

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 947

Nørregade 26, 6650 Brørup



Centralt beliggende boligudlejningsejendom med 5 boligenheder

- **Pris kontant 1.850.000 kr.**
- **Afkast 1. år, anslået 9,3%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 262.800**
- **Etageareal i alt 320 m²**
- **5.781 kr. pr. m²**

BESKRIVELSE

Nørregade 26 er en centralt beliggende boligudlejningsejendom i Brørup bestående af i alt 5 selvstændige boliglejemål med et samlet boligareal på ca. 320 m².

Ejendommen er velegnet til investoren, der søger en overskuelig boligudlejningsejendom med flere selvstændige lejemål, en central placering og en eksisterende efterspørgsel efter lejeboliger i området.

De fem boligenheder fordeler sig således:

- 45 m²
- 75 m²
- 80 m²
- 40 m²
- 80 m²

Alle lejemål er indrettet med eget køkken og eget badeværelse, hvilket giver selvstændige og funktionelle boligenheder samt et bredt anvendelsesgrundlag i forhold til forskellige typer lejere.

Attraktiv og central placering

Ejendommen er beliggende centralt i Brørup med kort afstand til byens daglige faciliteter og servicefunktioner. Brørup er en velfungerende stationsby med et aktivt erhvervsliv, gode indkøbsmuligheder og gode transportforbindelser til blandt andet Vejen, Esbjerg og de øvrige omkringliggende byer.

Den centrale beliggenhed understøtter ejendommens anvendelse som boligudlejningsejendom, idet beboerne har nem adgang til indkøb, offentlig transport, skole, daginstitutioner, fritidsfaciliteter og øvrige tilbud i byen.

Stabil efterspørgsel efter lejeboliger

Ejendommens nuværende lejere er allerede bosiddende i Brørup og har deres daglige tilknytning til byen gennem blandt andet arbejde på det lokale slagteri.

Det lokale slagteri har fortsat behov for medarbejdere og søger løbende boliger til medarbejdere i Brørup. Dette understøtter efterspørgslen efter mindre og mellemstore lejeboliger i byen og er med til at skabe et attraktivt grundlag for ejendommens fortsatte udlejning.

Ejendommen har dermed en naturlig målgruppe blandt lejere, der ønsker at bo tæt på deres arbejdsplads og samtidig have nem adgang til byens faciliteter.

Løbende vedligeholdelse og renovering

Ejendommen er oprindeligt opført i 1910 og har efterfølgende gennemgået en til-/ombygning i 1993. Ejendommen har gennem årene løbende fået udført udvendig vedligeholdelse, ligesom de enkelte boliglejemål løbende er blevet renoveret og vedligeholdt.

Det betyder, at ejendommen i dag består af funktionelle boligenheder, hvor der løbende er foretaget vedligeholdelsesmæssige og moderniserende tiltag.

Ejendommens alder og historik giver samtidig ejendommen en klassisk karakter, mens ombygningen fra 1993 og den efterfølgende løbende vedligeholdelse har været med til at sikre ejendommens funktionalitet som moderne boligudlejningsejendom.

Fremtidigt vedligeholdelsespunkt

Som en del af investorens langsigtede vurdering af ejendommen skal det bemærkes, at ejendommens tag forventes at skulle udskiftes inden for en overskuelig årrække.

Dette bør indgå i investorens vurdering af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesbehov og økonomi. Samtidig giver det en kommende ejer mulighed for at planlægge og budgettere en eventuel tagudskiftning som en del af ejendommens langsigtede vedligeholdelsesplan.

Det er værd at fremhæve, at tagforholdet ikke ændrer ved, at de enkelte boligenheder løbende er blevet vedligeholdt og renoveret.

En overskuelig investering

Med fem selvstændige boliglejemål opnås en fornuftig fordeling af ejendommens lejeindtægter på flere lejere. Ejendommen er dermed ikke afhængig af én enkelt lejer, hvilket giver en naturlig risikospredning.

Samtidig er ejendommen med sine ca. 320 m² i en størrelse, der gør den overskuelig at administrere og interessant for både den private investor og den mindre professionelle ejendomsinvestor.

