



REAL

Bakkevej 5, Pindstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	88
Kontantpris	695.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.150	Grund m2	1.244
Byggear	1964	Energimærke	E

Sagsnr. **4572529**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. 61202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

REAL

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: Bakkevej 5, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572529
Ejerudgift/md.: kr. 1.150

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne delvist moderniseret hus beliggende centralt i Pindstrup på stille villavej med dejlig lukket grund med hyggelig have med flere gode solkroge og terrasser, hvor man rigtig kan nyde udelivet og hygge sig med familie og venner.

Huset indeholder: Entre og godt bryggers med disp. rum samt værelse(ikke godkendt til bolig). Endvidere er der åben entre, badeværelse samt flot hyggeligt køkken/alrum i åben forbindelse med den lyse gode stue med brændeovn. Fra stuen er der udgang til den gode terrasse og den hyggelige have. Yderligere kan nævnes 2 gode værelser.

Til huset hører carport med skur samt shelter, ældre hønsehus og udhus/anneks.(udhus, ældre hønsehus og shelter er ikke søgt om og godkendt på BBR)

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 kort køre afstand til Ryomgård hvor der er skole, Letbane til Århus og Grenaa og flere indkøbsmuligheder. Ydermere kan nævnes kort køre afstand til Auning som b.l.a.: indeholder følgende: Særlige gode handlemuligheder Kulturhus med bibliotek, Idrætshal med svømmehal, mange specialbutikker samt flere spisesteder.

Et godt 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: Bakkevej 5, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572529
Ejerudgift/md.: kr. 1.150

