

FREJA
EJENDOMME

Cortex Park 5230 Odense M

Salgsopstilling





Indhold

Beskrivelse af området	4
Beliggenhed	6
Bliv en del af et ambitiøst erhvervmiljø	8
Videnbyen	10
Naturen er aldrig langt væk	12
Markante grunde til salg	14
Økonomi	16
Særlige vilkår	17
Kontaktinformation	20

FOTOKREDITERING

KONTRAFRAME OG ADAM MØRK

ILLUSTRATIONER

JJW ARKITEKTER



Beskrivelse af området

Cortex Park er en innovativ, urban bydel med uddannelsesinstitutioner, små og store erhverv, og boliger for studerende, familier og forskere i tæt samhørighed med den omkringliggende natur.

Et kendetegn for bydelen er netop koblingen til naturen og grønne byrum, der danner ramme for liv og uformelle møder på tværs. Cortex Park har været præget af en høj byggeaktivitet de senere år, men der er stadig erhvervsbyggefelter til salg og man kan dermed endnu nå at blive en del af en moderne, tæt og blandet bydel med det urbane bylivs kvaliteter midt i naturen og tæt på byen.

BYGGEFELT 12

BYGGEFELT 7





ODENSE C
SDU
NYT OUH
FORSKERPARKEN

5 KM
0,8 KM
1,5 KM
1 KM

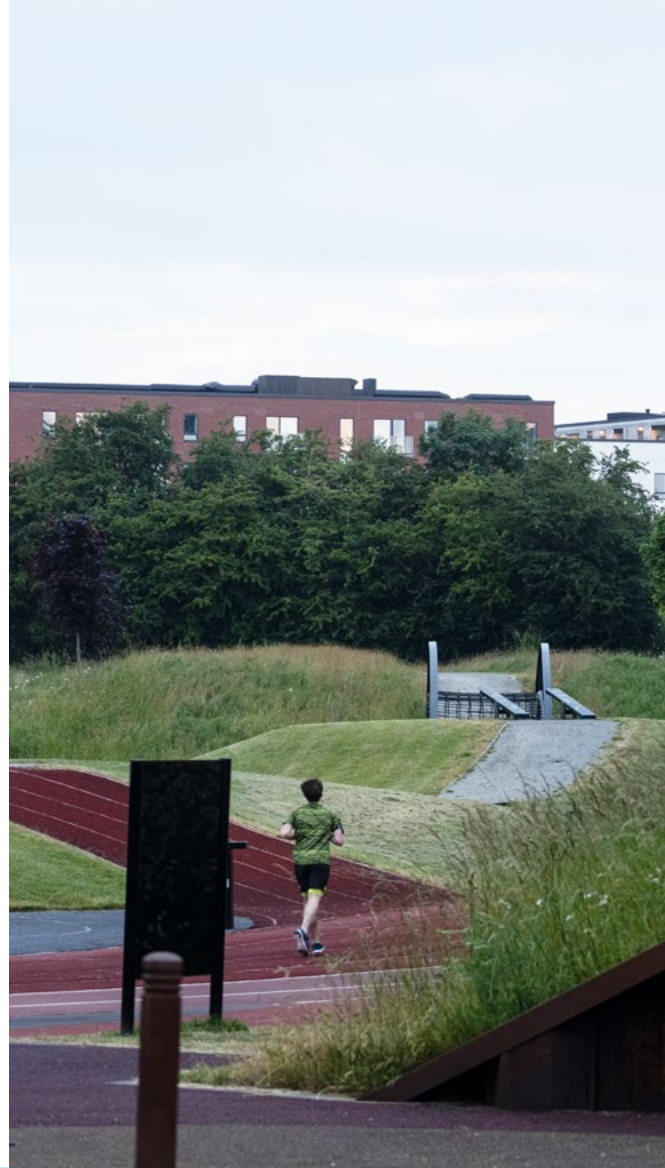


Bliv en del af et ambitiøst erhvervsmiljø

Cortex Park er en del af Campus Odense - et af Europas mest ambitiøse områder for vækst og udvikling inden for robotteknologi, sundheds- og velfærdsinnovation kun 5 km. fra Odense centrum. Cortex Park danner port til Syddansk Universitet og OUH, et af Danmarks nye supersygehuse og er nabo til Forskerparken, der har særligt fokus på robot- og velfærdsteknologi.