Kombinationen af 5 boliglejemål, individuelle køkkener og badeværelser, central beliggenhed samt en eksisterende efterspørgsel efter lejeboliger i Brørup gør Nørregade 26 til en interessant boligudlejningsejendom.

Samlet investeringscase

Nørregade 26 repræsenterer en mulighed for at erhverve en centralt beliggende boligudlejningsejendom med fem selvstændige lejemål og et samlet boligareal på ca. 320 m².

Ejendommen har gennem årene været løbende vedligeholdt, og de enkelte lejemål er renoveret og tilpasset den løbende efterspørgsel. Samtidig er der en attraktiv lokal efterspørgsel efter boliger fra blandt andet medarbejdere med tilknytning til byens erhvervsliv.

For den langsigtede investor er ejendommen derfor interessant som en stabil og overskuelig boligudlejningsejendom med mulighed for et fortsat attraktivt udlejningsgrundlag i en central del af Brørup.

Den kommende ejer bør dog indregne en forventet tagudskiftning i den langsigtede vedligeholdelsesøkonomi. Samlet set er Nørregade 26 en ejendom, der kombinerer central beliggenhed, fem selvstændige boliglejemål, løbende vedligeholdelse og et attraktivt lokalt lejepotentiale.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Nørregade 26, 6650 Brørup

Matr.nr. 11de Eskelund By, Brørup

KOMMUNE

Vejen

ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom
Anvendelse Beboelse og Erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910 Ombygningsår 1993

Arealer

Grundareal 169 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 120 m²
Erhvervsareal 23 m²
Boligareal 297 m²
Etageareal i alt 320 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1910/1993
Bebygget areal 120 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

St.mf. 23 m²
Beboelse st.tv. 45 m²
Beboelse st. mf.th 52 m²
Beboelse 1. sal th 40 m²
Beboelse 1. sal tv 80 m²
Beboelse 2. sal 80 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Ja
Ja
Nej
Nej
Nej
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål kr. 262.800
I alt kr. 262.800

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	3.948
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	10.455
Vand, vandaflledning	kr.	25.850
Forsikring, præmie	kr.	6.606
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	19.200
Forbrugsregnskab, anslået	kr.	3.452
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	94.512

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 240 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.850.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	1.850.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 6.475	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 21.425	
- Refusion deposita	kr.	21.425
Anslået kapitalbehov	kr.	1.808.620

Momsfradragssprocent 0%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	262.800
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	94.512
Nettoleje til forrentning	kr.	168.288

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{168.288 \times 100}{1.808.620} = 9,3\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.100.000
Heraf grundværdi	kr.	148.100
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.257.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark, police nr. 9642 222 675. Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, rørskade og indbrud.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 17, samt kommuneplanramme nr. 2.C.01 der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 17:

Anvendelse:

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål og mindre – ikke generende – fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker og forretninger samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

I forbindelse med parkeringspladsen beliggende mellem Vestergade og Brugsens bygning kan der med byrådets tilladelse opstilles anlæg for salg af benzin-, gas- og olieprodukter.

Ligeledes tillades der efter byrådets godkendelse indrettet servicestation på ejendom matr.nr. 24e, beliggende Søndergade 27.

Udstykning:

Udstykninger må kun foretages med byrådets godkendelse.

Kommuneplanramme nr. 2.C.01

Anvendelse:

Generel anvendelse er centerområde.

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, butikker, område til offentlige formål.

Centerformål – butikker, liberale erhverv og mindre, ikke generende fremstillings- og servicevirksomheder, boligbebyggelse og offentlige formål.

Bebyggelsesprocent:

Maksimal bebyggelsesprocent er 100% af den enkelte ejendom.

Maksimalt antal etager er 2,5

Maksimal højde er 8,5 m

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	10.11.1911	Dok om færdselsret mv, fælles brandmur/gavl mv.
002	29.05.1935	Dok om byggeplan mv.
003	12.03.1982	Lokalplan nr. 17
004	09.03.1990	Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA
005	13.07.1990	Dok om ledningsanlæg og skilte mv. Vedr 11AA
006	13.07.1990	Dok om oversigt mv.
007	12.08.2005	Dok om fælles friarealer mv.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 09.08.2024 med energiklassifikation D.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

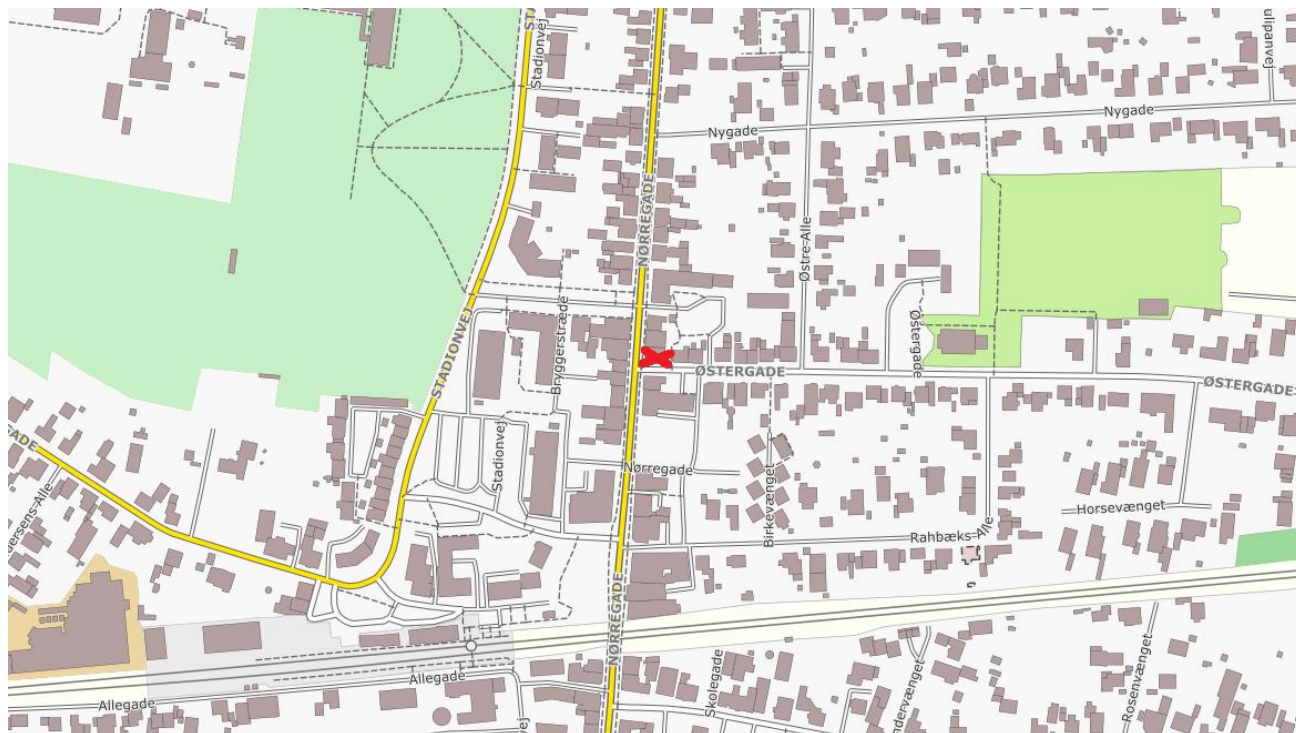
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, tlf. 28965607

KORTBILAG



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.09.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Nørregade 26, st.tv.	Beboelse	45	46.800	1.040	11.700		01.11.2027	01.07.2026		
2	Udlejet	Nørregade 26, st.mf.	Beboelse	80	55.200	690	13.200			01.08.2023		
3	Udlejet	Nørregade 26, 1.tv.	Beboelse	63	48.000	762	11.100			01.02.2016		
4	Udlejet	Nørregade 26, 1.th.	Beboelse	65	48.000	738	13.005			15.10.2010		
5	Udlejet	Nørregade 26, 2.	Beboelse	85	64.800	762	13.800			01.09.2012		
				338	262.800	778	62.805					

Bemærkninger:

Arealerne er jf. lejekontrakterne