

Salgsopstilling

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

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026



Herregårdsidyl i særklasse og med Danmarkshistorie

Der findes ejendomme, som imponerer.
Og så findes der steder, som efterlader et aftryk.

På en diskret hævet position mellem bølgende marker, skov og vandløb ligger denne enestående herregård – et sted, hvor historien ikke blot er bevaret, men lever videre i murværk, landskab og atmosfære.

Hvor historien bor

Med rødder tilbage til 1345, hvor ejendommen første gang optræder i historiske kilder, træder man her ind i næsten syv århundreders sammenhængende danmarkshistorie. Gennem tiden har stedet tilhørt adelsslægter, kronen og markante personligheder – en arv, der stadig mærkes i helheden.

Den nuværende hovedbygning, hvis kerne blev opført i 1776 efter en brand, fremstår som et klassisk og værdigt bygningsværk, hvor historisk autenticitet og nutidig anvendelighed forenes i en sjælden balance. Ejendommen er fredet, omfattende bygninger, park, gårdsplads og allé helt ned til indkørslen – et vidnesbyrd om dens kulturhistoriske betydning og bevarede helhed.

Boligen udfolder sig over ca. 300 m² og rummer hele 10 værelser – en volumen, der åbner for repræsentative rammer, sociale liv og daglig komfort uden kompromis. Her er plads til store middage, stille morgener og alle de øjeblikke, livet stiller krav om.

Udenfor strækker ejendommen sig over ca. 50,45 hektar – en mangfoldig natur, hvor skov, eng, parklignende have og vandløb danner en helstøbt ramme om livet på landet. De parklignende arealer omgiver hovedbygningen med gamle, fredede træer, mens skovpartier, damme og frodige enge folder sig ud i landskabet. Delarealer er udlejet til høslet og afgræsning, hvilket både bevarer biodiversitet og understøtter et levende landskab.

Natur, jagt og stille morgener ved åen

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: Bo Lynge Nielsen

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026

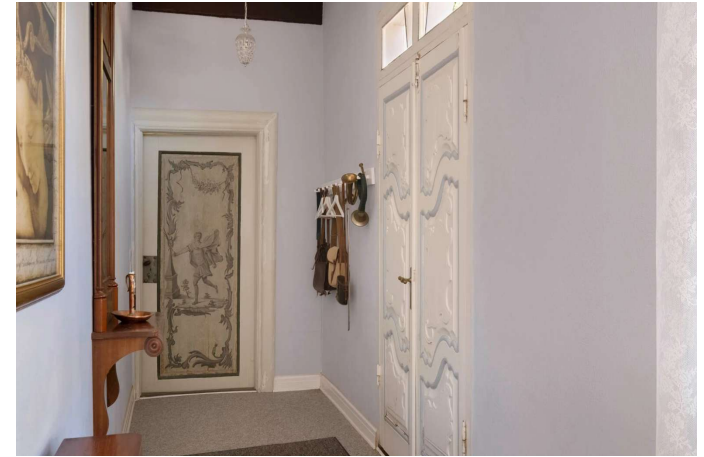
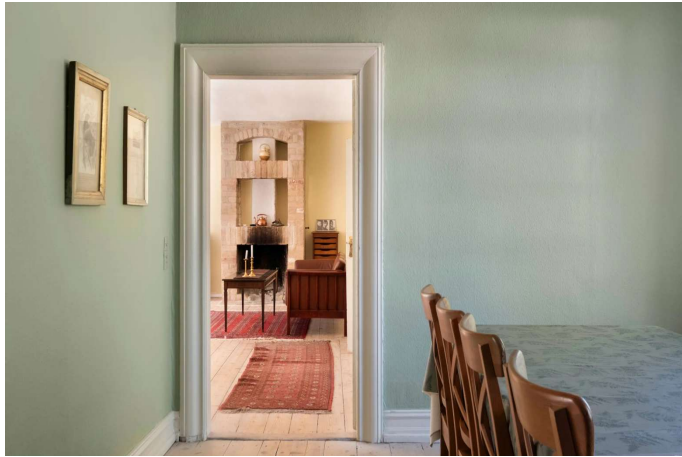


