

Salgsprospekt

Bruger/projekt- ejendom midt i Odense C

- **Samlet etageareal: 4.403 m²**
- Senest anvendt til undervisning
- Tom og frigjort for lejere
- Mange anvendelsesmuligheder
- Kontordomicil/bolig/hotel
- 34 p-pladser på matriklen
- **Pris: 39.500.000 kr.**

Vestre Stationsvej 8-10
5000 Odense C



Indhold

- 3 Introduktion og transaktionsstruktur
- 5 Markedet
- 7 Beliggenhed
- 10 Ejendommen
- 15 Plantegninger
- 17 Alternativ anvendelse
- 18 Økonomi
- 19 Pris
- 21 Fotos
- 25 Om Colliers
- 27 Kontakt



Introduktion og transaktionsstruktur



Introduktion

Vestre Stationsvej 8-10, 5000 Odense C ("ejendommen") har et bruttoudlejningsareal på 4.403 m² inkl. Kælder og carport.

Ejendommen ligger i Odense Centrum med kort afstand til Odense Banegård og bymidtens butikker og restauranter.

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

Dette salgsprospekt har til formål at præsentere ejendommen, så potentielle købere kan vurdere potentialet. Interesserede købere vil have mulighed for at besigtige ejendommen med en repræsentant fra Colliers.

Transaktionsstruktur

Transaktionen struktureres som en traditionel ejendomshandel, hvor køber forinden kan få adgang til et virtuelt datarum med ejendommens dokumenter. Ejendommen overtages, som den er og forefindes.

Sælger forudsætter, at køber ved tiltrædelse af en betinget købsaftale stiller behørig sikkerhed for købesummens betaling, som på det aftalte overdragelsestidspunkt erstattes af en kontant deponering i et af sælger anvist pengeinstitut. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelse fra sælgersiden.



Markedet i Odense



Odense i udvikling

Odense Kommune har oplevet konstant befolkningstilvækst i mere end ti år. Mellem 2011 og 2021 er befolkningstallet vokset fra ca. 189.500 til ca. 205.500, svarende til en befolkningstilvækst på 8,5%. I 2030 forventes Odense Kommune at have oplevet en befolkningstilvækst på 4,4%, som i særdeleshed vil være drevet af en stigning i antallet af børn, unge familier og ældre.

Modsat forventes der et fald blandt de 18-29-årige, herunder de studerende, samt i den ældste del af arbejdsstyrken.

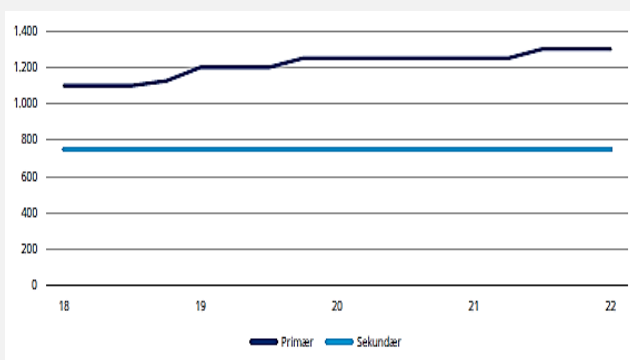
Odenses befolkning har, som de andre store universitetsbyer, en relativ lav gennemsnitsalder. Dette afspejles også i det lave antal pensionister i byen sammenlignet med på landsplan.

At byen er et videnscenter for teknologi, kommer til udtryk i det høje antal indbyggere med en bachelor eller professionsbachelor. Unikt for Odense er en droneklynge under opførelse ved HCA Airport samt den store mængde robotvirksomheder. Disse klynger forventes at styrke innovation og vækst for byen.

Derudover gør det store sundhedsvæsen sig også bemærket i beskæftigelsen i Odense, idet hele 11% er beskæftiget indenfor denne sektor sammenlignet med 6,5% nationalt.

