

Strandvejen 298, Geråå, 9340 Asaa

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**182**
Kontant	**1.750.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.629**	Grund m^2	**2.030**
Byggeår/ombygget	**1900/1981**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **448-0283**

RealMæglerne Hals ApS
Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

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: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 23.11.2026



Gerå Købmandsgård - en ejendom med mange muligheder og historie

Den gamle Købmandsgård i Gerå, 9340 Asaa, er en af de ældste bevarede erhvervsmæssige bygninger i området og vidner om byens historiske betydning som et lokalt handelscentrum. Gården er beliggende i det centrale Gerå, hvor den har stået som et symbol på byens handel og daglige liv gennem flere århundreder.

Historisk set dateres ejendommen helt tilbage til 1700-tallet, hvor Gerå var en livlig handelsby med en aktiv handelsplads, der tiltrak både lokale bønder og handlende fra nabobyer. Frem til omkring år 1900 blev den tidligere ejendom drevet som Gerå Kro, og herefter blev "Gården" opført og har fungeret som et centralt knudepunkt for køb og salg af landbrugsprodukter, varer og forsyninger, hvilket var med til at styrke byens økonomi og sociale sammenhængskraft.

Over årene har ejendommen gennemgået flere ændringer og moderniseringer, men den har bevaret sin karakteristiske udseende og historiske betydning. Gennem sin historie har den gamle Købmandsgård i Gerå været mere end blot en handelsplads; den har været et centrum for socialt samvær, traditioner og lokal identitet. Den står i dag som et vigtigt historisk monument, der minder os om områdets rige handels- og bygningshistorie.

Ejendommen består i dag af et bebygget areal på 546 m2 hvoraf der er 182 m2 beboelse fordelt på 2 plan. De resterende mange m2 fordeler sig på den nedlagte købmandsbutik, lagerlokaler, grovkøkken og mange opbevaringsrum. Der er desuden en 34 m2 stor carport og en 45 m2 overdækket terrasse. Det hele er beliggende på en 2.030 m2 stor grund hvor der også er en skøn østvendt have og en dejlig sydvendt terrasse.

Med denne ejendom er mulighederne mange. En selvstændig håndværker ville kunne benytte ejendommen både som privat beboelse sammen med f.eks. lager og værksted. Der er selvfølgelig også mulighed for at genåbne en lille forretning med f.eks. genbrugsartikler eller second-hand tøj m.m. Eller måske kunne man lave håndværks- og kunstudstillinger med et galleri og atelier - et slags kulturhus, eller måske endda et forsamlingshus. Det er nærmest kun fantasien som sætter grænsen for de mange muligheder.

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: Michael Steinmann Calundan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 23.11.2026



Haven



Køkken



Køkken



Opholdsstue



Spisestue



Opholdsstue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 23.11.2026



Opholdsstue



Opholdsstue



Entré



Soveværelse



Badeværelse



Terrasse på 1.sal

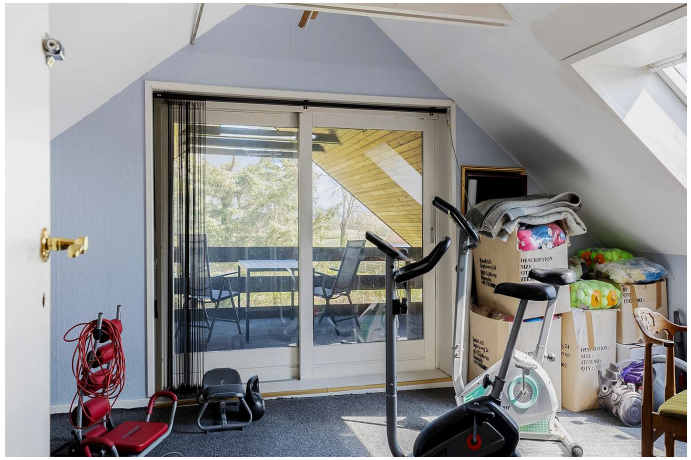
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 23.11.2026



