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

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Jernbanegade 1D

9800 Hjørring

3.595.000 kr.



Centralt i Hjørring





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

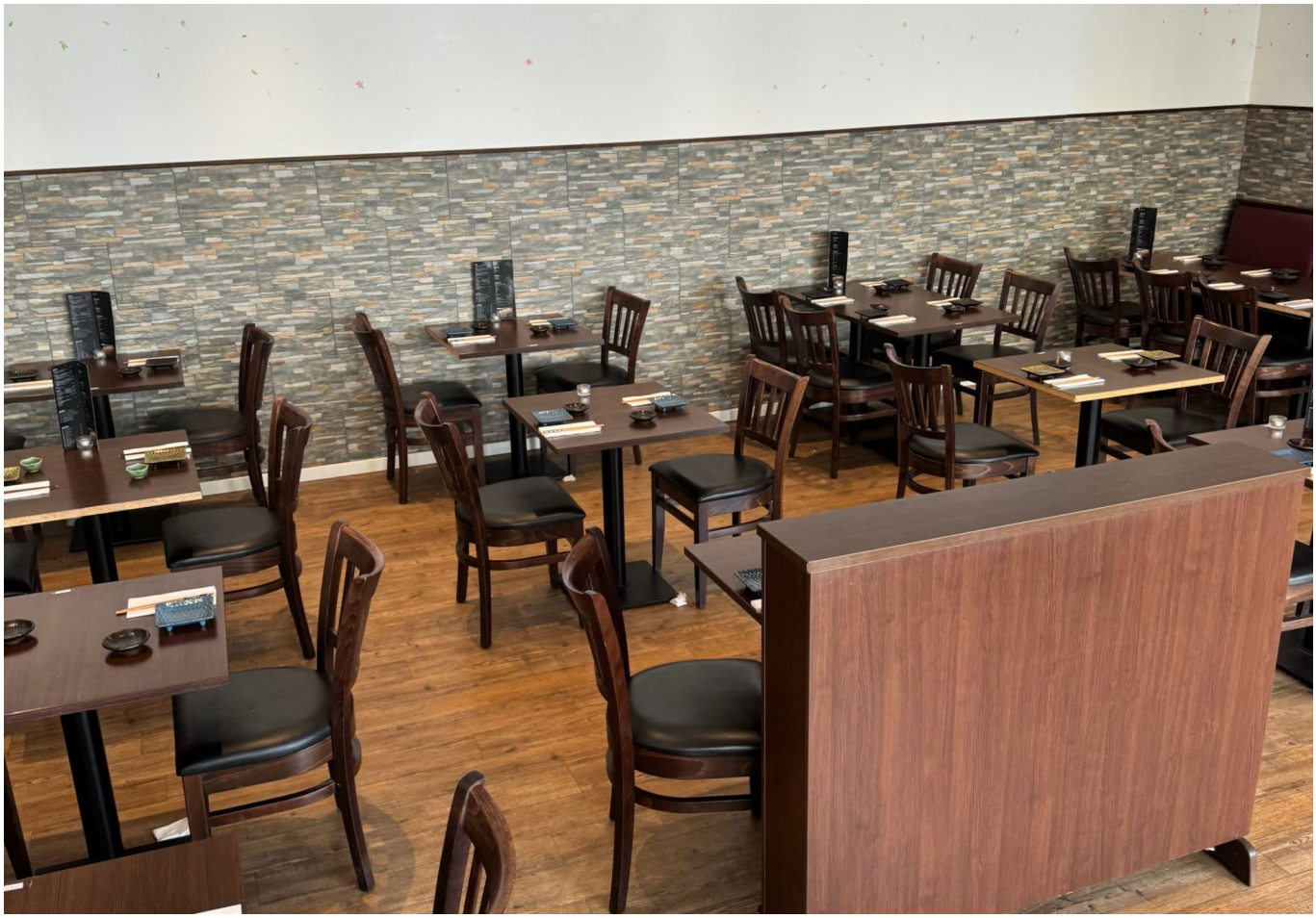
Side	LEJEFORHOLD
12	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
13	Købesum
13	Kapitalbehov
13	Moms
13	Driftsudgifter
13	Likviditetsbudget
13	Købesummens fordeling / afskrivninger
14	Handelsomkostninger

Side	KORT
15	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Karakterfuld byejendom med erhverv og bolig midt i Hjørring

På Jernbanegade 1D får du en markant ejendom med en central placering i Hjørrings gågademiljø. Her ligger butikker, spisesteder og bylivet lige uden for døren, og ejendommens kombination af erhvervslokaler og bolig gør den interessant for både investoren og den erhvervsdrivende, der ønsker at samle virksomhed og privatliv på samme adresse.

Ejendommen er opført i 1909 og har et karakteristisk udtryk med rødt tegltag, kviste og store vinduespartier mod gaden. De mange vinduer giver erhvervsdelen god synlighed og mulighed for at præsentere en virksomhed i direkte kontakt med det omkringliggende bymiljø.

Erhvervslokaler med restaurant og isbutik

Erhvervsdelen er indrettet med restaurant og isbutik samt tilhørende køkken-, produktions- og opbevaringsfaciliteter. Restauranten har et åbent serveringslokale med plads til flere bordopstillinger, mens lave rumdelere skaber mindre afsnit i lokalet. Store vinduespartier trækker dagslyset ind, og kombinationen af mørkt træ, varme gulvtoner og vægflader med stenpræg giver lokalet en hyggelig atmosfære.

I tilknytning til serveringsområdet findes bar og disk samt arbejdsarealer til tilberedning og anretning. Køkkenfaciliteterne er indrettet med flisebeklædte vægge, stålborde og vaske, og de tilstødende baglokaler giver plads til de praktiske funktioner, der hører til en restaurationsvirksomhed.

Isbutikkens facadeparti har egen indgang og store glaspartier mod gaden. Indretningen omfatter butiksområde med disk samt bagvedliggende arbejds- og produktionsfaciliteter. Ejendommen har desuden kælder, som supplerer med plads til bagfunktioner og opbevaring.

Bolig med moderne indretning

Boligdelen er registreret som en fireværelses lejlighed med eget køkken og bad. Her møder man et moderne udtryk med lyse gulve, indbyggede spots og dekorative trælameller, som tilfører rummene varme og karakter.

Køkkenet har grønne fronter, mørke greb og lyse bordplader, mens en bardisk giver mulighed for både en hurtig kop kaffe og selskab under madlavningen. Opholdsrummene viderefører stilen med lyse flader og mørke detaljer, der giver boligen et personligt præg.

Kombinationen af bolig og erhverv giver mulighed for at tænke ejendommen ind i forskellige behov – eksempelvis med egen

virksomhed og bolig samlet eller med udlejning af ejendommens forskellige dele.

En central ejendom med karakter og muligheder

Ejendommen rummer både moderniserede og ældre bygningsdele, og der må påregnes vedligeholdelse og opdatering af blandt andet udvendige overflader og dele af erhvervsarealerne. Her er samtidig mulighed for at videreudvikle indretningen og sætte sit eget præg på en ejendom med en tydelig identitet og en central adresse.

Kontakt os for en fremvisning og oplev mulighederne på Jernbanegade 1D.


