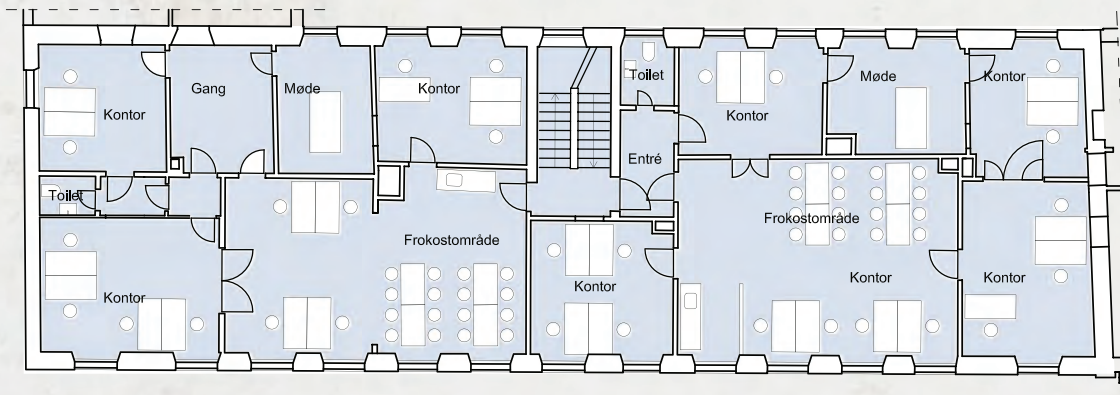
Perspektiv fra Raaes Gård med restaurant i bygning 7 og boliger i bygning 8.

Foto: Aarhus Stadsarkiv og aarhusbilleder.dk

Eksempel på anvendelse af bygning 5 til erhverv

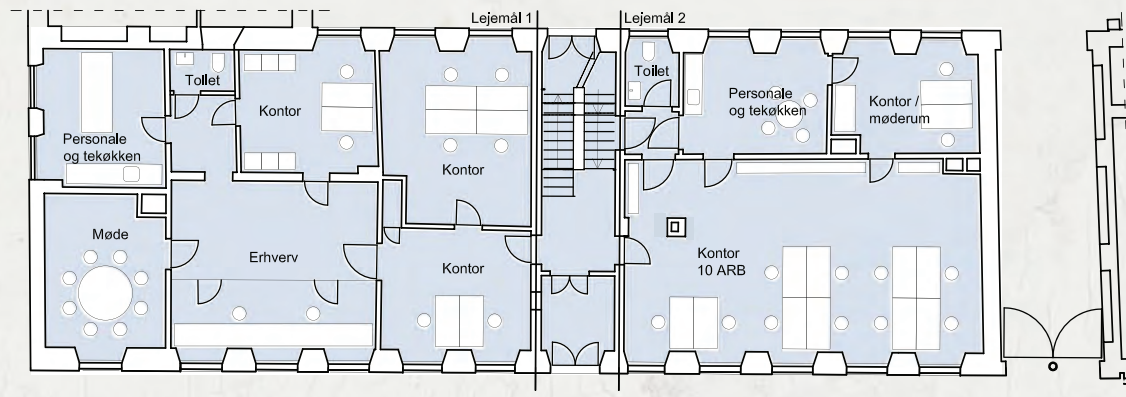


Kælderplan - 1:200

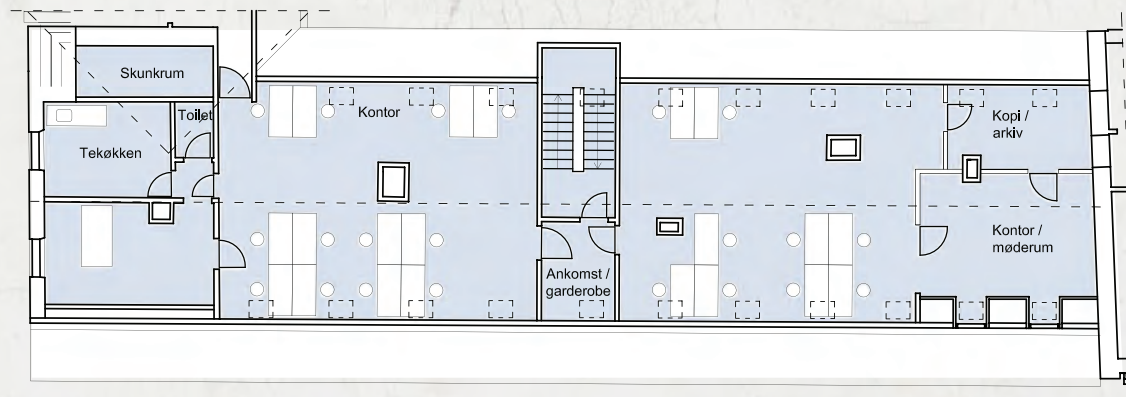


1. salsplan - 1:200

Note: Øvirge eksempler på anvendelse kan rekvireres ved kontakt til Colliers.



