Sagsnr. 14830000979
Dato: 6.10.2026

Salgsopstilling

Louisendalvej 7, Gudum, 9280 Storvorde
Louisendal

Pris	**kr. 9.995.000**
Hektar	11,02 hektar
Produktionsgren	Hobbylandbrug

FREJA EJENDOMME

NORD LandboGruppen

www.landbogruppen.dk

Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **14830000979**

Dato: 6.10.2026

1. Beskrivelse	3
1.1 Plantegninger	9
1.2 Oversigtskort	10
2. Fakta	11
2.1 Ejendommen	11
2.2 Arealfordeling	12
2.3 Stuehus	12
2.4 Driftsbygninger m.v.	13
2.5 Siloer, planlager mm.	13
2.6 Offentlige forhold / planer	13
2.7 Forsikring	14
2.8 Rettigheder og forpligtelser	14
3. Økonomi	15
3.1 Ejerudgifter	15
3.2 Købesummens fordeling	15

Cecilie Westergaard Fisker
Ejendomsmægler, MDE

M: cwf@landbogruppen.dk
T: 9624 2441

1. Beskrivelse

Louisendal Gods - Eksklusiv historisk ejendom med herskabelig hovedbygning og velholdte driftsbygninger

Ejendommen
Louisendal Gods er en særdeles præsentabel og velholdt ejendom med en flot og karakteristisk bygningsmasse. Ejendommen rummer en lang række anvendelsesmuligheder og er oplagt for den køber, der ønsker en ejendom med plads, fleksibilitet og mange udviklingsmuligheder.

Ejendommen er særligt velegnet til liberalt erhverv såsom lager, vognmandsvirksomhed, entreprenørvirksomhed eller landbrug med behov for gode opbevaringsfaciliteter til eksempelvis afgrøder og maskiner. De velholdte og rummelige driftsbygninger giver desuden mulighed for etablering af andre former for erhverv, hvor der er behov for store og funktionelle lokaler – eksempelvis inden for produktion, opbevaring eller håndværk.

Louisendal er samtidig en oplagt mulighed for den pladskrævende familie, der ønsker at kombinere bolig og fritidsliv på landet. Yderligere indbyder ejendommen også til muligheden for generationshus, hvor flere generationer kan bo under samme tag.

For hesteentusiasten rummer ejendommen ligeledes et spændende potentiale som hesteejendom med gode muligheder for at indrette faciliteter til hestehold. Den største lade giver eksempelvis mulighed for etablering af en ridehal, hvilket åbner for attraktive muligheder for både træning og fritidsaktiviteter på egen ejendom. Denne bygning er dog pt. lejet ud.

Jorden
Ejendommens samlede areal udgør i alt 11,0228 ha., hvoraf 6,59 ha. er agerjord. Øvrige arealer består af skov, sø og bygningsparcel. Omdriftsjorden er i dag udlejet og drives økologisk.

Såfremt det besluttes at nedrive ejendommen beliggende Louisendalvej 6, vil jorden herfra vederlagsfrit tillægges ejendommen i alt 1.633 kvm.

Driftsbygninger
Ejendommens driftsbygninger fremstår velholdte og er løbende blevet renoveret herunder med etablering af nye stålpladetage.

Driftsbygningerne har tidligere været anvendt til landbrugsformål, herunder opbevaring af afgrøder og maskiner, samt mindre karantænestald til sopolte. Derudover er der på ejendommen tre store stålsiloer til kornopbevaring.

En af driftsbygningerne (BBR-bygning nr. 6) og de 3 siloer er i dag udlejet til forpagteren af jorden. Nærmere vilkår vedrørende forpagtning fremgår i pkt. 2.8 i salgsopstillingen.

Hovedbygning
Den præsentable hovedbygning er opført i 1790 og er senest gennemgribende renoveret i 2003/2004. Ejendommen har et registeret boligareal på i alt 422 kvm.

Boligen fremstår særdeles flot og velindrettet med god plads og en indbydende atomsfære.

Hovedbygningen udgør et markant og karakterfuldt element på ejendommen. Her giver huset også stor fleksibilitet, hvis man ønsker flere kvadratmenter. 1. sal er ikke udnyttet, hvorfor man kunne inddrage denne til beboelse.

