


# Attraktivt
## Erhvervs- og Sundhedscenter

Skelagervej 379B, 9000 Aalborg

**LEJEPROSPEKT**

Sagsnr. C-014784

**Etageareal i alt**
136 m²

**Værd at fremhæve**
- Adgang via elevator
- Gratis parkering
- Gode tilkørselsforhold

**Vigtige afstande**
- 100 m til busstoppested
- 3 km til City Syd
- 5 km til Aalborg centrum

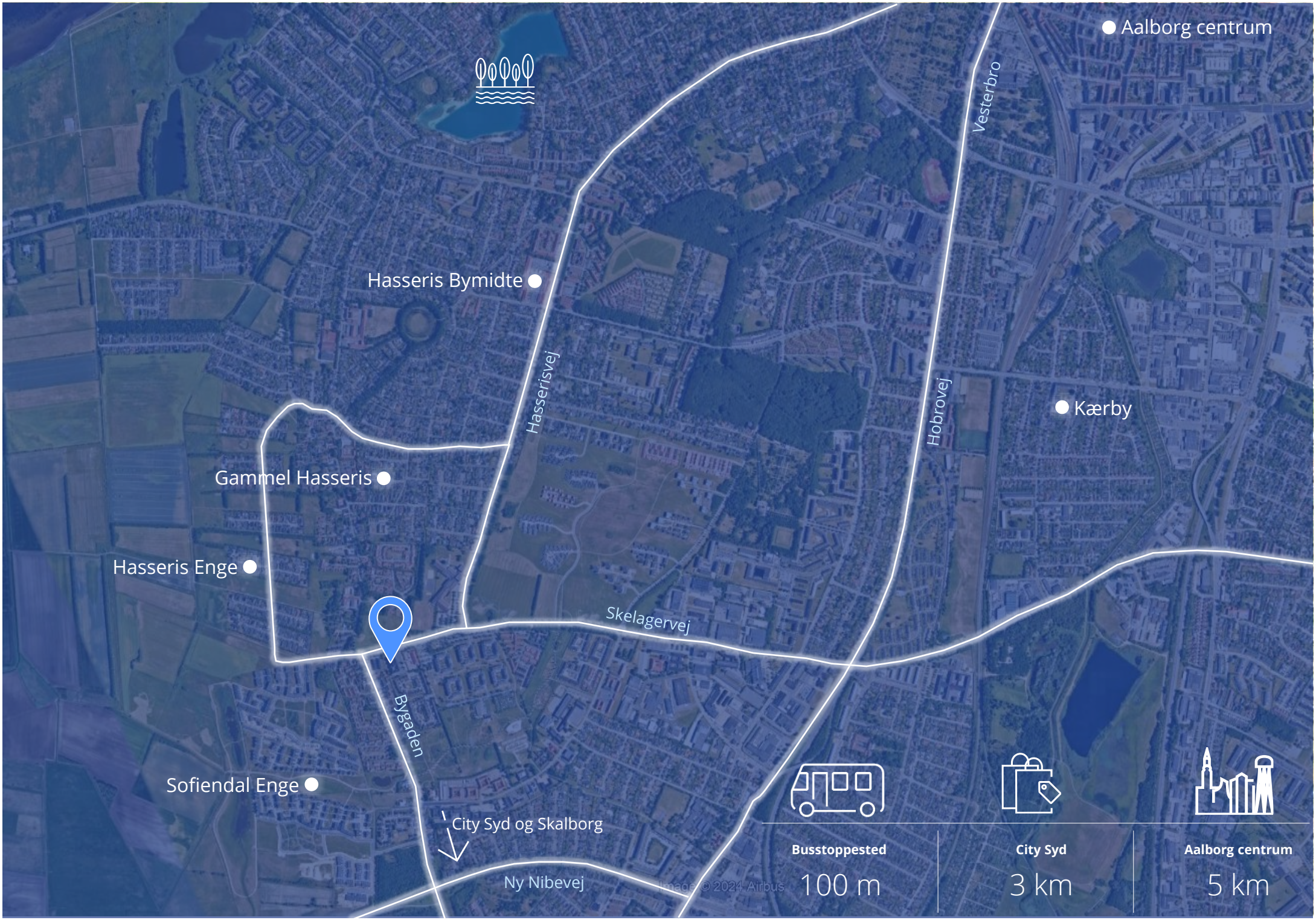
**Muligheder**
- Kontor
- Klinik
- Showroom