GAJA SUSHI



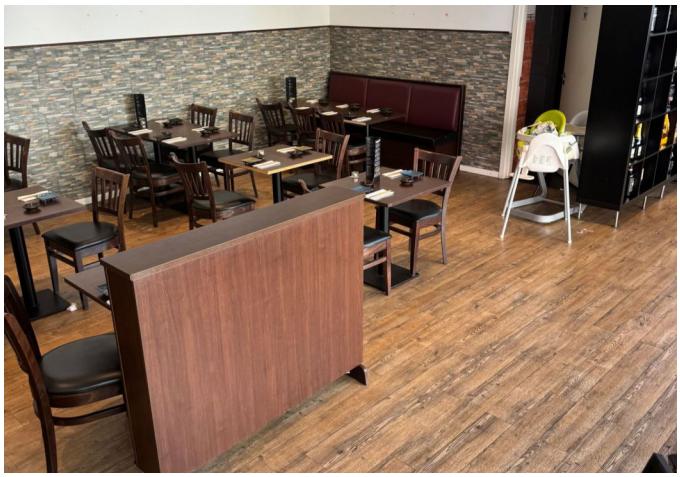
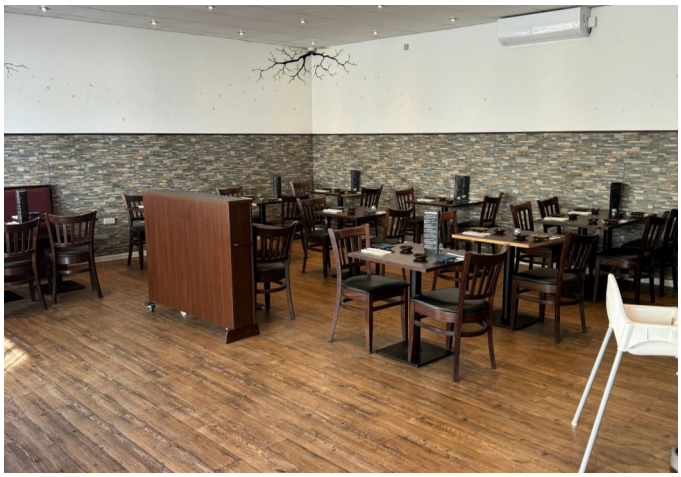





Colettt



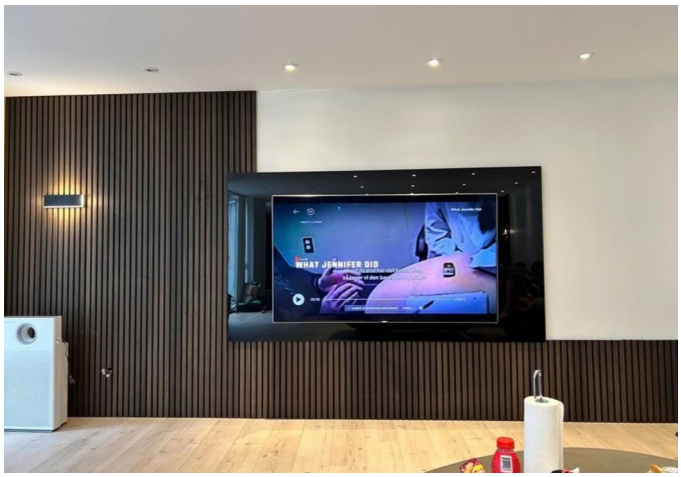
coletti





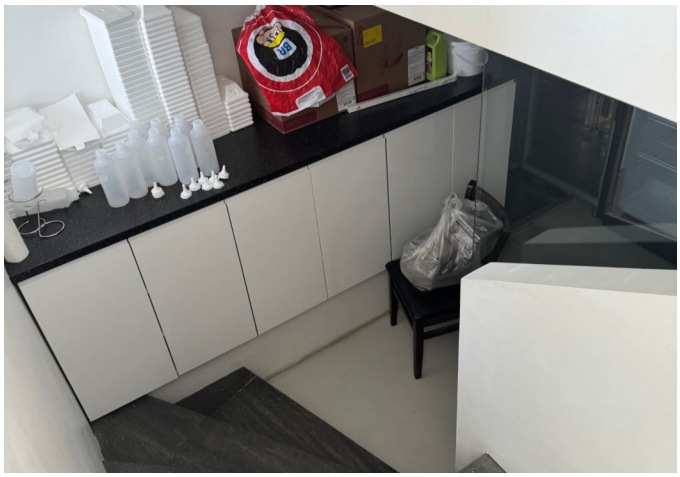




WHAT JENNIFER DID






Gågade
Zone
tilladt




Gågade
Zone
tilladt





Gågade
Zone
tilladt


Gågade
Zone

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Jernbanegade 1D, 9800 Hjørring
Kommune	Hjørring
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
37 b Hjørring Bygrunde	218 m²

Arealfordeling

Grundareal	218 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		154 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		234 m²
Boligareal		154 m²
Etageareal i alt		388 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: erhverv og bolig

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Jernbanegade 1D

- opført / ombygget	1909/2017
- bebygget areal	154 m²
- antal etager	1

Enhed

Jernbanegade 1D	Etageareal	234 m²
Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Jernbanegade 1E	Etageareal	154 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	2.150.000
Grundværdi	529.700

