

SALGSPROSPEKT

Sct. Olai Plads 3
9800 Hjørring



Erhvervsejendom m. restaurant og gode omkringliggende parkeringspladser.

Ejendom beliggende på centralt torv for enden af gågade i Hjørring med en ældre lejer i form af en velbesøgt Sushi restaurant sælges.

Kontantpris kr. 3.250.000,00

Estimeret startforrentning på 8,3% p.a.



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk

SALGSPROSPEKT

1. Beskrivelse

Ejendomsbeskrivelse.

Ejendommen er opført i 1984 og ombygget i 1994.

Den er opført i mursten med et tag af tagpap med en lille hældning.

Opvarmningen af ejendommen foregår ved hjælp af fjernvarme.

Der er en stor central og offentlig parkeringsplads, kendt som et af de primære parkeringsområder i midtbyen, lige udenfor ejendommen. Parkeringspladsen har 3 timers gratis parkering.

Facaden vender ud mod den kommunale parkeringsplads Sct. Olai Plads, mens bagsiden og siden af ejendommen vender ud mod en sammenfletning af vejene Nørrebro, Kløvermarksvej og Vendelbogade.

Området

Hjørring by, der er en gammel købstad, ligger i Hjørring Kommune i Region Nordjylland. Kommunen har 63.311 indbyggere. Heraf har selve Hjørring by, som er den største by i kommunen, et indbyggertal på 25.908. Hjørring by's indbyggertal forventes at stige en anelse de kommende år, som følge af den fortsatte urbanisering.

Ejendommen ligger i den centrale del af bymidten i den ene ende af byens gågade - strøget.

Den centrale parkeringsplads, med yderligere parkeringspladser i kælderen under, leder naturligt byens egne borgere samt de turister, der kommer til byen, hen til denne ejendom.

Parkeringspladsen er omkranset af denne ejendom, AL Sydbank, en centralt placeret kirkegård, et 365 supermarked, en genbrugsbutik og en sportsbar.

Lige om hjørnet ligger bl.a. Vendsyssel kunstmuseum og teateret Vendelbohus.

Og få hundred meter nede af strøget ligger byens rådhus.

Lejer

Yoko Sushi ApS driver på 5. år med succes en sushi restaurant med åbningstider fra 12.00 – 21.00 alle ugens dage. Restauranten tilbyder både mulighed for takeaway og spisning på stedet.

Det samlede lejemål er på ca. 588 m2.



SALGSPROSPEKT



(Uddrag fra BBR)



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk

Side 3 af 11

SALGSPROSPEKT

2. Væsentlige data for grundstykkerne

Beliggenhed

Adresse:	Sct. Olai Plads 3 9800 Hjørring
Matr.nr.	163h, Hjørring Bygrunde
Kommune	Hjørring
Opført	1984 med ombygning i 1994 Facade er ændret/ombygget i 2015.

Arealer jf. BBR

Grundareal	1.077 m2, heraf vej 30 m2.
Bebygget areal	588 m2
Boligareal	0 m2
Samlet erhvervsareal	588 m2
Kælder	0 m2

Offentlige vurdering

År	2026
Grundværdi	637.000 kr.
Skattepligtig grundværdi	509.600 kr.

Forsikringsforhold	Ejendommens bygningsforsikring er i Alm. Brand med policenr.: 226 939 709.
--------------------	--

Energimærkning	Ejendommen er energimærket med C, dateret 18.05.2026. Energibesparelser er beregnet til årligt kr. 26.400,00 ved en investering på kr. 172.700,00.
----------------	---

3. Servitutter og andre forhold

Zonestatus	Ejendommen er beliggende i byzonen.
Vej	Ejendommen ligger ud til offentlig vej
Offentlige planer	Der henvises til kommuneplan 2025-2037 for Hjørring kommune, vedtaget 26.11.2025.
Servitutter	Der henvises til ejendommens blad i tingbogen

SALGSPROSPEKT

Udskrift af tingbogen, som elektronisk tingbog af 05.05.2026:

07.12.1880 Dok om mur m.v.
20.11.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse m.v.
05.12.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse m.v.
21.09.1922 Dok om færdselsret m.v.
13.12.1967 Dok om parkeringsanlæg, indkørselsrampe mm.
22.08.1983 Dom om at levere motordrivmidler mv.

