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

Hjørringgade 5A
9850 Hirtshals

2.495.000 kr.



Markant byejendom med boliger og tidligere slagterbutik ? centralt i





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Likviditetsbudget
8	Købesummens fordeling / afskrivninger
9	Handelsomkostninger

Side	KORT
10	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Markant byejendom med boliger og tidligere slagterbutik ? centralt i Hirtshals

Med en central beliggenhed i Hirtshals udbydes denne karakterfulde bolig- og erhvervsejendom. Her får du en synlig placering med lang facade mod Hjørringgade og kort afstand til byens butikker, spisesteder og maritime havnemiljø. Havnepromenaden, Husmoderstranden og Hirtshals Station ligger ligeledes i nærheden og understreger ejendommens centrale placering.

Den markante hovedbygning fra 1920 har et karakteristisk udtryk med gulmalede facader, lyse gesimser, kviste og en fremhævet gavl mod gaden. Her er en ejendom med personlighed og mulighed for at fremhæve de fine bygningsdetaljer gennem en udvendig istandsættelse.

Tidligere slagterbutik og gode pladsforhold

Erhvervsdelen har tidligere huset en slagterbutik og rummer en større butiksenhed på 483 m². Hertil kommer to mindre enheder på samlet 90 m², der i BBR er beskrevet med kontor og kantine. De samlede erhvervsarealer i hovedbygningen udgør dermed 573 m².

To tilhørende lagerbygninger på henholdsvis 145 og 69 m² supplerer erhvervsdelen, så ejendommen samlet byder på 787 m² registreret erhvervsareal. Kombinationen af butik, kontorarealer og lager gør ejendommen relevant for køberen, der ønsker god plads og flere funktioner samlet på en central adresse.

Boliger i forskellige størrelser

Boligdelen omfatter fire registrerede boligenheder med et samlet areal på 343 m². Boligerne varierer fra 53 til 129 m² og er registreret med eget køkken og bad. Her er således en varieret boligdel som supplement til ejendommens erhvervsarealer.

Ejendommen ligger på en grund på 1.233 m² og omfatter samlet 1.130 m² registreret bolig- og erhvervsareal samt 57 m² kælder. Hovedbygningen opvarmes med fjernvarme og har energimærke C, mens lagerbygningerne er uopvarmede.

En ejendom med karakter og mulighed for fornyelse

Der skal påregnes udvendig istandsættelse af blandt andet facadeoverflader og træbeklædning. For køberen med blik for ældre bygninger er der mulighed for at give ejendommen et løft og lade de karakteristiske detaljer komme til deres ret.

Kontakt os for en fremvisning, og oplev ejendommens beliggenhed og mange kvadratmeter.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Hjørringgade 5A, 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*
17 m Horne By, Hirtshals	1.233 m²

Arealfordeling

Grundareal	1.233 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		801 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		787 m²
Boligareal		343 m²
Etageareal i alt		1.130 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Hjørringgade 5A

- opført / ombygget	1920/1986
- bebygget areal	587 m²
- antal etager	2

Enhed

Hjørringgade 3, 1	Etageareal	129 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Hjørringgade 5A	Etageareal	483 m²
Enhed til detailhandel	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Hjørringgade 5B, 1, th	Etageareal	91 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Hjørringgade 5B, 1, tv	Etageareal	53 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Hjørringgade 5B, 2	Etageareal	70 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Hjørringgade 5C	Etageareal	38 m²
Enhed til detailhandel	*Type*	*Afskrivning*

		Erhvervsareal	Nej

Enhed

Hjørringgade 5D		Etageareal	52 m²
Enhed til detailhandel		*Type*	*Afskrivning*
		Erhvervsareal	Nej

Bygning nr. 2 - Hjørringgade 5E

- opført / ombygget	1949/1978
- bebygget areal	145 m²
- antal etager	1

Enhed

Hjørringgade 5E		Etageareal	145 m²
Enhed til lager		*Type*	*Afskrivning*
		Erhvervsareal	Nej

Bygning nr. 3 - Hjørringgade 5D

- opført / ombygget	1949
- bebygget areal	69 m²
- antal etager	1

Enhed

Hjørringgade 5D		Etageareal	69 m²
Enhed til lager		*Type*	*Afskrivning*
		Erhvervsareal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	6.600.000
Grundværdi	850.800

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Øvrige bemærkninger
Hovedbygningen, bygning 1, opvarmes med fjernvarme og har energimærke C, gyldigt til den 22. oktober 2028.
Lagerbygningerne, bygning 2 og 3, er i BBR registreret uden varmeinstallation.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Kommuneplanrammerne udlægger området til centerformål med blandt andet boliger, erhverv, servicefunktioner, butikker og restauration.

For den del af ejendommen, der er omfattet af ramme 202-R13, fastlægger rammen, at der i stueplan kun kan etableres publikumsorienterede aktiviteter eller lignende funktioner med åbent i dagtimerne, eksempelvis butik, café, servicevirksomhed eller galleri. Rammen giver således ikke mulighed for etablering af nye boliger i stueetagen i denne del af ejendommen.

Konkrete ændringer af anvendelse eller bebyggelse skal vurderes i forhold til plangrundlaget, tinglyste servitutter og de nødvendige myndighedstilladelser.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Centerformål efter kommuneplanrammerne 202-R12 og 202-R13. Særlige bestemmelser om stueetagens anvendelse i 202-R13. Se uddybning nedenfor.

Byggesager – bebyggelsesprocent
BBR-meddelelsen af 16. november 2026 indeholder vedrørende boligen på Hjørringgade 5B, 1. tv., på 53 m² bemærkningen »ÆNDRET TIL BOLIG UDEN BYGGESAG«. Der er ikke fremlagt dokumentation for godkendelse af den ændrede anvendelse.

Det foreliggende materiale indeholder ikke en aktuel oversigt over øvrige ansøgte, godkendte eller igangværende byggesager.

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.

Forurening på V1 / V2 niveau
Ifølge Region Nordjyllands jordforureningsattest, udskrevet den 16. november 2026, er matr.nr. 17m Horne By, Hirtshals registreret med status »Udgået inden kortlægning«. Regionen har afkræftet mistanken om forurening og vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen. Der henvises til jordforureningsattesten for nærmere oplysninger.

Områdeklassificering
Byzone

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.01.1925 lbnr. 914999-81 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv Filnavn: 81_S_371
Nr. 2 lyst d. 05.12.1960 lbnr. 11166-81 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, uopsigelig i 22år, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 12.06.1979 lbnr. 17541-81 Tillægstekst Dok om fælles gårdsplads og senest 11/6-1999 at sammenlægge parcellerne mv
Nr. 4 lyst d. 29.09.1997 lbnr. 31366-81 Tillægstekst Lejekontrakt med Slagter Winther A/S, Ikke til hinder for prioritering

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Erhvervslejemål	275.450	275.450
Andre lejemål	274.400	274.400
I alt årlig leje	549.850	549.850

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	2.495.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.495.000
Handelsomkostninger anslået	16.850
Anslået kapitalbehov	2.511.850

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		56.720
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		18.000
Udvendig vedligeholdelse 2023		53.000
Administration:		
Administration		18.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		25.000
I alt, anslået		171.220

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	549.850	549.850
Udgifter		
Driftsudgifter	171.220	171.220
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	378.630	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	378.630	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		378.630
- skattevirkning ved 24,90%		94.279
I alt		284.351

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	2.495.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	16.850

Kontant anskaffelsessum	2.511.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	2.495.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

