



REAL

Syrenvej 8, Pindstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.082	Grund m2	1.182
Byggear	1942	Energimærke	E

Sagsnr. **4572510**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. 61202552 / www.realmaeglerne.dk/auning

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: Syrenvej 8, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 4572510
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Nu udbydes dette prisbillige hus beliggende centralt i Pindstrup på dejlig stor nem grund med gode muligheder for at sætte sit eget præg på haven. Haven er med flere gode solkroge og terrasse, hvor man rigtig kan nyde udelivet og hygge sig med familie og venner.

Stueetagen indeholder: Entre/bryggers, disp rum samt badeværelse. Endvidere er der lyst køkken med nedgang til lille viktualiekælder. Yderligere kan nævnes værelse samt dejlig stue med udgang til udestue samt opgang til 1. sal.

1 sal. indeholder: Repos samt 2 værelser.

Til huset hører udhus

Huset er beliggende i Pindstrup by som også er beliggende naturskønt omkranset af flere skove, hvor man rigtig kan nyde naturen og cykle eller gå ture med familie og venner. I Pindstrup er der endvidere indkøbsmulighed samt kort køreafstand til Ryomgård hvor der er skole, Letbane til århus og Grenaa og flere indkøbsmuligheder. Ydermere kan nævnes kort køreafstand til Auning som b.l.a.: indeholder følgende: Særlige gode handlemuligheder Kulturhus m.bibliotek, Idrætshal m.svømmehal, mange specialbutikker samt flere spisesteder.

Et prisbilligt emne som skal ses.

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: Claus Laursen

Adresse: Syrenvej 8, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 4572510
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