Markedet | Odense

Kontormarkedet

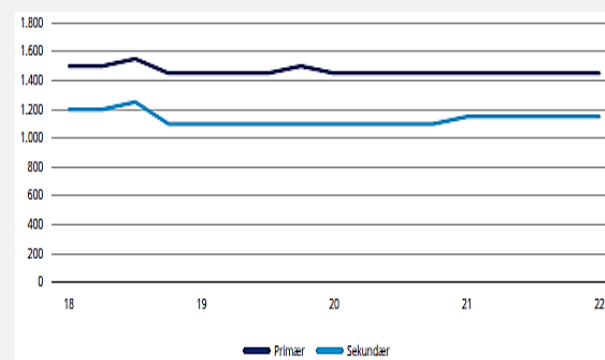


Note: Lejeniveau er anført i kr. pr. m² pr. år ekskl. drift

Kilde: Colliers

Den stabile efterspørgsel mærkes på tomgangs-raterne for kontor i Odense, der nu er tilbage på samme niveau som før de første nedlukninger ramte Danmark. De primære beliggenheder for kontorlejemål i Odense er koncentreret omkring nyudviklede områder, heriblandt SDU og Cortex. I Odense centrum findes der et begrænset antal primære kontorejendomme. Dog vil den nuværende transformation af Odense centrum og havn give disse områder et løft og positionere dem som attraktive kontorområder. Både leje- og afkastniveauet forventes at være stabilt i det kommende år og ligger for primære kontorlejemål på de bedste beliggenheder i Odense på 1.250 – 1.350 kr. pr. m².

Boligmarkedet



Note: Lejeniveauet er angivet i kr. pr. m² for nyopførte boliger. Niveauet for 2022 angiver Colliers' forventninger.

Kilde: Colliers

Odense er en by, hvor der er en massiv udvikling af nye boligprojekter, dog uden at tomgangs-niveauet indtil videre er blevet påvirket. I de igangværende projekter i byen er der et stort fokus på at udvikle den rette type lejemål, især mindre boliger, da der opleves en massiv efterspørgsel efter disse. Lejeniveauet har været stagnerende for boliger i Odense, da den store stigning i udbuddet har holdt efterspørgslen i skak. Det samme gør sig gældende for investorernes afkastkrav, og denne tendens forventes at fortsætte.

Som følge af et lejeboligmarked, hvor efterspørgslen flugter fint med udbuddet, vurderes tomgangs-raten at være på et sundt niveau. Fra 2017-2022 Q3 blev der opført knap 5.000 nye etageboliger, fordelt på 418.200 kvadratmeter, svarende til en gennemsnitsstørrelse på 85 m² pr. bolig. Dette afspejler en massiv efterspørgsel efter nye etageboliger i området, og i denne forbindelse skiller Odense sig ud fra andre større byer såsom Aarhus og Aalborg. Her er antallet af tomme etageboliger gradvist steget i takt med et større udbud.

Som i de andre større uddannelsesbyer har de studerende i Odense en tendens til i højere grad at bosætte sig i andre boligtyper end studieboliger. Udviklingen har dog været mere beskeden i Odense og primært omfattet et skift fra kollegie-/studieboliger samt almene boliger til større delevenlige lejligheder.

Beliggenhed





Odense Havn

Fyns HF & STX

Odense Banegård

Kongens Have

Byens Bro

Letbanestop

Gågade

Vestre Stationsvej



Busstoppested

Attraktiv beliggenhed midt i Odense C

Området er præget af etageejendomme med boliger, ikoniske byhuse, kontorfælleskaber og flere butikker og restauranter. I kort afstand fra ejendommen findes Odense Banegård, som giver let adgang til resten af Danmark. Desuden findes Odense gådemiljø og hele bymidten lige rundt om hjørnet.



Odense Banegård

700 m



Letbanestop

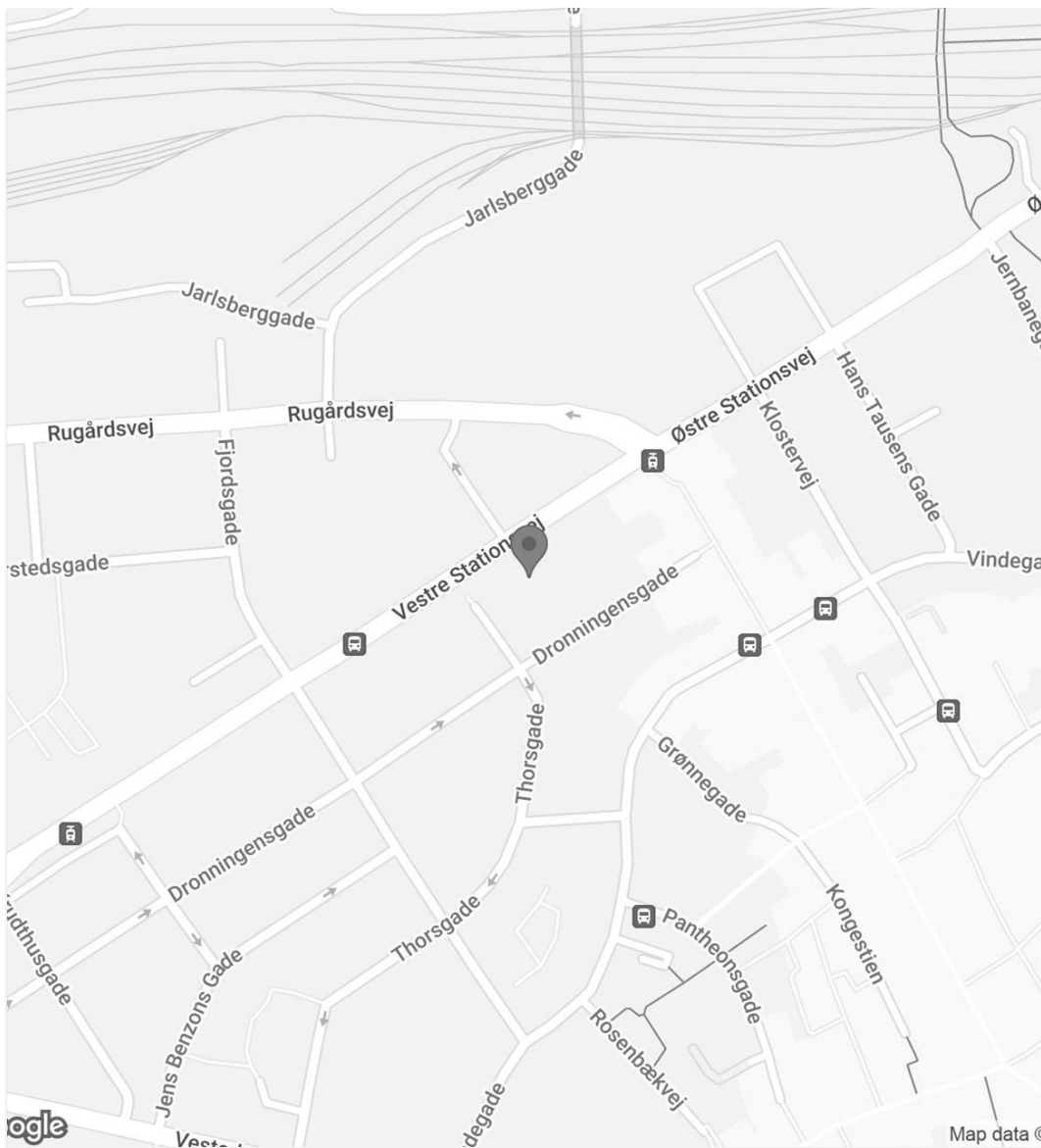
100 m



Odense gågade

150 m

Afstande



700 m til Odense Banegård



100 m til offentlig transport



2 km til Odense Havn



5,2 km til motorvej



120 min. til København



Ejendommen

Stamdata



Adresse

Vestre Stationsvej 8-10



Grundareal

2.555 m²



Postnummer og by

5000 Odense C



Opført/ombygget år

1960-1983/1992



Kommune

Odense Kommune



Bebygget areal iht. BBR

1.294 m²



Matrikelnummer

1086 Odense Bygrunde



Samlet etageareal iht. BBR

4.403 m²



Offentlig vurdering 2022

34.000.000 kr.



Heraf erhverv

3.196 m²



Heraf grundværdi

3.934.700 kr.



Heraf kælder og carport

1.153 m² og 54 m²

Øvrige forhold

Plangrundlag

Ifølge kommuneplanramme nr. 1.BE.17 er området, hvor ejendommen ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv.

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker.

Området skal anvendes til bolig- og serviceformål. Dagligvarebutikker må max være 500 m², og udvalgsvarebutikker må max være 500 m².

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er 50%.

Maksimalt antal etager er 4,5. Ved større sammenhængende byggeri kan bygningshøjden øges med 1 etage over den maksimale etage højde, hvis det er nødvendigt for at tilpasse til eksisterende bebyggelse. Bestemmelsen om "max antal etager" skal dog overholdes for bebyggelsen under ét.

Herudover er lokalplan nr. 0-760 omhandlende Odense Letbane gældende for ejendommen.

Energimærke

Ejendommen er omfattet af reglerne om energimærkning og er energimærket med karakteren C.

Tankanlæg

Ingen eksisterende tankanlæg ifølge BBR-meddelelsen.

Miljø

Ifølge oplysninger hentet elektronisk den 6. januar 2023 fra Danmarks Miljøportal er nærværende matrikel kortlagt på vidensniveau 1 og 2. Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Colliers.



Ejendommen



Arealer iht. BBR

Bygning 1	Areal
Erhverv / Undervisning	3.196 m ²
Kælder	1.153 m ²
Etageareal i alt	4.349 m²

Bygning 2	Areal
Carport (halvtag med cykelstativer)	54 m ²

Historie

Ejendommen er opført i flere tempi fra 1960 med tilhørende tilbygning fra 1992 og har senest været anvendt til undervisningsformål for Social- og Sundhedsskolen.

Beskrivelse

Markant kontor- og undervisningsejendom beliggende i Odense centrum med let adgang til offentlig transport, og med letbanestop lige ved siden af ejendommen samt 700 m til Odense Banegård.

Ejendommen er i gennemgående god og velvedligeholdet stand med løbende foretagne istandsættelser. Qua tidligere anvendelse imødekommer ejendommen diverse myndighedsmæssige krav hvad angår ventilation og adgangsforhold mv. Endvidere særdeles fleksibelt indrettet med gangarealer samt møde- og undervisningslokaler af varierende størrelser på 1. og 2. sal som let kan ændres i forhold til ny brugers/ejers ønsker.

