



REAL

Ådalsvej 9, Ørum, 8722 Hedensted

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	244
Kontant	2.395.000	Andre bygninger	358
Ejerudgift	2.913	Grund ha	4,7583
Byggeår/ombygget	1979/1998	Energimærke	D

Sagsnr. **701-8047**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ådalsvej 9, Ørum, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-8047
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 03.06.2026



Når beliggenheden er det vigtigste aktiv

Nogle ejendomme handler om kvadratmeter. Andre handler om beliggenhed. Og så findes der de steder, hvor naturen får lov til at være den egentlige hovedperson.

På Ådalsvej 9 får du næsten 4,8 hektar jord midt i et landskab, der føles uberørt. Her bølger markerne mod horisonten, årstidernes skiften mærkes tættere, og stilheden bliver en del af hverdagen. Det er den slags sted, man sjældent forlader igen, når man først har fundet det.

For den visionære køber ligger den store værdi i muligheden for at skabe noget helt særligt. Måske drømmer du om at transformere den eksisterende ejendom. Måske ser du allerede et nyt hjem tage form på grunden – tegnet præcis efter dine ønsker og placeret, så udsigten og omgivelserne udnyttes optimalt. Uanset ambitionen får du her et udgangspunkt, som de færreste ejendomme kan matche.

Det er svært ikke at lade tankerne vandre, når man bevæger sig rundt på arealerne. Her er plads til heste på marken, lange sommeraftener på terrassen, børn der vokser op med naturen som legeplads og et liv, hvor der er højt til himlen – både bogstaveligt og i overført betydning.

Den eksisterende bebyggelse giver muligheder her og nu, men det er grundens kvaliteter og de naturskønne omgivelser, der for alvor gør ejendommen til noget særligt. For det er sjældent, at man finder så meget jord, så meget frihed og så meget potentiale samlet ét sted.

Ådalsvej 9 er ikke bare en adresse.

Det er muligheden for at skabe et hjem, der aldrig bliver som naboens.

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: Victor Mielche Zinck

Adresse: Ådalsvej 9, Ørum, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-8047
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 03.06.2026





Adresse: Ådalsvej 9, Ørum, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-8047
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 03.06.2026





Adresse: Ådalsvej 9, Ørum, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-8047
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 19a Ørum By, Ørum
BFE-nr.: 4326015
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1979/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.959.000
Grundværdi: 1.251.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.367.200
Grundlag for grundskyld: 1.000.800

Arealer**

Grundareal: 4,7583 ha
Boligareal i alt: 244 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 14 m²
Udhus: 70 m²
Udhus: 288 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 06.02.1979 - Dok om benyttelse

Planer

Ingen

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Komfur (Ukendt), Ovn (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ådalsvej 9, Ørum, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-8047
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 8 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ådalsvej 9, Ørum, 8722 Hedensted
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-8047
 Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.073	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	7.906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.176	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	225	I alt	kr.	2.418.750
Bygningsforsikring	kr.	11.581			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	34.961		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.048 md. / 156.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.445 md. / 125.337 år v/26,50 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Ådalsvej 9, Ørum, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-8047
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 03.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 899.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Brændeovn

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, og spildevandsplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer, Sø- og åbenskyttelseslinjer.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
19a - Ørum By, Ørum	4,7583 ha	0 m ²
Areal i alt	4,7583 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Ådalsvej 9 - Fritliggende enfamiliehus	1979/1998	244 m ²	244 m ²
Nr. 2 - Ådalsvej 9 - Udhus	1974	70 m ²	
Nr. 3 - Ådalsvej 9 - Udhus	1980	288 m ²	
Bygningsareal i alt		602 m ²	244 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: if forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Ådalsvej 9 - Fritliggende enfamiliehus	

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 2.395.000
Kontant købesum i alt	kr. 2.395.000



Adresse: Ådalsvej 9, Ørum, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-8047
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 03.06.2026

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Der oplyses følgende: Hedensted Vandværk
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på ejendommen.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.