

REAL



Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	179
Kontantpris	1.495.000	Andre bygninger	108
Ejerudgift	1.578	Grund ha	2,2100
Byggear/ombygget	1920/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **47425016**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo tæt på naturen med masser af plads både ude og inde? Dette charmerende boliglandbrug på Gerdingvej 13 i Gerding, 9520 Skørping, byder på en skøn kombination af landlig idyl og bæredygtige løsninger.

Denne skønne boliglandbrugsejendom byder på en grund på lidt over 2 hektar, hvor du får et smukt engstykke på 1 hektar med egen fiskeret. Her kan du nyde naturen i fulde drag – uanset om du elsker fiskeri, dyreliv eller bare stilheden ved vandet.

Ejendommen har et samlet boligareal på 179 m² fordelt på to plan. I stueetagen finder du en rummelig stue og et stort køkken med god plads til både madlavning og samvær. Herudover er der et badeværelse med gulvvarme, som blev moderniseret for 5 år siden, samt et regulært værelse. På førstesalen er der tre gode værelser samt et ekstra toilet.

Ejendommen er desuden udstyret med både et solcelleanlæg og en varmepumpe, som bidrager til en mere bæredygtig og energieffektiv hverdag. Derudover får du to udhuse på henholdsvis på 54 m² og 34 m², herunder en garage på 20 m², samt en hyggelig have, hvor du kan nyde udelivet.

Beliggenheden i Gerding nær Skørping giver dig ro, natur og luft omkring dig, mens du stadig har byens faciliteter inden for rækkevidde. Her får du en ejendom, hvor natur, plads og moderne komfort går hånd i hånd.

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: Christian Andersen

Adresse: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

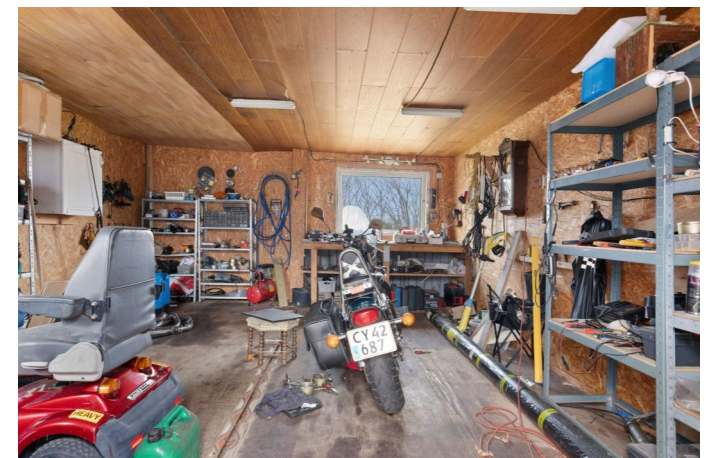
Dato: 06.02.2026



Adresse: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.02.2026



Adresse: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.02.2026



Adresse: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.02.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
1 e Gerding By, Gerding	1,1400 ha	0 m ²
1 n Gerding By, Gerding	1,0700 ha	300 m ²
Arealer i alt	2,2100 ha	300 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	108 m ²	
Bygningsareal i alt	108 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger følgende ingen maskiner og driftsinventar:

Besætning og beholdninger

Der medfølger ingen besætning

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	_____ Ja	<u>X</u> Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	_____ Ja	<u>X</u> Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	<u>X</u> Ja	_____ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	_____ Ja	<u>X</u> Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Der henvises til ejendomsdata rapport

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Der henvises til ejendomsdata rapport

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er inge udlejede bygninger

Om udlejning af jagtret oplyses, at Jagtretten er ikke udlejet eller findes ikke.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Fiskeretten er ikke udlejet.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet _____ Ja X Nej

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Der foreligger ingen forpagtningsaftaler

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen _____ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget _____ Ja X Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der har tidligere været forekomster af flyvehavre.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport _____ Ja X Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer _____ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse _____ Ja X Nej



Adresse: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	1 e Gerding By, Gerding m.fl.
BFE-nr.:	9323377
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe og solceller
Opført/ombygget år:	1920/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.374.000 kr.
Grundværdi bolig:	89.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.099.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	2,2100 ha
- heraf vej	300 m ²
Boligareal i alt:	179 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	69 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	
Garage:	20 m ²
Udhus:	88 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10854000_1639491402583.pdf

Navn: Planstrategi 2019 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9675679_1576828914599.pdf

Navn: Bæredygtig vækst og udvikling - Planstrategi 2023 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11256039_1703232285248.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.01.1921 lbnr. 903753-77 Tillægstekst Dok om vandværk mv Vedr. 1E
Filnavn: 77_H_451
Nr. 2 lyst d. 19.04.1921 lbnr. 903754-77 Tillægstekst Dok. om færdselsret mv. Vedr.
1N
Nr. 3 lyst d. 01.03.2013 lbnr. 1004330194 Filnavn:
5068153a-f93c-44d6-a0fc-19031901468c

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Blomberg), Fryser (Blomberg), Vaskemaskine (Elektrolux), Tørretumbler (AEG), Komfur (Voss), Emhætte (Ikea),
Opvaskemaskine (Elektrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe og solceller
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Energimærke C.



Adresse: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.606	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld bolig	kr.	634	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Husforsikring	kr.	7.293	I alt	kr.	1.505.850
Renovation	kr.	2.250			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	154			
Vedligeholdelse til vandværk	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1 år		18.938			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.063 md./ 96.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.540 md./ 78.481 år v/25,10%
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: 30.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Gerdingvej 13, Gerding, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425016
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.02.2026

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.	Gæld udenfor købesummen:
---	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.250.000	1.250.000	1.123.682	DKK	2	49.821	22,00	3,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ændring af anvendelse og ejendomsvurdering

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen. Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, vil dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter. Hvis køber på omvurderingstidspunktet ejer og bebor ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatter, 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.1.374.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 89.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 81.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025..

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom