Real Erhverv Nordjylland
/ CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-910

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Skagerakvej 4
9850 Hirtshals

1.995.000 kr.



Velbeliggende erhvervsejendom





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Startforrentning
9	Moms
9	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret

Side	KORT
11	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stor butiksejendom med to boliger tæt på havnen i Hirtshals

Stor butiksejendom med to boliger tæt på havnen i Hirtshals
Med en central beliggenhed i Hirtshals udbydes denne markante bolig- og erhvervsejendom på Skagerakvej 4. Ejendommen kombinerer over 1.000 m² registreret erhvervsareal med to rummelige boliger og henvender sig til køberen, der søger god plads og en ejendom med mulighed for at sætte sit eget præg gennem istandsættelse.

Her er kort afstand til bymidten, butikkerne og det maritime havnemiljø. Den Grønne Plads og Trappen, der forbinder handelsområdet med havnen, ligger ligeledes i nærheden. Den lange facade og den højere bygningsdel giver ejendommen en synlig og let genkendelig placering i gadebilledet.

Store, sammenhængende erhvervslokaler
Erhvervsdelen er registreret til detailhandel og rummer blandt andet et stort, åbent lokale med lange gulvflader og vindues- og dørpartier mod omgivelserne. De omfattende arealer giver plads til at arbejde med indretningen og skabe en sammenhæng mellem salgsarealer og de øvrige funktioner, som en virksomhed har behov for.

Bebyggelsen består af en højere del mod gaden og store, lavere bygningsafsnit. De lyse facader, brede vinduespartier og varierende tagflader giver ejendommen et karakteristisk udtryk.

To boliger på tilsammen 258 m²
Boligdelen omfatter ifølge BBR to lejligheder på henholdsvis 138 og 120 m², beliggende på førstesalen og i den udnyttede tagetage. Begge er registreret med fire værelser, eget køkken og badeværelse. Boligerne supplerer erhvervsdelen og giver ejendommen en kombination af bolig- og forretningsarealer på samme adresse.

Ejendommen ligger på en grund på 2.110 m² og har desuden 106 m² kælder. Den er opført i 1941, opvarmes med fjernvarme og har energimærke D.

Plads til fornyelse
Der skal påregnes istandsættelse og modernisering af ejendommen, blandt andet af facader og dele af erhvervslokalerne. Her er derfor en opgave for køberen, som ønsker at arbejde med bygningens udtryk og indretning og bringe de mange kvadratmeter videre til en ny anvendelsesperiode.

Eventuelle ændringer af anvendelsen skal afklares i forhold til plangrundlag, servitutter og nødvendige myndighedstilladelser.

Kontakt os for en fremvisning af Skagerakvej 4, og oplev de store lokaler og beliggenheden tæt på bymidten og havnen.











FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Skagerakvej 4, 9850 Hirtshals
Kommune	Hjørring
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
123 l Horne By, Hirtshals	2.110 m²

Arealfordeling

Grundareal	2.110 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		1.077 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.071 m²
Boligareal		258 m²
Etageareal i alt		1.329 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Skagerakvej 4

- opført / ombygget	1941/2004
- bebygget areal	1.077 m²
- antal etager	2

Enhed

Skagerakvej 4	Etageareal	1.071 m²
Enhed til detailhandel	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Nej

Enhed

Skagerakvej 4, 1	Etageareal	138 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type*	*Afskrivning*
	Boligareal	Nej

Enhed

Skagerakvej 4, 2	Etageareal	120 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type*	*Afskrivning*
	Boligareal	Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	3.750.000
Grundværdi	1.536.100

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Varmepumpe

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.11.1940 lbnr. 3810-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod virksomhed
Nr. 2 lyst d. 25.05.1984 lbnr. 14309-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt
Nr. 1 lyst d. 14.11.1940 lbnr. 3810-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod virksomhed
Nr. 2 lyst d. 25.05.1984 lbnr. 14309-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	206.400	206.400
Erhvervslejemål	323.100	323.100
I alt årlig leje	529.500	529.500

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.995.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.995.000
Handelsomkostninger anslået	13.850
Anslået kapitalbehov	2.008.850

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 16,26%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	*Beløb i kr.*
Titan Ejendomme ApS	1.250.000

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		86.645
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		16.500
Udvendig vedligeholdelse 2023		60.750
Administration:		
Administration		14.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		25.000
I alt, anslået		202.895

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	529.500	529.500
Udgifter		
Driftsudgifter	202.895	202.895
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	326.605	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	326.605	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		326.605

- skattevirkning ved 24,90%	81.325
I alt	245.281

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	1.995.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	13.850
Kontant anskaffelsessum	2.008.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	1.995.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	13.850
Handelsomkostninger inkl. moms	13.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.995.000
Handelsomkostninger anslået	13.850
Investeret kapital	2.008.850

