

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hammelsevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Solidt placeret og historisk forankret i den enestående natur, ligger denne unikke og yderst sjældent udbudte herregård på Hammelsevej 21, 9700 Brønderslev. Dette sted er intet, du før har set, og du bliver blæst bagover af beundring, respekt og ydmyghed, når du går gennem de mange smukke rum i de historiske bygninger.

Turen, langs udbygningerne og den fredede voldgrav, som indrammer ejendommen på fineste vis, tager pusten fra dig. Her er historien i højsædet, fuldstændig unik og dybt funderet i ejendommens eksistens og udseende i dag.

Historien bag.

Gammel Hammelsevej er en gammel hovedgård/herregård – tilbagedateret til middelalderen. Ejendommens østfløj er i dag fredet, og er den gamle hovedbygning fra 1540-1550. Den nye hovedbygning blev opført i 1792 og med 424 imponerende kvadratmeter. Hovedbygningen står i dag som bevaringsværdigt med SAVE-værdien 2.

Grunden strækker sig over 7,4 Ha, med mulighed for jagt, og her tælles der også en staldbygning med kobberspir, en stor dobbeltgarage og fyrrum på i alt 170 m² med pillefyrrer fra 2018 og øvrige 80 m² loft. Endvidere en stålhal på 347 m² og en charmerende jagthytte på 50 m².

Historien i dag.

I dag står den dragende ejendom utrolig smukt og præsentabelt – ude som inde – flot restaureret med stor respekt for ejendommens oprindelse og historie. Så hvis du er vild med ældre ejendomme, der fortæller sin helt egen historie, gennem tiden og på tværs af generationer, så er herregården Gammel Hammelsevej noget for dig.

I det sekund, du træder ind i stuehusets vindfang, er du solgt. De mange boligkvadratmeter gemmer bl.a. på en første sal med fem værelser og en stueplan med fire stuer, et alrum, køkken og bryggers, et badeværelse og baggang til den fredede østfløj med festsal, badeværelse, kontor, pejsestue og vinkælder. Uanset hvilket rum, du befinder dig i, får du serveret naturens nuancerede udtryk ind gennem alle vinduer og døre. DIN natur, som vil efterlade dig med en indvendig ro, der er ren balsam for sjælen.

Du kommer til at bo midt i historien – i en ejendom, der selvsagt vil blive ejendommen i dit liv.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Lund Christensen

DIN MÆGLER
Hadsundvej 5
9000 Aalborg
info@dmbolig.dk
Tlf. 72 17 00 04
www.dmbolig.dk

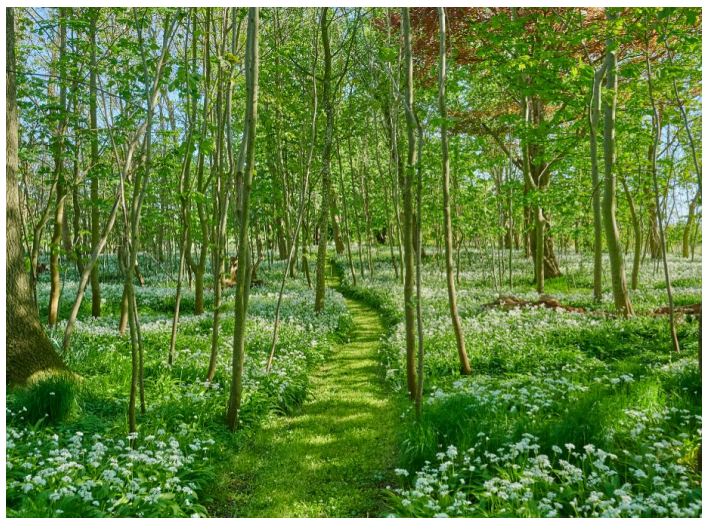
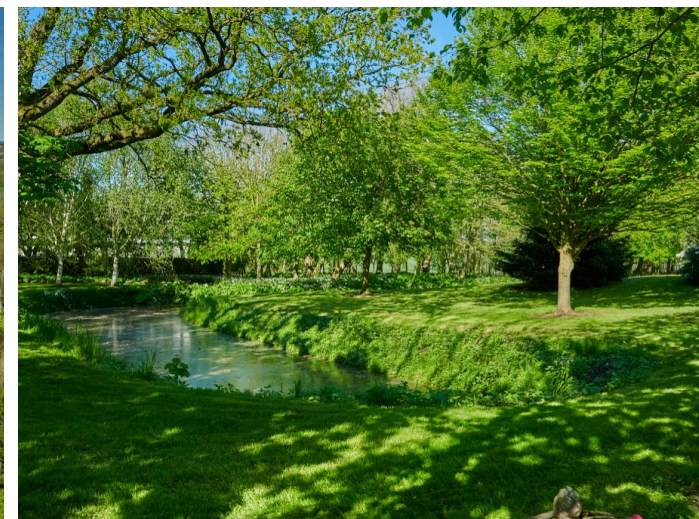
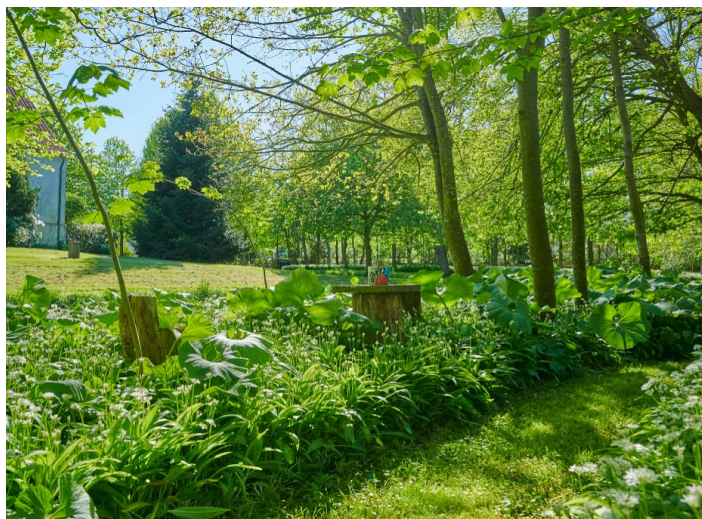