Campus Odense vil i fremtiden få op mod 60.000 daglige brugere, der enten bor eller arbejder i bydelen. De kommer til at nyde godt af Odenses nye letbane, som forbinder Campus Odense med både motorvej, nationale toglinjer og Odense centrum.

Åbningen af letbanen markerer en vigtig milepæl for Cortex Park, og i 2024 forventes Cortex Park letbanestation at være den 6. travleste af de 26 letbanestationer med cirka 3.700 daglige brugere. Selve Cortex Park er gennem de sidste 10 år blevet udviklet med afsæt i den ambitiøse og bæredygtige helhedsplan, hvor blandingen af boliger, erhverv, forskning og hotel gør det til en bydel, der lever hele døgnet.





FAKTA

FREJA EJENDOMME HAR I SAMARBEJDE MED ODENSE KOMMUNE UDVIKLET CORTEX PARK SIDEN 2011.

PFA ÅBNER I 2022 DØRENE FOR TO KONTORDOMICILER PÅ HENHOLDSVIS 11.500 M² OG 5.500 M², DER TILSAMMEN KAN RUMME OP MOD 900 ARBEJDSPLADSER. FOCUS ADVOKATER, ERNST & YOUNG, TOTALBANKEN OG FYNSK ERHVERV ER BLANDT DE FØRSTE LEJERE, KLAR TIL AT FLYTTE IND, NÅR DET BÆREDYGTIGE OG DGNB GULD-CERTIFICEREDE BYGGERI ÅBNER DØRENE.

ENTREPRENØRVIRKSOMHEDEN 5E BYG SKAL OPFØRE BÅDE BOLIGER OG ERHVERV OG FLYTTER SELV IND I DERES NYE HOVEDSÆDE, SOM ER ET KOMBINERET PARKERINGS- OG KONTORHUS SAMMEN MED BL.A. COLLIERS.

CORTEX PARK FORVENTES FULDT UDBYGGET OMKRING 2030 MED I ALT CA. 200.000 ETAGEMETER FORDELT PÅ CA. 70% ERHVERV HERUNDER HOTEL, OG 30% BOLIGER – HERUNDER PRIVATE BOLIGER, ALMENE BOLIGER OG KOLLEGEIENHEDER. DET FORVENTES, AT DER BLIVER SKABT CA. 6.000 PERMANENTE ARBEJDSPLADSER I CORTEX PARK.

3 Hurtige til PFA Pension om Cortex Park

Hvad er PFAs planer i Cortex Park?

“PFA har købt to nabogrunde i Cortex Park af Freja Ejendomme, hvor der bygges to kontorbygninger på henholdsvis 11.500 m² og 5500 m² med flerbrugerkontorer. Den største af dem indrettes med en række fællesfaciliteter – bl.a. bemandet reception, fælles personalerestaurant og mødecentre, og den mindre bygning indrettes alene med kontorpladser. Begge kontorbygninger bliver DGNB Guld-certificerede – en garant for at byggeriet er miljømæssigt, økonomisk og socialt bæredygtigt. En faktor vi ved i dag er rigtig vigtig for mange virksomheder i alle størrelser”.

Hvem er de oplagte lejere i jeres to kontorbygninger?

“Lejemålene er velegnede til virksomheder med 20 medarbejdere og opefter og lejerne kan tilpasse deres lejemål i takt med at virksomhedernes behov ændrer sig. Vi kan allerede nu se, at de to kontorbygninger kommer til at favne bredt og tiltrække både store etablerede virksomheder og de mindre startups, som ønsker at være midt i Cortex Park og nyde godt af det spirende, innovative forskningsmiljø der kendetegner bydelen. Focus Advokater, Ernst & Young, Fynsk Erhverv og Totalbanken er nogle af de etablerede virksomheder, som allerede har sikret sig et lejemål i vores kontorbygninger”.