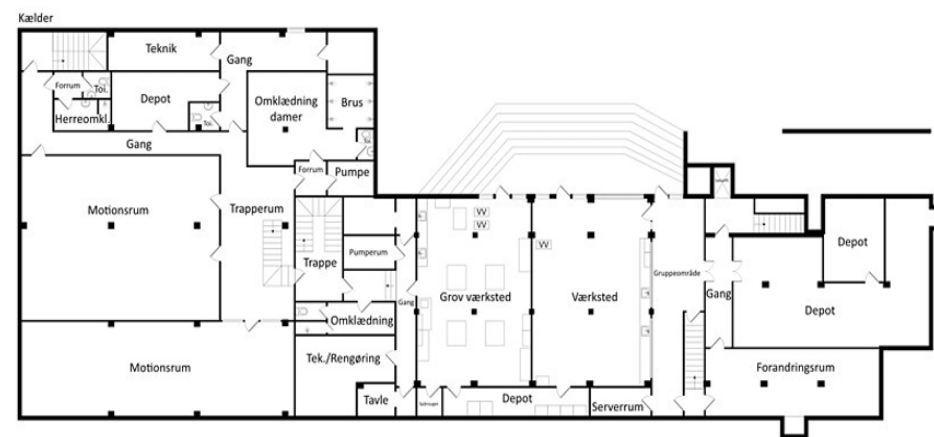
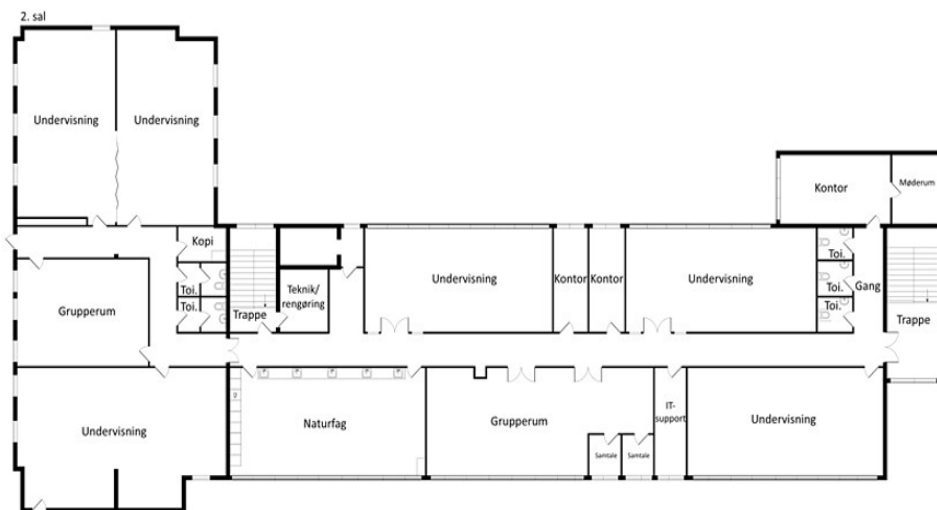
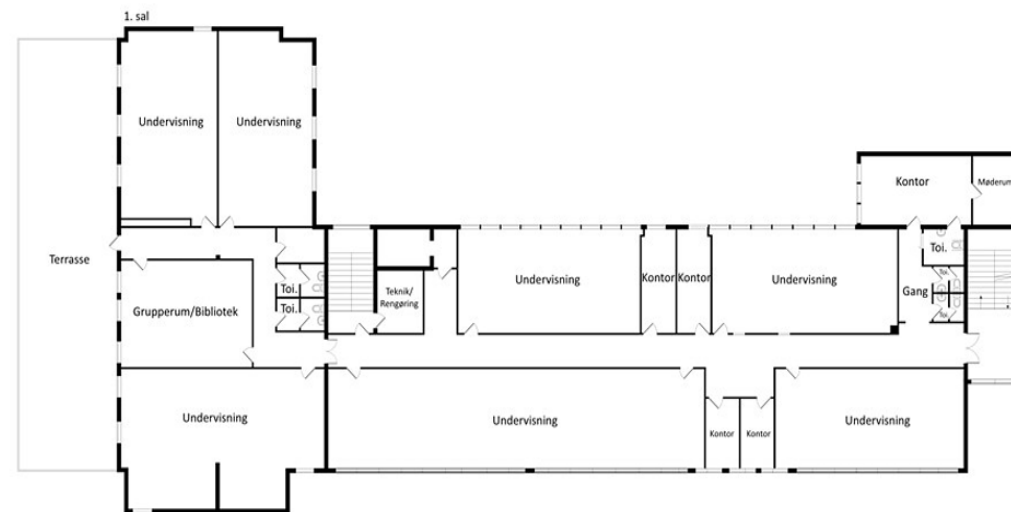
Stueplan er indrettet med præsentabelt ankomstområde samt videre adgang til receptionsafsnit og administration, mens kantine og produktionskøkken ligeledes er placeret i forlængelse af indgangspartiet.

Kælderen er meget anvendelig og udgravet på indvendig side mod p-areal, således der er undervisningslokaler med ensidet belysning. Derudover også fitnessrum og gymnastiksal til ejendommens brugere.

