

Salgsopstilling

Formularens 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: Bodil Hjorths Vej 14, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 17.800.000

Sagsnr.: 65190000016
Ejerudgift/md.: kr. 7.922

Dato: 20.6.2025



Beskrivelse:

I 1902 lod Anders Olesen, en driftig herre som gik under tilnavnet Kongen af Hammer Bakker, Villa Møgelbjerg opføre. Ejendommen er udgjort af smukke bygninger, der dengang som i dag fremstår med et enormt arkitektonisk overskud, en imponerende detaljerigdom og håndværksmæssigt topniveau. Den særlige karakter, som ejendommen udstråler, bliver ledsaget af en lige dele idyllisk og praktisk beliggenhed ved Hammer Bakkers smukke natur og Aalborgs mange muligheder.

Et hjem bliver til

Ejendommens tilblivelseshistorie begyndte som nævnt i 1902. De hvidmalede palælige bygninger fremstår i dag med samme raffinerede arkitektur og samme forfinede udtryk. Denne omstændighed skyldes i høj grad det omfattende istandsættelsesarbejde, som ejendommen undergik i årene omkring 2010.

Det enorme arbejde blev udført i overensstemmelse med de oprindelige kongstanker og med største respekt for de originale detaljer, finesser og materialer. For eksempel er gulvene nu omtrent 120 år gamle, og den henrivende stuk, som var i de højloftede stuer i sin tid, har man efter bedste evne forsøgt stilmæssigt at eftergøre. Vinduer, døre, gerigter og paneler er på samme vis speciallavet efter de oprindelige mønstre.

Den store indsats har efterladt en særegen og sjældent fornem æstetik. Den elegant besmykkede facade passer helt og holdent til det indre, og midt i alt det klassiske håndværk og bevarelsen af de herskabelige fortræffeligheder finder man tillige tilføjelsen af et komfortniveau, der ellers kun hører moderne byggerier til.

To enheder og et atelier

Ejendommen er opdelt i flere dele, der, skønt de toner frem med en homogen arkitektur, kan tjene forskellige formål. Det er med andre ord et væsentligt potentiale for at forene bolig med erhverv, og de mange kvadratmeter efterlader bestemt plads til begge dele sideløbende.

(fortsættes på næste side)

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: Hans Lilienhoff

Adresse: Bodil Hjorths Vej 14, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 17.800.000

Sagsnr.: 65190000016
Ejerudgift/md.: kr. 7.922

Dato: 20.6.2025

I den sydlige fløj ligger et stort køkken i forlængelse af tre endnu større stuer. Den fantastiske loftshøjde har givet mulighed for tilsvarende høje, småsprossede vinduer, og på den måde er det fremragende lysindfald med til at binde de fire rum sammen. Lige fra de nydelige finesser i lyskasserne til stukken og gulvet er der tænkt over, hvordan den helt rigtige stemning kunne fremmanes.

Ejendommen rummer derudover et stort antal værelser fordelt på henholdsvis stueplan og første sal, ligesom der er etableret flotte badeværelser, som er rustet til tænderne efter nutidens standarder. Poolrum, vinkælder, garager, fitnessrum og meget, meget mere er også en del af de mange faciliteter, som man kan lade indgå i forskellige konstellationer af bolig og erhverv. Sidst, men ikke mindst, står der i den smukke, parklignende have et fornemt atelier med tilhørende badeværelse.

Natur og by forenes

Den flotte natur ved Hammer Bakker begynder ved baghavens grænse. På den måde er det tydeligt illustreret, netop hvor let det er at nyde den storslåede natur, når man har adresse her. Der er vandreruter gennem terrænet med åben hede og skove, og da hele området er på godt og vel 2.000 hektar, løber man ikke tør for nye steder at opdage.

Naturen kan i kraft af sit omfang og nærheden til ejendommen også indgå i de forretningsmæssige udfoldelser, hvad end man måtte have i tankerne, og i denne forbindelse er det tilsvarende væsentligt, at ejendommen kun ligger et kvarters kørsel fra Aalborg. Lufthavnen er heller ikke langt herfra, og hvad angår de mest brugte faciliteter i dagligdagen, så finder man det hele i cykelafstand i Vodskov.

Adresse: Bodil Hjorths Vej 14, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 17.800.000

Sagsnr.: 65190000016
Ejerudgift/md.: kr. 7.922

Dato: 20.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 2pu Vodskov By, Hammer
BFE-nr.: 100015062
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1902 / 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 11.664.000,00
Grundværdi: 2.674.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.331.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.139.200,00

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

Tilbehør:

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

Liebherr køleskab + biofresh, Liebherr fryser, Eico emhætte, SMEG ovn, SMEG gaskogeplade, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	6299 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	292 m ²
Kælderareal:	284 m ²
Udnyttet tagetage:	232 m ²
Boligareal i alt:	524 m ²
Andre bygninger:	524 m ²
-heraf Erhverv	469 m ²
-heraf Udhus	55 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.4.1895 Dok om fredskov mv
28.11.1939 Dok om fredskov mv, fredning
1.5.1990 Lejekontrakt med Uranus Kursuscenter A/S
21.1.2013 Deklaration om vandledning

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021
- Plan - Hammer Bakker
- Plan - Vi udvikler byer med kvalitet sammen
- Plan - Planlægning i en brydningstid

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Plan - Institutionen Engbo, Hammer Bakker, Vodskov
- Plan - Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov

Ejendommen er omfattet af spildevandsplaner:

- Kloakopland - 2.0.07 / 1_2
- Kloakopland - 2.0.12 / 3_3
- Kloakopland - 2.0.12 / 1_2
- Kloakopland - 2.0.07 / 2_2

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og følsom indvinding.

Der er på ejendommen skovbyggelinje.

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i flere kategorier;

- Bygning 1 er bevaringsværdig i kategori 2
- Bygning 2 er bevaringsværdig i kategori 2
- Bygning 3 er bevaringsværdig i kategori 3

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bodil Hjorths Vej 14, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 17.800.000

Sagsnr.: 65190000016
Ejerudgift/md.: kr. 7.922

Dato: 20.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 70.400,00 Forbrug: 90.290 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: 4 brændeovne

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens brændeovne:

Såfremt ejendommens brændeovne er produceret før 2008, kan der fra kommunens side være bestemmelse om, de skal udskiftes/nedlægges. Køber må forberede sig på, der kan komme en udgift hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Sidefløj:

Sidefløjens i alt 469 kvadratmeter er fordelt således:

- Stueplan: 173 kvadratmeter
- Førstesal: 108 kvadratmeter
- Kælderplan: 188 kvadratmeter

Adresse: Bodil Hjorths Vej 14, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 17.800.000

Sagsnr.: 65190000016
Ejerudgift/md.: kr. 7.922

Dato: 20.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 48.756,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 15.830,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 22.107,02	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.125,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.926,98	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 315,01	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Kommunal opkrævning, fællesudgift	kr. 2.000,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 95.060,81	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 890.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 96.893 md./ 1.162.721 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 77.556 md./ 930.670 år v/ 26,38 %

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: 20.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Bodil Hjorths Vej 14, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 17.800.000

Sagsnr.: 65190000016
Ejerudgift/md.: kr. 7.922

Dato: 20.6.2025

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: