

Salgsprospekt Ejendom med mange muligheder

- Sælges fri for lejere
- Opført i 1998 i gode materialer
- Central beliggenhed
- Parkeringspladser i kælder

Sagsnr. C-009422

Nørreport 20B
8000 Aarhus C

FREJA
EJENDOMME

Indhold

- 03 Resumé
- 04 Transaktionsstruktur og proces
- 05 Området
- 06 Matrikelkort
- 07 Ejendommen
- 12 Plantegninger
- 18 Helhedsplan
- 23 Økonomi
- 26 Om Colliers
- 27 Kontakt



Resumé



Colliers International Danmark A/S ('Colliers') præsenterer her muligheden for at erhverve en flot og gedigen ejendom, der er opført i 1998, og som tidligere har været anvendt som auditorie for Arkitektskolen Aarhus.

Ejendommen består af en fritliggende bygning beliggende på Nørreport 20B, ejerlejlighed nr. 2, 8000 Aarhus C ("ejendommen" eller "ejerlejligheden").

På vegne af Freja Ejendomme ("sælger") udbyder Colliers ejendommen til salg. Dette materiale har til formål at præsentere potentielle købere for udbudsprocessen, udvalgte vilkår for salget samt ejendommens kvaliteter.

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

Interesserede købere opfordres til at afgive et bud på baggrund af informationerne i nærværende salgsprospekt.

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

Transaktionsstruktur og proces

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 20)

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 buddet?
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.

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 af ejendommen. Eventuelle budgivere bedes efter aftale med sælger adressere alle spørgsmål vedrørende salget til Colliers og således afholde sig fra at kontakte sælger.

Colliers vil overfor potentielle købere af ejendommen være behjælpelig med følgende:

- Adgang til virtuelt datarum
- Besigtigelse
- Besvarelse af spørgsmål.

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

Salget er fra sælgers side betinget af, at bestyrelsen i Freja Ejendomme godkender handlen i sin helhed. Freja Ejendomme A/S sælger ejendommen med en ansvarsfraskrivelsesklausul.

Mulige udbudsscenarier

Scenarie 1



Scenarie 2



Scenarie 3



Området



Beskrivelse

Området er karakteriseret ved mange gamle historiske og fredede bygninger samt flere nyere ejendomme. Der er en blanding af både bolig og erhverv i området, dog primært bolig. Ejendommen og de omkringliggende bygninger på Nørreport 16-20 har desuden tidligere været en del af Aarhus Arkitektskole.

Der er let adgang til letbanen fra ejendommen, og der er adskillige busforbindelser fra Nørreport. Ejendommen ligger således yderst centralt placeret og med gode parkeringsmuligheder på nabogrunden og under ejendommen. Synligheden ud til Nørreport er desuden rigtig god og giver attraktive eksponeringsmuligheder.