Hvorfor har PFA investeret i Cortex Park?

“Der er ingen tvivl om, at vi hos PFA er glade for Odense og den udvikling som byens erhverv og boligmarked gennemgår disse år. Cortex Park er en rigtig ambitiøs og innovativ erhvervs- og forskningshub, og så er det en investering, som støtter op om internationale tendenser inden for deleøkonomi og flerbrugerkontorer. Vi kan allerede nu se, at med de stærke lejere vores to kontorbygninger tiltrækker, så er vi ikke ene om at have store forventninger til fremtidens Cortex Park”.

MIKAEL ARNE FOGEMANN ER CHIEF PORTFOLIO MANAGER FOR DANSKE EJENDOMME I PFA PENSION.

Videnbyen

Videnbyen i Cortex Park er et dynamisk innovationshus - et samarbejde mellem Odenses videregående uddannelser og Forskerparken. Videnbyen er motoren i Cortex Park og et moderne vækstlokomotiv for studerende, forskere, iværksættere og virksomheder med viden og vækst som omdrejningspunkt. Den markante bygning med det inviterende, indre torv der rækker ud til de omkringliggende grønne byrum, genererer med sin funktion og særlige arkitektur, liv og puls til hele området.

3 Hurtige til Syddanske Forskerparker om Cortex Park

Hvilke virksomheder findes der i dag i Videnbyen i Cortex Park?

“Virksomhederne i Videnbyen og Forskerparken er typisk innovative virksomheder og startups der arbejder med løsninger for fremtidens velfærdssamfund, især inden for robot- og sundhedsteknologi. Derudover har en række innovationscentre og klynger til huse i området”.

Hvorfor skal virksomheder etablere sig i Cortex Park?

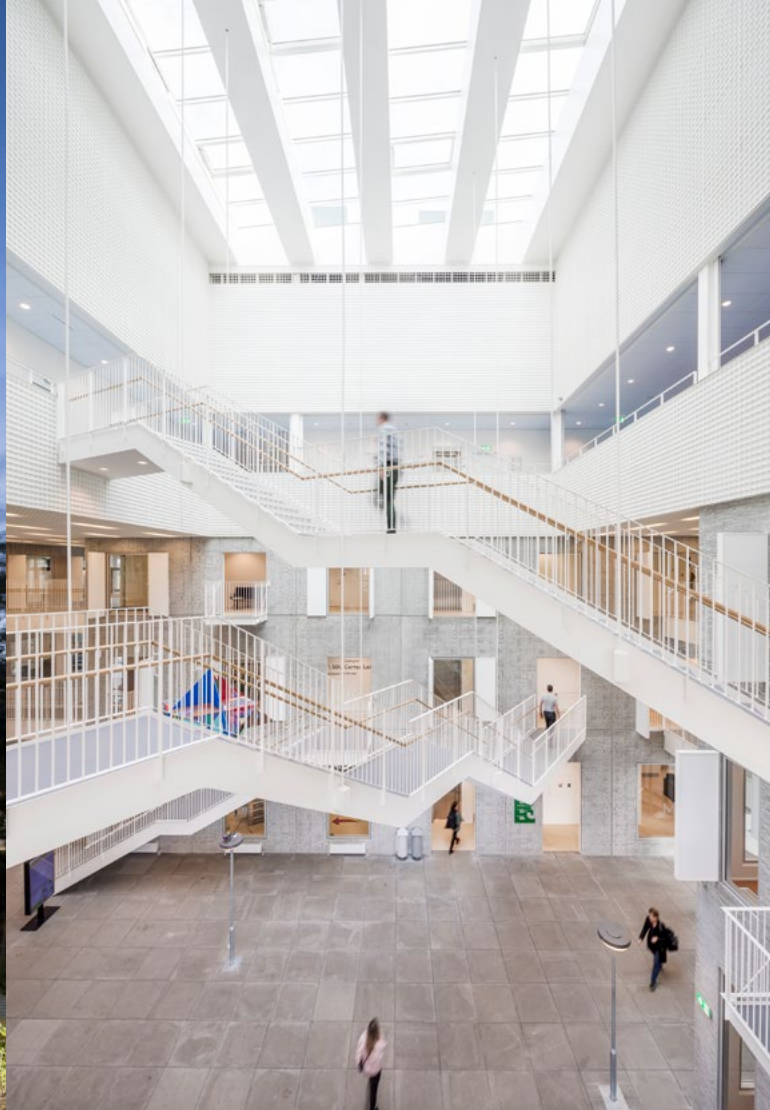
“Vil man tæt på universitetet og den nyeste udvikling indenfor robotter, droner og sundhedsteknologi, så er Cortex Park stedet at etablere sin virksomhed. Her bliver man del af et helt økosystem fra forskning og udvikling til virksomheder og slutbrugere”.