Udenfor er der en stor parklignende have, samt egen sø som fuldender rammerne for ejendommen.

Samlet vurdering
Louisendal skal opleves! En særdeles præsentabel ejendom med flot historisk bygningsmasse, velholdte driftsbygninger og en yderst flot hovedbygning.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

Ejendommen

Bygningsoversigt

Stuehus

Køkken

Køkken

Stue

Stue

Værelse

Badeværelse

Hall

Soveværelse

Badeværelse

Bryggers

Terrasse

Have

Stuehus

Allé

Udbygninger

Udbygning

Udbygning

Udbygning

Udbygning

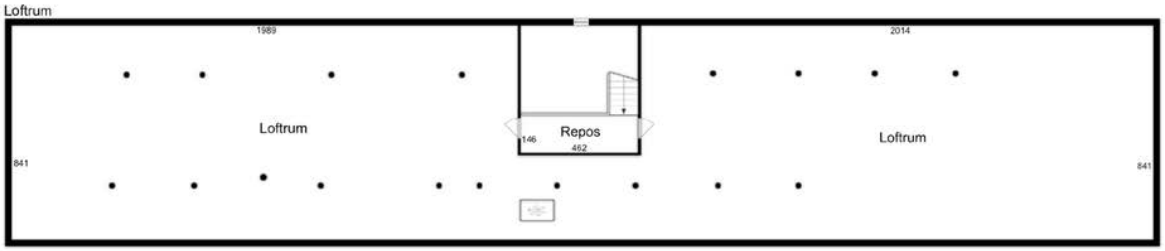
Stald

Udbygninger

Udbygning

1.1 Plantegninger

Stueetage



1. sal

1.2 Oversigtskort

2. Fakta

2.1 Ejendommen

Kontantpris	**kr. 9.995.000**
Ejerudgift/mdl.	**3.085**

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 juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning.

Ansvarlig ejendomsmægler, jfr. Lov om formidling af fast ejendom, § 28: Cecilie Westergaard Fisker

Matrikler

Matr. nr.:	*BFE. nr.:*	*Areal*	*heraf vej*
2aa - Gudum By, Gudum	8589366	11,0228 ha	115 m^2
Areal i alt ifølge Tingbogen		**11,0228 ha**	**115 m^2**

Beliggende: Louisendalvej 7, Gudum, 9280 Storvorde

Zonestatus	Landzone
Kommune	Aalborg
Region	Nordjylland

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	40.000.000
Heraf grundværdi	kr.	10.501.300
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	2.196.000
Stuehusets grundværdi	kr.	5.300
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.612.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

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.

Da ejendommen er udstykket, foreligger der ikke en særskilt offentlig vurdering på ejendommen.

Den fremtidige ejendomsvurdering vil sandsynligvis blive fastsat i forhold til handelsprisen.

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

Fredning / bevaringsværdi

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdi på ejendommen / bygninger.

2.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 11,0228 ha

Fordeling:

	Areal
Agerareal	6,5900 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	4,4328 ha
I alt	**11,0228 ha**

Grundbetaling
Tilskuddet tilfalder ansøger.

2.3 Stuehus

Bebygget areal	422 m^2	Opført/ombygget år:	1790
Boligareal	422 m^2	Etager inkl. kælder	1
Udnyttet tagetage	m^2	Fulde etager	
Kælder	0 m^2	Antal værelser	10
Må benyttes til:	Beboelse		
Ifølge:	BBR-meddelelsen		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Tilstedeværende hvidevarer medfølger. Der gives ingen garanti for funktionsdygtigheden.

Opvarmning: Halmfyr og stokerfyr som er placeret i bygning 3.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Varmeforbrug

	Udgift	*Forbrug*
Årligt varmeforbrug:	kr. 56.730,00	11,7 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år:	2025
Oplysningerne stammer fra:	Det beregnede forbrug i energimærkningen
Primære varmekilde:	Centralvarme med én fyringsenhed

Supplerende varmekilde:	el

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.

