



SALGSPROSPEKT

Kontorejendom med lang offentlig lejekontrakt

- Etageareal i alt: 2.024 m² - heraf 1.624 m² kontor og 400 m² kælder
- Lejekontrakt med uopsigelighed frem til den 1. oktober 2036
- Beliggende i boligområde
- Årlige lejeindtægter: 1.132.148 kr.
- Afkast 1. år: 5,41 %
- Pris: 19.900.000 kr. kontant

VALDEMARSGADE 20, 9700 BRØNDERSLEV



Indhold

- 1 Forside
- 2 Indhold
- 3 Introduktion og transaktionsstruktur
- 4 Oversigtskort
- 5 Matrikelkort
- 6 Ejendommen
- 10 Økonomi og lejeforhold
- 15 Om Colliers
- 17 Kontakt



Introduktion og transaktionsstruktur

Introduktion

Dette salgsprospekt har til formål at præsentere investeringsmuligheden beliggende Valdemarsgade 20, 9700 Brønderslev, udlejet til Brønderslev Kommune.

Transaktionsstruktur

Transaktionen struktureres som en traditionel ejendomshandel, hvor køber forinden får 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.



Togforbindelse til
Hjørring og Hirtshals

Smalby

Vrangdrup



Valdemarsgade 20

Markedsvej

Hjørringvej

Motorvej E39

Valdemarsgade 20

Centrum/
gågader

Brønderslev

Bredgade

Jerslevvej

Østergade

Togforbindelse til
Aalborg

Strandvejen

Region Nordjylland, Brønderslev

Region Nordjylland går fra Thy til Skagen og fra Hanstholm til Hals. Regionen dækker et areal på ca. 7.879 km². Region Nordjylland består af 11 kommuner. Region Nordjylland er regional myndighed for ca. 589.000 nordjyder.

Brønderslev Kommune er beliggende midt i Nordjylland. Kommunen er en sammenlægning af Brønderslev Kommune og Dronninglund Kommune. I kommunen er der ca. 36.000 indbyggere.



EJENDOMMEN

Stamdata



ADRESSE

Valdemarsgade 20



ZONESTATUS

Byzone



POSTNUMMER, BY

9700 Brønderslev



OFFENTLIG VURDERING

10.400.000 kr.



MATRIKEL

3kp V. Brønderslev,
Brønderslev Jorder



HERAF GRUNDVÆRDI

1.192.400 kr.



KOMMUNE

Brønderslev



OPFØRT ÅR

1975



GRUNDAREAL

2.168 m²



ENERGIMÆRKE

C



ETAGEAREAL

2.024 m²



BEBYGGET AREAL

824 m²

Ejendommen

Ejendomsbeskrivelse

Ejendommen ligger i Brønderslev, der er Brønderslev Kommunes største by, med over 12.000 indbyggere. Brønderslev ligger ca. 20 km nord for Aalborg og er forbundet videre nordpå med motorvej E39.

Ejendommen ligger i centrum af Brønderslev med 600 meter til stationen og blot 200 meter fra Rododendron Parken. Omkring ejendommen ligger et nyt etagebyggeri som nabo mod syd og vest, et nyt ældre center som nabo mod nord og parcelhuskvarter mod øst. Der burde dermed være god mulighed for at bygge boliger i den ene eller anden form, hvis lejer skulle fraflytte efter lejekontraktens udløb. Ejendommen er beliggende i centrum af Brønderslev med 600 meter til stationen og blot 200 meter fra Rododendron Parken.

Ejendommen huser i dag Brønderslev Kommunes Jobcenter der benytter alle 2.024 m². Arealerne fordeler sig over 824 m² i stueplan, 800 m² på 1. sal, samt 400 m² i kælderen.

Brønderslev Kommune har indgået en 30-årig lejekontrakt med uopsigelighed frem til den 1. oktober 2036.

Hovedbygningen er opført i røde mursten med rødt tegltag, og fremstår velholdt.

Brønderslev Kommune har en købsret på ejendommen til en pris, der løbende reguleres med den procentvise stigning i huslejen. Sælger er indstillet på at finde en ordning indtil købsretten er reguleret op til købesummen.



Arealoversigt

	Areal, m ²
Kontor - stuen	824
Kontor - 1. sal	800
Kælder	400
I alt	2.024

	Areal, m ²
Udhus	19
I alt - sekundære arealer	19

Ovennævnte arealer er i henhold til BBR-meddelelsen.

Det bemærkes at arealer afviger fra lejekontrakten, hvor arealer udgør i alt 2.048 m².

