

## SALGSOPSTILLING

Projektejendom

Havnegade 24  
9850 Hirtshals

1.895.000 kr.



Ikonisk ejendom



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
8	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
11	Handelsomkostninger
<hr/>	
Side	KORT
12	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation og åbningstider

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



På Havnegade 24 i Hirtshals finder du denne spændende ejendom med en yderst attraktiv beliggenhed – centralt placeret og med kort afstand til både havnemiljø, indkøb, restauranter og byens øvrige faciliteter. Her bor du midt i byen, men stadig tæt på vandet og den særlige stemning, som Hirtshals er kendt for.

Ejendommen fremstår med gode anvendelsesmuligheder og egner sig både til bolig, erhverv eller en kombination heraf – afhængigt af behov og ønsker. Planløsningen er funktionel og giver god mulighed for at sætte sit eget præg, hvad enten man drømmer om helårsbeboelse, investering eller et projekt med potentiale.

Beliggenheden i Havnegade er særligt attraktiv for dem, der ønsker at være tæt på byens puls og det maritime miljø. Området er præget af liv, turisme og lokale erhverv, hvilket gør ejendommen interessant for både private og erhvervsdrivende.

En ejendom med en central placering, masser af muligheder og en adresse, der sjældent udbydes.







# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Havnegade 24, 9850 Hirtshals
Kommune	Hjørring
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone

### Anvendelse

Ejendomsstype	Projektejendom
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
123 eq Horne By, Hirtshals	523 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	523 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	382 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger	1.124 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	1.124 m <sup>2</sup>

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Havnegade 24

- opført / ombygget	1943/1988
- bebygget areal	382 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

#### Enhed

Havnegade 24	Etageareal	1.124 m <sup>2</sup>
Hotel, kro eller konferencecenter med overnatning	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.600.000
Grundværdi	88.900

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

### Installationer forsyninger

Vand: Blandet vandforsyning

## Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



## Offentlige forhold / planer

**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

**Tingbog og servitutter**

Nr. 1 lyst d. 29.06.1957 lbnr. 4480-81 Tillægstekst Dok om vilkår for trappeordning mv Tidlgere bygning 1 -  
Nr. 1 lyst d. 29.06.1957 lbnr. 4480-81 Tillægstekst Dok om vilkår for trappeordning mv Tidlgere bygning 1 -

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	600.000	0
I alt årlig leje	600.000	0

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

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.895.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.895.000
Handelsomkostninger anslået	13.250
Anslået kapitalbehov	1.908.250

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		40.009
Udvendig vedligeholdelse		56.200
Administration:		
Administration		12.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		35.000
I alt, anslået		143.209

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	600.000	600.000
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	143.209	143.209
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	456.791	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	456.791	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		456.791
- skattevirkning ved 24,90%		113.741
I alt		343.050

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

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.895.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	13.250

---

Kontant anskaffelsessum	1.908.250
-------------------------	-----------

---

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	1.895.000

---

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

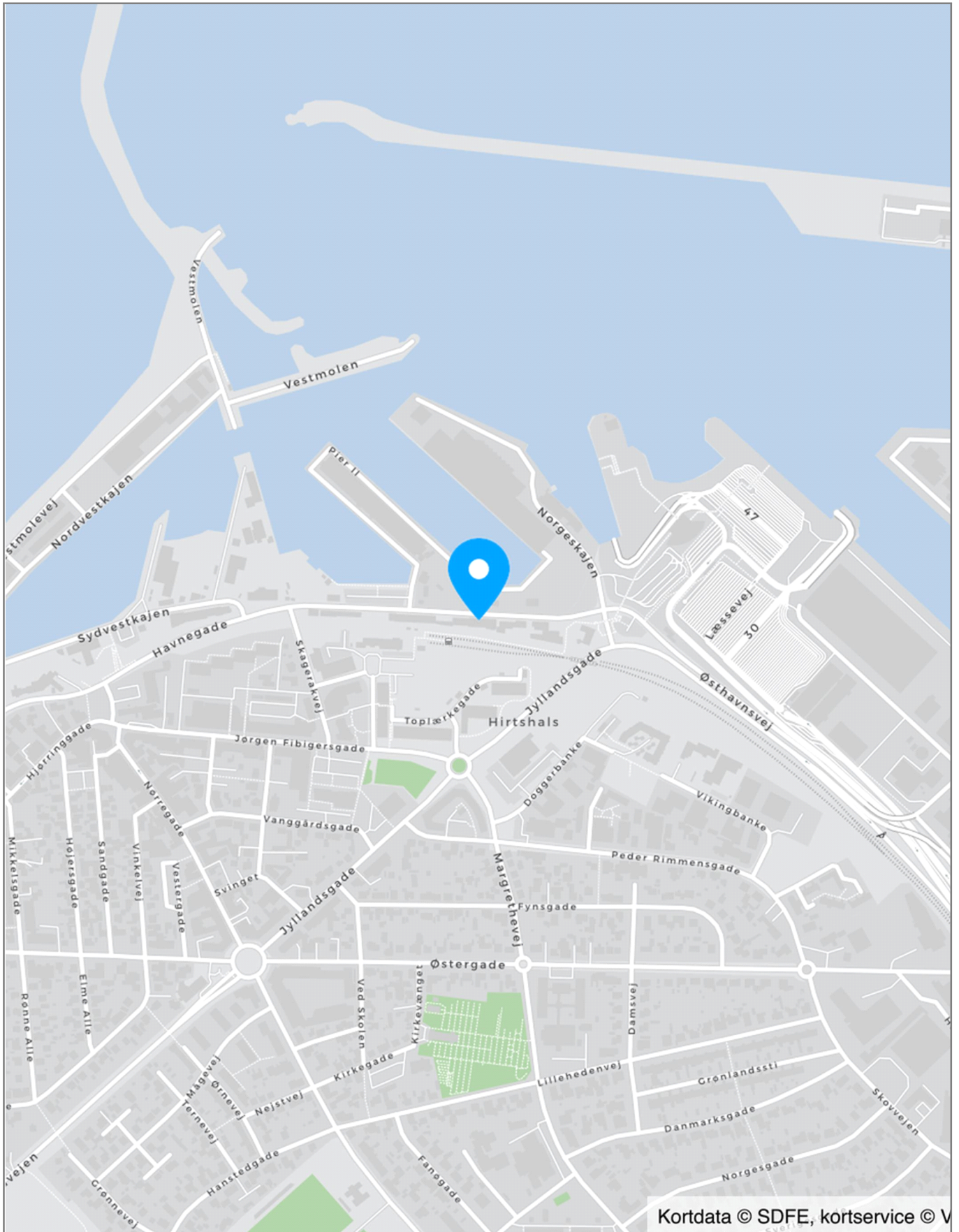
**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	13.250
Handelsomkostninger inkl. moms	13.250

---

# KORT

## Kort





# KONTAKTINFORMATION



## RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.

## EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS  
Nørre Tranders Vej 19A  
9000 Aalborg

Telefon: 98969000  
E-mail: 9002@mailreal.dk  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## Åbningstider

Mandag	09:00 - 16:30
Tirsdag	09:00 - 16:30
Onsdag	09:00 - 16:30
Torsdag	09:00 - 16:30
Fredag	09:00 - 16:00
Lørdag	Lukket
Søndag	Efter aftale

## Kontakt

Christian Andersen  
Mobil: 25332725  
E-mail: [cha@mailreal.dk](mailto:cha@mailreal.dk)