Den anførte offentlige ejendomsværdi udgør kr. 2.150.000, og grundværdien udgør kr. 529.700. Vurderingsoplysningerne er angivet for vurderingsåret 2020 og udgør ikke en aktuel vurdering af ejendommens handelsværdi

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	D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 111.15, "Centerformål Hjørring Midtby", samt kommuneplanramme 101-R01, "Centerområde, Koncentreret bymidte ved Strømgade og Østergade, Hjørring", i Hjørring Kommuneplan 2025.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 111.15, "Centerformål Hjørring Midtby", samt kommuneplanramme 101-R01, "Centerområde, Koncentreret bymidte ved Strømgade og Østergade, Hjørring", i Hjørring Kommuneplan 2025.

Byggesager – bebyggelsesprocent
Centerformål inden for gældende planbestemmelser. Der gælder særlige begrænsninger for anvendelsen af stueetagen, jf. nedenstående.

Brandmæssige forhold
Der er ikke fremlagt særskilt brandteknisk dokumentation for ejendommen. Oplysninger om brandmæssige godkendelser, eventuelle brandpåbud og godkendt personantal er derfor ikke verificeret i forbindelse med udarbejdelsen af salgsmaterialet.

Miljøforhold

Jordbund, geotekniske forhold
Der er ikke fremlagt geotekniske undersøgelser af ejendommens jordbunds- og funderingsforhold.

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
Ejendommen er ifølge Region Nordjyllands jordforureningsattest af 24. november 2026 ikke kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Matriklen er ikke registreret i regionens jordforureningsdatabase.

Områdeklassificering
Ejendommen er omfattet af Hjørring Kommunes områdeklassificering som lettere forurenet. Flytning af jord fra ejendommen skal ske efter de gældende regler om anmeldelse og dokumentation, herunder jordanalyser.

Olie-/tankanlæg
Ifølge de tilgængelige BBR-oplysninger er der ikke registreret olietank på ejendommen.

Miljøforhold, grund
Ejendommen er omfattet af Hjørring Kommunes områdeklassificering som lettere forurenet. Ejendommen er ikke kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, jf. Region Nordjyllands jordforureningsattest af 24. november 2026. Regionen har på attesttidspunktet ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.07.1966 lbnr. 6582-81 Tillægstekst Dok om at der ikke må drives advokatvirksomhed mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	384.000	384.000
I alt årlig leje	384.000	384.000

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	3.595.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.595.000
Handelsomkostninger anslået	23.450
Anslået kapitalbehov	3.618.450

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		5.452
Renovation / miljøafgift:		
660 l affald		7.011
Udvendig vedligeholdelse 2025		19.400
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		22.000
I alt, anslået		58.863

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	384.000	384.000
Udgifter		
Driftsudgifter	58.863	58.863
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	325.137	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	325.137	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		325.137
- skattevirkning ved 24,90%		80.959
I alt		244.178

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	3.595.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	23.450

Kontant anskaffelsessum	3.618.450

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	3.595.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

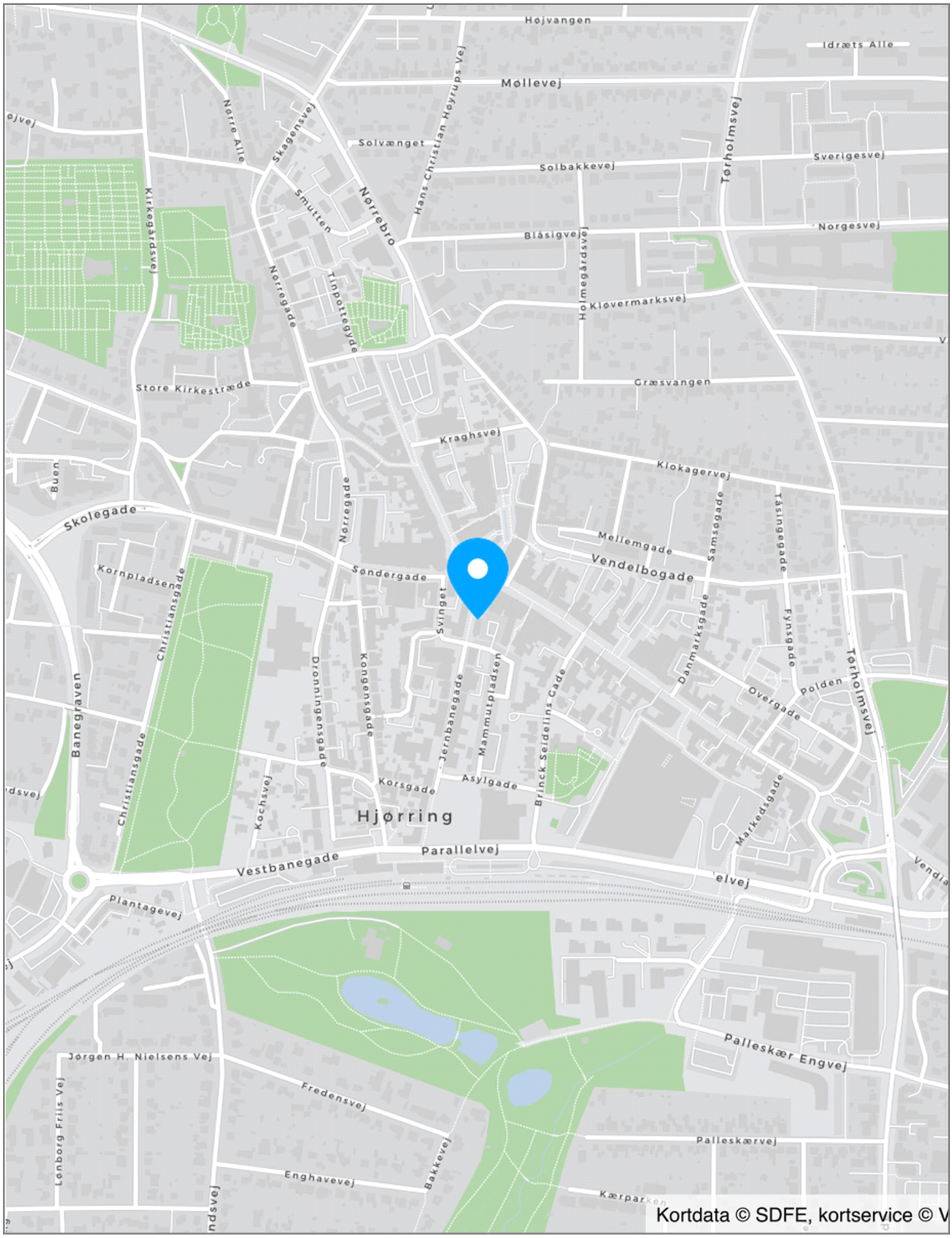
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	23.450
Handelsomkostninger inkl. moms	23.450

KORT

Kort


Højvangen
Idræts Alle
Møllevej
Nørre Alle
Skagensvej
Solvænget
Hans Christian Høyrups Vej
Solbakkevej
Tørholmsvej
Sverigesvej
Kirkegårdsvej
Smutten
Nørrebro
Blåsigvej
Norgesvej
Nørregade
Tinpottegyde
Holmegårdsvej
Kløvermarksvej
Store Kirkestræde
Græsvangen
Kraghsvej
Klokagervej
Buen
Skolegade
Nørregade
Mellemgade
Samsøgade
Tåsingegade
Vendelbogade
Kornpladsen
Søndergade
Svinget
Christiansgade
Danmarksgade
Fynsgade
Dronningensgade
Kongensgade
Jernbanegade
Mammutpladsen
Brinck Seidelins Gade
Overgade
Polden
Tørholmsvej
Banegraven
Christiansgade
Korsgade
Asylgade
Kochsvej
Hjørring
Markedsgade
Parallelvej
Vestbanegade
Plantagevej
Palleskær Engvej
Jørgen H. Nielsens Vej
Fredensvej
Palleskærvej
Lønborg Friis Vej
Enghavevej
Bakkevej
Kærparken
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
Indehaver & Ejendomsmægler
MDE

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