Udvalgte afstande



35 m til letbane



1,6 km til Aarhus H



500 m til Havnefronten



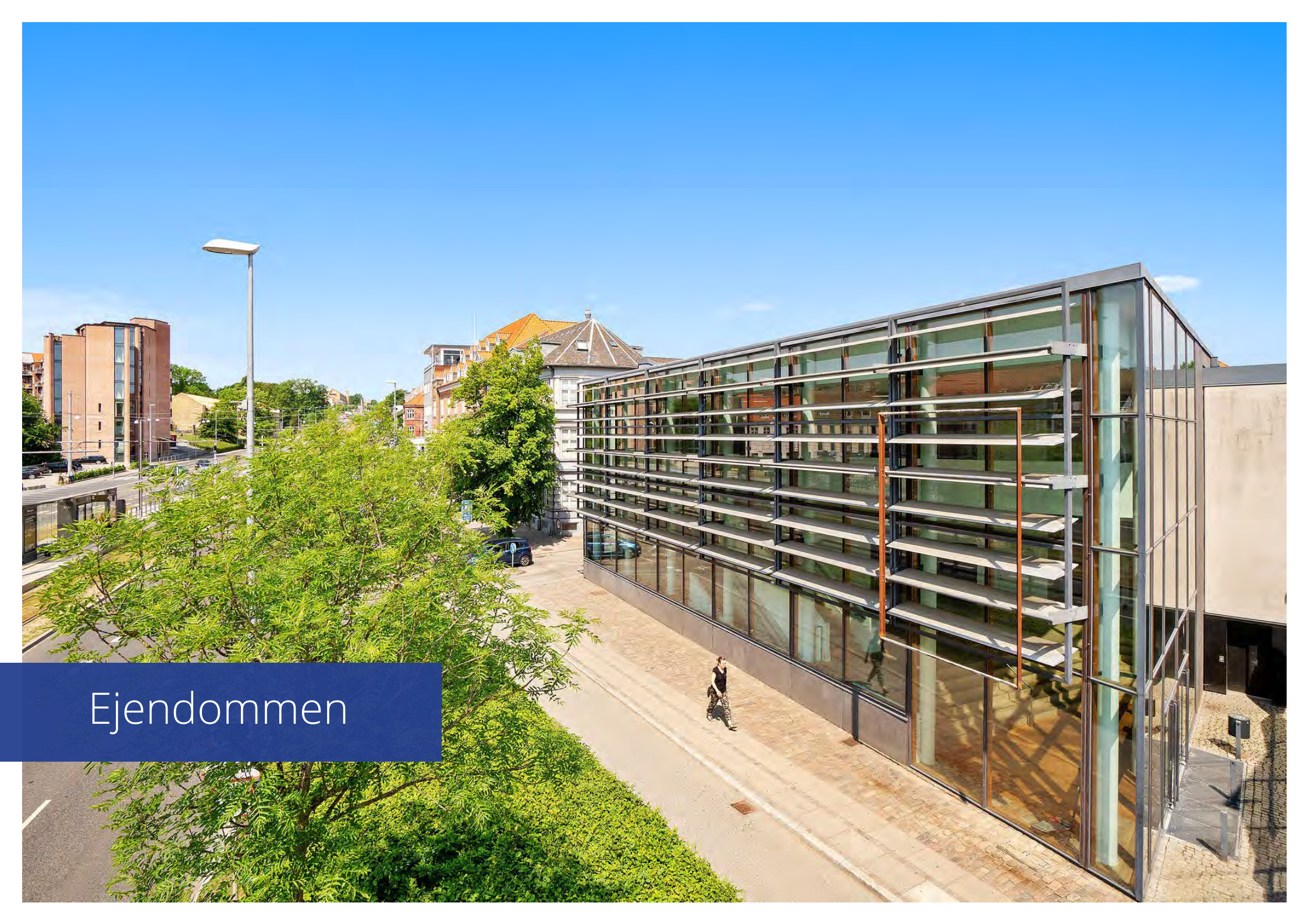
6,7 km til Aarhus Syd-motorvejen



700 m til Magasin

Matrikelkort





Ejendommen

Stamdata



Adresse

Nørreport 20B



Matrikelnummer

933e Århus Bygrunde



Postnummer og by

8000 Aarhus C



Opført år

1998



Antal ejerlejligheder i ejerforeningen

2



Etageareal iht. landinspektør

Bygningsareal for stue og 1. sal
ekskl. kælder udgør 1.438 m².
Kælderareal udgør 962 m²



Fordelingstal i ejerforeningen

2.400 / 7.356



Grundareal

4.324 m² (for hele matriklen)



Antal parkeringspladser i kælder

10-15



Foreløbig vurdering (2023)

56.302.000 kr. (for begge
ejerlejligheder)



Energimærke

C

Anvendelse mv.

Plangrundlag

I henhold til Lokalplan nr. 507 er området, hvor ejendommen ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag af lokalplanen for byggefelt 1, hvor ejendommen ligger):

§3 – Anvendelse

Stk. 1: Området må kun anvendes til offentlige formål og sådanne private institutioner, som efter Magistratens 2. afdelings skøn naturligt kan placeres i området, samt parkeringsanlæg.

Stk. 2: Området må endvidere anvendes til boligformål.

§4 – Udstykning

Området må kun udstykkes efter en plan godkendt af Magistratens 2. afdeling.

§8 – Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 4: Bebyggelsen må ikke opføres med mere end tre etager, plus eventuel udnyttet tagetage eller åben tagterrasse, der medregnes til etagearealet i henhold til bygningsreglementets beregningsregler.

Stk. 5: Indenfor byggefelterne, jf. stk.2, må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 13 m målt over gadeplan.

Bebyggelsesprocent

Maksimal bebyggelsesprocent er 150%, jf. rammeområde 040403OF (Kommuneplan 2017).

Aktuel bebyggelsesprocent på matriklen er anslået til 140% (Kilde: Resights).

Bevaringsværdi

Ejendommen har ingen fredningsstatus, jf. bilag fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Områdeklassificering og miljø

Ifølge oplysninger fra Danmarks Miljøportal dateret den 23. august 2024 er en del af nærværende matrikel kortlagt på vidensniveau 1 og en del på vidensniveau 2. Den del af matriklen, hvor ejendommen ligger, er dog ikke kortlagt på hverken vidensniveau 1 eller 2.

