



REAL

Østergade 49, Ørum, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	287
Kontantpris	1.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.640	Grund m2	10.569
Byggeår/ombygget	1921/2009	Energimærke	D

Sagsnr. **492250258**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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: Østergade 49, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250258
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende landejendom med plads, sjæl og gode udhuse – Østergade 49, 8830 Tjele

Drømmer du om en ejendom på landet, hvor der er højt til himlen, god plads og mange muligheder, så er Østergade 49 værd at kigge nærmere på.

Her får du en rummelig landejendom med et stort og godt stuehus, der byder på masser af plads til familien. Huset fremstår solidt og funktionelt med en planløsning, der gør det nemt at indrette sig efter behov.

Til ejendommen hører desuden flere gode udhuse, som giver optimale muligheder for både hobby, værksted, opbevaring eller måske plads til mindre dyrehold. Her kan drømme om livet på landet for alvor udfolde sig.

Beliggenheden er rolig, men stadig tæt på Ørum by, hvor du finder både skole, daginstitutioner og et aktivt foreningsliv. Samtidig er der kort afstand til Viborg, hvor alt i form af handel, uddannelse og kultur er inden for rækkevidde.

Alt i alt en harmonisk landejendom med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til dig, der ønsker at kombinere landidyl med nærheden til byen.

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: Heine Binder

Adresse: Østergade 49, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250258
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 30.01.2026



Adresse: Østergade 49, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250258
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

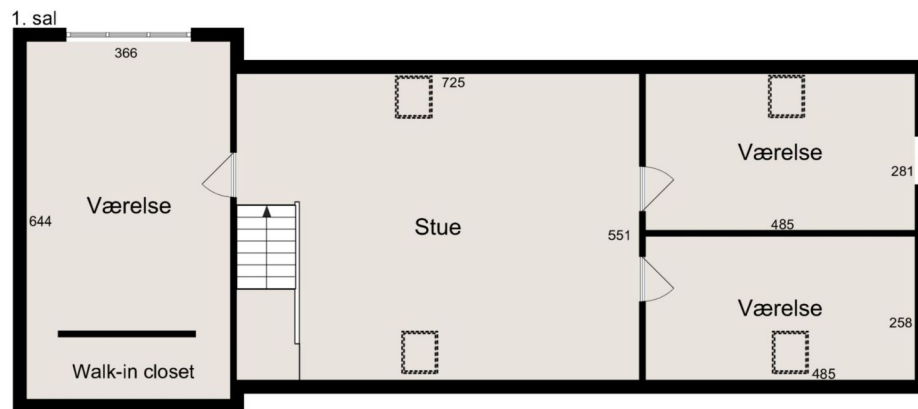


Vejledende tegning uden ansvar

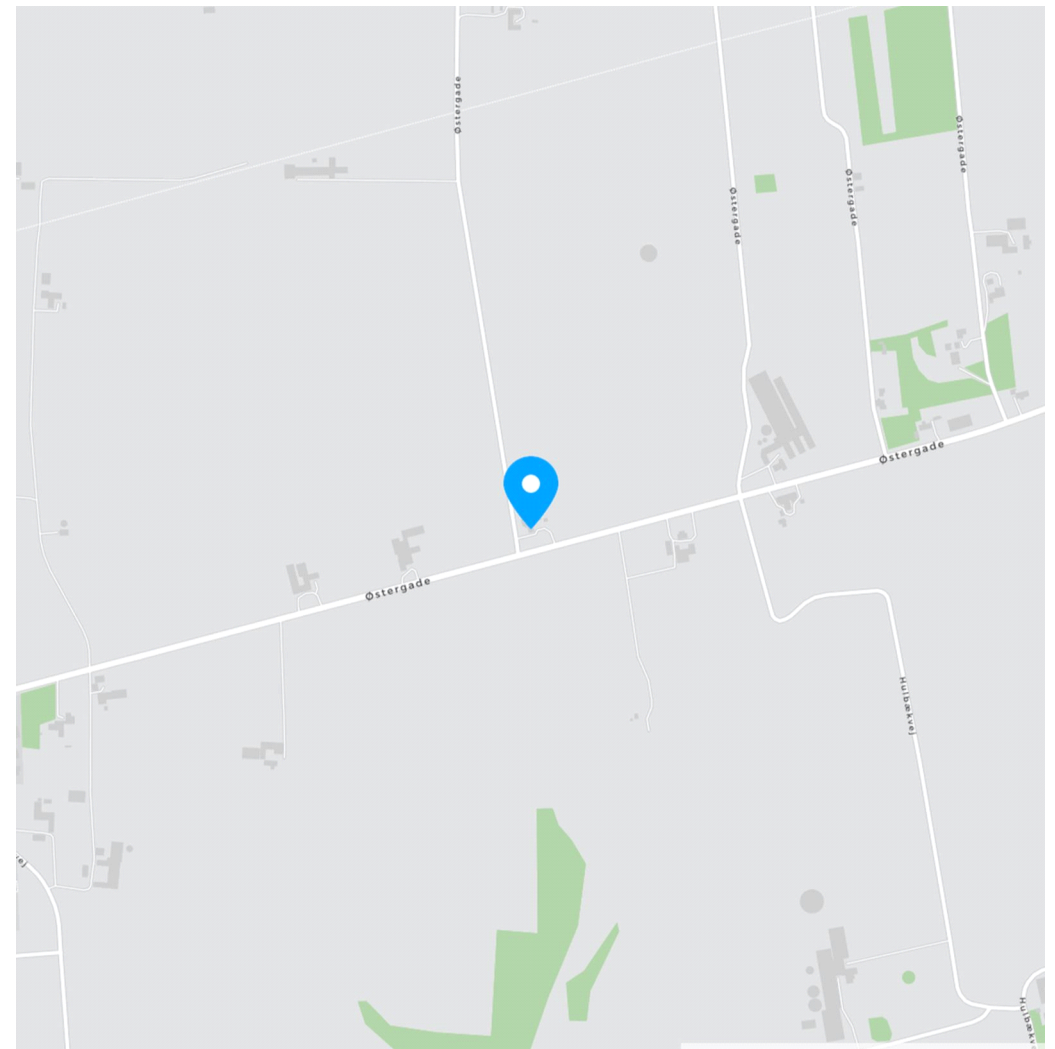
Adresse: Østergade 49, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250258
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Østergade 49, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250258
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1 f Ørum By, Ørum
BFE-nr.:	8159726
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig og privat/fælles
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1921/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.418.000 kr.
Grundværdi:	523.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.934.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	10.569 m ²
- heraf vej	990 m ²
Boligareal i alt:	287 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	112 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	24 m ²
Udhus:	211 m ²
Udhus:	372 m ²
Udhus:	9 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.
Nr. 1 lyst d. 17.05.1922 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 31.01.1923 Tillægstekst Dok om vandværk mv
Nr. 3 lyst d. 01.04.1931 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 09.10.1943 Tillægstekst Dok om hovedledninger i Ørum, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 5 lyst d. 01.05.1962 Tillægstekst Dok om adgangsbeholdning mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østergade 49, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250258
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Privat KundeCenter
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 30.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser varmemeforbrug udgør ca kr. 16.000 for træpiller + brændeovn.

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

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Østergade 49, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250258
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.865	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.812	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	11.510	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.192	I alt	kr.	2.016.850
Skorstensfejning	kr.	1.619			
Genbrugsgebyr	kr.	1.350			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	331			

Ejerudgift i alt 1 år

31.679

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.734 md./ 128.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.651 md./ 103.816 år v/25,80%
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: 30.01.2026
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: Østergade 49, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250258
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 30.01.2026

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

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.005.000	2.005.000	2.017.183	DKK	2,31	70.835	26,75	3,32			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Bosch
Kogeplade: Gorenje
Emhætte: ja
Opvaskemaskine: Siemens
Køle-/fryseskab: LG
Vaskemaskine: Bosch
Tørretumbler: Bosch

Energimærkning:

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.

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

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate