



REAL

Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	96
Kontantpris	1.145.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.749	Grund m2	1.108
Byggear/ombygget	1969/2021		

Sagsnr. **469-6169**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

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: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025



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: Hans Cortsen

RealMæglerne Hans Cortsen

CVR-nr. 46699157

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup

Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL

Beskrivelse:

Velkommen til Øster Hurup - Ved Fruerlund 17 - et skønt og velbeliggende sommerhus med masser af potentiale. Masser af sovepladser til den pladskrævende familie - kombineret med gode indtjeningsmuligheder ift. det udlejningspotentiale der ligger i husets alsidighed, med hovedhuset på 68 m2 samt og det nye anneks årg 2021 på 28 m2 med 2 gode værelser samt badeværelse. Alt i god stand.

Ejendommen er beliggende i roligt område i bunden af lukket stikvej , med et charmerende vandløb der snor sig ved nordsiden af skellet.

Highlights der kan fremhæves:

Ugenert beliggenhed

Kort afstand til Øster Hurup Centrum.

Nyere anneks årg 2021.

2 x badeværelser

5 værelser

Mulighed for mange sovepladser.

Varmepumpe og Pejs.

Store terrasser

Ialt 96 m2 registreret bolig.

Primært hus. : Indgang fra den ca 30 m2 sydvendte træterrasse .

Velkommen indenfor til en rummelig stue, der byder på masser af hygge og atmosfære. Loft til kip, der giver den gode rumfornemmelse. Stuen byder på spiseafdeling med plads til 8-10 personer , åbent køkkenafsnit i lyse elementer årg 2021 , plads til sofagrupper samt masser øvrig plads . I stuen findes indbygget pejs, alder ukendt, samt varmepumpe luft/luft installeret 2024. Stuen giver mulighed for ekstraordinær udnyttelse med flere siddegrupper tillige med den relativt store spiseafdeling.

Fortsættes.....



Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025

Fra køkkenet er adgang til den nordlige del af huset. Fra stuen er adgang til husets værelsesafsnit via fordelingsgang, der giver adgang til rummeligt badeværelse med bruseniche samt bademiljø. Huset rummer 3 gode værelser/køjerum, med ialt 5 sovepladser. Det ene værelse har adgang til østvendt terrasse, og fra stuen er der adgang til skøn, sydvendt træterrasse på ca + 30 m².

Det primære hus opvarmes via luft/luft varmepumpe årg 2024 samt indbygget pejs.

På nordsiden af boligen er der indrettet lille redskabshus/værksted med teknikafdeling.

Anneks årg 2021:

Særdeles indbydende og velbygget anneks på 28 m² registreret til beboelse. Denne skønne supplerende mulighed for ophold og bolig byder på indgang til rummelig fordelingsgang med garderobe og plads til fodtøj etc. og med adgang til : Godt, rummeligt, lyst og tiltalende badeværelse med bruseniche og bademiljø. I badeværelset findes godt lysindfald via Velux tagvindue. Annekset rummer desuden 2 værelser a ca 8 - 9 m² der faktisk giver mulighed for ialt 8 sovepladser. Anneksbygningen er velisoleret, opført med fast sokkel, hævet fra terræn. opført med træbeklædning med tagdækning i eternit.

Bag bygningen er god overdækning ca 15 m² med plads til opmagasinering af cykler etc.

Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025



Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025



Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025



Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025

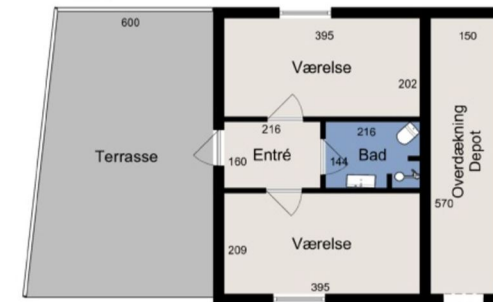


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

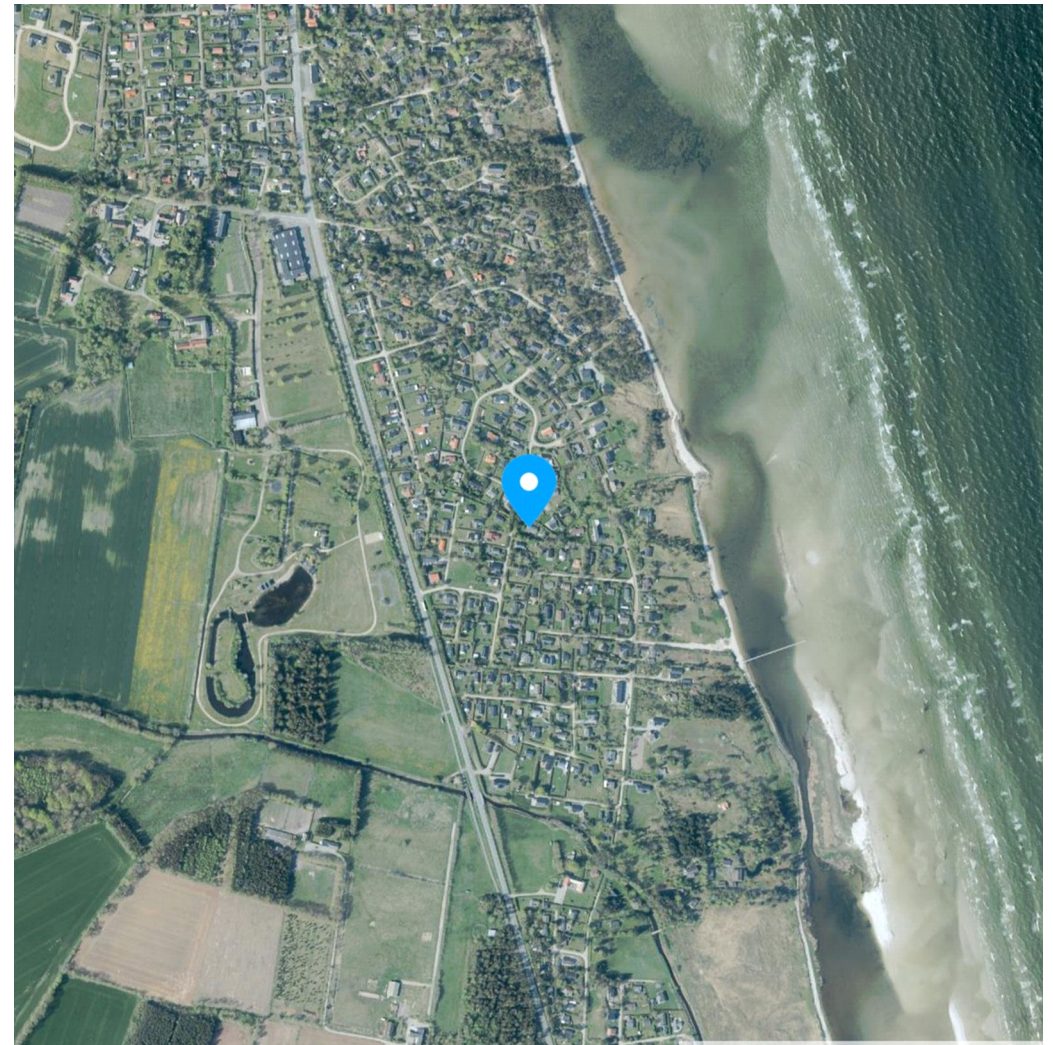
Dato: 17.08.2025



Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025





Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Mariagerfjord
Matr.nr.:	8 z Fruerlund By, Als
BFE-nr.:	3340729
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme / varmepumpe Luft Luft
Opført/ombygget år:	1969/2021

Arealer

Grundareal udgør:	1.108 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	74 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Fruerlund grundejerforening.

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Nr. 1 lyst d. 21.12.1886 lbnr. 901370-77 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn:
77_C_132

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.229.000 kr.
Grundværdi:	404.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	983.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	323.200 kr.

Tilbehør:

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

Al møblement, tekniske artikler, hårde hvidevarer og køkkengrej, senge madrasser og skabe samt faste tæpper medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælgers personlige ejende.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme / varmepumpe Luft Luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs - alder ukendt

Anvendelsesudgifter kan til dels være anslået .

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 uvedkommende.



Adresse: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.013	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	5.225	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.050		kr.	1.160.503
Grundejerforening	kr.	750	I alt		
Skorstensfejning	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rensningsanlæg	kr.	1.100			
Rottebekæmpelse	kr.	195			
Ejerudgift i alt 1 år		20.983			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.313 md./ 75.755 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.655 md./ 55.860 år v/34,38%
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: 17.08.2025
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: Ved Fruerlund 17, Fruerlund, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 469-6169
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 17.08.2025

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:

Ingen

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
Realkredit Danmark/% Obligationslån	Obligationslån	213.987	213.987	188.212	DKK	0	20.675	10,75	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Fruerlund grundejerforening.

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **Alm. Brand Police nr 157 038 311**

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp , Insekt og Rådskaade. Desuden Udvidet rørskade med stikledninger.

Årlig præmie pt ca . Kr 5.000 -

Forsikringen er tegnet med rabatordning og incl. indbo op til kr 200.000

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

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.