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

Fremtidig anvendelse

På baggrund af sælgers tidligere arbejde med ejendommen og overvejelser om salg af denne forventes ejendommens anvendelse ved henvendelse til Aarhus Kommune at kunne ændres til fx liberalt erhverv, således at der dispenseres i forhold til anvendelsesbestemmelsen anført i Lokalplan nr. 507. Se desuden side 18-20 for yderligere informationer omkring ny helhedsplan, dispensation og lokalplansproces.

Det er Colliers' vurdering, at nærværende ejendom efter ombygning vil have en attraktiv beliggenhed for anvendelse til bl.a. kontor, fitness, detail, kultur og café/restaurant, der kan drage fordel af ejendommens gode eksponering ud mod Nørreport.

Hæftelser og servitutter

Servitutter

Nr.	Dato	Beskrivelse
1 og 2	21.06.1855	Dok. om forholdet til naboerne
3	09.03.1865	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
4	23.12.1875	Dok. om forholdet til naboerne
5	02.11.1876	Dok. om fælles brandmur/gavl mv.
6	21.06.1877	Dok. om at ejd.er forenet med 933G
7	18.12.1879	Dok. om vejret mv.
8	19.01.1882	Dok. om forhold til 932B og 933G
9	19.01.1882	Dok. om forholdet til nr.932A
10	21.12.1916	Dok. om aflevering af vandtrug til Den Gl. Borgmestergaard
11	31.10.1918	Dok. om udlægning af areal til gade mv
12	22.03.1944	Dok. om opførelse af et skur, benyttelse mv
13	23.09.1947	Dok. om fælles brandmur/gavl mv
14	31.10.1950	Dok. om dispensation fra byggelovgivningen
15	20.10.1955	Dok. om skraldespande mv, vejret mv

Nr.	Dato	Beskrivelse
16	20.10.1955	Dok. om skraldespande, færdselsret mv.
17	19.07.1984	Dok. om bevaring
18	22.02.1993	Lokalplan nr. 471
19 og 20	14.09.1994	Lokalplan nr. 507
21	22.11.1994	Dekl. om gavlisolering
22	06.07.1995	Dok. om ledningsanlæg og stiudlæg
23 og 24	20.05.1997	Meddelelse iht. byggelovens § 27
25	19.02.1998	Dekl. ang. tilladelse til isolering af gavl
26	17.09.1998	Dekl. om affaldsdepot
27	11.08.2022	Fravigelser fra ejerforeningens normalvedtægt

Tinglyste hæftelser

Tinglyste hæftelser

Der findes ingen tinglyste hæftelser på ejendommen.

Beskrivelse



Etageareal Nørreport 20B

	Tinglyst areal
Stuen	974 m ²
1. sal	464 m ²
Kælder	962 m ²
I alt	2.400 m²

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

Ejendommen er opført til brug for auditorie for Arkitektskolen Aarhus og har indtil for få år siden været anvendt hertil.

Ejendommens stueetage består af et auditorie med dobbelt loftshøjde samt en foyer ved indgangen fra Nørreport og opholdsrum bag auditoriet. Førstesal er indrettet med blandt andet balkon og møderum. I kælderen er der toiletter, depot, teknik og parkeringspladser.

Ejendommen er opført i betonelementer, og tagdækningen består af tagpap. Der er store vinduespartier med solafskærmning mod Nørreport.

Ejendommen fremstår i flot og god vedligeholdelsesmæssig stand. Indvendigt er bygningen i god stand og fremstår med materialer af høj kvalitet.

Ejendommen er opvarmet med fjernvarme, og der er installeret ventilation.

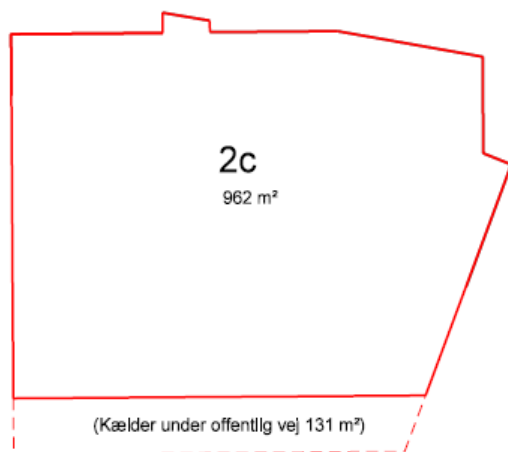
Parkering

Der hører 10-15 parkeringspladser til ejendommen. De ligger under ejendommen.