Stamdata

Plangrundlag

I henhold til Lokalplan nr. 01-B-42.01 er området, hvor ejendommen ligger, udlagt til følgende anvendelse (ekstrakt):

Anvendelse.

Ekstrakt:

Delområde I:

Delområdet må anvendes til offentlige og private formål, herunder kontorerhverv, administration og lignende formål.

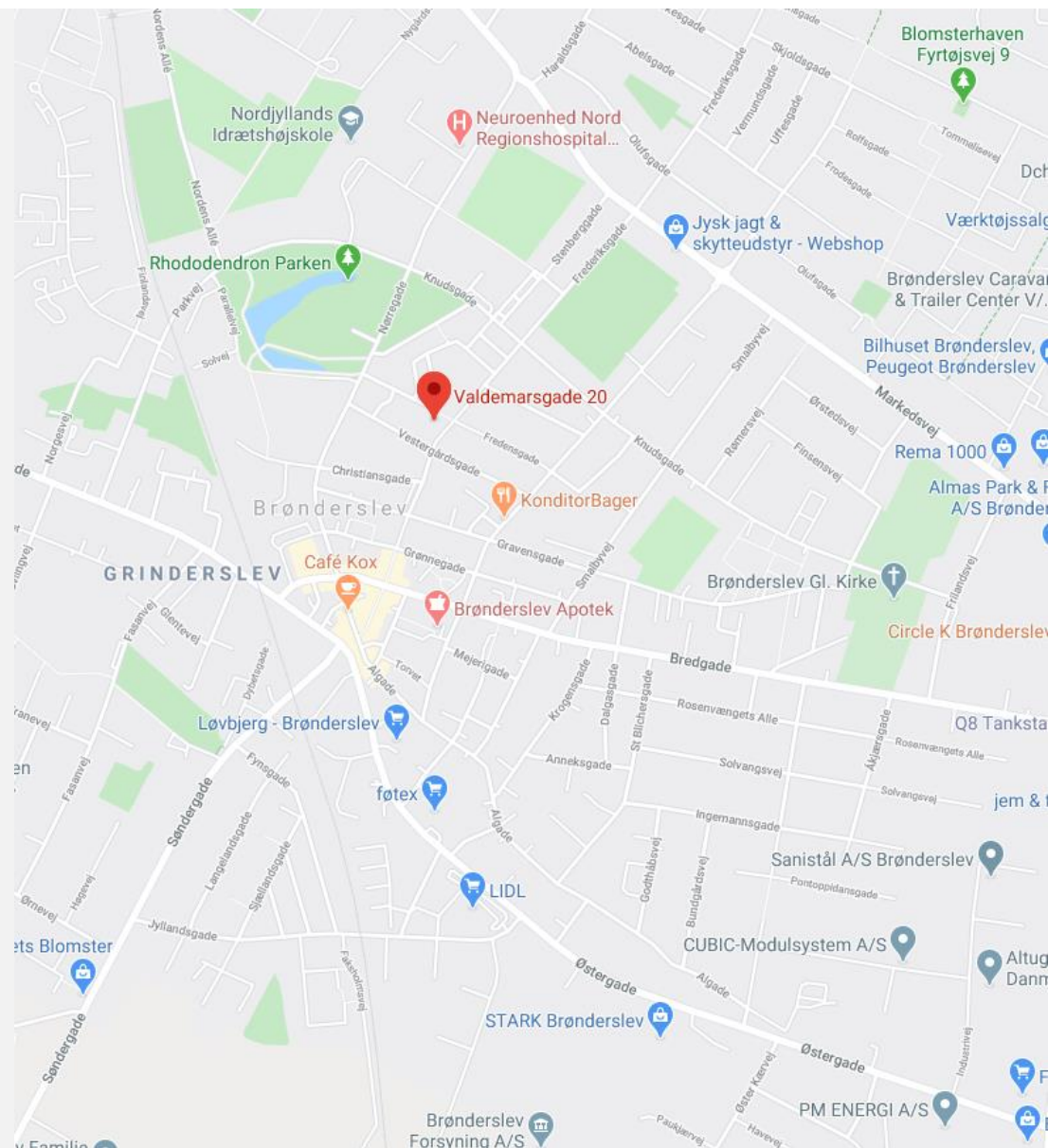
Der skal indenfor delområdet I udlægges opholdsareal svarende til min. 10 % af etagearealet.

I lokalplanområdet kan der opføres bygninger til områdets tekniske forsyning såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygninger må gives et maksimalt areal på 15 m² og en maksimal højde på 3 m.