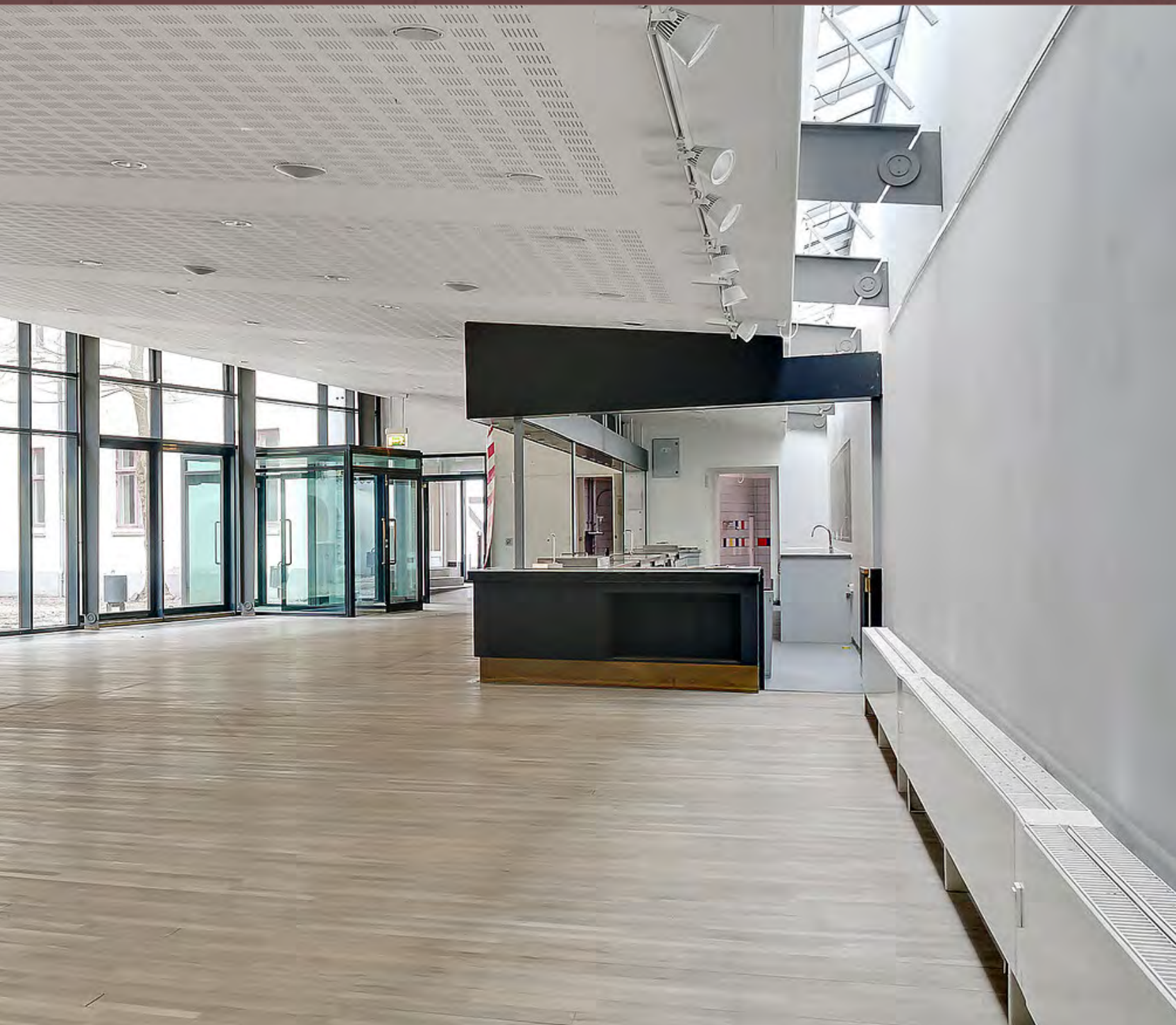
Stueplan - 1:200



2. salsplan - 1:200



Ø K O N O M I S K





Økonomisk overblik

Driftsbudget

Driftsbudgettet for ejendommen afspejler de aktuelle omkostninger til grundskyld og rottebekæmpelse samt de anslåede omkostninger for en fremtidig ejer til forsikring og udvendig vedligeholdelse. Øvrige driftsomkostninger vurderes at bero på ejendommens fremtidige anvendelse, hvorfor disse ikke er medregnet.

Uddrag af ejerforeningens vedtægter

Formål

Ejerforeningen skal bestræbe sig på, at fælles økonomiske sammenhænge begrænses mest muligt, således at ejerne af ejerlejlighederne så vidt muligt stilles som om, der var tale om selvstændigt matrikulerede ejendomme.

De enkelte ejerlejlighedsejere skal således hver for sig og direkte til leverandører/offentlige myndigheder betale ejerlejlighedernes individuelle ejendomsskatter, forbrugsafgifter vedrørende kloak, vand og lignende.

DRIFTSOMKOSTNINGER	Brutto, kr.
Grundskyld, 2024 (1)	252.660
Dækningsafgift (aktuelt ikke pålagt)	0
Rottebekæmpelse, 2024	1.154
Ejendomsforsikring (2)	59.472
Udvendig vedligeholdelse (3)	210.050
I alt	522.183

Noter:

1. Grundskyld med stigningsbegrænsning udgør 252.660 kr., mens grundskyld uden stigningsbegrænsning udgør 270.250 kr.
2. Anslået af Colliers til 12 kr. pr. m².