Værelse på 1. sal



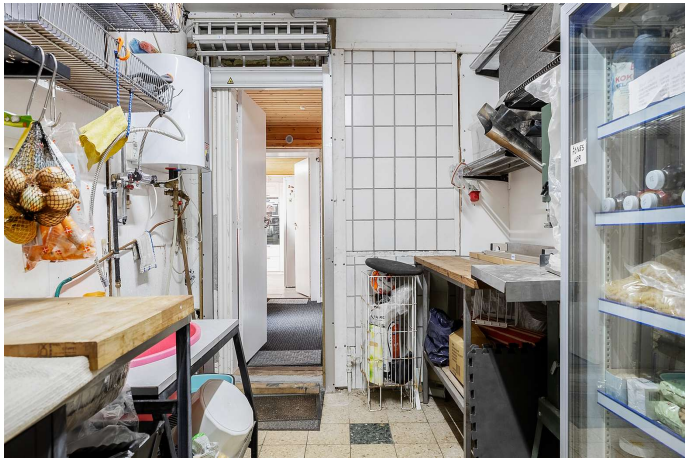
Badeværelse på 1. sal



Gildesal



Tidl. butikslokale



Grovkøkken



Værksted

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 23.11.2026



Garage/opbevaring



Lager



Gårdhaven



Overdækket terrasse



Terrasse ved stuen



Gårdhaven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

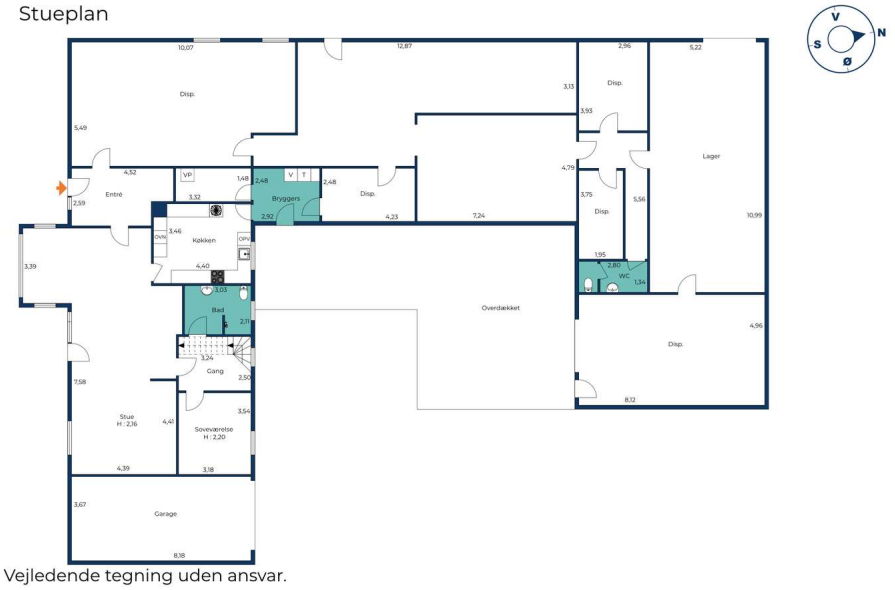
Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 23.11.2026