Dato: 27.10.2025



Ejendommen



Ejendommen



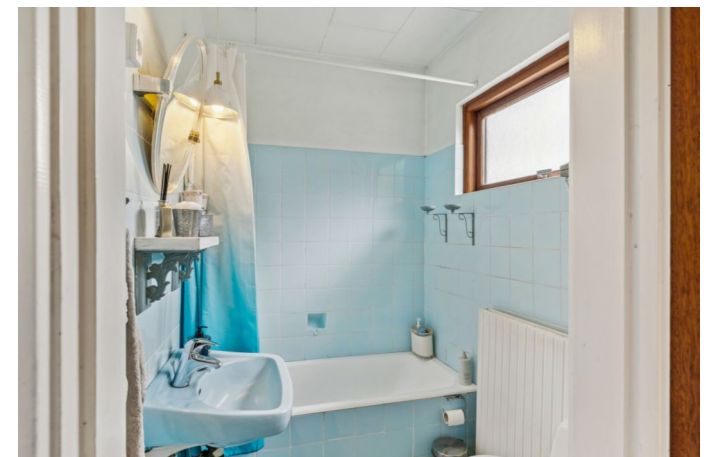
Have



Køkken



Stue

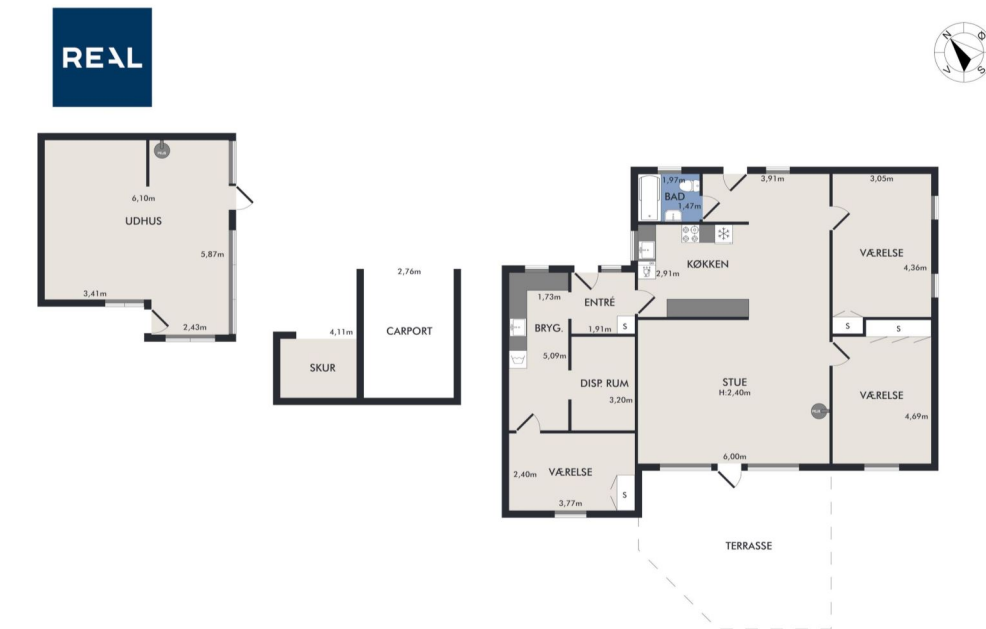


Badeværelse

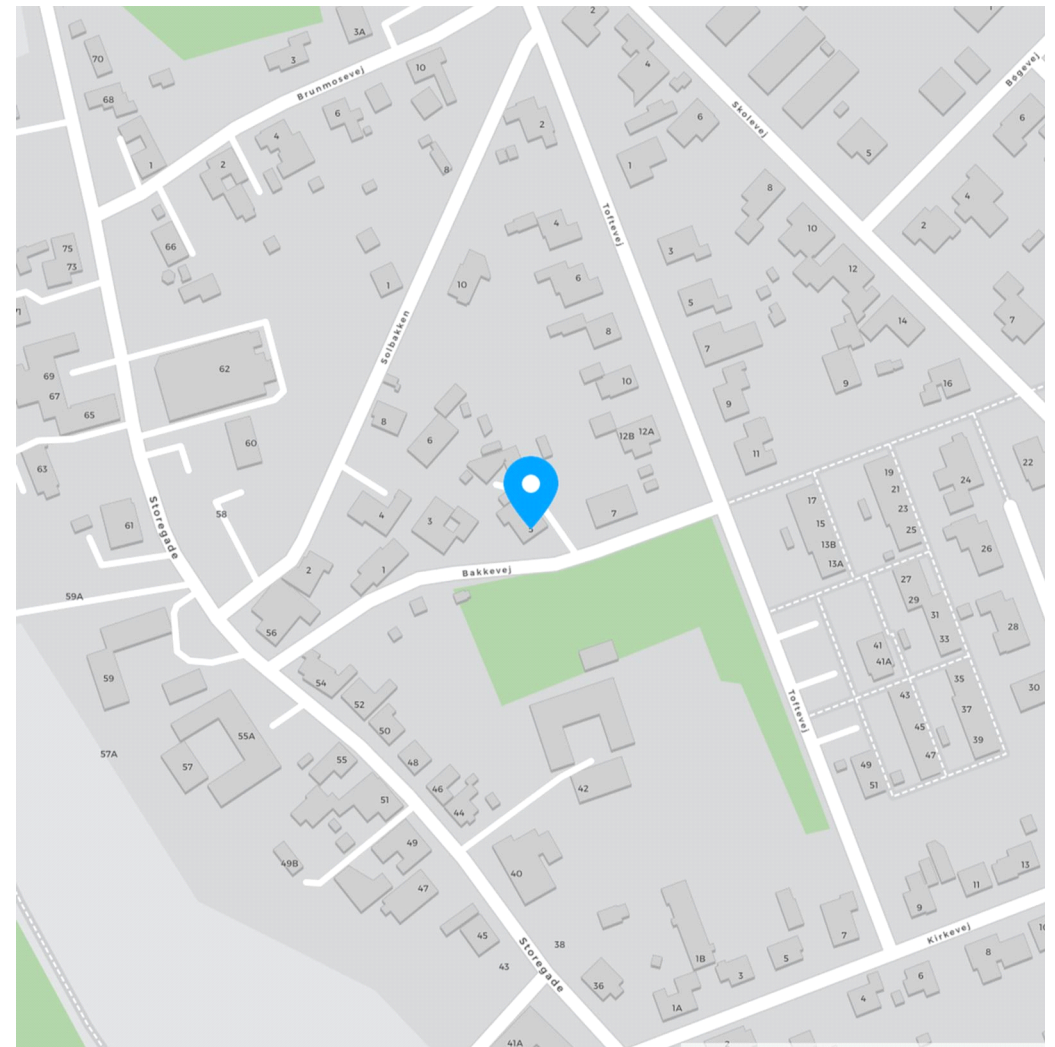
Adresse: Bakkevej 5, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572529
Ejerudgift/md.: kr. 1.150

Dato: 27.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bakkevej 5, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572529
Ejerudgift/md.: kr. 1.150

Dato: 27.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR-ejermeddelelse af den 23.10.2025

Kommune: Syddjurs
Matr.nr.: 4 bo Pindstrup By, Marie Magdalene
BFE-nr.: 4123757
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 724.000 kr.
Grundværdi: 249.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 579.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 1.244 m²
Boligareal i alt: 88 m²

Øvrige arealer:
Integreret Udhus: 32 m²
Carport: 25 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:

Kommuneplan: Syddjurs Kommuneplan 2024

Kommuneplanramme: Boligområde ved Storegade, Brunmoden, Toftevej og solbakken. plannummer:5.2.B1.

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 603 Pindstrup, Brunmosevej m.m.

Spildevandsplan: Kloakopland 602A, Pindstrup, Storegade Bakkevej mv.

Drikkevandsinteresser: Ja

Tilbehør:

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

Komfur - Emhætte - Opvaskemaskine samt køle/fryse skab.

Der gives ingen garanti for at hvidevarer virker da dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bakkevej 5, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572529
Ejerudgift/md.: kr. 1.150

Dato: 27.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens brændforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: **Bemærk der er særlige betingelser der skal være opfyldt hvis man skal have dette selskab.**

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 30,52 mwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn(skalt evt. skiftes ved ejerskifte)

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Bakkevej 5, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572529
Ejerudgift/md.: kr. 1.150

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.954	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.829	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	4.028	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.255	I alt	kr.	707.803
Skorstensfejning	kr.	614			
Jordstyringsgebyr	kr.	25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse anslået	kr.	93	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		13.796			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.742 md./ 44.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.013 md./ 36.154 år v/26,88%
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: 27.10.2025
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: Bakkevej 5, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572529
Ejerudgift/md.: kr. 1.150

Dato: 27.10.2025

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 i følge 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: Ryomgård & Auning

BEMÆRK: Udhus/hønsøhus, udhus samt shelter er ikke søgt om og registreret og godkendt på BBR-Ejermeddelelsen Endvidere er brændeovnen i huset ikke registreret på BBR. Yderligere er der ikke 4 men 3 værelser og ståltag oplagt på eksisterende tag er ikke registreret på BBR. Til slut er brændeovn i udhus ikke registreret og godkendt, og dermed ulovlig samt carport står registreret som garage.

BEMÆRK: Entre, bryggers, disp. rum samt værelse lavet og anvendes som bolig i sidebygning er noteret som udhus og ikke godkendt som boligareal på BBR-Ejermeddelelsen.

BEMÆRK: Det ser ud til på GIS kort/overgigtshort at matrikelgrænsen/skel går ved naboen og går igennem naboens 2 udhuse jf kort på BBR.

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, hvadenten 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.



Adresse: Bakkevej 5, Pindstrup, 8550 Ryomgård
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572529
Ejerudgift/md.: kr. 1.150

Dato: 27.10.2025

**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 indefrysningsskema. 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 ejendommens grundskyldsbetaling, har herudover kunnet indefrysas i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysningsskema, 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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom.

I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede kamin/brændeovn er ukendt og derfor evt. skal skiftes ved ejerskifte. Sælger er desværre ikke i besiddelse af dokumentation herfor, hvorfor køber henvises til ovennævnte hjemmeside. Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Ejerskifteforsikring

Der er særlige forbehold på ejerskifteforsikringen.

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