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

SALGSOPSTILLING

Håndværk

Havnegade 22
9850 Hirtshals

1.395.000 kr.



Charmerende ejendom med historie i hjertet af Hirtshals





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

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

Side	TEGNINGER
11	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Havnegade 22

Midt i det autentiske havnemiljø i Hirtshals finder I denne helt særlige ejendom på Havnegade 22 – en bolig, hvor historien sidder i væggene, og hvor beliggenheden ikke bliver meget bedre.

Ejendommen emmer af sjæl og fortællinger fra en tid, hvor havnen var byens pulserende centrum. Her har livet gennem generationer været tæt forbundet med havet, fiskeriet og det stærke lokalsamfund, som stadig præger området i dag. Man fornemmer tydeligt, at dette ikke blot er et hus – men et stykke lokalhistorie.

Boligen fremstår med masser af charme og klassiske detaljer, der vidner om ejendommens oprindelse, samtidig med at den tilbyder gode rammer for moderne hverdagsliv. Her er plads til både familieliv, fritid og afslapning – og mulighederne for at sætte sit eget præg er mange.

Beliggenheden er helt i top: I bor få skridt fra havnen, hvor I kan nyde det maritime miljø, de hyggelige omgivelser og den friske havluft. Samtidig er I tæt på byens faciliteter, indkøb, spisesteder og natur – herunder de brede sandstrande og det smukke Vesterhav.

Havnegade 22 er for jer, der drømmer om en bolig med karakter, historie og en beliggenhed, der giver noget helt særligt i hverdagen.
















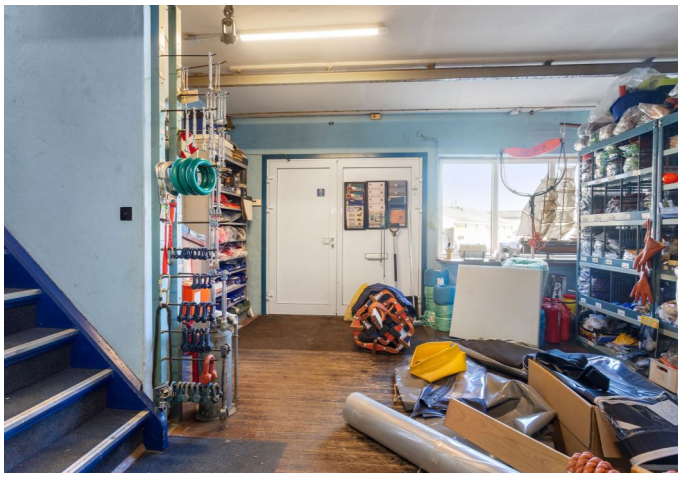




Color Line


Sejlmageri




Sejlmageri


Sejlmageri


Sejlmageri

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Havnegade 22, 9850 Hirtshals
Kommune	Hjørring
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Håndværk
Anvendelse, aktuel	Fabrik og lager

Matr. nr.	Areal
123 u Horne By, Hirtshals	428 m²

Arealfordeling

Grundareal	428 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		266 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		456 m²
Etageareal i alt		456 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Havnegade 22

- opført / ombygget	1946/1992
- bebygget areal	190 m²
- antal etager	2

Enhed

Havnegade 22	Etageareal	380 m²
Værksted	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Nej

Bygning nr. 2 - Havnegade 22

- opført / ombygget	1946
- bebygget areal	76 m²
- antal etager	1

Enhed

Havnegade 22	Etageareal	76 m²
Enhed til parkering- og transportanlæg	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	520.000
Grundværdi	72.800

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Blandet vandforsyning
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Der henvises til ejendomsdatarapport

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Fabrik og lager

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Der henvises til ejendomsdatarapport

Øvrige bemærkninger
Der henvises til ejendomsdatarapport

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
V1, Nedlagt tjæreplads (vodbinderi), Hirtshals Sejlmageri

Områdeklassificering
Byzone

Olie-/tankanlæg
Der henvises til ejendomsdatarapport

Oliebranchens miljøpulje
Der henvises til ejendomsdatarapport

Miljøforhold drift
Der henvises til ejendomsdatarapport

Miljøforhold, grund
Der henvises til ejendomsdatarapport

Miljøforhold, øvrige bemærkninger
Der henvises til ejendomsdatarapport

Tingbog og servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.395.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.395.000
Handelsomkostninger anslået	72.500
Anslået kapitalbehov	1.467.500

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	*Beløb i kr.*
	600.000

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		18.018
Renovation / miljøafgift:		
anslået renovation		4.500
Renholdelse / vicevært:		
Renholdelse		2.500
Udvendig vedligeholdelse 2026		22.800
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		12.000
I alt, anslået		59.818

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	59.818	59.818
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-59.818	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-59.818	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-59.818
- skattevirkning ved 24,90%		-14.895
I alt		-44.923

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	1.395.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	10.250
Mæglersalær	49.800
Moms ekskl. evt. momsrefusion	12.450

Kontant anskaffelsessum	1.467.500

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	1.395.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	10.250
Mæglersalær	49.800
Moms	12.450
Handelsomkostninger inkl. moms	72.500

TEGNINGER

Tegning



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