Øvrige forhold

Overtagelse: Efter aftale

Andre oplysninger: Ret til mellemsalg forbeholdes.

4. Tekniske installationer

El, vand og varme

El: Ejendommen forsynes med el fra værk.

Vand: Ejendommen forsynes med vand fra Hjørring Vandselskab.

Spildevand: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg – Hjørring Vandselskab.

Varme: Hjørring Varmeforsyning levere fjernvarme.

5. Miljøforhold

Ifølge Jordforureningsattest fra Danmark Miljøportal d. 05.05.2026 har region Nordjylland kortlagt matriklen på vidensniveau 1. Der har være en nedlagt servicestation på matriklen.

6. Økonomi

Købesum

Kontantpris **kr. 3.250.000**

Lejeindtægter

Pr. år kr. 326.713,99 excl. forbrug.

Depositum

6 måneder i alt kr. 163.357,00

Driftsudgifter

Ejendomsskatter 2026	kr.	8.408
Ejendomsbidrag, 2026	kr.	343
Forsikring, 2026	kr.	18.521
Udvendig renhold, snerydning pr. mdr. ansl.	Kr.	6.000
Reparation/vedligeholdelse, anslået	kr.	30.000

SALGSPROSPEKT

Administration - anslået 4.000 kr./enhed kr. 4.000

Driftsudgifter i alt kr. 67.272

Ovenfor anførte udgifter modsvarer således de faktiske udgifter oplyst af ejer. Der er ikke vicevært på ejendommen og ejer står selv for administration, hvorfor disse beløb er anslået.

7. Vedligeholdelseskonti

Der er ingen vedligeholdelseskonti.

8. Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger:

Tinglysningsafgift - fast	kr.	1.825
Tinglysningsafgift – variabel 0,60%	kr.	19.500
Advokatsalær anslået	kr.	25.000
Moms	<u>kr.</u>	<u>6.250</u>
I alt	<u>kr.</u>	<u>52.575</u>

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.250.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	52.575
-refusion depositum	<u>kr.</u>	<u>163.357</u>
Anslået kapitalbehov	<u>kr.</u>	<u>3.139.218</u>

Bemærkning: Køber er gjort bekendt med og accepterer at Advokatsalær i salgsprospektet er anslået således, at eventuelle afvigelser i advokatsalærets størrelse er uden ansvar for UnikEjendom ApS.

9. Startforrentning

Startforrentning

Nettoleje til forrentning af investeret kapital – kontanthandel.

Lejeindtægt m.v.	kr.	326.714
- driftsudgifter	<u>kr.</u>	<u>67.272</u>
I alt bruttofortjeneste	<u>kr.</u>	<u>259.442</u>

Startforrentning, ved kontant handel 1. år, anslået:

$$\frac{259.442 \times 100}{3.139.218} = \underline{\underline{8,26\%}}$$

SALGSPROSPEKT

10. Købesummens fordeling - afskrivninger

Ejendoms køb	Ved køb af ejendommene foreslås købssummen fordelt som følger:		
	Bygninger	kr.	2.613.000
	Særlige installationer	kr.	0
	Grundens værdi	kr.	637.000
Afskrivning	Beregning over afskrivninger på basis af fordelingen af købesummen:		
	Særlige installationer:	kr.	0

11. Forbehold

Oplysninger i nærværende salgsprospekt er formidlet af nuværende ejer.

UnikEjendom ApS påtager sig ikke ansvaret for, at alle oplysninger er fyldestgørende eller dispositioner eller handlinger, der måtte blive foretaget på baggrund heraf.

Informationer i dette prospekt kan på ingen måde erstatte egen gennemgang af oplysningerne eller professionel rådgivning.