Liebe

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026

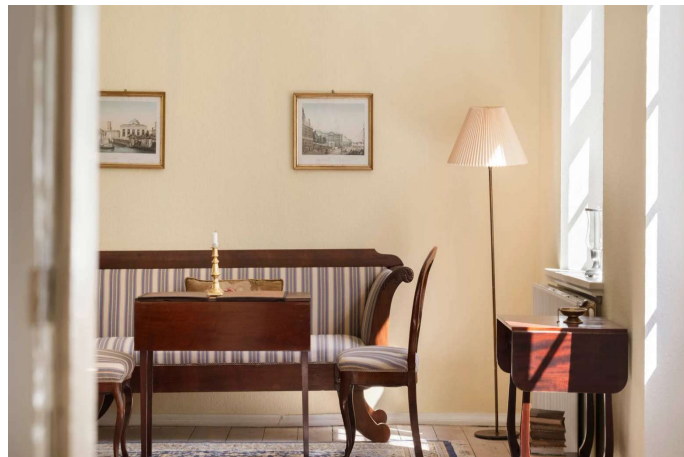
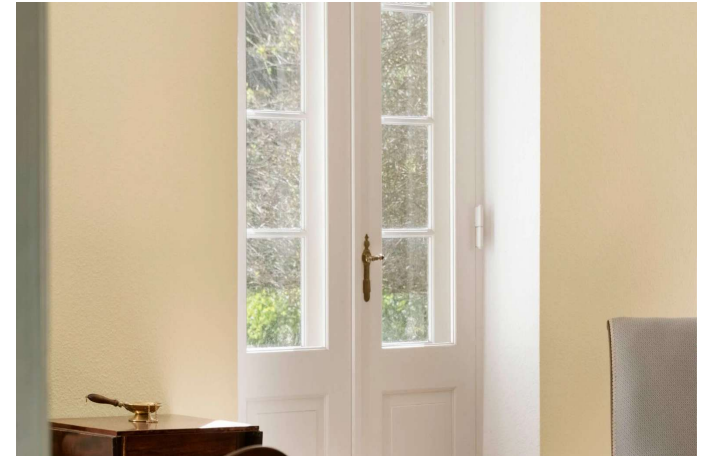
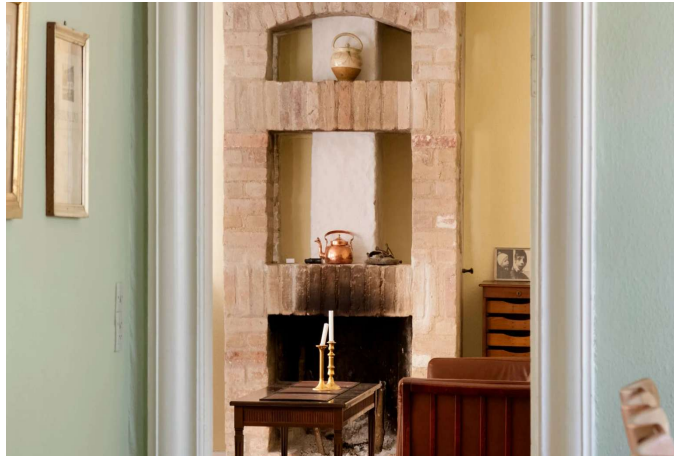


Liebe

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026



Liebe

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026



Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026



Liebe

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

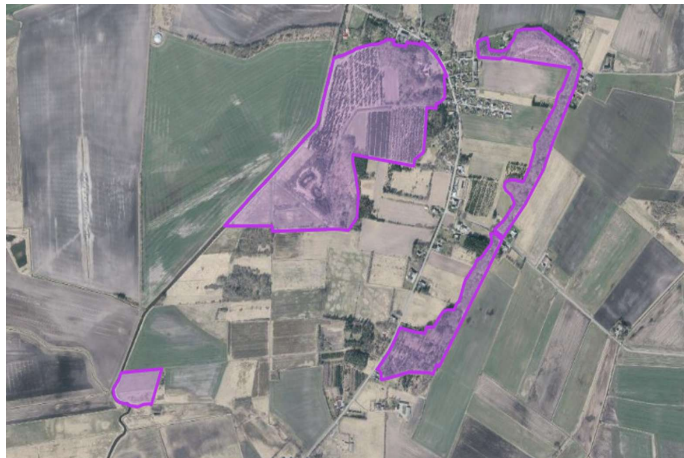
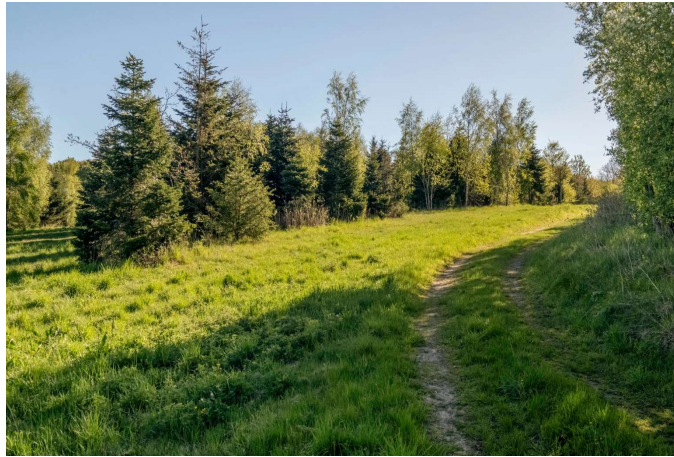
Dato: 03.07.2026



Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026



Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026



Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1gr Gudum By, Gudum m.fl.
BFE-nr.: 8589334
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1776/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.632.000
Grundværdi: 1.247.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.305.600
Grundlag for grundskyld: 997.600

Arealer**

Grundareal: 504.507 m²
- heraf vej 19.783 m²
Boligareal i alt: 300 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 104 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 288 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 235 m²
Garage: 42 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.659	Kontantpris	kr. 9.998.000
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	188	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 61.850
Skorstensfejning, anslået	kr.	600	I alt	kr. 10.059.850
Renovation mv., anslået	kr.	4.114	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.	
Husforsikring/Brandforsikring, anslået	kr.	15.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.561		

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.

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 21: hovedstol kr. 1.549.000
Nr. 22: hovedstol kr. 3.400.000
Nr. 23: hovedstol kr. 3.000.000
Nr. 24: hovedstol kr. 394.000
Nr. 25: hovedstol kr. 226.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Servitutter

- Nr. 1: 03.01.1925 - Dok om afkald på enhver ret over 1A 1 GQ, 1 GR
- Nr. 2: 09.05.1925 - Dok om fredskov mv, fredning, Vedr 1DP 1A 1 GQ, 1 GR
- Nr. 3: 09.05.1925 - Dok om vej mv, Vedr 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 4: 09.05.1925 - Dok om vej mv, fredskov mv, fredning, Vedr 1 a
- Nr. 5: 16.05.1925 - Dok om vej mv vedr. 1 a
- Nr. 6: 31.10.1925 - Dok om fredning, Vedr 1DP 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 7: 03.01.1930 - Dok om færdsselsret mv. Vedr 1 a
- Nr. 8: 13.07.1931 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 1 a (er ikke på akten) -
- Nr. 9: 18.11.1939 - Dok om ret til anbringelse af en bygning mv, Vedr 1DP 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 10: 28.01.1943 - Dok om fredning, Vedr 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 11: 23.11.1943 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 12: 27.07.1944 - Dok om fredskov mv, Vedr 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 13: 13.12.1948 - Dok om fredning, vedr. 1 a
- Nr. 14: 08.09.1951 - Dok om frostboksanlæg mv, Vedr 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 15: 21.05.1968 - Dok om ret vandboring, vedligehold mv
- Nr. 16: 30.12.1975 - Dok om skel mv
- Nr. 17: 30.11.1983 - Dok om bygningsfredning mv, Vedr 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 18: 06.07.1988 - Dok om bygningsfredning mv, Vedr 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 19: 13.01.1995 - Dok om fællesvej mv, Vedr 1A, 1 GQ, 1 GR
- Nr. 20: 27.12.1995 - Dok om fredskov mv

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at

der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Fredningen gælder tillige ejendommens umiddelbare omgivelser, træer mv.

Andre forhold af væsentlig betydning

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

Beskyttet natur

På ejendommen findes søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Ændringer i arealer tæt på beskyttet natur kan kræve tilladelse fra kommunen, og beskyttelsen kan medføre begrænsninger for anvendelse og ændringer af nærliggende arealer.

Beskyttelse af sten- og jorddiger

Ejendommen er ifølge ejendomsdatarapporten beliggende i et område med beskyttede sten- og/eller jorddiger. Såfremt der findes sten- eller jorddiger på ejendommen, vil disse være beskyttet, og ændringer kan kræve myndighedstilladelse.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Byggelinjen udgør en 300 meters beskyttelseszone omkring skove, hvor der som udgangspunkt er forbud mod at opføre ny bebyggelse eller ændre eksisterende forhold uden dispensation fra myndighederne.

Åbeskyttelseslinje

Ejendommen er beliggende inden for en åbeskyttelseslinje. Det betyder, at der som udgangspunkt ikke må opføres byggeri eller foretages ændringer i terræn og beplantning uden forudgående tilladelse fra kommunen.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Adresse: Møllebrovej 2, Gudumlund, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 9.998.000

Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 03.07.2026

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.632.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 4.956.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.247.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.242.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

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