

**REAL**



## Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>182</b>
Kontantpris	<b>1.750.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.629</b>	Grund m2	<b>2.030</b>
Byggeår/ombygget	<b>1900/1981</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **448-0283**

**RealMæglerne Hals ApS**

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 06.12.2025



### Beskrivelse:

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 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 kunststillinger med et galleri og atelier - et slags kulturhus, eller måske endda et forsamlingshus. Det er nærmest kun fantasien som sætter grænsen

### 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: 06.12.2025





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

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

Dato: 06.12.2025

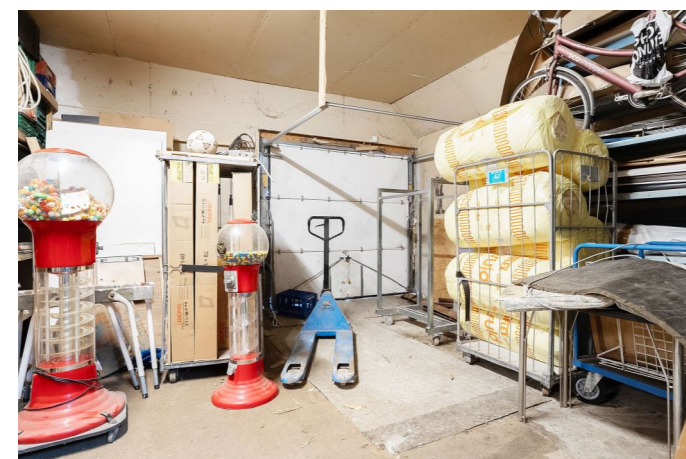




Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa  
Kontantpris: kr. 1.750.000

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

Dato: 06.12.2025





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

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

Dato: 06.12.2025

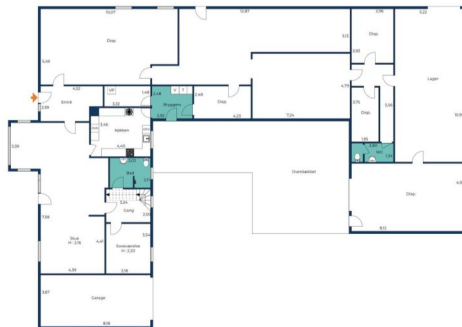


Adresse: Strandvejen 298, Gerå, 9340 Asaa  
Kontantpris: kr. 1.750.000

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

Dato: 06.12.2025

Stueplan

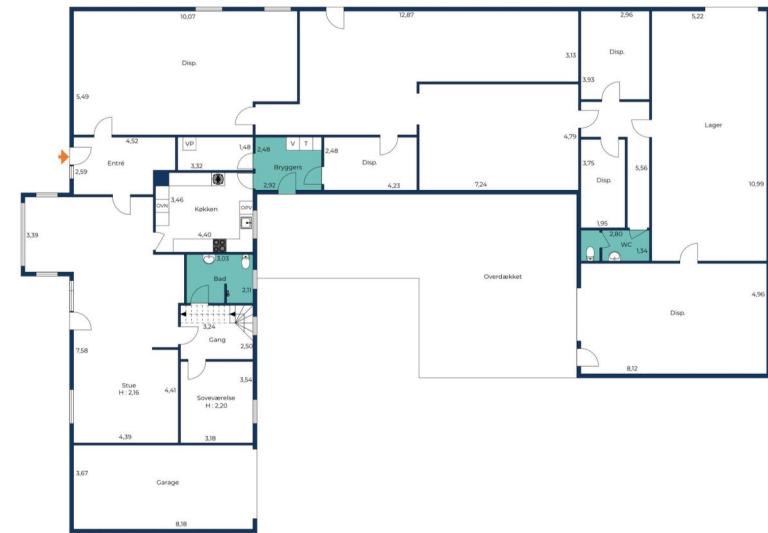


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



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

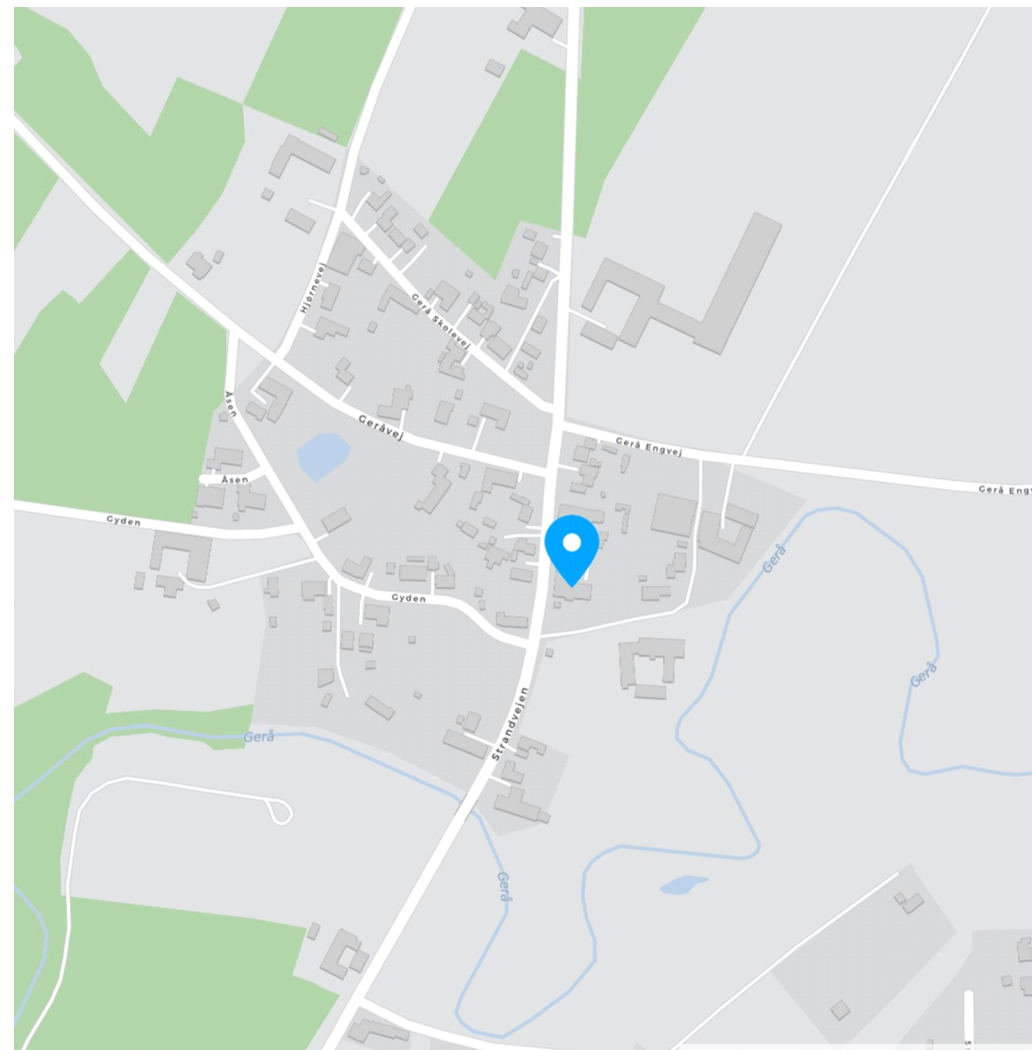
Sagsnr.: 448-0283  
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 06.12.2025

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.





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

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

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse og forretning  
Kommune: Brønderslev  
Matr.nr.: 28 b Gerå By, Aså-Melholt  
BFE-nr.: 3184350  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Asaa Vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1900/1981

**Arealer\***

Grundareal: 2.030 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 182 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 73 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Integreret Udhus: 520 m<sup>2</sup>  
Udestue: 26 m<sup>2</sup>  
Carport: 34 m<sup>2</sup>  
Ishus: 9 m<sup>2</sup>

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

15.12.1976 Dok om forhandling af benzin mm indtil 31/12 2001 mv, Om resp se akt.  
22.05.1996 Dok om detailsalgslanlæg for motorbrændstoffer.

**Planer:**

Kommuneplanramme 15-D-01 - Blandet bolig- og erhvervsområde, Landsbyen Gerå.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab af mærket Gorenje. Indbygningsovn af mærket IKEA. Indbygningsmicroovn af mærket IKEA. Emhætte af mærket Gorenje. Kogeplade af ukendt mærke. Opvaskemaskine af mærket Bosch. Vaskemaskine af mærket Samsung. Tørretumbler af mærket Samsung.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 06.12.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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 A/S, Alm. Brand Forsikring A/S, Strømlinet A/S og Modstrøm Danmark A/S.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.  
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 9.628,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe  
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet 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: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.905	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	1.765	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.250
Husforsikring	kr.	9.668	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	3.997	I alt	kr.	1.773.600
Rottebekæmpelse 2025	kr.	216			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

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 9.244 md./ 110.926 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.423 md./ 89.073 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 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: 06.12.2025  
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: 1/2 - 1/8

**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: 06.12.2025

**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

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Kontantbehov ved køb:**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til handlens berigtigelse, herunder udstedelse af skøde og eventuelt sælgerpantebrev, udarbejdelse af refusionsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

# 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.

Du træffer dagligt Michael Steinmann Calundan & Camilla Hylby Rosengaard i butikken på Aalborgvej 19.