Ovennævnte er alene et ekstrakt af planen, der kan rekvireres ved henvendelse til Colliers International

Miljø

Ifølge oplysning indhentet elektronisk den 04.05.2020 fra www.rn.dk, er nærværende matrikel kortlagt på vidensniveau 1. Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Colliers International.





ØKONOMI OG LEJEFORHOLD

Nøgletal



Faktisk leje, kr. p.a.	1.132.148
Samlede driftsomkostninger, kr. p.a.	- 50.600
Nettoleje, kr. p.a.	1.081.548
Samlet lejbærende bruttoareal, m ²	2.024
Depositum	0
Salgspris, kr., svarende til et afkast på 5,41 %	19.900.000



Lejeforhold – faktisk leje

Nr.	Lejer	Areal, m ²	Lejeindtægt pr. 01.05.2020		Deposita	Lejeregulering	Næste regulering	Uopsigelighed lejer	Uopsigelighed udlejer	Opsigelse
			Kr. pr. år	Kr./m ² p.a.	Kr.					
1	Brønderslev Kommune	2.024	1.132.148	559	-	NPI, min 1,5% og max. 3,0%	01.10.2021	01.10.2036	01.10.2036	12 md
I alt		2.024	1.132.148	559						

Der er ikke betalt depositum.

Driftsbudget



Driftsbudget

Omkostninger	Netto, kr.
Vedligeholdelsesudgifter, anslået kr. 25 pr. m ²	40.600
Administration, anslået	10.000
I alt	50.600
I alt pr. m ²	32

Lejeren afholder alle øvrige driftsudgifter såsom ejendomsskat, afgifter, renovation, forsikring mv. jf. lejekontrakten

Hæftelser og servitutter

Tinglyste hæftelser

Prioritet nr.	Kreditor	Valuta	Hovedstol	Rente
1	Nykredit Realkredit A/S	DKK	5.899.000	Kontantlån
2	Nykredit Realkredit A/S	DKK	2.561.000	Var.
3	Nykredit Realkredit A/S	DKK	1.000.000	Var.
4	Ejerpantebrev	DKK	850.000	
5	Afgiftspantebrev	DKK	1.448.000	



Servitutter

Matr.nr. 3kp V. Brønderslev, Brønderslev Jorder

-	Der er ikke tinglyst servitutter på ejendommen.
---	---

A person is shown from the side, pointing at a computer monitor. The monitor displays a 3D architectural rendering of a building. The person's hand is visible, pointing at the screen. The background is a blurred office setting with a desk, keyboard, and mouse. The entire image has a blue tint.

OM COLLIERS

Om Colliers

COLLIERS I DANMARK

150 medarbejdere

5 kontorer

COLLIERS PÅ VERDENSPAN

18.000 medarbejdere

68 lande

3,5 mia. US dollar i global omsætning

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) er en førende global rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi har kontorer i 68 lande og har mere end 18.000 dedikerede medarbejdere, der samarbejder om at yde ekspertbistand for at skabe mest mulig værdi for lejere, ejere og investorer i ejendomssektoren.



I mere end 25 år har vores erfarne lederteam, der ejer ca. 40% af egenkapitalen, leveret et akkumuleret investeringsafkast på knap 20% til Colliers' aktionærer. I 2019 omsatte Colliers for mere end 3,0 mia. dollars globalt (3,5 mia. dollars inkl. associerede selskaber) og administrerede ejendomme til en værdi af 33 mia. dollars.

I Danmark er Colliers den absolut største og mest erfarne rådgiver inden for erhvervs- og investerings-ejendomme. Vi er landsdækkende med godt 150 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Læs mere om, hvordan vi kan bidrage til, at du får det bedste resultat inden for fast ejendom, på corporate.colliers.com, Twitter [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) eller [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international).



Patrick Stjernholm Pedersen

Erhvervsmægler | Cand.merc.(jur.)

+45 29 45 85 99

+45 58 58 36 28

patrickstjernholm.pedersen@colliers.com



Claus Sondrup

Partner | Erhvervsejendomsrådgiver MDE | Valuar |
HD(FR)

+45 20 91 87 01

+45 58 58 36 02

claus.sondrup@colliers.com



AALBORG

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

KØBENHAVN

Palægade 2-4
1261 København K

AARHUS

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

ODENSE

Tagtækkervej 8
5230 Odense M

VEJLE

Den Hvide Facet 1
7100 Vejle

www.colliers.dk
Tlf.: 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. 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 kunden, og må ikke videregives til andre uden Colliers' forudgående skriftlige samtykke.