Hvordan adskiller Cortex Park sig fra andre erhvervsområder i Odense?

“Cortex Park er en videns-bydel. Her bor virksomhederne sammen i et fællesskab der igen er en del af en by med cafeer, indkøbsmuligheder, og masser af motionsmuligheder”.

HELLE THYLKJÆR HENRIKSEN ER DIREKTØR I SYDDANSKE FORSKERPARKER SOM DRIVER VIDENBYEN I CORTEX PARK – ET MODERNE INNOVATIONSHUS FOR STUDERENDE, FORSKERE, IVÆRKSÆTTERE OG VIRKSOMHEDER, SAMT FORSKERPARKEN – DANMARKS KRAFTCENTER INDEN FOR VELFÆRDS- OG ROBOTTEKNOLOGI.







Naturen er aldrig langt væk

Naturen er allestedsnærværende i Cortex Park. Helhedsplanen er tænkt tæt, høj og urban og danner en fliget kant mod landskabet, der via kig og fysiske forbindelser, inviteres ind i Cortex Park. Bydelens komprimerede fodaftryk frigiver plads til at lade naturen omkring udfolde sig. Man er således altid i visuel forbindelse med de store, landskabelige træk i området som fredskoven, idrætsanlægget ved SDU, samt enge og hestefolde ved Killerups kulturhistoriske landsby.

Stisystemerne til naturområder i syd, og Odense og omegn i nord er et stort aktiv for både dem der bor og arbejder i Cortex Park, og for sidstnævnte skaber de

mulighed for walks n' talks som alternativ til traditionelle møder på kontoret.

Liv og arkitektur samler sig i grønne byrum

Helhedsplanen for området har ingen rette vinkler eller lange, ubrudte forløb. Mellem bygningerne finder man derfor skæve pladser og landskabeligt udformede byrum. Helhedsplanen gør, at afstandene mellem bygningerne bliver korte og en del af en større, mere flydende infrastruktur af veje og stier. Dette træk skaber overskuelige forbindelser og sammenhænge, hvor den enkelte bygnings arkitektur, højde og udtryk bliver en del af en samlet helhed i en levende bydel der inviterer til fællesskab.