3. Anslået af Colliers til 50 kr. pr. m² over jord.



Vedligeholdelse og renholdelse

Ejerforeningens forpligtelser med hensyn til drift, vedligeholdelse og fornyelse omfatter kun (i) fælles varmecentral, jf. pkt. 27, og (ii) fælles passage, jf. pkt. 21.3 (passage mellem bygningerne). Alle andre forpligtelser end de i pkt. 21.1 opregnede påhviler ejeren af den pågældende ejerlejlighed. Dette omfatter, men er ikke begrænset til, forpligtelser vedrørende drift, indvendig og udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygninger og installationer, renholdelse, bortskaffelse af eget affald mv.

Fælles varmecentral

Ejerlejlighed 1 og 2 er begge forsynet fra fælles varmecentral beliggende i ejerlejlighed 2. Varmecentralen drives, vedligeholdes og fornyes af ejerforeningen, jf. pkt. 21.1. Radiator-

systemer og ledninger fra varmecentralen til de enkelte ejerlejligheder er de enkelte ejeres ansvar. Den til enhver tid værende ejer af ejendommens respektive ejerlejligheder er forpligtet til at aftage varme fra den fælles varmecentral. Afregning af varmeforbrug sker efter bimåler. Endelig fordeling af udgifter sker som led i ejerforeningens årlige regnskabsaflægning.

El og vand

Afregning af ejerlejlighedernes forbrug af el og vand sker efter bimåler.