Stuehus, øvrige bemærkninger

Der er to brændeovne i ejendommens stuehus.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-07-2026
Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

2.4 Driftsbygninger m.v.

Bygnings-nummer		*Areal*	*Opført/ombygget*
2	Stald til svin	200m^2	1897
3	Maskinhus, garage mv.	200m^2	1897
5	Lade til foder, afgrøder mv.	200m^2	1903
6	Lade til foder, afgrøder mv.	1000m^2	1897/1981
8	Maskinhus, garage mv.	300m^2	1903
12	Maskinhus, garage mv.	487m^2	1973

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 29-09-2026
Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

2.5 Siloer, planlager mm.

Type	*Størrelse*	*Note*
Korn silo	1299 kbm	I drift
Korn silo	1299 kbm	I drift
Korn silo	1299 kbm	I drift

2.6 Offentlige forhold / planer

Servitutter
Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.
Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:
8.11.1989 Dok om kabelanlæg mm, Vedr 2AA, 2 R, 2 S, 2 T

Lokal- og kommuneplaner
Der henvises til ejendomsdatarapporten som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

2.7 Forsikring

Forsikringsselskab
Chubb

Policenr.
DKPKNA09915

Forsikringdækninger stuehuset
Svamp: ◉ Ja ○ Nej Insekt: ◉ Ja ○ Nej Rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Bygnings-nummer		*Areal*	*Forsikringsdækning*
1	Stuehus til landbrugsejendom	422 m^2	Ingen
2	Stald til svin	200 m^2	Ingen
3	Maskinhus, garage mv.	200 m^2	Ingen
5	Lade til foder, afgrøder mv.	200 m^2	Ingen
6	Lade til foder, afgrøder mv.	1.000 m^2	Ingen
8	Maskinhus, garage mv.	300 m^2	Ingen
12	Maskinhus, garage mv.	487 m^2	Ingen

Forbehold
Staten er selvforsikret - derfor fremgår der ingen forsikringsoplysninger. Forsikringen kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger
Køber sørger selv for nytegning af forsikringer i det ønskede selskab.
Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Nej

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

Elinstallationsrapport
Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærke - Stuehus
D

2.8 Rettigheder og forpligtelser

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er bortforpagtet frem til den 31.12.2030. I alt er 6,59 hektar lejet ud til en årlig leje på 6.500 kr. pr. hektar. Jorden drives økologisk.

Andre kontrakter og aftaler
Forpagter af jorden lejer kornhallen (bygning nr. 6 jf. BBR), samt de tre siloer. Den årlige leje er på 200.000 kr. excl. moms. Lejen udløber den 31.12.2030.

Jagtret og fiskeret
Fri ved ejerskifte.

Flyvehavre og bjørneklo
Flyvehavre og bjørneklo kan forefindes på ejendommens arealer.

Veje og stier
Offentlige.

Arealrestriktioner
Beskyttede naturtyper §3, herunder sø og eng

Drikkevandsinteresser

Følsomme indvindingsområder

Jordforurening, V1 og V2 flader
Der henvises til "Danmarks Miljøportal" på hjemmesiden www.danmarksarealinformation.miljoeportal.dk
Overlapsanalyse kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

3. Økonomi

3.1 Ejerudgifter

Enhed	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdiskat	8.221,20
Renovation, anslået	3.500,00
Rottebekæmpelse, anslået	300,00
Forsikring, anslået	25.000,00
I alt	**37.021,20**

3.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 9.995.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	Beløb i kr.
Jord	1.350.000
Stuehus	6.500.000
Driftsbygninger	2.145.000
I alt	**9.995.000**

18 år er gået siden opstarten af LandboGruppen og succesen vokser og vokser!

I 2008 blev LandboGruppen etableret. Siden er LandboGruppen blevet landsdækkende. Dette gør at vi samlet set er en af de største aktører på markedet for salg af landbrugs-ejendomme. Hos LandboGruppen Nord møder du er faglig team med speciale i køb, salg og vurdering af alle typer landbrugsejendomme. Vi har betydelig viden om og mange års erfaring med ejendomshandler og landbrugsfaglige områder i særdeleshed.
At købe eller sælge din landbrugsejendom er en af de vigtigste beslutninger i dit liv. Det er derfor vigtigt, at du vælger en ejendomsmægler, som kan tilbyde den sparring du har behov for igennem hele handlens forløb. Velkommen til LandboGruppen NORD!

Velkommen til LandboGruppen NORD.
Erhvervsparken 1, 9700 Brønderslev
Hobrovej 437, 9200 Aalborg SV
Tlf. 96 24 24 40 - nord@landbogruppen.dk