



REAL

Sjørupvej 34, 8800 Viborg

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	147
Kontantpris	2.450.000	Andre bygninger	442
Ejerudgift	1.868	Grund ha	2,2477
Byggear	1930	Energimærke	E

Sagsnr. **70503020**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Connie Halberg

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: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 70503020
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Sjørupvej 34, 8800 Viborg – en charmerende landejendom beliggende ved den idylliske landsby Lysgaard. Denne ejendom fra 1930 er på 147 m² beboelsesareal fordelt på 1,5 plan med 3 værelser og 2 stuer samt stort køkken alrum, hvilket giver rigelig plads til en stor familie eller mulighed for at indrette som man kunne ønske sig.

Boligen byder på en rummelig stue med et flot lysindfald og med dobbelt døre ud til den velanlagt have, der skaber en indbydende atmosfære. Det charmerende køkken/alrum har god skabsplads og moderne faciliteter, der gør madlavningen til en fornøjelse og plads til mange gæster. Der er renoveret toilet og badeværelse. På 1 sal er der synlige bjælker og loft til kip og 2 dejlige værelser. Endvidere er der en god kælder.

Huset er opført i 1930 og ligger på en imponerende grund på 22.477 m², hvilket giver rigelig plads til udendørs aktiviteter her er et godt maskinhus og fyrrum samt vinkeludhus hvor man kan have dyrehold eller bruge det til hobby aktiviteter.

For naturelskere er ejendommen ideelt beliggende med kort afstand til både Hald Sø og Dollerup Bakker. Disse områder er kendt for deres enestående naturskønhed og tilbyder et væld af vandre- og cykelruter gennem varierede landskaber. Hald Sø er en af Danmarks dybeste søer og byder på smukke udsigter samt mulighed for fiskeri og sejlads. Dollerup Bakker er kendt for sine kuperede bakker og hedelandskaber, der indbyder til naturoplevelser året rundt. Der er meget råvildt, harer og fasaner i området, så det perfekte sted for naturelskere.

I Lysgaard ligger E Bindstouw, et lille Museum som hører ind under Viborg Museum og oprindeligt var et skolefæstehus fra ca. 1790. Her var Steen Steensen Blichers far præst, og senere virkede han selv som præst i kirken.

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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 70503020
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.01.2026



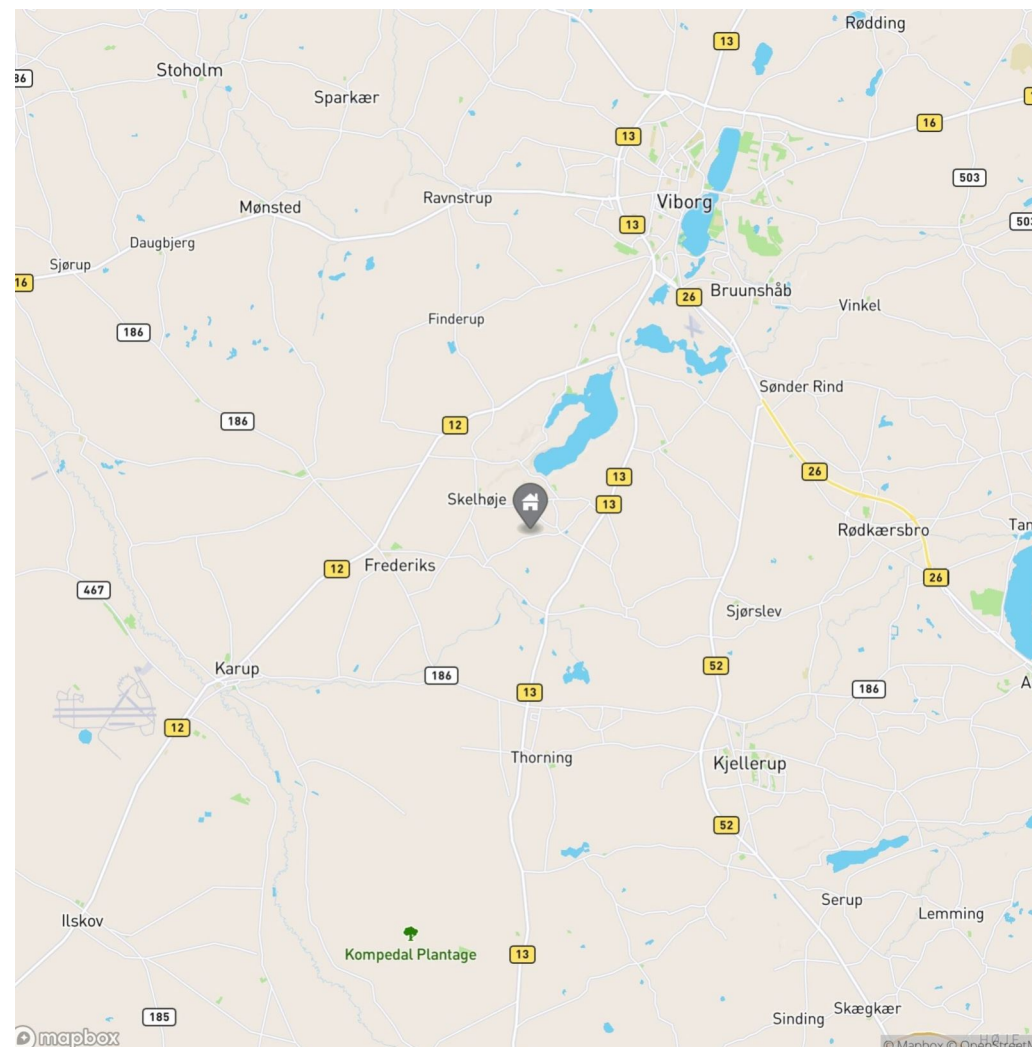
Adresse: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 70503020
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 70503020
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