Din Mægler

Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

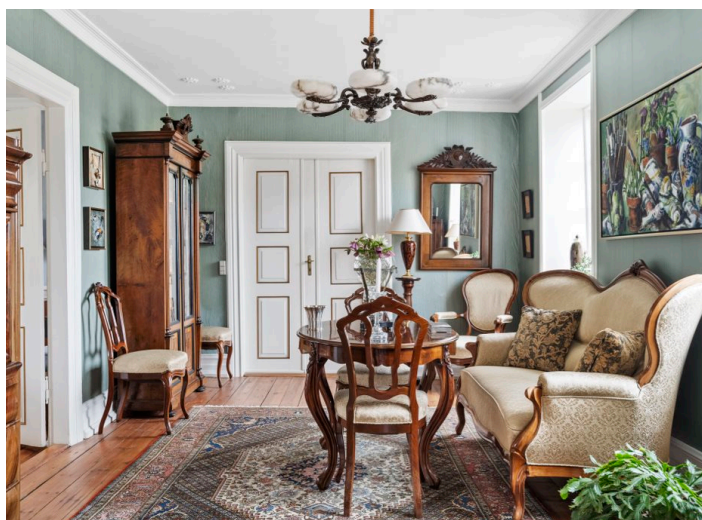
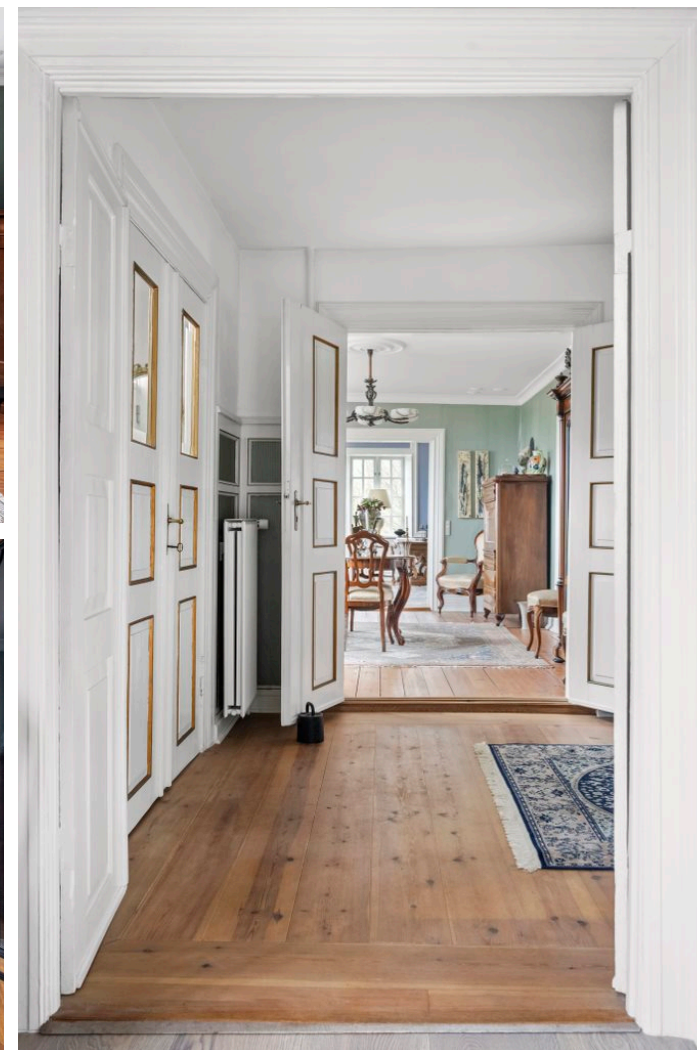
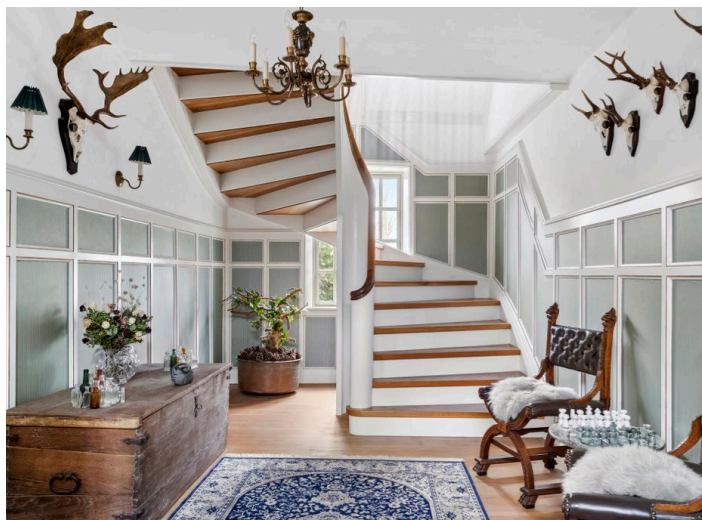
Dato: 24.3.2025



Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025



DIN MÆGLER
Hadsundvej 5
9000 Aalborg
info@dmbolig.dk
Tlf. 72 17 00 04
www.dmbolig.dk

