

# Liebe

## Møllebrovej 2

## 9280 Storvorde

Herregårdsidyl i særklasse og med Danmarks-historie

**LIEBE**
Tlf. +4598188800
liebe@liebe.dk
www.liebe.dk
CVR. 46043626

# 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: 29.10.2026



**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


**COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation**

Liebe

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

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

Dato: 29.10.2026









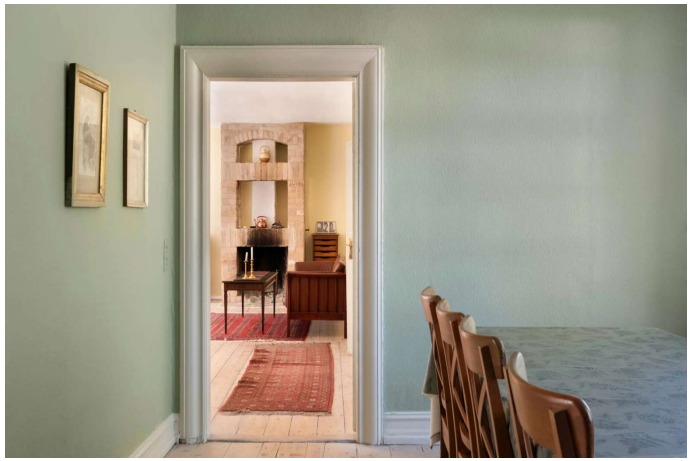
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

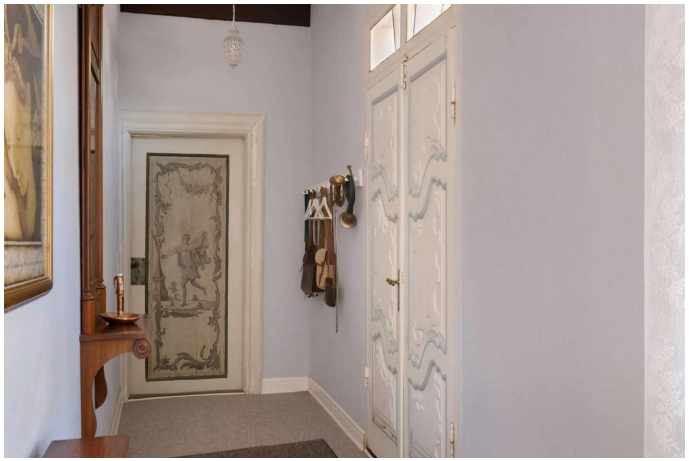
Liebe

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

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

Dato: 29.10.2026









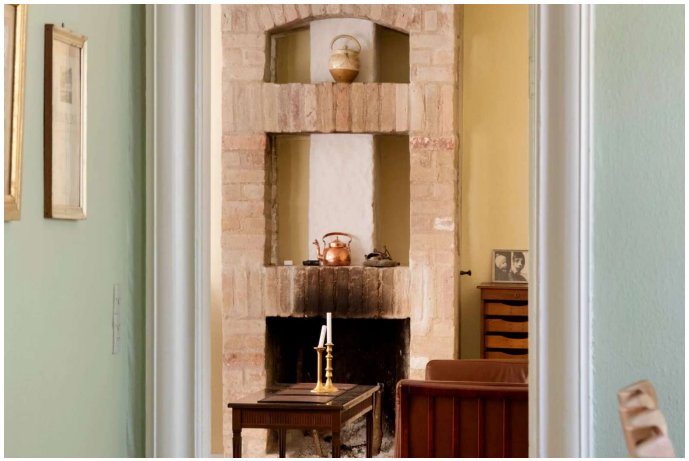
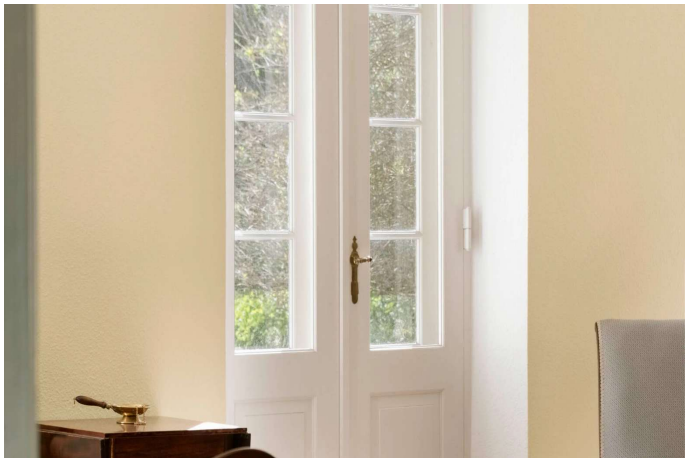
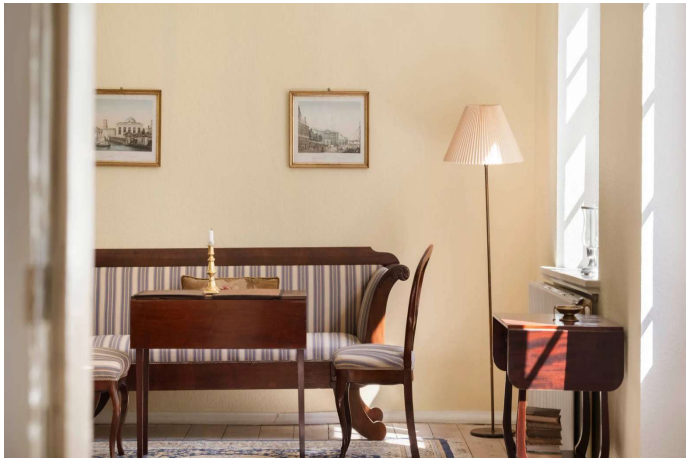
**COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation**

Liebe

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

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

Dato: 29.10.2026




**COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation**

Liebe

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

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

Dato: 29.10.2026















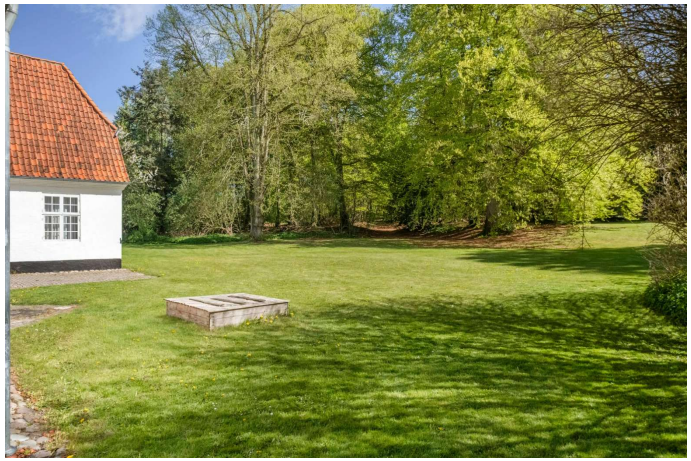
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

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

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

Dato: 29.10.2026









**COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation**

Liebe

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

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

Dato: 29.10.2026









**COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation**

Liebe

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

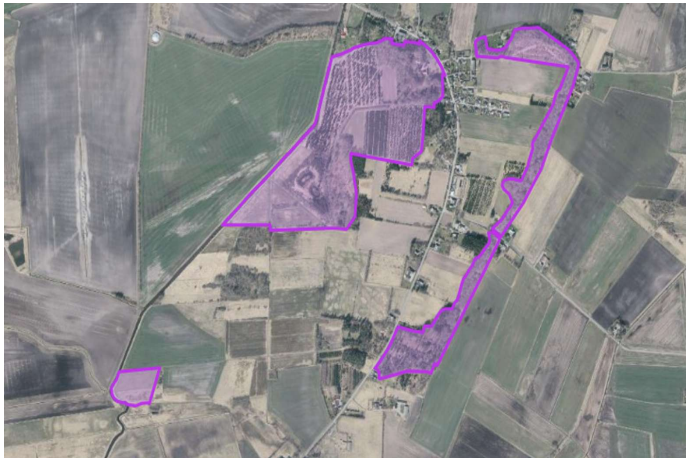
Sagsnr.: 299881
Ejerudgift/md.: kr. 2.213

Dato: 29.10.2026










COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

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

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

Dato: 29.10.2026





**COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation**

Liebe

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

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

Dato: 29.10.2026

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 | $m^2$ |
| - heraf vej | 19.783 | $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 300 | $m^2$ |
| Øvrige arealer: | | |
| Erhvervsareal: | 104 | $m^2$ |
| Tiloversbleven landbrugsbygning: | 288 | $m^2$ |
| Tiloversbleven landbrugsbygning: | 235 | $m^2$ |
| Garage: | 42 | $m^2$ |

** 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.


**COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation**

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

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

Dato: 29.10.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens 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


COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

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

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

Dato: 29.10.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.659 |
| Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse | kr. | 188 |
| Skorstensfejning, anslået | kr. | 600 |
| Renovation mv., anslået | kr. | 4.114 |
| Husforsikring/Brandforsikring, anslået | kr. | 15.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 26.561 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 9.998.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 61.850 |
| I alt | kr. | 10.059.850 |

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.

**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.


**COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation**

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

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

Dato: 29.10.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**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 færdselsret 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**


COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

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.

**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.


**COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation**

# Liebe

*Boliger, der får hjertet til at banke*

Bo Lynge Nielsen

+4521200808
bl@liebe.dk