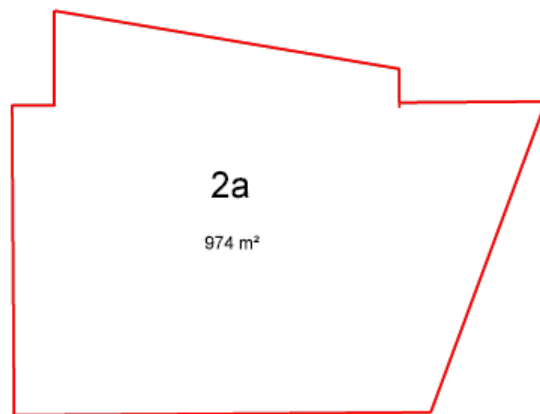
Bag ejendommen er der en offentlig parkeringsplads på terræn, som ejes af Aarhus Kommune. Nedkørslen til parkeringskælderen under ejendommen sker via en nedkørsel ved indgangen til den offentlige parkeringsplads på terræn. Parkeringskælderen ejes af naboejendommene, og de parkeringspladser, der hører til nærværende ejendom, ligger bagerst i kælderen bag en aflåst gitterlåge.

Plantegninger

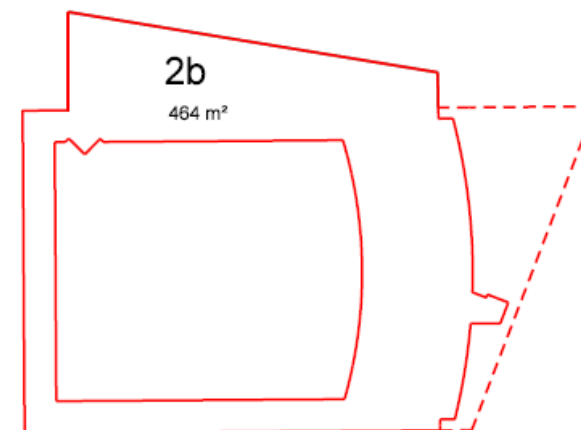
Kælder



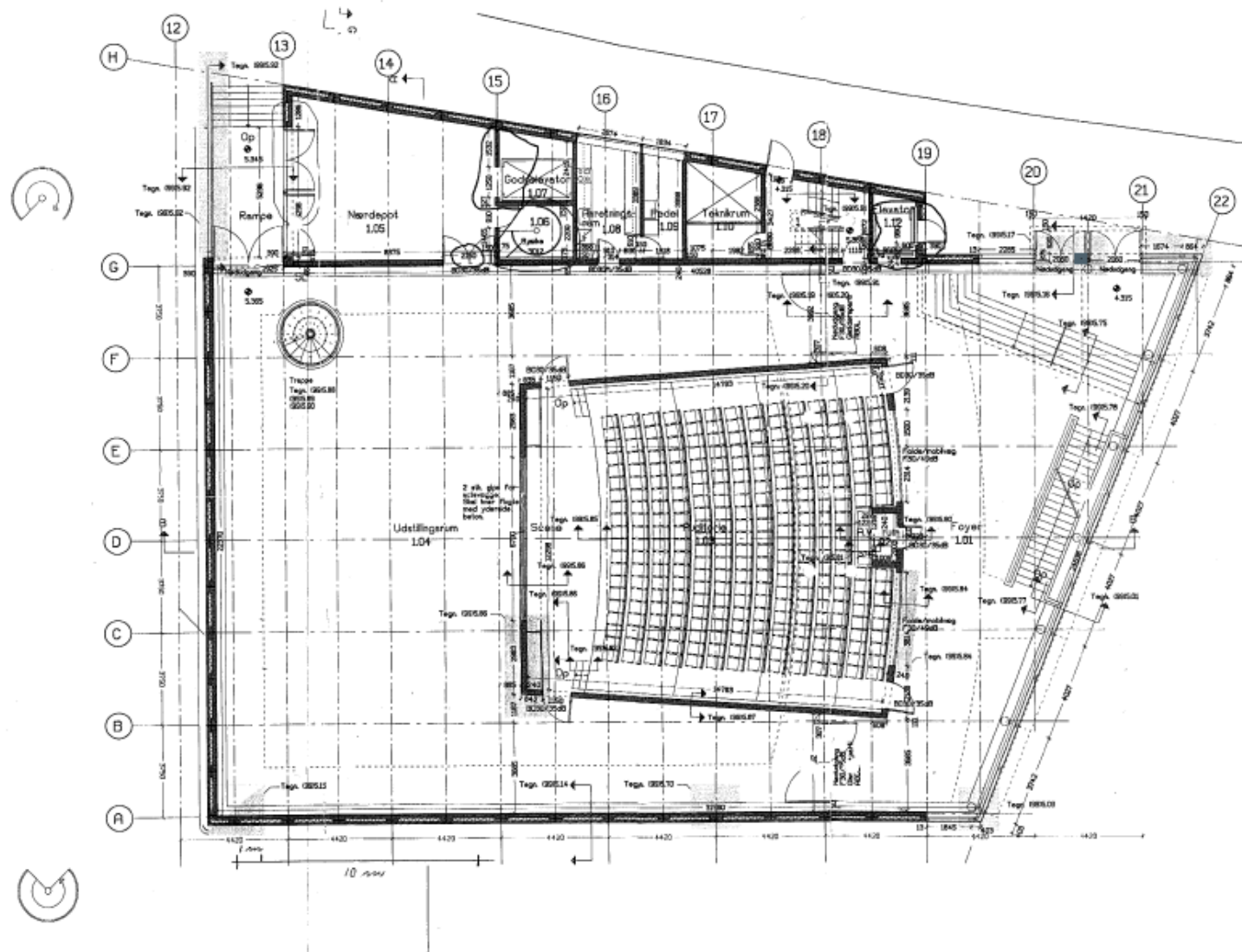
Stue



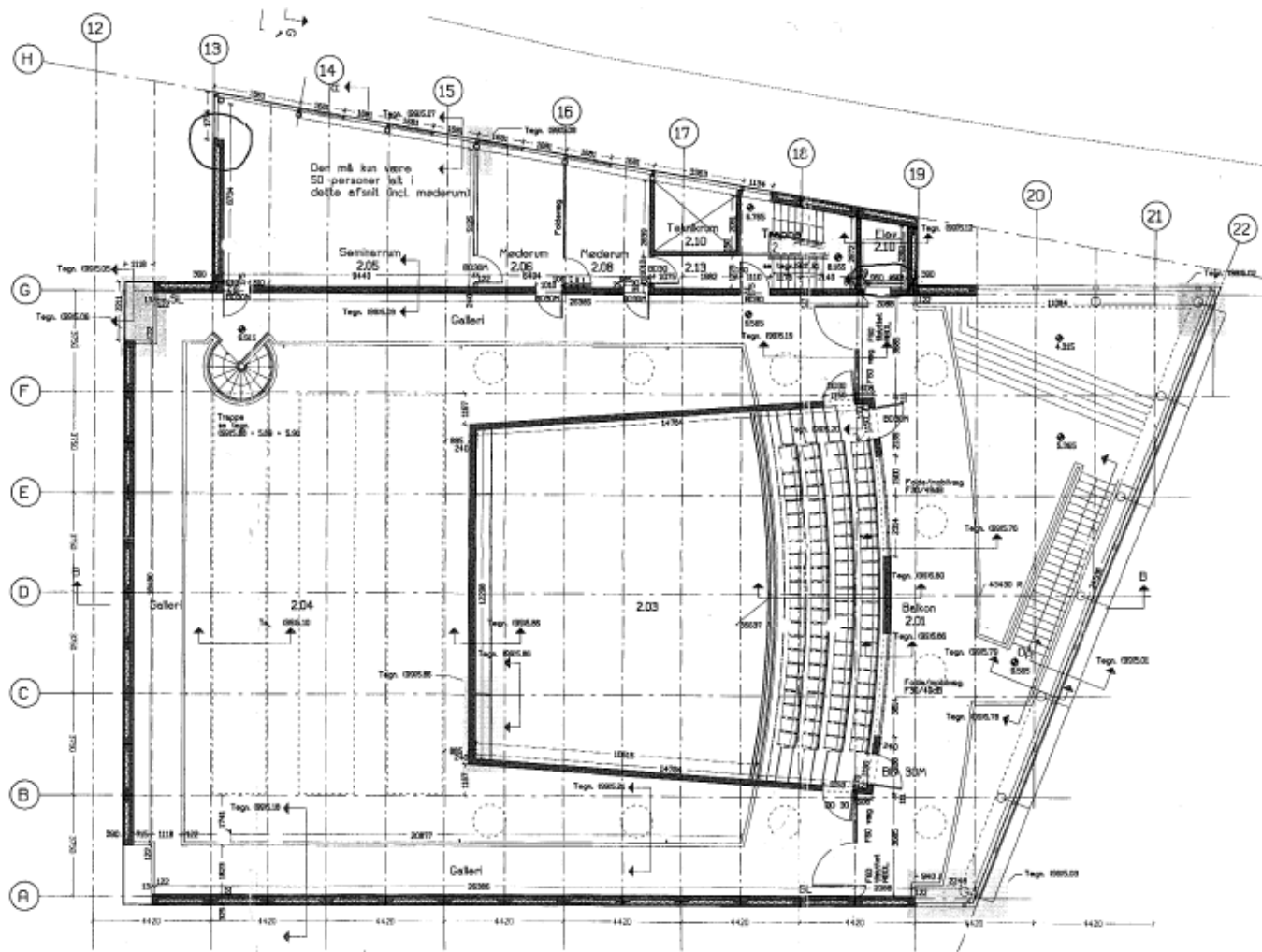
1.sal



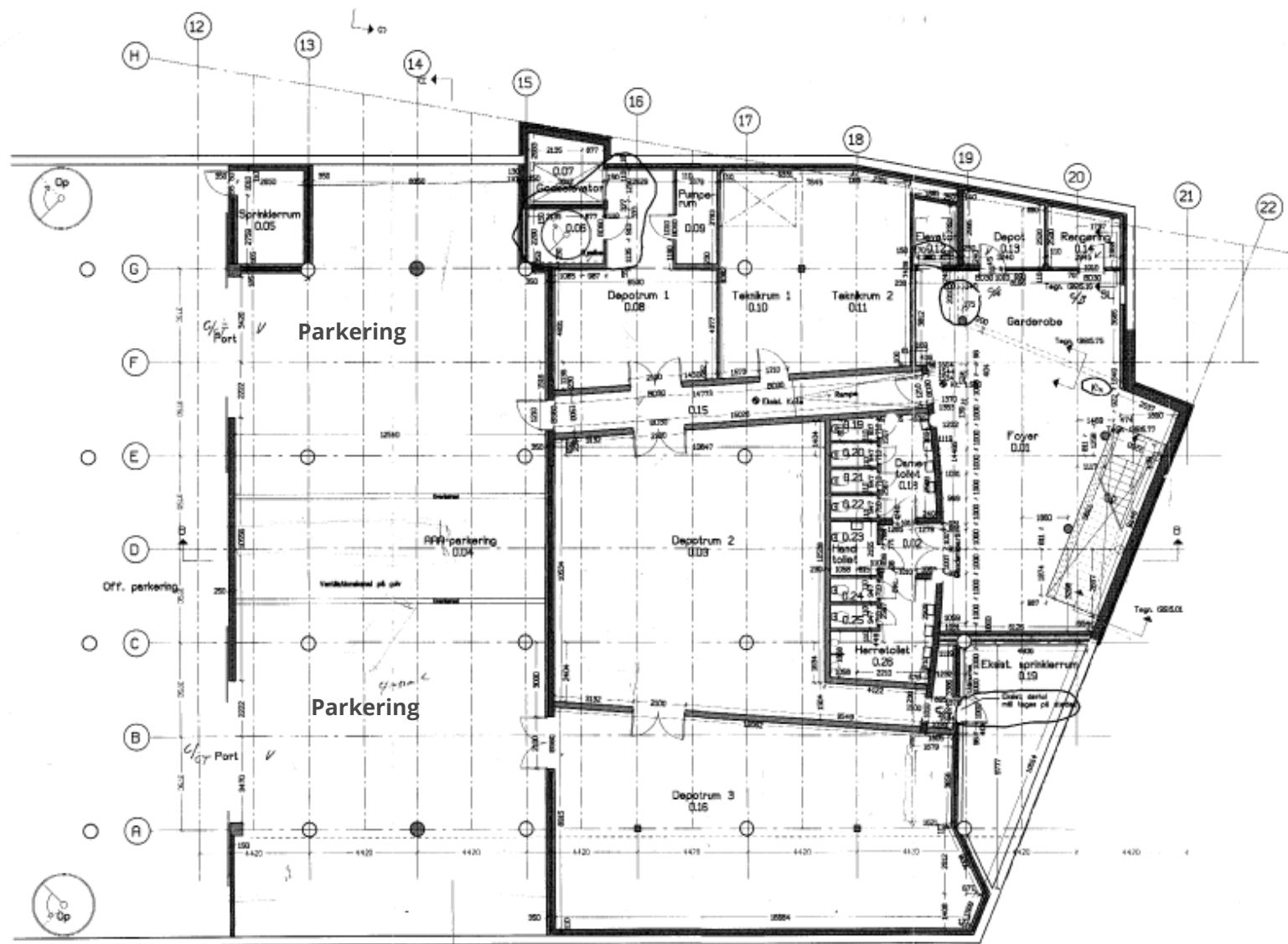
Plantegning – stueplan



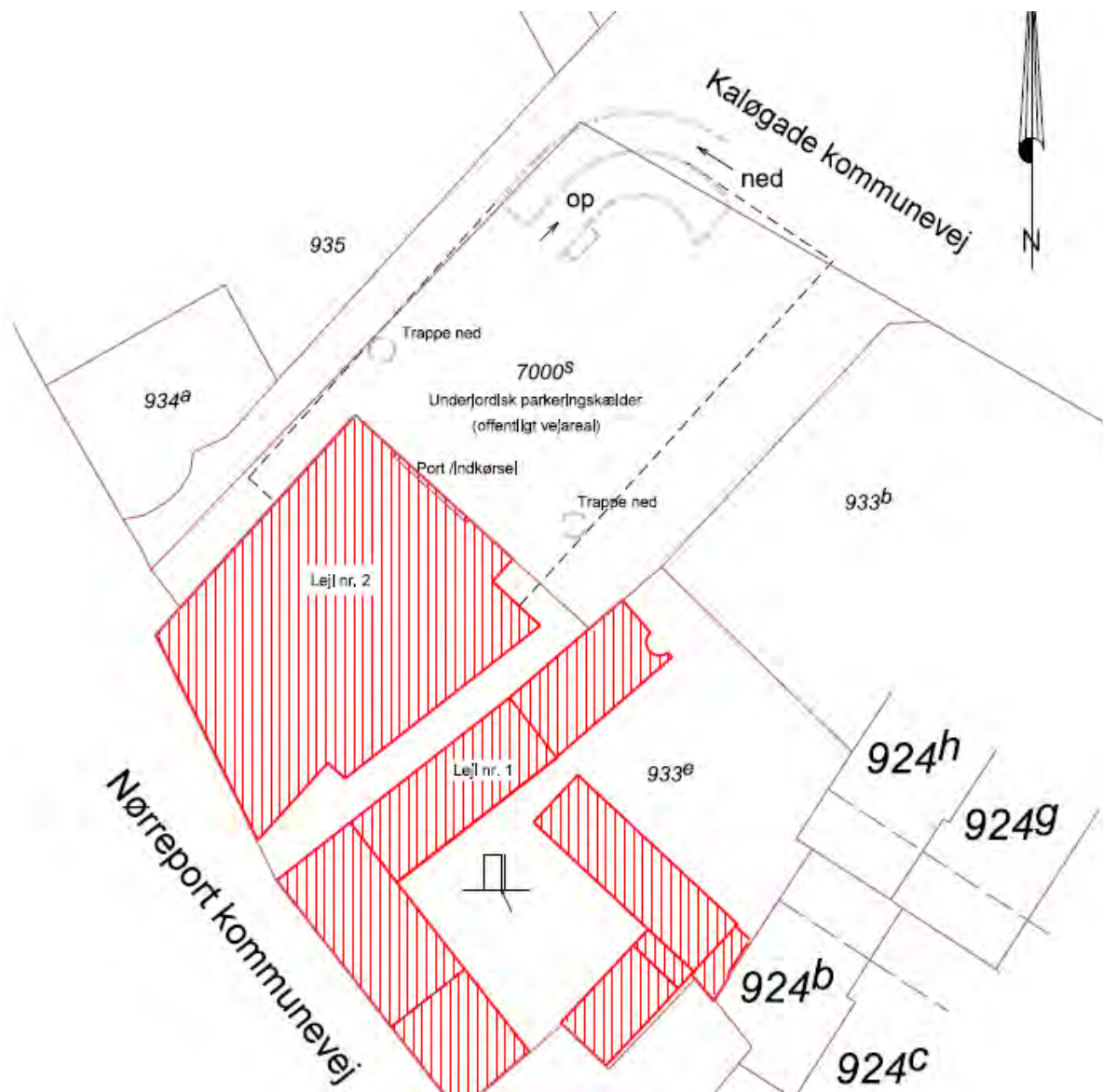
Plantegning – 1.sal

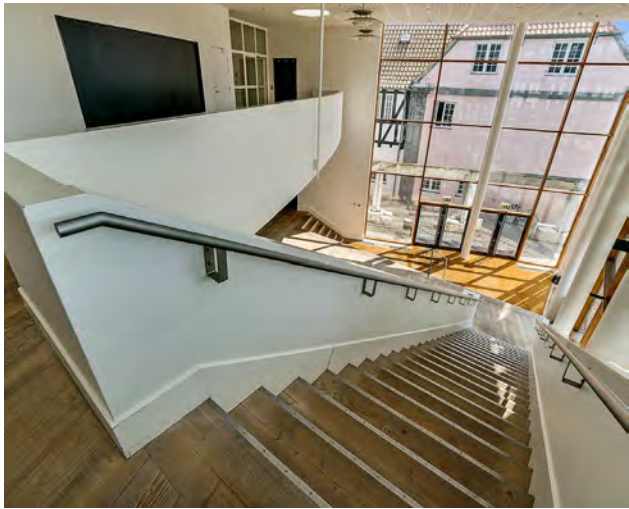


Plantegning – kælderplan



Parkeringskælder







Helhedsplan

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.



Helhedsplanens afgrænsning

Helhedsplan, fortsat

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

Dispensation til ændret anvendelse indtil 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 ind-

stillede 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 treårig 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 enkelt-sager, 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 bygogmiljø.dk og skal indeholde følgende:

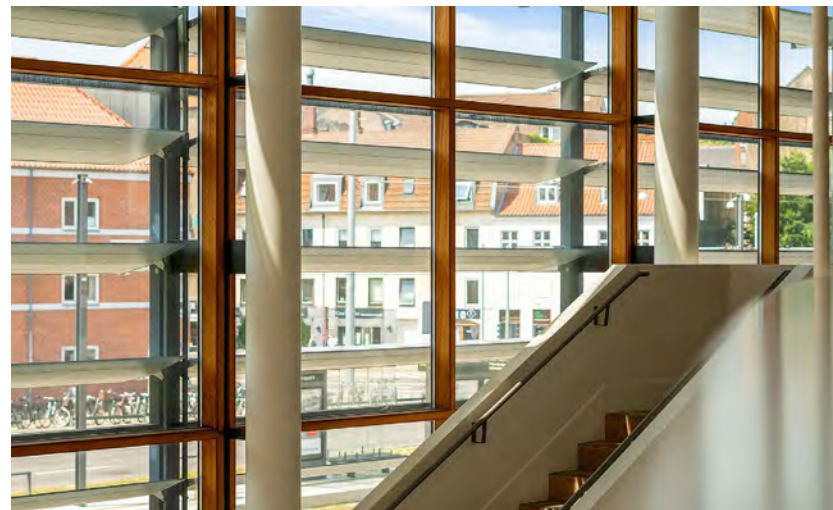
- beskrivelse af fremtidig anvendelse
- projektmateriale
- redegørelse for evt. ændrede brandforhold, statiske forudsætninger og lign.