Ejendommen er udstyret med elevator som går fra kælder til kvist. Udenomsarealerne er udlagt til parkering med 34 p-pladser samt cykelskur, mens grundet er hegnet med portadgang fra Dronningensgade.

Der ses at være gode muligheder for alternativ anvendelse til hotel eller boliger.

Plantegning – eksisterende forhold



Servitutter og hæftelser

Servitutter

Nr.	Dato	Beskrivelse
1	12.05.1873	Dokument om bebyggelse, benyttelse mv
2	12.02.1877	Dokument om hegn, hegnsmur mv, fortov
3	13.04.1885	Dokument om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv
4	05.02.1894	Dokument om grænseregulering mv
5	19.12.1922	Dokument om Fælles brandmur/gavl mv, forbehold af dizpositionsret og evt. fjernelse mv
6	07.03.1935	Dokument om carport/garage mv
7	08.08.1938	Dokument om altaner mv
8	20.12.1944	Dokument om tilbagerykning af façade og fjernelse af kældertrappe mv
9	24.04.1947	Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv
10	26.06.1948	Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv, ikke til hinder for prioritering
11	17.12.1949	Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv, fortov
12	25.03.1955	Dokument om fjernvarme/anlæg mv

Tinglyste hæftelser

Nr.	Kreditor	Hovedstol (kr.)	Rente
13	Afgiftspantebrev	5.000.000	
14	Afgiftspantebrev	10.500.000	
15	Afgiftspantebrev	2.082.932	
16	Afgiftspantebrev	4.147.000	
17	Afgiftspantebrev	1.937.000	
18	Afgiftspantebrev	14.914.000	

NB: Ejendommen sælges uden hæftelser.

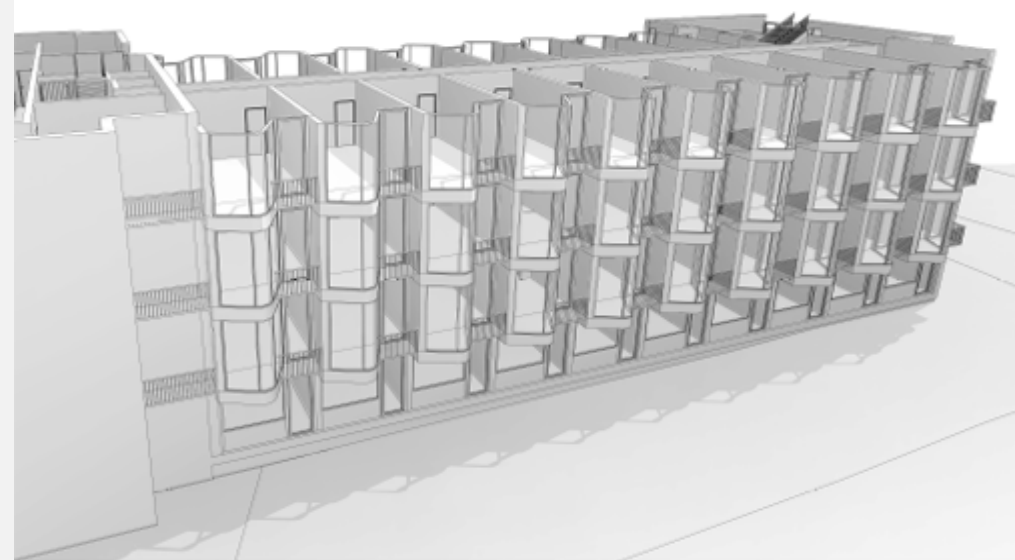
Projekt – alternativ anvendelse

Kombineret erhverv/bolig

Sælger har tidligere udfærdiget et konkret projektforslag til konvertering til erhverv/bolig som potentielt kan danne grundlag for investors videre drøftelser omkring udvikling af ejendommen med Odense kommune. Derudover ligger der også et andet projekt på ejendommen til ungdomsboliger som indledningsvist er drøftet med Odense Kommune. Sælger indestår ikke for projektets endelige godkendelse. Kontakt endelig Colliers for nærmere information herom.

Hotel / Service Apartments

Der ses ligeledes at være gode muligheder for projektudvikling til hotel eller Service Apartments. Ejendommens eksisterende rammer og bygningskrop stemmer meget godt overens i forhold til at kunne udnytte faciliteterne funktionelt til netop denne anvendelse. Derudover er der i Odense også et pænt potentiale til hoteldrift, da branchen gennem de senere år har oplevet en markant stigning i belægningsgraden i takt med den stigende turisme. Odense er vokset som by med et stort kulturelt udbud samt en byudvikling som har skabt øget fokus på byen som destination for både nationale såvel som internationale turister.





Økonomi

Prisfastsættelse



Salgspris

39.500.000 kr.

Omkostninger ved tinglysning af adkomst betales af køber.

Ejendommen sælges med sædvanlig ansvarsfraskrivelse, Alt overtages som det er og forefindes.

I øvrigt afholder parterne selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere.

Driftsbudget



Omkostninger, anslået	Brutto, kr.
Grundskyld 2023	85.422
Øvrige afgifter 2023	2.516
Forsikring, anslået	66.045
Vicevært/renholdelse, anslået	50.000
Udvendig vedligeholdelse, anslået	127.840
I alt , anslået	331.823
I alt pr. m² (3.196 m²)	103

- Forsikring er anslået til 15 kr. pr. m²
- Udvendig vedligeholdelse er anslået til 40 kr. pr. m²

Driftsomkostninger er estimeret til de aktuelle forventede udgifter ekskl. forbrug og renovation.

Køber anmodes om selv at udarbejde driftsbudget i henhold til dennes fremtidige udnyttelse og anvendelse af ejendommen.

Ejendommen er ikke frivilligt momsregistreret. Der overtages således ingen momsreguleringsforpligtelse.



Attraktiv beliggenhed







Kantine med produktionskøkken





Hvem er **Colliers**?

Vi sætter pris på ejendomme.

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) er en førende global rådgiver indenfor erhvervs- og investeringsejendomme. Vi har kontorer i 65 lande og mere end 18.000 dedikerede medarbejdere, der samarbejder om at yde ekspertbistand til kunder i ejendomssektoren. I mere end 28 år har vores erfarne lederteam, hvoraf en stor del er medejere, leveret et akkumuleret investeringsafkast på ca. 20% årligt til Colliers' aktionærer.

Da vi har en årlig omsætning på 4,5 mia. dollar globalt og administrerer ejendomme til en værdi af 98 mia. dollar, er vi i stand til at finde de bedste løsninger for hver enkelt ejendom samt skabe værdi for vores kunder, vores investorer og vores medarbejdere.

I Danmark er Colliers den absolut største og mest erfarne mægler og rådgiver indenfor erhvervs- og investeringsejendomme. Vi er landsdækkende med godt 160 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Læs mere på corporate.colliers.com, Twitter [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) eller [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers).

Om Colliers

Colliers i Danmark

+150
Ekspertter

5
Kontorer

~35%
Markedsandel

Colliers på verdensplan

+18.000
Ekspertter

63
Lande

4,6
mia. dollar
Global omsætning

Antallet af lande er inklusive tilknyttede selskaber.

Kontakt



Martin Fuhlendorff
Senior Commercial Real Estate
Advisor

20 45 35 13
martin.fuhlendorff@colliers.com



Louise Kromann
Project Coordinator

23 49 10 98
louise.kromann@colliers.com

Odense

Tagtækkervej 8
5230 Odense M

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle

colliers.com

70 23 00 20

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. Colliers' ansvar er i alle tilfælde begrænset til det honorar, som Colliers har oppebåret for udarbejdelsen af dokumentet. Dokumentet er udarbejdet til brug for opdragsgiver under de forudsætninger og med det formål, som fremgår af aftalen med opdragsgiver, og må ikke videregives til andre uden Colliers' forudgående skriftlige samtykke.