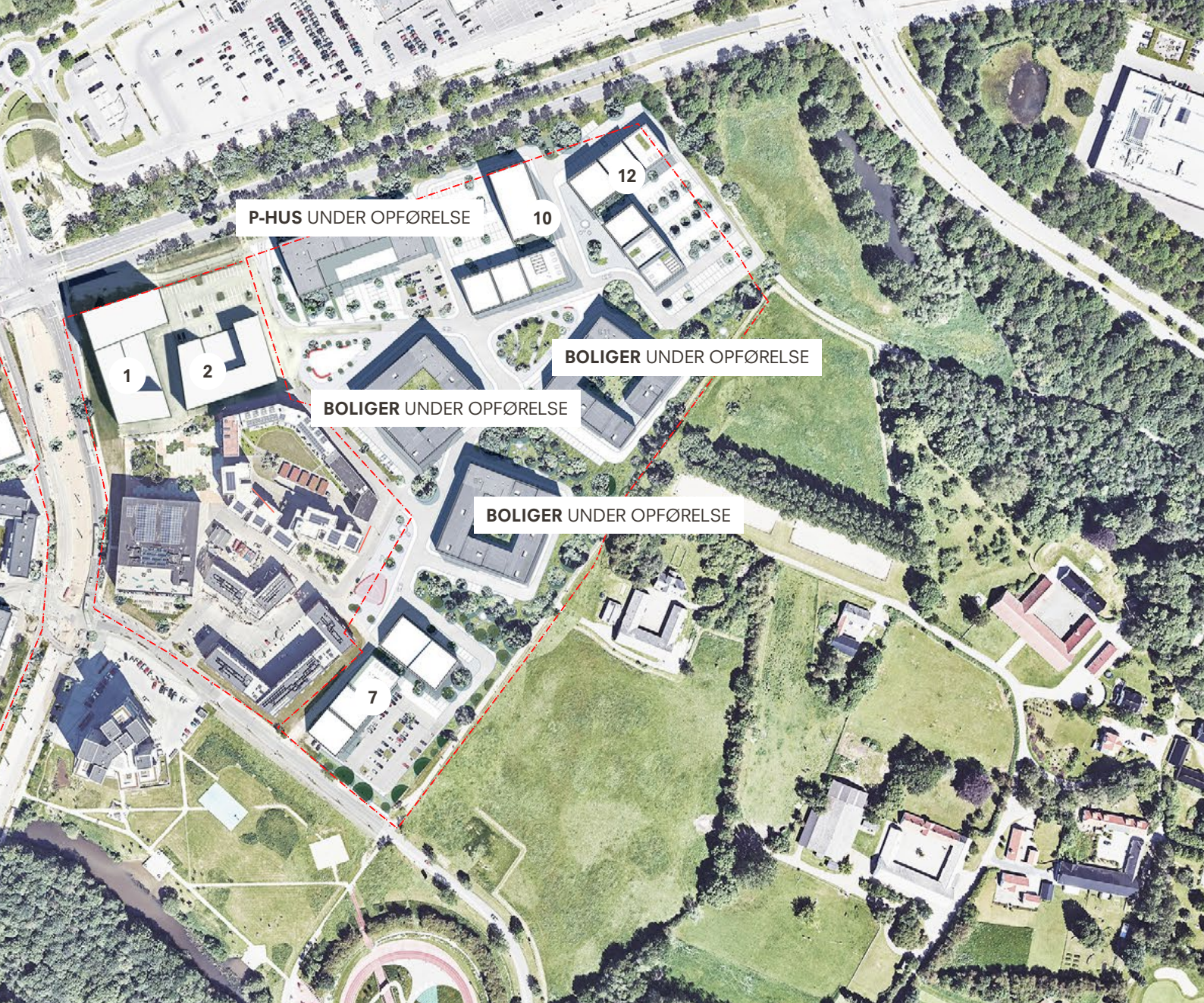
Markante grunde til salg

Cortex Park er i hastig udvikling og siden Freja Ejendomme påbegyndte byggemodningen af det 180.000 m² store område for ca. 10 år siden, har man solgt ca. 115.000 m².

I den østlige ende finder man to tilstødende byggefelter til salg - begge på ca. 12.500 etagemeter (nr. 10 og 12). I den sydligste del af Cortex Park finder man et enkelt, ledigt byggefelt på knap 10.000 etagemeter (nr. 7) og i den vestlige del af Cortex Park venter ligeledes et enkelt, ledigt byggefelt på 11.000 etagemeter (nr. 20). Midt i Cortex Park med en central placering ud mod Niels Bohrs Allé finder man de største, ledige byggefelter. På den vestlige

side af krydset Niels Bohrs Allé og Campusvej finder man et ledigt byggefelt på 19.500 etagemeter (nr. 16), hvilket udgør det største byggefelt i Cortex Park.