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







A man with short brown hair and glasses, wearing a white button-down shirt, is seen from behind, sitting at a desk in an office. He is looking at a large computer monitor displaying a web application. To his right is a laptop, also open and displaying a similar interface. On the desk, there is a glass of water, a small white container with a green smiley face, and a blue USB drive. The background is a blurred office environment with other people working at desks.

Økonomi

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.

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. Radiatorsystemer 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 bilmåler. Endelig fordeling af udgifter sker som led i ejerforeningens årlige regnskabsafklæggelse.

El og vand

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

Administrator

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

Driftsbudget



Omkostninger	Brutto, kr.
Grundskyld 2024 (1)	121.540
Dækningsafgift (aktuelt ikke pålagt)	0
Ejendomsforsikring, anslået (2)	28.800
Udvendig vedligeholdelse, bygning, anslået (3)	71.900
I alt	222.240

Noter:

(1) Grundskyld i 2024 er på 121.540 kr. grundet stigningsbegrænsning. Den endelige grundskyld er på 156.117 kr.

(2) Ejendomsforsikring er anslået til 12 kr. pr. m².

(3) Udvendig vedligeholdelse er anslået til 50 kr. pr. m² (ekskl. kælder) baseret på Colliers' erfaringstal.





Kontakt

Kontakt



Anders Holm
Director, Capital Markets | Partner

27 20 04 20
anders.holm@colliers.com



Søren Lindbjerg
Director, Capital Markets

20 13 10 30
soeren.lindbjerg@colliers.com



Niklas Christensen
Senior Associate, Capital Markets

31 33 93 22
niklas.christensen@colliers.com



Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Odense

Cortex Park 12
5230 Odense M

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle



VIGTIGE FORHOLD/DISCLAIMER | Dette dokument er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S. Colliers er ansvarlig for dokumentets indhold i henhold til dansk ret. Colliers er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i dokumentet, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra opdragsgiver eller tredjemand.