12. Besigtigelse

Henvendelse: Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse bedes venligst rettet til:

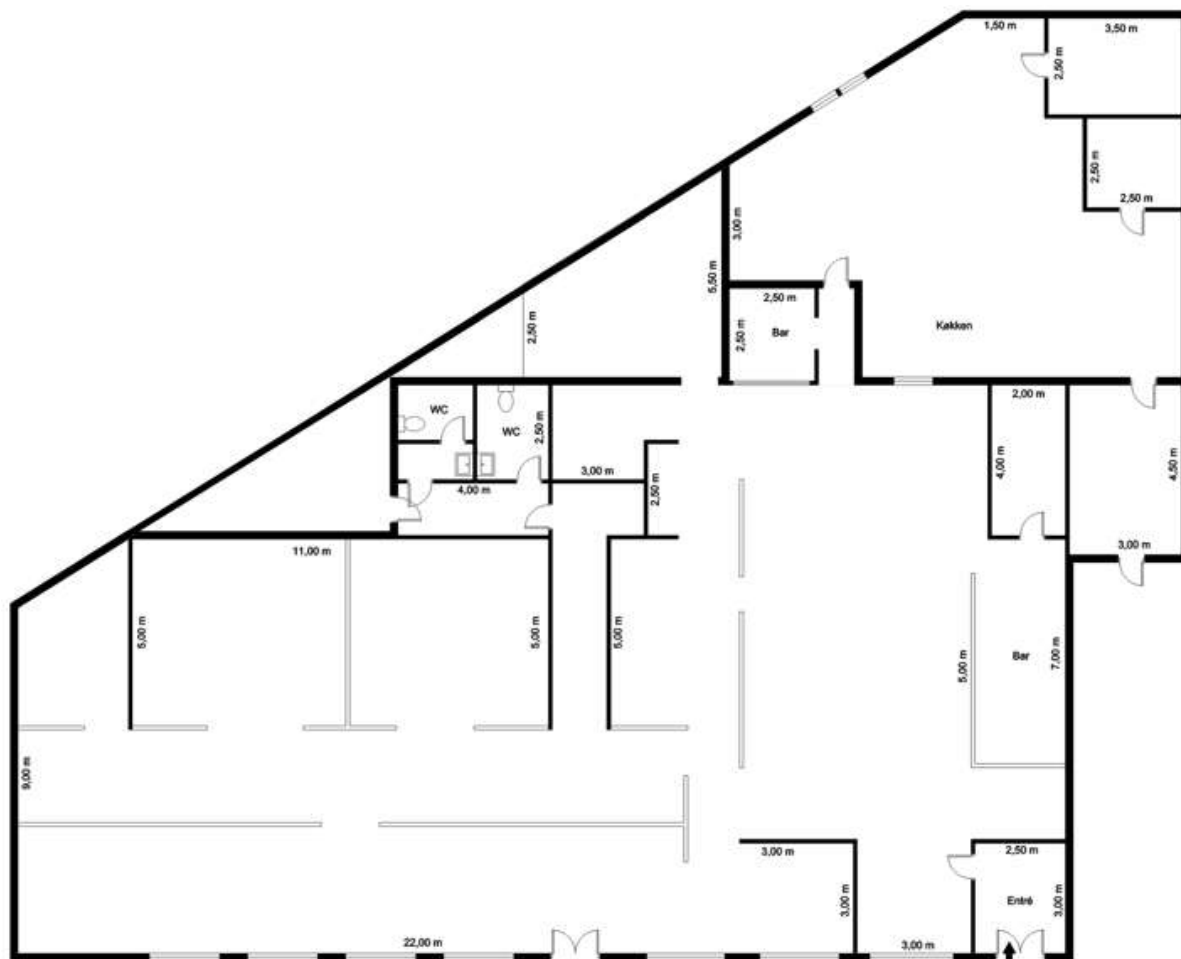
UnikEjendom ApS,
Mogens Jensen, tlf. 2237 5453,
email: mogens@unikejendom.dk

SALGSPROSPEKT

Lejeoversigt:

Lejer	2026										
	Areal (m ²)	Indflyttingsdato	Oplygelsesvarsel	Seneste udflyttingsdato	månedlig leje	Opkrævet leje	lejem ²	Depositum	Garanti	anvendelse	Moms
Yoko Sushi ApS	588	01.10.2020	6 mdr.		27.224,88	326.698,56	555,61	163.357,00		Restaurant	excl.
I alt	588				27.224,88	326.698,56	555,61	163.357,00	-		
Ejendommen er momsregistreret.											

Vejledende tegning uden ansvar.



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk

Side 8 af 11

SALGSPROSPEKT



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk

SALGSPROSPEKT



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk

SALGSPROSPEKT



UNIK
EJENDOM

UnikEjendom ApS
Sandmosevej 60
8270 Højbjerg

(+45) 2237 5453
Info@unikejendom.dk
www.unikejendom.dk