Lige overfor på den østlige side af krydset ligger et ledigt byggefelt på lidt over 17.000 etagemeter (nr. 1), hvor der er mulighed for at opføre hotel og konferencefaciliteter, samt et tilstødende byggefelt på 7.000 etagemeter (nr. 2). Disse tre ledige byggefelter udgør grundet størrelse og placering de mest markante byggefelter i Cortex Park, og her kommer de fremtidige ejendomme til at danne porten ind til hele området.



BYGGEFELT		ETAGEAREAL M ²	ETAGER	CA. GRUNDSTØRRELSE M ²	KATEGORI
ETAPE 1, LOKALPLAN 4-703					
1	TIL SALG	17.100	6 ELLER 12	2.516	HOTEL + ERHVERV
2	TIL SALG	7.000	4-6	1.945	ERHVERV
ETAPE 2, LOKALPLAN 4-867					
7	TIL SALG	9.680	4-6	3.260	ERHVERV
10	TIL SALG	12.660	4-7	4.090	ERHVERV
12	TIL SALG	12.386	4-7	4.390	ERHVERV
ETAPE 3+4, LOKALPLAN 4-774					
16	TIL SALG	19.500	6-10	3.750	ERHVERV
20	TIL SALG	11.000	5-7	2.270	ERHVERV

Økonomi

For byggefelt 1, 2, 7, 10 & 12

Erhverv

1.600,- kr. ekskl. moms x m² etageareal.

Byggemodningsbidrag

600,- kr. ekskl. moms x m² etageareal.

Parkering

Parkeringsnorm

1 parkeringsplads pr. 100 m² erhverv, hvoraf minimum 2/3 af de påkrævede parkeringspladser skal opføres i konstruktion. De krævede P-pladser i konstruktion opføres i P-hus (byggefelt 13). Der betales etableringsomkostninger på 35.000 kr. pr. P-plads.

Forsyningsforhold

Området er fjernvarmeforsynet. Øvrig forsyningsinfrastruktur er fremført frem til skel.

For byggefelt 16 & 20

Erhverv

1.600,- kr. ekskl. moms x m² etageareal.

Byggemodningsbidrag

450,- kr. ekskl. moms x m² etageareal.

Parkering

Parkeringsnorm

1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv.
Byggefelt 16 skal opføre 129 pladser
Byggefelt 20 skal opføre 73 pladser

Parkeringspladser opført i konstruktion på byggefeltene 16 & 20 er fritaget etableringsomkostninger på kr. 30.000 ex. moms pr. parkeringsplads.

PARKERING

I CORTEX PARK ER DER OMKRING 1.200 TERRÆNPARKERINGSPLADSER. DERUDOVER OPFØRES ET PARKERINGSHUS, DER RUMMER CA. 400 PARKERINGSPLADSER.

DER ER IKKE EKSKLUSIV BRUGSRET TIL PARKERINGSPLADSERNE I CORTEX PARK, HVILKET GÆLDER FOR BÅDE P-PLADSER PÅ TERRÆN OG P-PLADSER I KONSTRUKTION (P-HUS).





Særlige vilkår

Freja Ejendomme A/S sælger med ansvarsfraskrivelses-
klausul og med forbehold for godkendelse af salget i
vores bestyrelse.







For aftale om besigtigelse, kontakt venligst:

EKSTERN MÆGLER

MORTEN NIELSEN
ERHVERVSMÆGLER NORDICALS
TLF 3050 8375
MAIL MNI@NORDICALS.DK

FREJA EJENDOMME

PER KONDRUP
SALGSCHEF
TLF 33730811
MAIL PK@FREJA.BIZ

LARS HANSEN
ERHVERVSMÆGLER
TLF 33730814
MAIL LAH@FREJA.BIZ

FREJA EJENDOMME A/S
GAMMEL KONGEVEJ 60, 15. SAL
1850 FREDERIKSBERG C

TLF 3373 0800
MAIL FREJA@FREJA.BIZ
WEB FREJA.BIZ

freja.biz/estate/cortex-park-7