Plantegning



Plantegning stueplan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

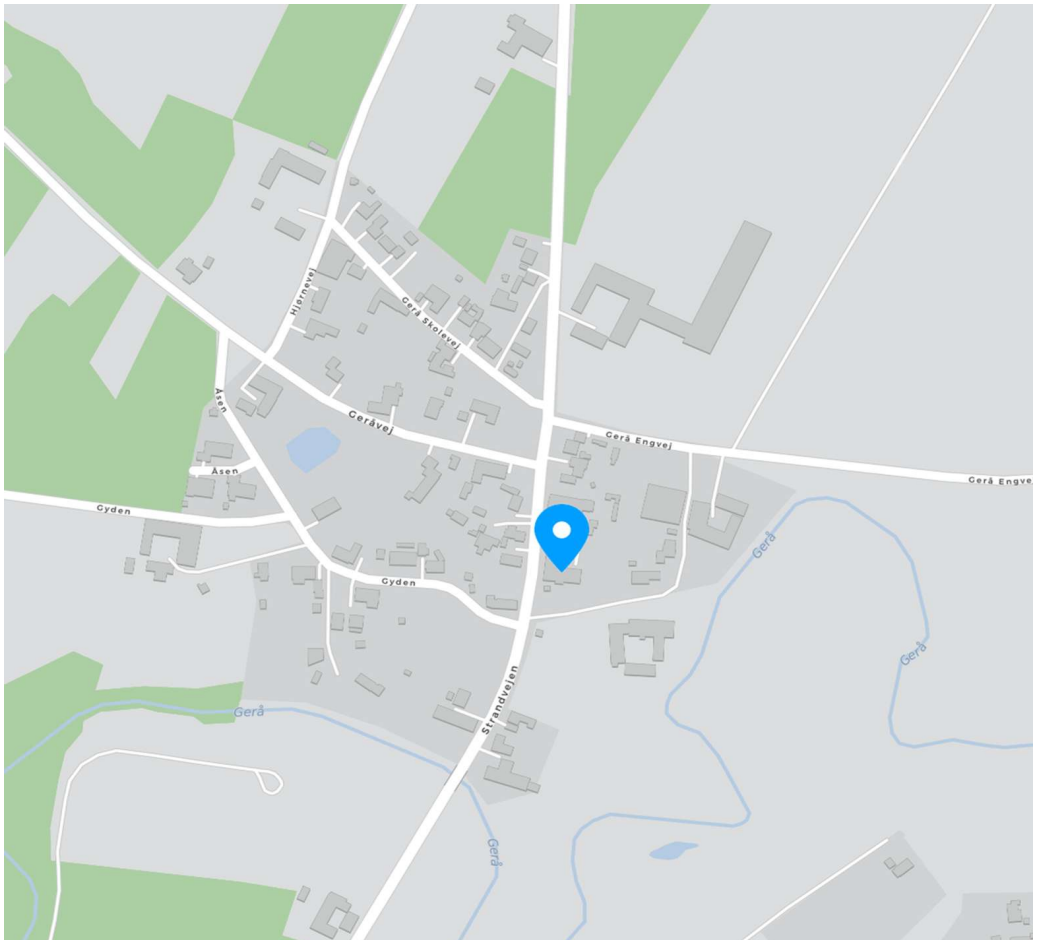
Dato: 23.11.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning 1. sal



Kort

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	28b Gerå By, Aså-Melholt
BFE-nr.:	3184350
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	957.000
Grundværdi:	129.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	765.600
Grundlag for grundskyld:	103.200

Arealer**

Grundareal:	2.030 m²
Boligareal i alt:	182 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	520 m²
Indbygget udestue el. lign.:	26 m²
Carport:	34 m²
Udhus:	9 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.

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

Køleskab (Gorenje), Ovn (IKEA), Mikrobølgeovn (IKEA), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Ukendt), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 15.12.1976 - Dok om forhandling af benzin mm indtil 31/12 2001 mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 22.05.1996 - anm byrder, anm hæftelser Dok om detailsalgsanlæg for motorbrændstoffer

Planer
Kommuneplan 15-D-01 - Blandet bolig- og erhvervsområde, Landsbyen Gerå

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 9.628 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand forsikring.

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 448-0283
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.905
Grundskyld	kr.	1.765
Renovation	kr.	3.997
Rottebekæmpelse 2025	kr.	216
Husforsikring	kr.	9.668
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.550

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
I alt	kr.	1.762.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.853 md. / 118.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.825 md. / 93.903 år v/27,36 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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 - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa Kontantpris: kr. 1.750.000	Sagsnr.: 448-0283 Ejerudgift/md.: kr. 1.629	Dato: 23.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 786.000 Nr. 4: hovedstol kr. 35.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Er I på Boligjagt? Så del jeres boligdrømme med os i dag! Bliv oprettet som Guldkøber i vores kundekartotek med det samme! Vi glæder os til at hjælpe jer videre med jeres boligdrømme. Husk at det er helt gratis at spørge. Så spørg os gerne.