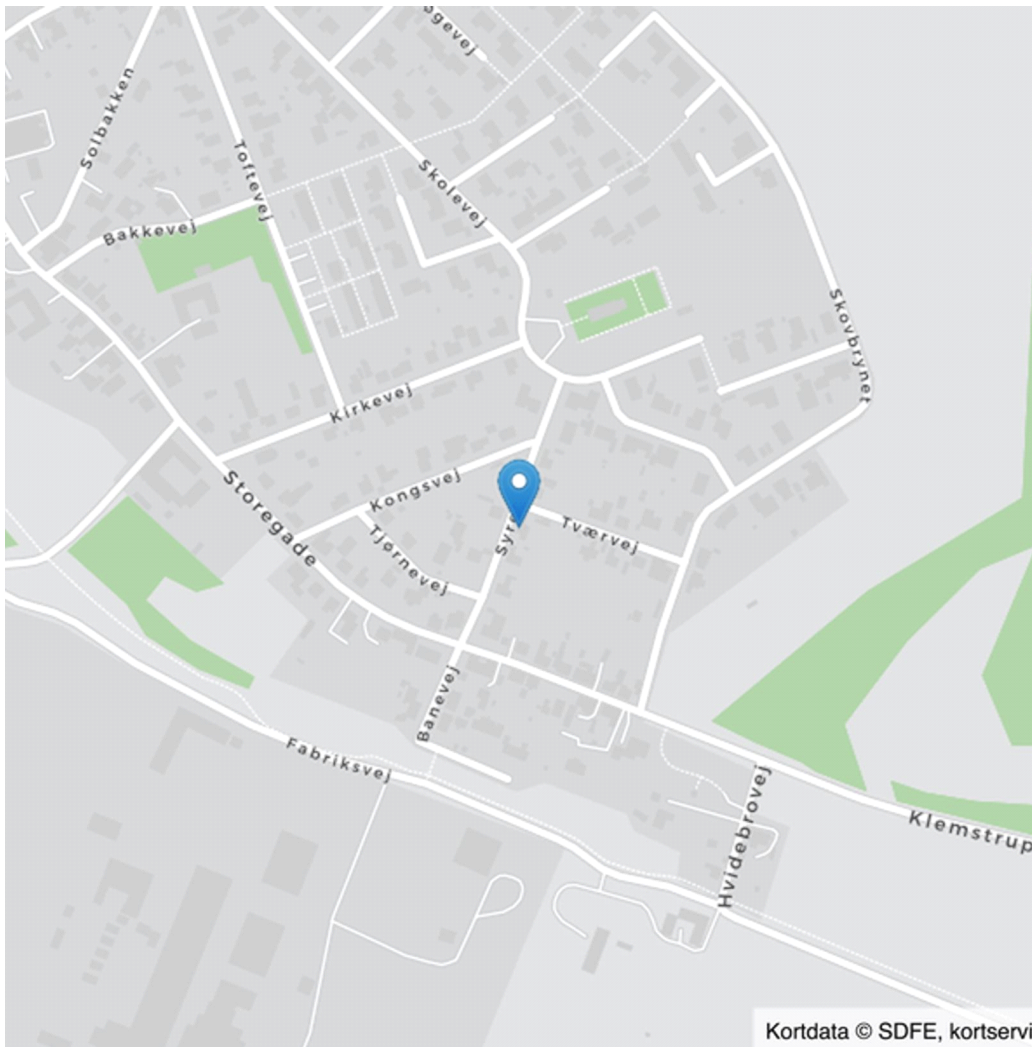
Dato: 31.01.2026



Adresse: Syrenvej 8, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 4572510
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 31.01.2026



Adresse: Syrenvej 8, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 4572510
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR 13.03.2025
Kommune: Syddjurs
Matr.nr.: 1 bp Pindstrup By, Marie Magdalene
BFE-nr.: 4123522
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 633.000 kr.
Grundværdi: 162.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 506.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 1.182 m²
Boligareal i alt: 126 m²
- heraf udnyttet tagetage: 24 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Udestue: 15 m²
Udhus: 38 m²

Oplyst af ejer

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Lokalplan:

Nej

Kommuneplaner:

Navn: **Kommuneplan 2020 Syddjurs**

Kommuneplan forslag: **Kommuneplan 2024**

Kommuneplanramme: **Boligområde vest for Skovbrynet. plannummer:5.2.B2.**

Kommuneplanstrategi: Navn: **Syddjurs planstrategi 2015 nr. Planstrategi 2015.**

Tematillæg Planstrategi 2015 nr. Tematillæg planstrategi 2015

Summen af det gode liv - vision og udviklingsstrategi 2022-2034.

Strategiforslag: Vision og udviklingsstrategi for syddjurs kommune 2018-2030.
nr. Planstrategi 2018

Spildevandsplan: Kloakopland 602 Pindstrup, Storegade, Syrenvej mv.

Drikkevandsinteresser: Ja

Kirkebyggelinie: Ja

Tilbehør:

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

Komfur - Køleskab - Emhætte - Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Syrenvej 8, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 4572510
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ALM Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: **Der kan være givet rabat på den oplyste forsikring**

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.500 Forbrug: 28,34 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: 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 E.



Adresse: Syrenvej 8, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 4572510
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.583	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.840	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	5.186	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.255	I alt	kr.	505.850
Jordstyringsgebyr	kr.	25	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	91			
Ejerudgift i alt 1 år		12.979			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.723 md./ 32.679 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.218 md./ 26.614 år v/24,60%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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: Syrenvej 8, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 4572510
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 31.01.2026

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:
Ingen ifølge sælger

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:
Afstand til:
Skole: Ryomgård
Indkøb: Pindstrup, Ryomgård & Auning

BEMÆRK: Varme i udestuen er ikke søgt om og godkendt. Endvidere er der ikke betontagsten men eternittag.

Om efterregulering af ejendomsskatter
I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Det er mellem parterne aftalt, at en eventuel efterregulering, hvad enten en sådan er i købers eller sælgers favør, ikke senere skal fordeles mellem parterne, idet der i købesummen er taget højde herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024. Se ejendomsværdi fra 2019 som er noget større end foreløbig vurdering.

Vedr. ejendomsskattelån
Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysas som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsordning. Hvis sælger har eller får et sådan lån, samles årets stigninger i ejendomsskatter den 1. januar som restgæld og tilskrives et lån, der ikke tinglyses. Evt. stigning i



Adresse: Syrenvej 8, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 4572510
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 31.01.2026

ejendommens grundskyldsbetaling, har herudover kunnet indefryses i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysningsordning, ved et lån, der ej heller er tinglyst.

Når ejerskiftet tinglyses, forfalder eventuelle ejendomsskattelån til betaling. Betaler sælger ikke rettidigt, risikerer køber ultimativt at hæfte for tilbagebetaling og evt. tilskrevne renter. Sælger forpligter sig derfor til at betale opkrævning(er) rettidigt.

Sælger dokumenterer, at der ikke er optaget ejendomsskattelån eller at eventuelle ejendomsskattelån er tilbagebetalt, når disse er opkrævet hos sælger. Sælger sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil der foreligger dokumentation for at ejendommen overdrages uden ejendomsskattelån.

Ejerskiftforsikring
Ejerskiftforsikringen er anslået.

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