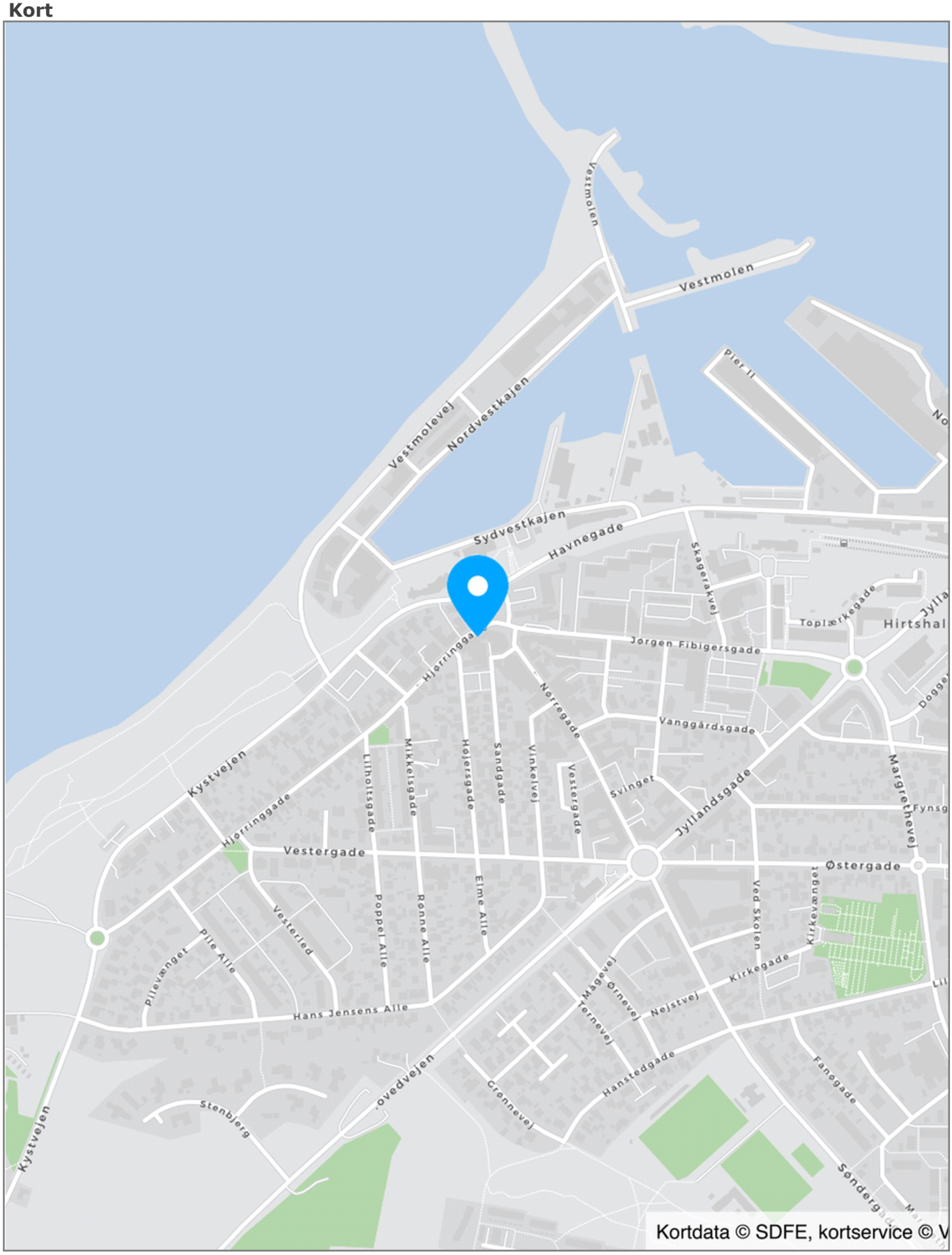
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	16.850
Handelsomkostninger inkl. moms	16.850

KORT

Kort


Vestmolen
Vestmolen
Vestmolevej
Nordvestkajen
Pier II
Sydvestkajen
Havnegade
Skagerakvej
Toplærkegade
Hirtshal
Jørgen Fibigersgade
Hjørringgade
Nørregade
Vanggårdsgade
Kystvejen
Lilholtsgade
Mikkelsgade
Højersgade
Sandgade
Vinkelvej
Vestergade
Svinget
Jyllandsgade
Margrethevej
Hjørringgade
Vestergade
Østergade
Vesterled
Poppel Alle
Rønne Alle
Elme Alle
Pilevænget
Pile Alle
Ved Skolen
Kirkevænget
Kirkegade
Hans Jensens Alle
Mågevej
Ørnevej
Nejstvej
Ternevej
Hanstedgade
Fangsgade
Stenbjerg
Crennevej
Kystvejen
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

