



**REAL**

## Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>182</b>
Kontant	<b>1.750.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.629</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.030</b>
Byggeår/ombygget	<b>1900/1981</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **448-0283**

**RealMæglerne Hals ApS**

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://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: 02.07.2026



### Gerå Købmandsgård - en ejendom med mange muligheder og historie

Den gamle Købmandsgård i Gerå, 9340 Asaa, er en af de ældste bevarede erhvervs-mæssige 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 m<sup>2</sup> hvoraf der er 182 m<sup>2</sup> beboelse fordelt på 2 plan. De resterende mange m<sup>2</sup> fordeler sig på den nedlagte købmandsbutik, lagerlokaler, grovkøkken og mange opbevaringsrum. Der er desuden en 34 m<sup>2</sup> stor carport og en 45 m<sup>2</sup> overdækket terrasse. Det hele er beliggende på en 2.030 m<sup>2</sup> 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

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

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

Dato: 02.07.2026



Haven



Køkken



Køkken



Opholdsstue



Spisestue



Opholdsstue

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

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

Dato: 02.07.2026



Opholdsstue



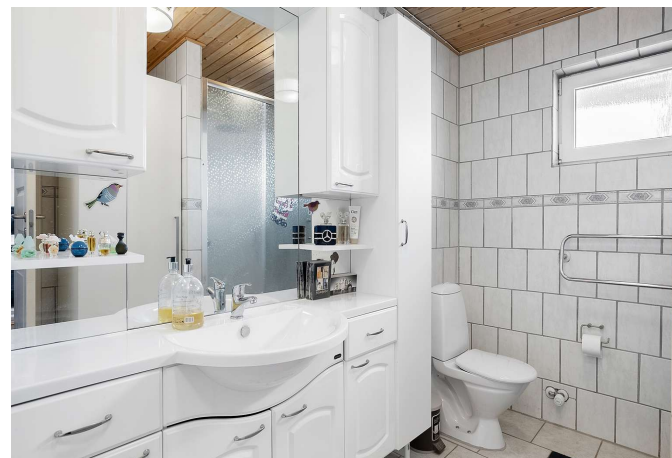
Opholdsstue



Entré



Soveværelse



Badeværelse

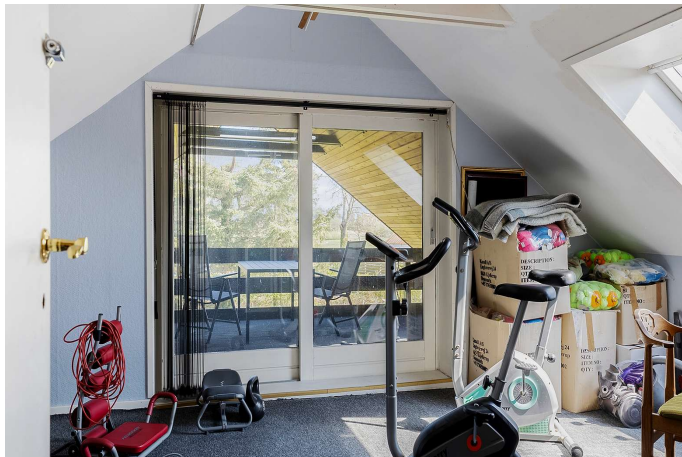


Terrasse på 1.sal

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

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

Dato: 02.07.2026



Værelse på 1. sal



Badeværelse på 1. sal



Gildesal



Tidl. butikslokale



Grovkøkken



Værksted

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

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

Dato: 02.07.2026



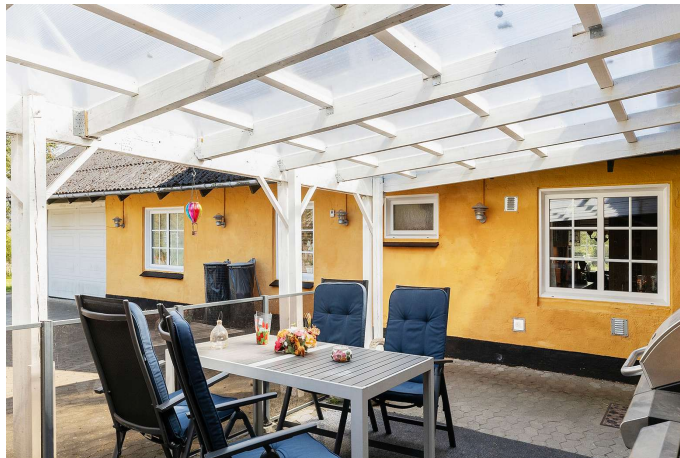
Garage/opbevaring



Lager



Gårdhaven



Overdækket terrasse



Terrasse ved stuen



Gårdhaven

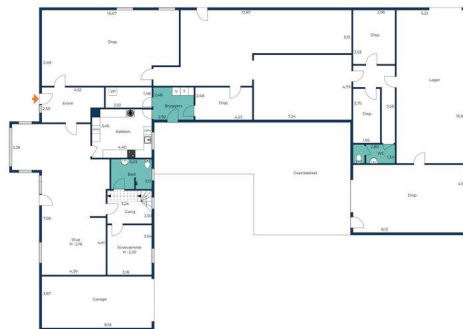


Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa  
Kontantpris: kr. 1.750.000