Administrator

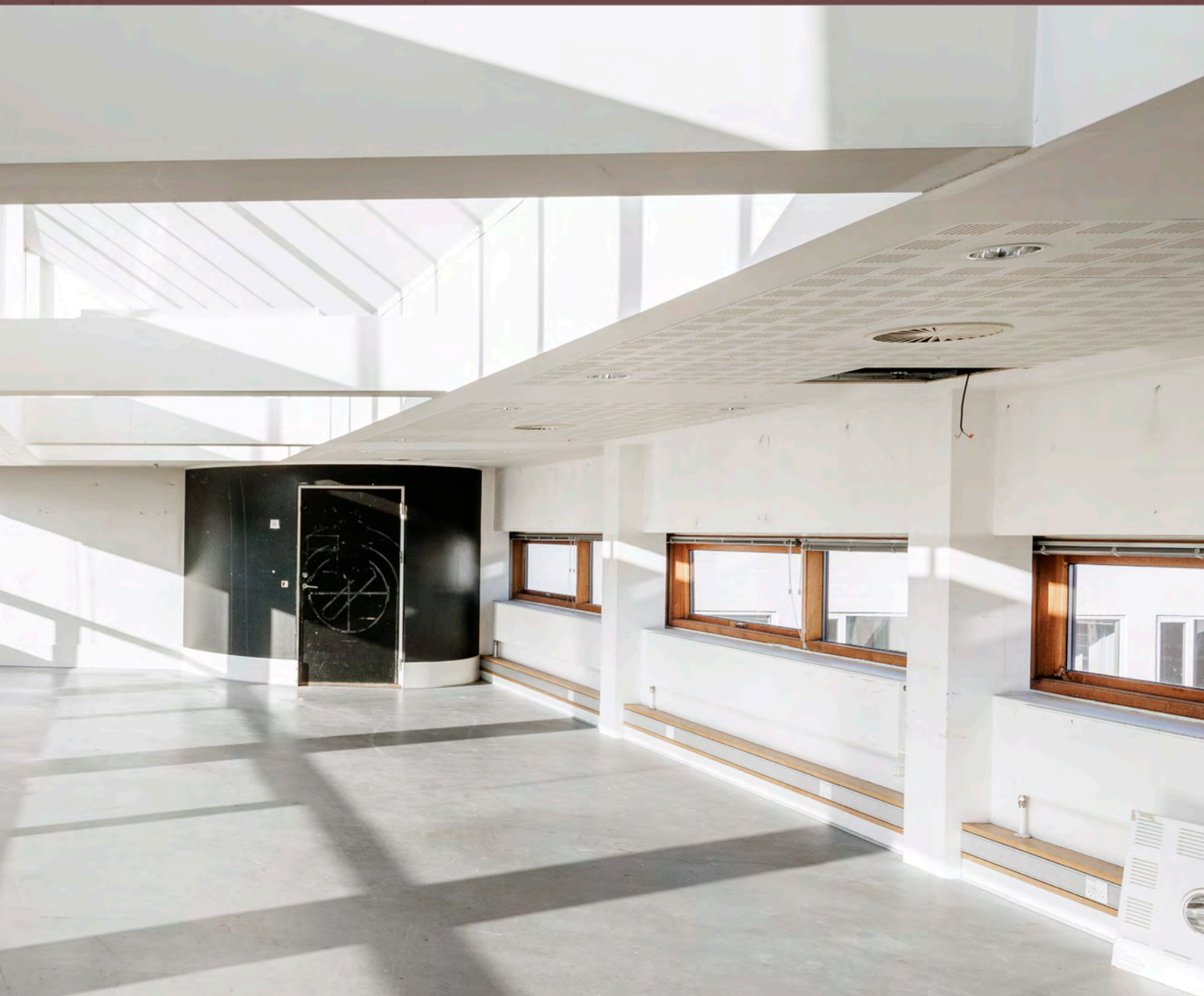
Der er aktuelt ikke antaget en ekstern administrator af ejerforeningen, hvorfor køber kan få indflydelse herpå.







PROCES OG TRANSA



Proces og transaktionsstruktur

Transaktionsstruktur

Transaktionen struktureres som en traditionel ejendomshandel med en struktureret budproces. Ejendommen udbydes uden angivelse af mindstepris og overtages, som den er og forefindes.

Købere har mulighed for at byde på ejendommen ud fra tre scenarier:

- Scenarie 1:** Ubetinget og uden forbehold
- Scenarie 2:** Betinget af dispensation for fremtidig anvendelse (se side 30-31)
- Scenarie 3:** Betinget af lokalplan.

Ved afgivelse af bud skal købere redegøre for, hvordan de har til hensigt at efterleve helhedsplanens overordnede retningslinjer for området. Dette skal ske med afsæt i følgende punkter:

1. Hvilket scenarie er det afgivne bud baseret på?
2. Hvilke anvendelser ligger til grund for budet?
3. Hvorledes planlægges helhedsplanens krav om kulturfortætning og etablering af udadvendte funktioner i stueetagerne imødekommet?

Det er muligt at afgive bud baseret på et eller flere af de nævnte scenarier.

Interesserede købere opfordres til at afgive indikativt bud på baggrund af informationerne i dette investment memorandum og de tilgængelige dokumenter i det virtuelle datarum.

Indikative bud afgives til Colliers att. Marianne Lund på marianne.lund@colliers.com. Herefter vil der blive færdigforhandlet med en eller flere købere.

Proces

Colliers er engageret som finansiel rådgiver for sælger. Eventuelle budgivere bedes efter aftale med sælger adressere alle spørgsmål vedrørende salget til Colliers og således afstå fra at kontakte sælger.

Colliers vil overfor potentielle købere af ejendommen være behjælpelig med:

- adgang til virtuelt datarum
- ejendomsbesigtigelse 
- besvarelse af spørgsmål.

Sælger forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de modtagne bud eller forkaste dem alle.

Salget er fra sælgers side betinget af, at bestyrelsen i Freja Ejendomme godkender handlen i sin helhed. Sælger afhænder ejendommen med en ansvarsfraskrivelsesklausul.

Mulige udbudsscenarier

Scenarie 1



Scenarie 2



Scenarie 3







DISCLAIMER



RÅDGIVNINGSTEAM



Anders Holm

Director, Capital Markets | Partner
T: 27 20 04 20
E: anders.holm@colliers.com



Søren Lindbjerg

Director, Capital Markets
T: 20 13 10 30
E: soeren.lindbjerg@colliers.com



Niklas Christensen

Senior Associate, Capital Markets
T: 31 33 93 22
E: niklas.christensen@colliers.com

SUPPORT & DESIGN



Marianne Lund

Project Coordinator, Capital Markets
T: 31 12 53 46
E: marianne.lund@colliers.com



Nana Keiding

Graphic Designer, Design Team
T: 22 21 75 12
E: nana.keiding@colliers.com

Disclaimer

Colliers har sælgers tilladelse til at sende dette salgsmateriale ("materialet") vedrørende ejendommen. Materialet er alene udarbejdet som information til professionelle investorer, der anses for at være i stand til at vurdere de risici, der er forbundet med transaktionen. Materialet er ikke godkendt til brug for enkeltpersoner eller selskaber, der ikke er de tilsigtede modtagere heraf, og uautoriseret brug kan skade sælger, Colliers eller anden tredjepart, inklusive parter, som har udvist interesse for transaktionen. Sådanne uvedkommende modtagere skal bevare fortroligheden og bedes straks underrette Colliers om misforståelsen samt slette/returnere materialet.

Materialet indeholder oplysninger, som skal hjælpe interesserede parter i deres overvejelser vedrørende transaktionen. Materialet indeholder ikke og kan ikke tages til indtægt for at udgøre al den information, som en eventuel køber måtte have brug for som led i transaktionen. Interesserede parter opfordres til at udføre egne undersøgelser og analyser af de data, som er indeholdt i materialet. Indholdet i materialet er hverken verificeret af sælger, Colliers eller anden tredjepart.

Ingen erklæringer, garantier eller løfter, hverken eksplicitte eller implicitte, er givet eller gives på vegne af sælger, Colliers eller anden tredjepart vedrørende nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er indeholdt i materialet, eller yderligere oplysninger,

der er gjort tilgængelige eller meddelt i forbindelse med en nærmere undersøgelse af transaktionen, herunder eventuelle skøn og vurderinger. Hverken sælger eller Colliers kan holdes ansvarlig for eventuelle fejl eller udeladelser. Indholdet i materialet opdateres ikke. Hverken sælger eller Colliers er forpligtet til at rette eventuelle fejl, hvis sådanne konstateres. Der kan forekomme mindre uoverensstemmelser i datatabeller som følge af talafrunding.

Colliers står ikke til ansvar overfor anden part end sælger, hvad angår varetagelse af kundefortrolighed og rådgivning vedrørende transaktionen, indholdet i materialet og eventuelle andre transaktioner eller aftaler, der bliver nævnt eller overvejet i den forbindelse. Fremsendelsen af materialet kan ikke sidestilles med investeringsrådgivning fra Colliers og etablerer ikke et kundeforhold mellem Colliers og modtageren. Fremsendelsen indeholder hverken tilbud eller accept af en aftale. Et tilbud på ejendommen kan kun udgøre en kontraktmæssig forpligtelse, hvis det accepteres ved indarbejdelse i en underskrevet købsaftale med sælger.

Modtagerne af materialet accepterer, at de vilkår, som fremgår af materialet, er underlagt dansk lov og erklærer sig ved brugen af materialet for indforstået med denne ansvarsfraskrivelse.

Alle henvendelser og forespørgsler vedrørende materialet eller transaktionen bedes rettet til Colliers.

DISCLAIMER



Colliers

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

INVESTMENT MEMORANDUM