7 d Lysgård By, Lysgård
13 b Lysgård By, Lysgård
Arealer i alt

Areal

2,1634 ha
0,0843 ha
2,2477 ha

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ X ☐ Nej
☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus
Nr. 2 Sjørupvej 34
Nr. 4 Sjørupvej 34
Bygningsareal i alt

Areal

24 m²
270 m²
148 m²
442 m²

Heraf boligareal

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
Ejendommen forsynes fra alment vandværk
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ X ☐ Nej
☒ X ☐ Ja ☐ Nej
☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) (Septitank)
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: Nej

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Nej
Om udlejning af jagtret oplyses, at Nej
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Nej
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Nej

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Adresse: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 70503020
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	7 d Lysgård By, Lysgård m.fl.
BFE-nr.:	1438484
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.450.000 kr.
Grundværdi bolig:	406.250 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	533.280 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	325.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	2,2477 ha
Boligareal i alt:	147 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m ²
Driftsbygninger m.v.:	418 m ²
Udhus:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.01.1893 Dok. om fredning, Akt 70_C_423, Vedr. 1 V
Nr. 2 lyst d. 18.05.1917 Dok. om vej m.v., Akt 70_C_423, Vedr. 1 V
Nr. 3 lyst d. 28.06.1918 Dok. om vej m.v., Akt 70_C_423, Vedr. 1 V
Nr. 4 lyst d. 26.11.1920 Dok. om færdselsret m.v., Vedr. 1 AB , Akt 70_C_423
Nr. 5 lyst d. 10.11.1962 forsynings- /afløbsledninger m.v., Ikke til hinder for prioritering, Vedr. 1 AB

Kommuneplanramme:

Lokalplan:
Ingen

Andet:

Ejendommen er beliggende indenfor beskyttede natur (Sø)

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 70503020
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundareal:

Køber gøre opmærksom på at ejendomme er under udstykning og sælges med disse matrikler:

Når udstykningen vil matriklerne have en størrelse på (anslået):

matrikelnummer: 7d, Lysgård By, Lysgård = 21.627 m²
matrikelnummer: 13b, Lysgård By, Lysgård = 843 m²

Samlet grundareal ejendommen sælges med er 22.470 m²

Adresse: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 70503020
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.720	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.450.000
Grundskyld bolig	kr.	2.432	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Renovation	kr.	3.922	I alt	kr.	2.466.550
Skorstensfejning	kr.	1.172	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.	168			
Husforsikring anslået	kr.	12.000			
Ejerudgift i alt 1 år		22.414			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.166 md./ 157.991 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.612 md./ 127.345 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: 10.01.2026
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: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 70503020
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 14.01.2026

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:

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

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejrs og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på