**Årlig leje**
129.200 kr. ekskl. drift

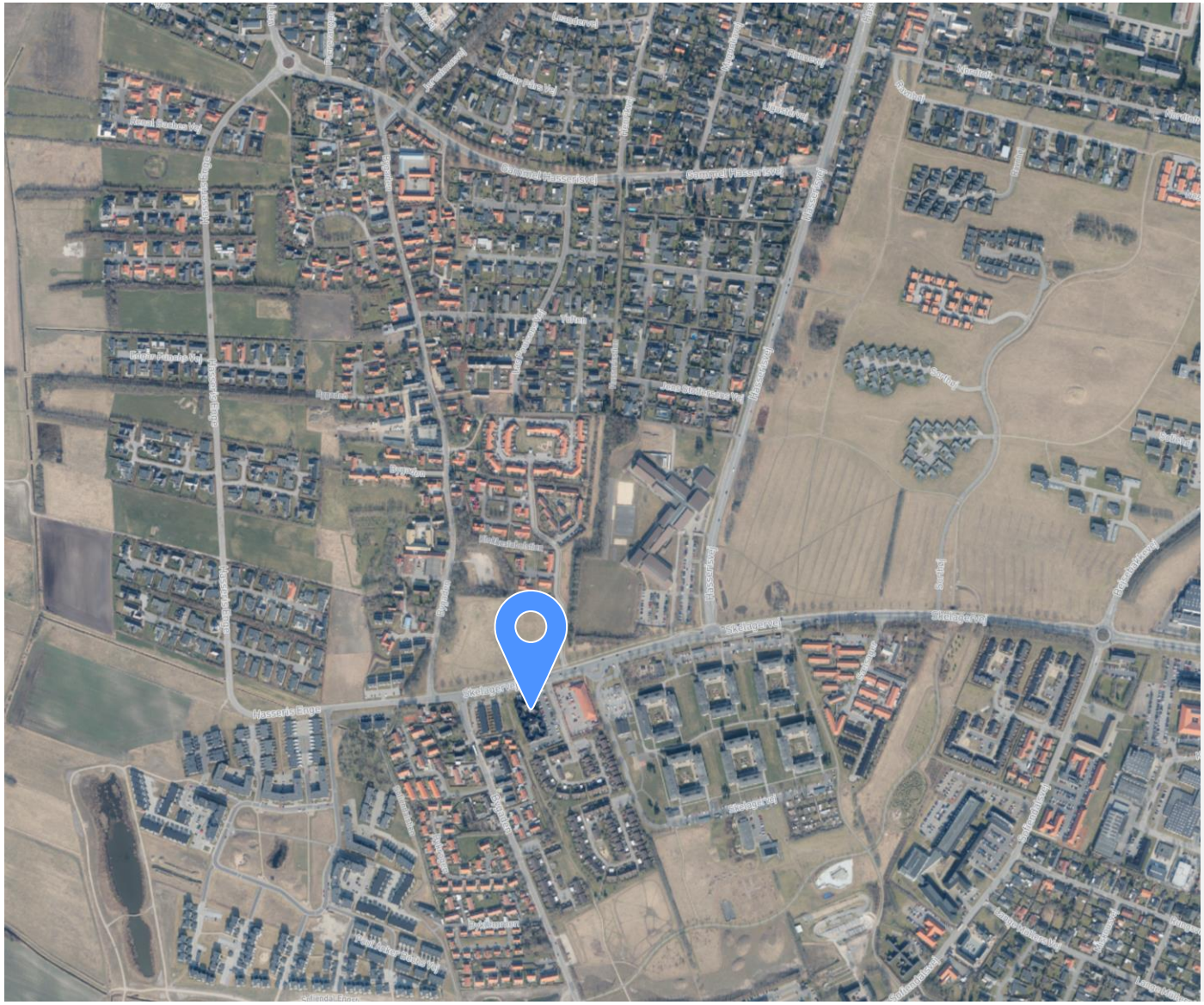
# Indhold

3 Oversigtskort
4 Områdets muligheder
5 Beskrivelse af lejemålet
7 Plantegning
8 Billeder
10 Lejevilkår
13 Om Colliers
16 Kontakt




Aalborg centrum
Vesterbro
Hasseris Bymidte
Hasserisvej
Hobrovej
Kærby
Gammel Hasseris
Hasseris Enge
Skelagervej
Bygaden
Sofiendal Enge
City Syd og Skalborg
Ny Nibevej
Busstoppested
100 m
City Syd
3 km
Aalborg centrum
5 km

# Beliggenhed



## Området

Hasserisgaard, Hasseris Erhvervs- og Sundhedscenter, er både centralt og synligt beliggende med facade direkte til Skelagervej.

Placeringen byder således på gode tilkørselsforhold, offentlige transportmuligheder og gratis parkering lige ved døren.

Fra ejendommen er der kort afstand til Hasseris Enge og den nye bydel Sofiendal Enge mod vest, Gammel Hasseris og Hasseris mod nord, den centrale hovedfærdselsåre Hobrovej mod øst og ikke mindst City Syd mod syd. Derudover ligger ejendommen tæt på motorvej E45.

I nærområdet findes flere store domicilejendomme for nordjyske virksomheder som Centrica, PWC, Spar Nord m.fl.

Hasserisgaard Centret omfatter 15 erhvervs- og sundhedsvirksomheder med fysioterapi, læge- og tandlægepraksis, pilates træningscenter, frisørsalon, kontorer med flere.




# Lejemålet

Flot og velindrettet kontor-/kliniklejemål i det attraktive erhvervs- og sundhedshus Hasserisgaard Centret. Huset er bygget op omkring velholdte gårdhaver, hvorfra der er trapper og elevator op til svalegangen på 1. sal, hvor der er indgang til lejemålet.

Lejemålet fremstår særdeles lyst og indbydende med højt til loftet takket være bygningens arkitektoniske udtryk. Der er ovenlysvinduer i det skrå loft, hvilket giver en masse dagslys til arbejdspladserne.

Indretningen af lokalerne giver både mulighed for at anvende lejemålet til kontor, showroom eller klinik.

Rundt om bygningen er der etableret mange p-pladser, som frit kan benyttes af lejere og besøgende til huset.

# Årlig leje og arealer

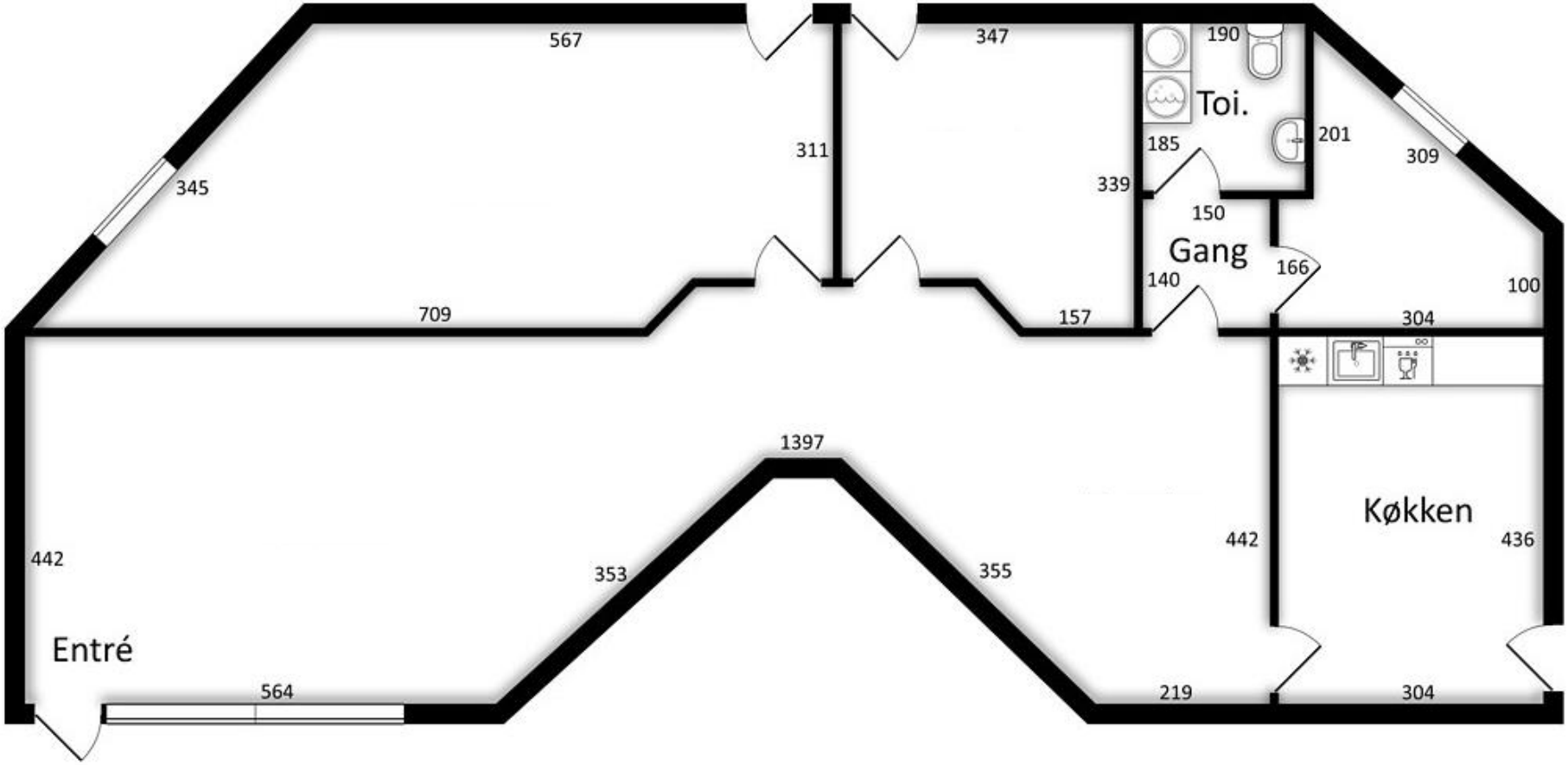


## Årlig leje

| Anvendelse | | Areal, m² | kr. pr. m² | kr. |
|---|---|---|---|---|
| Kontor/klinik/showroom | ca. | 136 | 950 | 129.200 |
| **I alt ekskl. moms** | | | | **129.200** |

Arealerne er i henhold til landinspektøropmåling af 3. november 2022.

Lejemålets fordelingstal er 136 m² / 3.318 m² = 4,1%




Plantegning, 1. sal



Gode parkeringsforhold og

adgang via elevator/trappe













# Lejevilkår



| Lejevilkår | | | |
|---|---|---|---|
| Årlig leje | Kontor | 136 m² a 950 kr. pr. m² | 129.200 kr. |
| Areal | 136 m² | | |
| El | Betales direkte til forsyningsselskabet | | |
| A conto-varme | 56 kr. pr. m²/7.600 kr. årligt | | |
| Driftsudgifter | 100 kr. pr. m²/13.600 kr. årligt<br>Beløbet dækker blandt andet grundskyld, dækningsafgift, administration, forsikring, rottebekæmpelse, vicevært og snerydning. | | |
| Betaling | Kvartalsvis forud | | |
| Anvendelse | Kontor/klinik/showroom | | |
| Depositum | Seks måneders husleje | | |
| Lejeregulering | Nettoprisindeks, dog minimum 2% | | |
| Uopsigelighed | Efter aftale | | |
| Opsigelsesvarsel | Seks måneder | | |
| Overtagelsestidspunkt | Efter aftale \| ledigt pr. 1. september 2024 | | |
| Overtagelsesstand | Nyistandsat | | |
| Fremlejeret | Lejer har ikke fremlejeret | | |
| Afståelsesret | Lejer har ikke afståelsesret | | |
| Energimærke | Gyldigt energimærke foreligger med karakteren C | | |
| Moms | Alle ydelser tillægges moms, p.t. 25% | | |

# Foreløbige ejendomsskatter og senere efterregulering







Dette prospekt er udarbejdet under en ejendomsskattereform. Ved ejendomsskatter forstås i dette prospekt grundskyld og dækningsafgift, jf. ejendomsskatteloven.

Ejendomsskatter beregnes på baggrund af grundværdier, der fastsættes af Vurderingsstyrelsen – første gang pr. 2021 – og som endnu ikke kendes. Ejendomsbeskatningen sker derfor aktuelt på baggrund af foreløbigt fastsatte grundværdier, der tjener som beskatningsgrundlag, indtil de endelige grundværdier er blevet fastsat. Når dette sker, vil der ske efterregulering for de år, hvor de foreløbige grundværdier har ligget til grund for beskatningen.

I lejen er de aktuelle ejendomsskatter indregnet, som de foreløbigt opkræves i indeværende år. Det skal aftales mellem udlejer og lejer, hvordan en senere efterregulering af ejendomsskatterne for tidligere, indeværende og senere år, der er blevet aftalt efter lejeaftalens indgåelse, skal ske, herunder om de skal tilbagebetales lejer eller efteropkræves lejer forholdsmæssigt i forhold til lejeaftalens periode.

Lejer henvises til rådgivning vedrørende den aktuelle ejendomsskattereform, herunder de tidligere, nuværende og fremtidige stigningsbegrænsningsregler for såvel grundskyld som eventuel dækningsafgift, og udlejer bærer intet ansvar for, hvad ejendomsvurderinger og beskatningsregler har af betydning for lejer.

# Øvrige vilkår




## Renholdelse

Det påhviler lejer sammen med ejendommens øvrige lejere/brugere at renholde såvel beplantede som befæstede til lejemålet hørende udenomsarealer, herunder fejning og snerydning, glatførebekæmpelse af fortov og gade mv. Selve arbejdet udføres af udlejer og betales af lejer via driftsudgifterne.

## Energimærke

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

## Plangrundlag

Ifølge Lokalplan nr. 05.020er området, hvor lejemålet ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

*3. Områdets anvendelse*

*3.1*
*Området må kun anvendes til centerformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentligt formål og lignende formål, som naturligt hører til i området.*

*3.2*
*Inden for området kan der opføres transformerstationer og andre mindre bygninger til kvarterets forsyning, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.*

Den fulde version kan rekvireres ved henvendelse til Colliers.




# Om Colliers



# 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 66 lande og 19.000 dedikerede medarbejdere, der samarbejder om at yde ekspertbistand til kunder i ejendomssektoren. I mere end 29 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 4,3 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, X @Colliers eller LinkedIn.

# Om Colliers

Colliers i Danmark

**+160**
Eksperter

**5**
Kontorer

**~35%**
Markedsandel

Colliers på verdensplan

**19.000**
Eksperter

**66**
Lande

**4,3**
mia. dollar
Global omsætning

Antallet af lande er inklusive tilknyttede selskaber.

# Kontakt



**Patrick Stjernholm Pedersen**
Senior Commercial Real Estate Advisor

29 45 85 99
patrickstjernholm.pedersen@colliers.com



**Christian Witek**
Certified Commercial Real  Estate Advisor

21 30 18 87
christian.witek@colliers.com

**Aalborg**
Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

**København**
Toldbodgade 33
1253 København K

**Aarhus**
Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

**Odense**
Cortex Park 12
5230 Odense M

**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 kunden eller tredjemand.