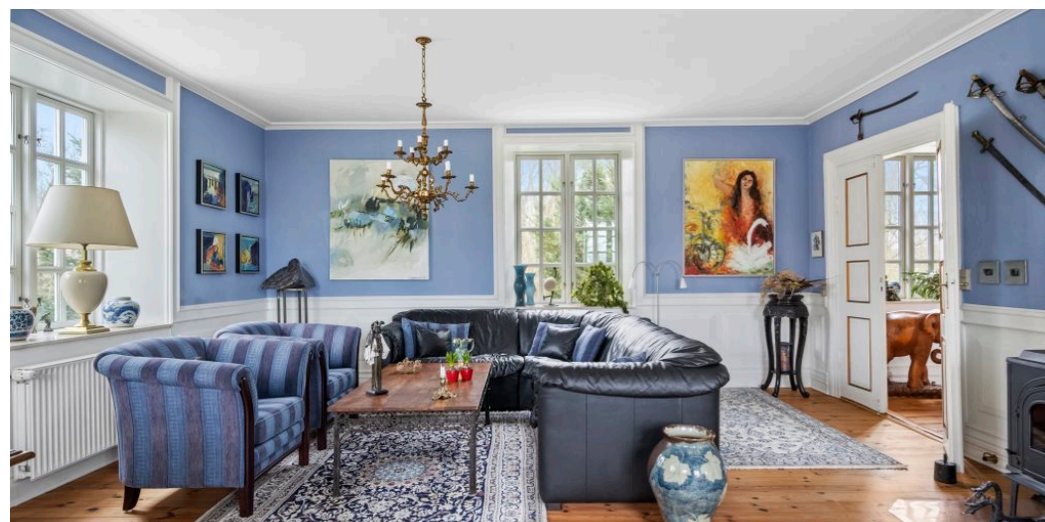
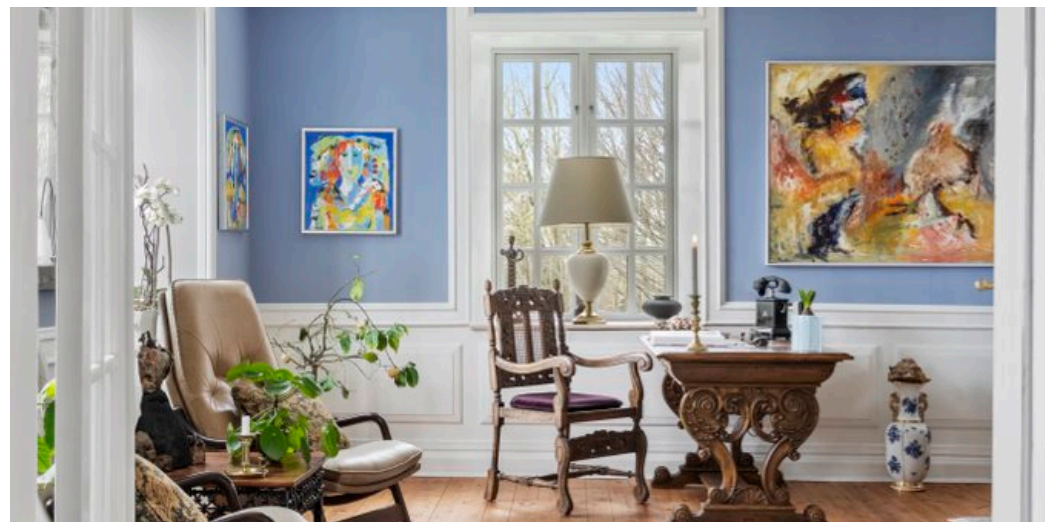
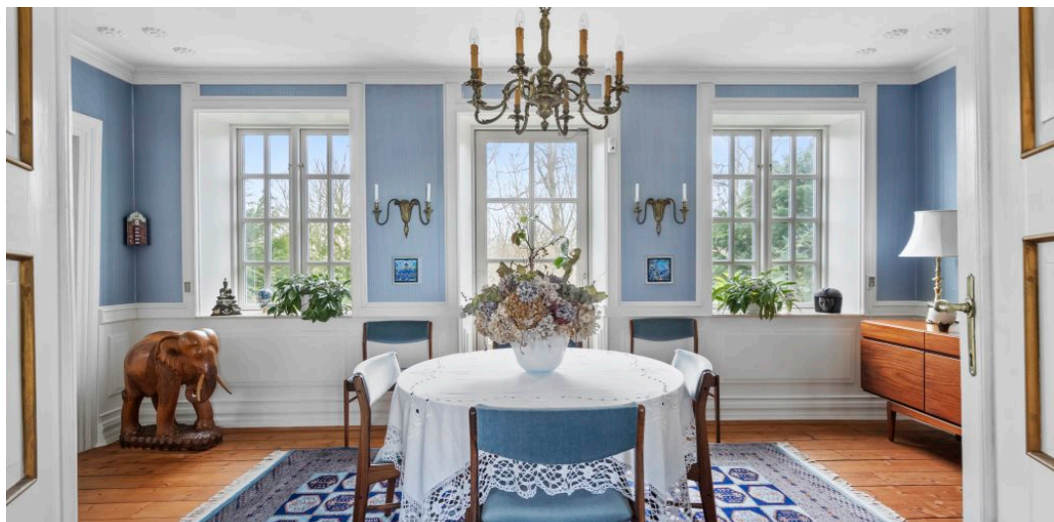