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

Dato: 02.07.2026

Stueplan

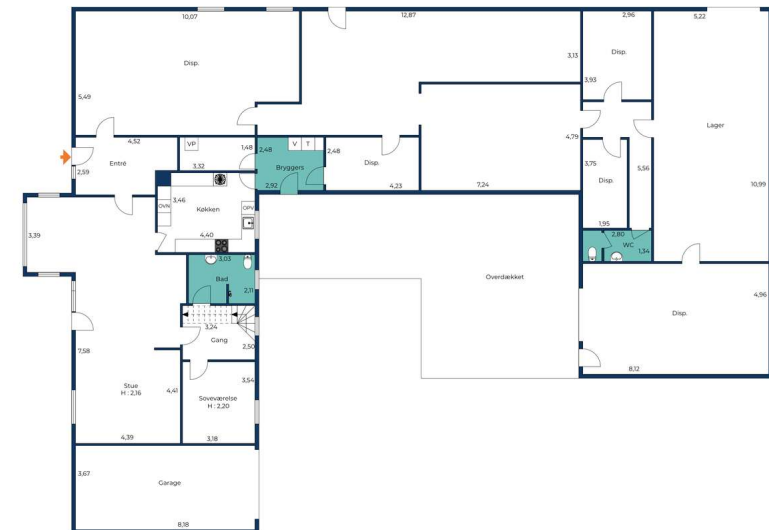


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



**REAL**

**REAL**

Plantegning

Plantegning stueplan



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

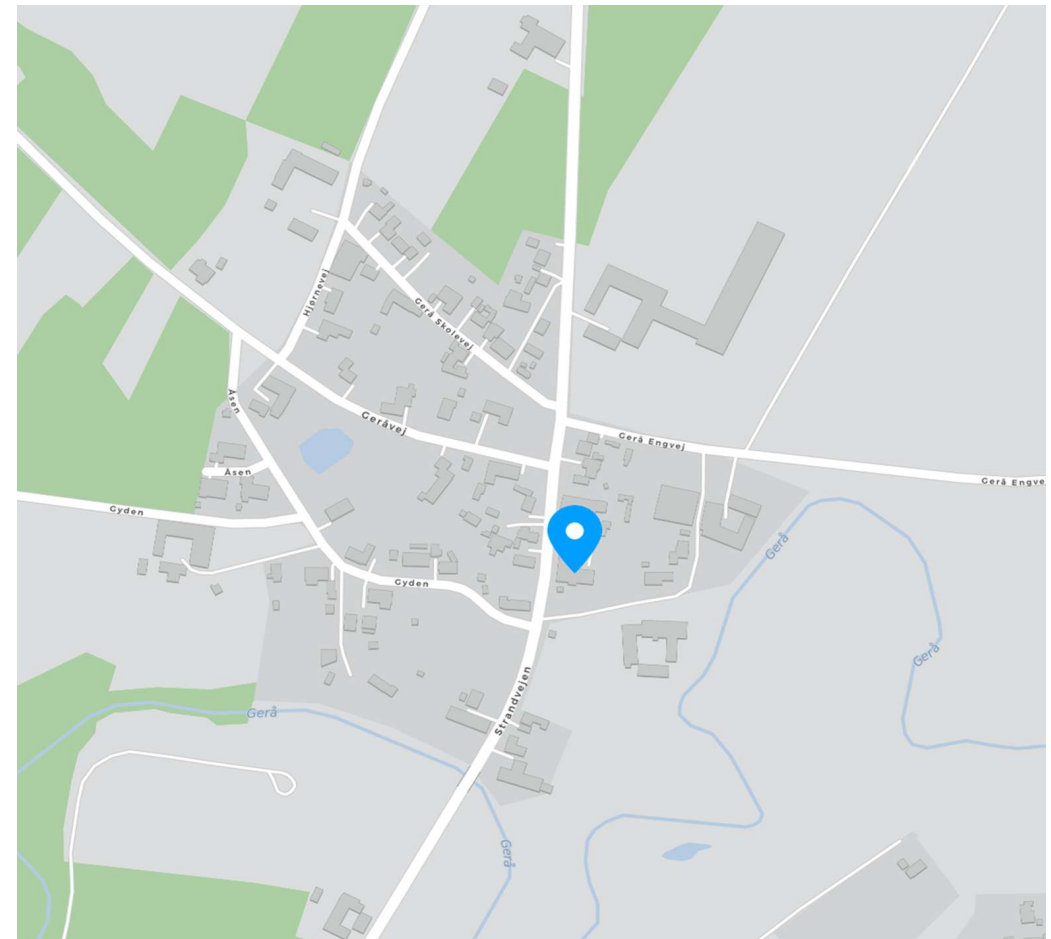
Sagsnr.: 448-0283  
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 02.07.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Kort



Plantegning 1. sal

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

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

Dato: 02.07.2026

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.030 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 182 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 520 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 26 m<sup>2</sup>  
Carport: 34 m<sup>2</sup>  
Udhus: 9 m<sup>2</sup>

**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

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**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 detailsalgslæg for motorbrændstoffer

**Planer**

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

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 02.07.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 9.628 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære 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 salgsoptillingens 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



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

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

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.905	Kontantpris	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	1.765	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	3.997	I alt	kr.	1.762.350
Rottebekæmpelse 2025	kr.	216	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.		
Husforsikring	kr.	9.668			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.550			

**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 9.543 md. / 114.519 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.577 md. / 90.923 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

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

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

Dato: 02.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 786.000

Nr. 4: hovedstol kr. 35.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.