Forrentning af investeret kapital

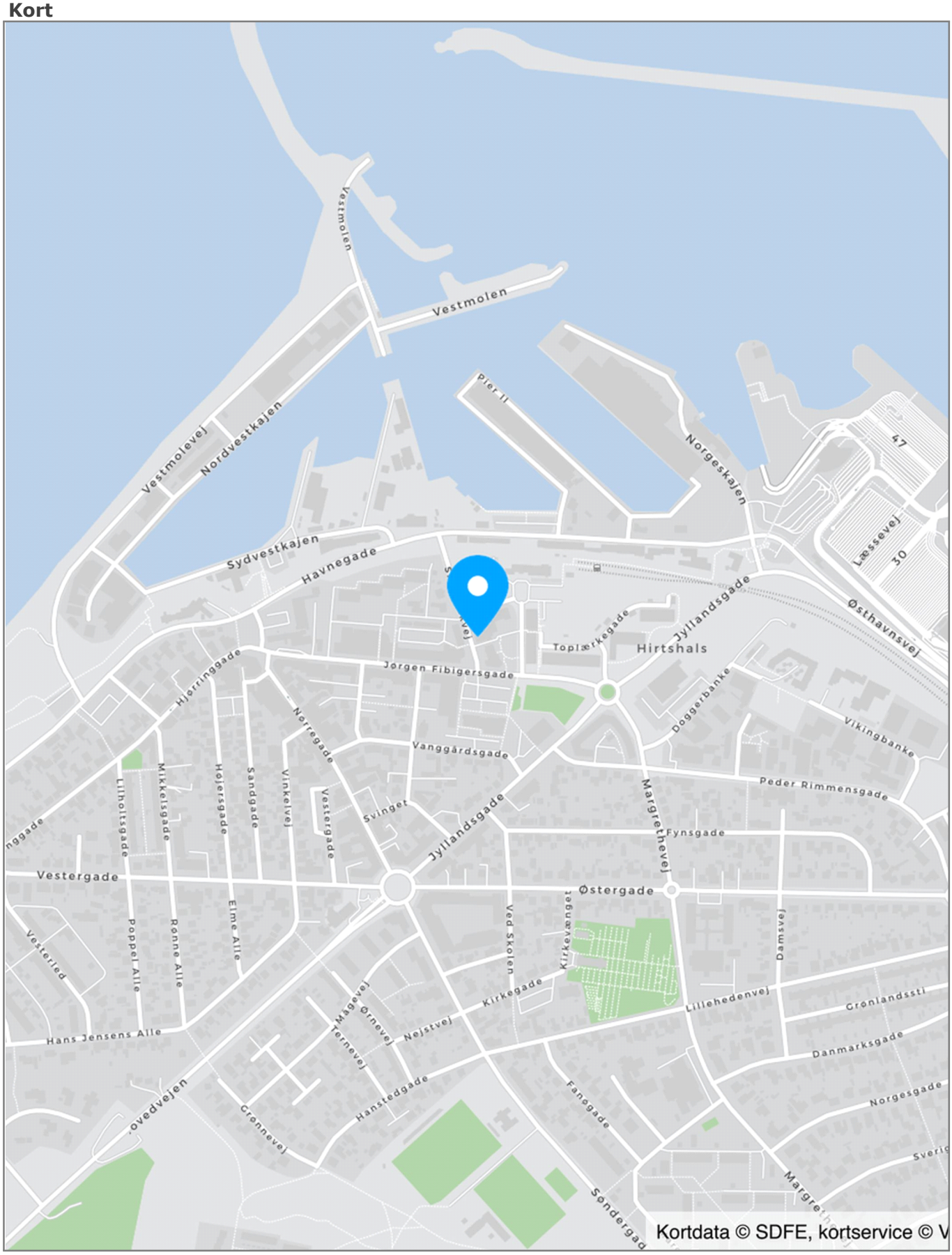
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	529.500
- Driftsudgifter iht. budget	202.895
Nettoleje til forrentning	326.605

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{326.605 \times 100}{2.008.850} = 16{,}26\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort


Vestmolen
Vestmolen
Vestmolevej
Nordvestkajen
Pier II
Norgeskajen
47
Læssevej
30
Sydvestkajen
Havnegade
Jyllandsgade
Østhavnsvej
Toplærkegade
Hirtshals
Hjørringgade
Jørgen Fibigersgade
Nørregade
Vanggårdsgade
Doggerbanke
Vikingbanke
Peder Rimmensgade
Lilholtsgade
Mikkelsgade
Højergade
Sandgade
Vinkelvej
Vestergade
Svinget
Jyllandsgade
Margrethevej
Fynsgade
Vestergade
Østergade
Ved Skolen
Kirkevænget
Damsvej
Vesterled
Poppel Alle
Ronne Alle
Elme Alle
Kirkegade
Lillehedenvej
Grønlandsstj
Hans Jensens Alle
Ørnevej
Nejstvej
Danmarksgade
Hanstedgade
Fangegade
Norgesgade
Crennevej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Nordjylland
Nørre Tranders Vej 19A
9000 Aalborg

Telefon: 98969000
E-mail: 9002@mailreal.dk
Hjemmeside:
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-910

Kontakt

Christian Andersen

Mobil: 25332725
E-mail: cha@mailreal.dk