Din Mægler

Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

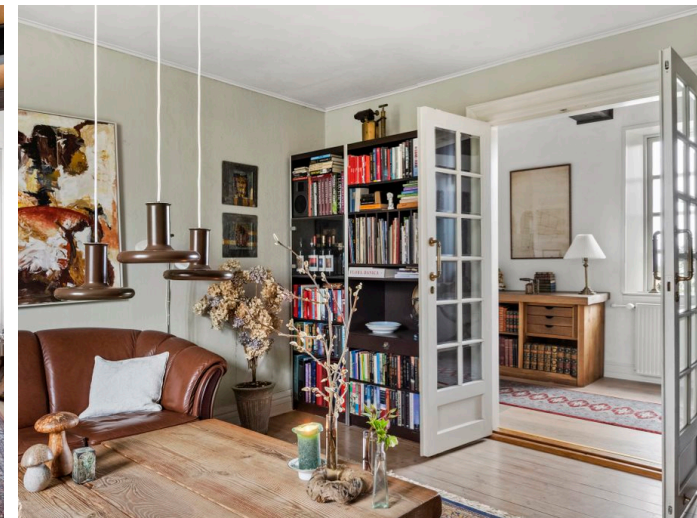
Dato: 24.3.2025



Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025



Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025



DIN MÆGLER
Hadsundvej 5
9000 Aalborg
info@dmbolig.dk
Tlf. 72 17 00 04
www.dmbolig.dk

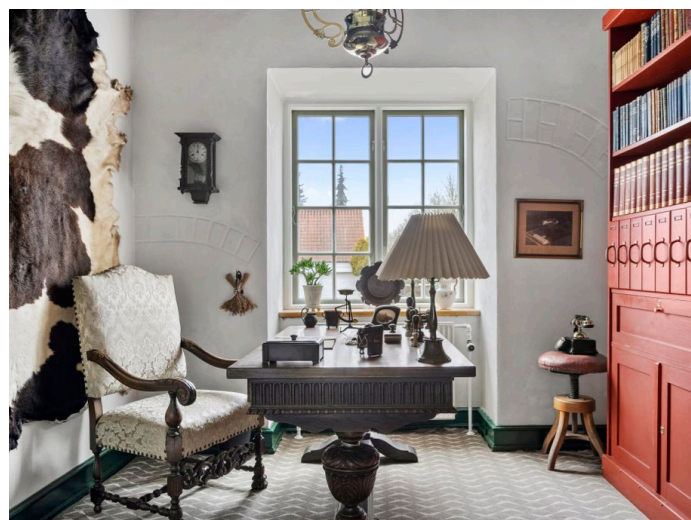


Din Mægler

Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 3663000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

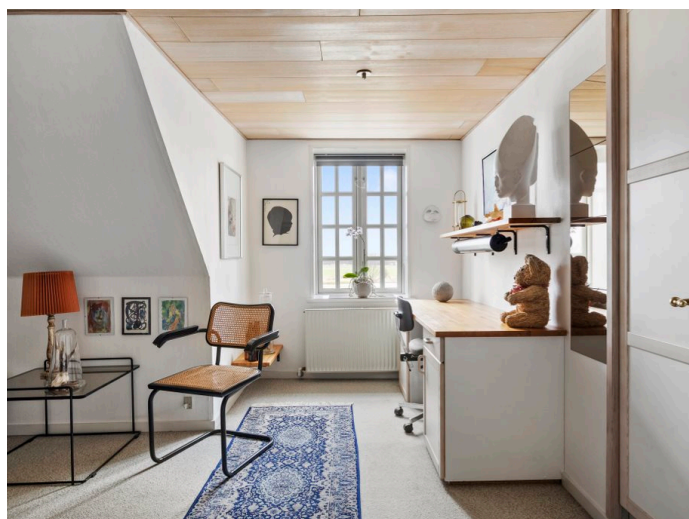
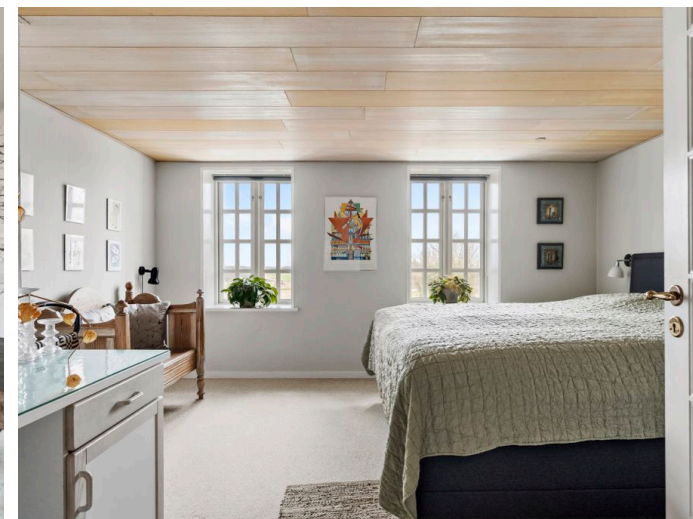
Dato: 24.3.2025



Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

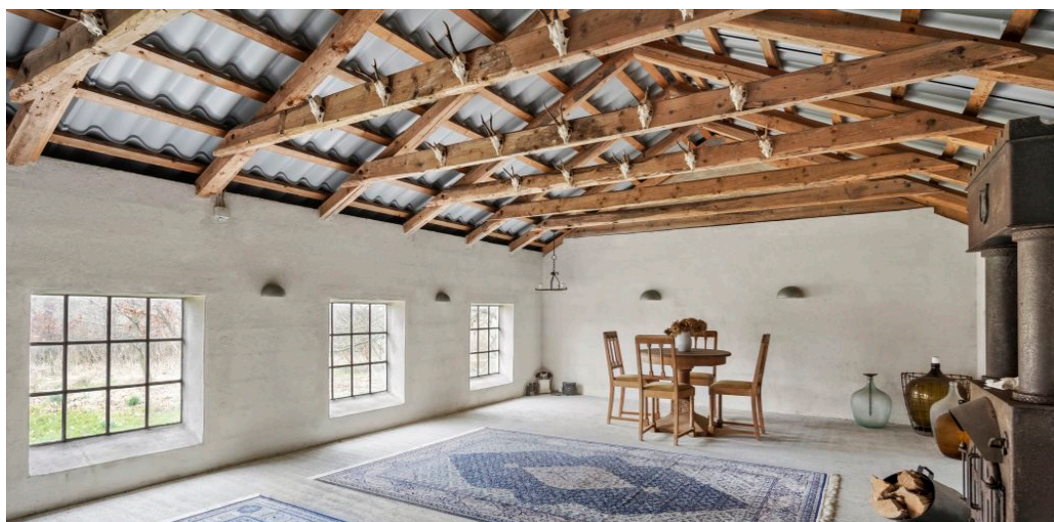
Dato: 24.3.2025



Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025



DIN MÆGLER
Hadsundvej 5
9000 Aalborg
info@dmbolig.dk
Tlf. 72 17 00 04
www.dmbolig.dk



Din Mægler

Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025





Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 1a Hammelmose Hgd., Tise m.fl.
BFE-nr.: 3211400 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Øvrige renseløsninger: Udledning til tanke
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1550 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.210.000,00
Grundværdi: 1.056.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.568.000,00
Grundlag for grundskyld: 844.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*
Grundareal udgør: 73777 m²
Hovedbyg.bebyg. areal: 422 m²
Kælderareal: 100 m²
Udnyttet tagetage: 250 m²
Boligareal i alt: 582 m²
Andre bygninger: 1082 m²
-heraf Garage 170 m²
-heraf Tiloversbleven
landbrugsbygning 50 m²
-heraf Tiloversbleven
landbrugsbygning 347 m²
-heraf Tiloversbleven
landbrugsbygning 515 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
type: Køleskab mærke: Blomberg
type: Fryseskab mærke: Blomberg
type: Komfur/ovn mærke: Bosch
type: Emhætte mærke: Bosch
type: Dybfryser mærke: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.1.1907 Dok om færdselsret mv, Vedr 1A, 1EL, 1EM ikke i akt
22.12.1921 Dok om færdselsret mv, Vedr 1A, 1EL, 1EM 82_G_247
27.7.1922 Dok om færdselsret mv, Vedr 1A, 1EL, 1EM 82_G_247
19.3.1937 Dok om vandværk mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 34G
19.3.1937 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1EL, 1EM
1.9.1944 Dok om færdselsret mv, Vedr 1A, 1EL, 1EM
4.1.1951 Dok om fredning, jfr skr. 04.01.1951 fra Det særlige bygningsssyn
2.4.1959 Dok om oversigt mv, Vedr 1A, 1EL, 1EM 82_G_247
3.7.2001 Fredningsdokument.
28.6.2007 Dekl om at ejendommen fremtidig benævnes et af følgende navne: 1) Gammel Hammelmose, 2) Gammel Hammelmose Hovedgaard, 3) Hammelmose Hovedgaard, 4) Gammel Hammelmose Hovedgård, 5) Hammelmose Hovedgård.

Kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021 - 2033
- Brønderslev om 20 år
- Planstrategi 2007-2011
- Planstrategi 2007-2011
- Planstrategi 2011
- Planstrategi 2019
- Planstrategi 2023

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.864,00

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Vi gør opmærksom på, at pillefyret varmer hele ejendommen op og at sælgers faktiske forbrug af piller er på ca. 13 ton på årsbasis.

Vi gør opmærksom på, at det beregnede varmekonsum i energimærket udelukkende er på hovedbygningen på i alt 424 m².

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Arealer:

Vi gør opmærksom på, at boligarealet er sammenlagt fra bygning 1 og 2 med et boligareal på 424 m². og 158 m².

Vi gør ligeledes opmærksom på, at det bebyggede areal også er sammenlagt fra bygning 1 og 2 med henholdsvis 264 m². og 158 m².

Derudover er tagetagearealet fra bygning 1 og 2 sammenlagt med henholdsvis 160 m². og 90 m².

Tagetagen i bygning 12 (tidligere ko- og svinestald) på 515 m². er ikke pålagt arealerne i salgsopstillingen, men noteret på BBR.

Fredede bygninger:

Jf. ejendomsdatarapporten er bygning 2 fredet. Se mere på nedenstående link eller kontakt Slots- og Kulturstyrelsen: <https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=20862865>



Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.096,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000,00
Grundskyld	kr. 14.446,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	55.850,00
Husforsikring	kr. 11.262,03	I alt	kr.	9.050.850,00
Skorstensfejer, anslået	kr. 1.339,00			
Genbrugsbidrag mv.	kr. 3.959,75			
Rottebekæmpelse	kr. 631,68			
Andel af grøftebeskæring	kr. 400,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.135,26			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 450.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 49.947 md./ 599.369 år. Netto ekskl. ejerudgift: 39.500 md./ 473.998 år v/ 27,38 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.3.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/4 - 1/10. Forbehold:

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Hammelmosevej 21, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 36630000667
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 24.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen: