



REAL

Gl. Tjelevej 17, Ørum, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.239	Grund m2	682
Byggeår/ombygget	1927/1974	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5508**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg Ole Havvig ApS
CVR-nr. 43365843
Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg
Tlf. 86671400 / 8800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg

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: Gl. Tjelevej 17, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 493-5508
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * 139 kvm velholdt bolig + 20 kvm garage
- * Stor sydvendt altan
- * Beliggende i en by som byder på alle hverdagens faciliteter

Området: Ørum

Ørum by og omegn er et meget attraktivt sted at bosætte sig for både unge og ældre. Det er en dejlig by, der ligger midt mellem Viborg og Randers med gode busforbindelser til begge byer.

Byen ligger lige op til Nørreådalens smukke natur og skovene omkring Tjele Gods. Spredt i byen ligger grønne "oaser" mellem de forskellige nybyggede kvarterer. Der er gode stiforbindelser mellem alle byens kvarterer, samt gode adgangsmuligheder til attraktive bynære landskaber med "futdalen" og det kuperede terræn lige i baghaven. I Ørum er der mange gode butikker, bl.a. en ny Dagli Brugsen. Desuden har byen eget lægehus med bioanalytiker og sygeplejersker samt nybyggede faciliteter hos fysioterapeuten, som også indeholder plads til fodterapi.

Byen har en velfungerende skole fra 0. til og med 9. årgang samt et nyt sportscenter og forsamlingshus. Der findes en nyanlagt mountainbike bane ved skolen, samt der påtænkes nye spor i "futdalen". Der er i det hele taget et rigt foreningsliv på mange fronter. Tunnellen under hovedvejen sikrer, at børn fra hele byen uden problemer selv kan cykle eller gå til skole og til sport. (Viborg Kommune)

Besøg byens hjemmeside: www.ørumborger.dk

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: Ole Havvig



Adresse: Gl. Tjelevej 17, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 493-5508
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 22.12.2025

Beliggende i en rolig men aktiv landsby, som byder på alle hverdagens faciliteter udbydes her velholdt treplans-villa med plads til hele familien. Boligen fremstår løbende vedligeholdt, og her får du bl.a. synlige bjælker, ovenlysvinduer, en anvendelig grund - samtidig med en god beliggenhed i Ørum, en større landsby som byder på bl.a. indkøb, sport, skole, bager m.m.

Boligen er opført i 1927 og er senest blevet til-/ombygget i 1974, hvor udestuen blev lavet. Boligen er indrettet med 139 kvm bolig, heraf 35 kvm tagetage. Derudover 50 kvm kælder. Til villaen hører desuden 20 kvm garage og 682 kvm grund.

Indenfor er villaen, på stueplan, indrettet med lukket charmerende køkken, rummelig og lys vinkelstue, værelse, badeværelse samt sydvendt hyggelig udestue og terrasse. I entréen er trappe op til 1. salen

På 1. salen er der indrettet 2 gode lyse rum, som bl.a. kan bruges som opholdsstue, værelse, kontor, multirum m.m. Fra et af rummene er der udgang til sydvendt altan.

Den mindre kælder, fremstår rå, og er indrettet med 2 disp. rum og fremstår med mange gode anvendelsesmuligheder.

Udenfor er haven primært anlagt med græs. Haven er primært syd-/vestvendt, så du her får fuld udnyttelse af solen, og kan tilbringe mange af dages timer.

Interesseret i en fremvisning?

Tlf. 8667 1400
Mail. 8800@mailreal.dk
eller bestil en fremvisning via vores hjemmeside.

Adresse: Gl. Tjelevej 17, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 493-5508
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 22.12.2025



Dato: 22.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Gl. Tjelevej 17, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 493-5508
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	11 h Ørum By, Ørum
BFE-nr.:	4001109
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	825.000 kr.
Grundværdi:	292.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	660.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	233.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	682 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Garage:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Jf. tingbogsattest forefindes der ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Ørum Blandet bolig og erhverv
Plannummer: ØRUM.C2.01
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Center- og offentligt område i Ørum
Plannummer: 334
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1113812_1570714994458.pdf

Fremtidig Kloakseparering

Viborg Kommune har sammen med Energi Viborg A/S offentliggjort en langsigtet plan for omlægning af fælleskloaken i Viborg Kommune. For den enkelte grundejer medfører det en fremtidig forpligtelse til separation af vand og spildevand på egen grund.

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Tilbehør:

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

- * Opvaskemaskine, mrk. Wasco
- * Komfur, mrk. Gram
- * Emhætte, mrk. Thermex
- * Køle-/fryseskab, mrk. Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl. Tjelevej 17, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 493-5508
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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 RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Altibox, Strømlinet A/S.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.100 Forbrug: 19,29 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 salgsoptillingens 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 C.



Adresse: Gl. Tjelevej 17, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 493-5508
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.366	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.686	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.012
Husforsikring	kr.	5.835	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	610.462
Genbrugspladsgebyr	kr.	114	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.	83			

Ejerudgift i alt 1 år

14.865

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.264 md./ 39.171 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.614 md./ 31.366 år v/26,43%
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: 19.12.2025
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: Gl. Tjelevej 17, Ørum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 493-5508
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 22.12.2025

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

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400