



REAL

Sjørupvej 34, 8800 Viborg

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	147
Kontantpris	2.450.000	Andre bygninger	442
Ejerudgift	2.050	Grund ha	2,2477
Byggear	1930	Energimærke	E

Sagsnr. **493-5557**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

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

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.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026



Beskrivelse:

5 gode grunde til at se denne ejendom

- * En god kombination af charme og en hyggelig indretning
- * God plads til hele familien - og mere til
- * En stor grund på over 2 ha.
- * Naturskøn beliggenhed tæt på Hald Sø og Dollerup Bakker
- * 147 kvm hyggelig og landlig bolig, fordelt på 2 plan - med sans for detaljen

Moderniseringer/renoveringer

- * 2008 - Nyt tag på beboelsen
- * 2008 - Delvis nye vinduer
- * 2008 - Fuld modernisering af 1. salen
- * 2008 - Nyt Invita-køkken
- * 2018 - Nyt pillefyr
- * 2022 - Nyt gulv i stue + køkken

Internet

Fiber

Gulvvarme

Badeværelse, toilet, entré

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: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026

Opført i 1930 og senere blevet flot moderniseret samtidig med at man har bibeholdt den autentiske charme som landejendommen er opført med, udbydes her Sjørupvej 34. Ejendommen er beliggende ved den idylliske landsby Lysgård, og er heller ikke langt fra hverken Dollerup Bakker eller Hald Sø. Boligen er på 147 velindrettede og charmerende kvm, fordelt på to plan. Her er der rigelig plads til en stor familie og mulighed for at indrette sig som man ønsker.

Stueetagen byder på en rummelig stue med et flot lysindfald med dobbeltdøre ud til den velanlagte have, som skaber en indbydende atmosfære. Det lukkede og charmerende køkken/alrum fra 2008 byder på moderne faciliteter samtidig med en hyggelig indretning og med en indretning i ejendommens stil. Derudover stort soveværelse, badeværelse med charmerende detaljer og toilet.

Sælgerne har gjort meget for at bibeholde den landlige, og nærmest romantiske stil. De har fastholdt de oprindelige døre, samt dørgreb. Toilet og badeværelse i samme hyggelige stil, med armatur og interiør. Synlige bjælker på tagetagen. Originale trægulve flere steder. Stuklofter og rosetter på dele af stueplan. Og symmetri i hele ejendommen, både ude som inde. Her er der karakteristiske præg, en stemningsfuld atmosfære og unikke træk.

Tagetagen har i 2008 fået en omfattende modernisering/renovering. Her er der lagt nyt tag, blevet isoleret, lavet nyt el og varme, nye vinduer og meget mere. Hele tagetagen har synlige bjælker og loftet er ført op i kip. Der er indrettet stor opholdsstue med en fantastisk udsigt over området, samt 2 gode værelser – med mulighed for opdeling til tre eller fire værelser

Kælderen er på 71 kvm med 4 gode disp. rum, med mange anvendelsesmuligheder samt et bryggers.

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. Ejendommen bliver opvarmet af pillefyr, som er fra ca. 2018.

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. Indkøb og sportsfaciliteter kan man finde i nærområdet, som bl.a. Frederiks eller Karup, og til enten Silkeborg eller Viborg er en mindre køretur på kun ca. 20-25 minutter.

Er du også blevet interesseret i en fremvisning? Kontakt os

Tlf. 8667 1400

Mail. 8800@mailreal.dk

eller book en fremvisning direkte via vores hjemmeside

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

Sagsnr.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026



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

Sagsnr.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026



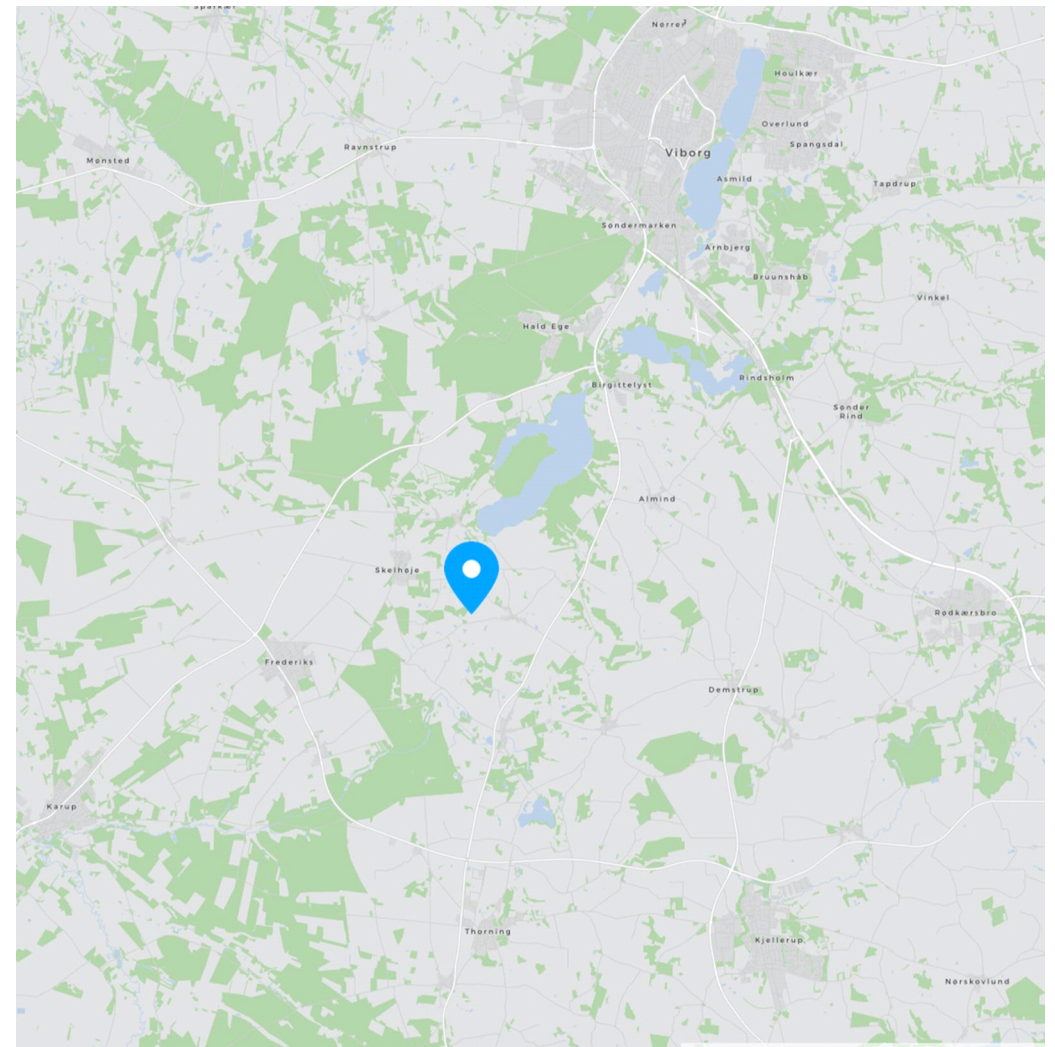
Adresse: Sjørupvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





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

Sagsnr.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026

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 Mekaniske 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.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidslandbrug
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:
Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.450.000 kr.
Grundværdi bolig:	406.250 kr.
Grundværdi produktionsjord:	365.000 kr.
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:

- * 13.01.1893 - Dok om fredning.
- * 18.05.1917 - Dok om vej m.v.
- * 28.06.1918 - Dok om vej m.v.
- * 26.11.1920 - Dok. om færdselsret m.v.
- * 10.11.1962 - Forsynings-/afløbsledninger m.v., Ikke til hinder for prioritering

Ejendommen er beliggende indenfor beskyttede natur (Sø)

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring - Landbrug
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej 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 Dansk Boligforsikring A/S, Modstrøm A/S, Altibox

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.

Grundareal:

Køber gøres opmærksom på at ejendommen er under udstykning og sælges med disse matrikler:

Når udstykningen er færdig 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 6,10 T/træpiller

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 salgsoptstillingens 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.



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

Sagsnr.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.906	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		24.600			

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 13.198 md./ 158.380 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.638 md./ 127.662 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: 02.01.2026
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.: 493-5557
Ejerudgift/md.: kr. 2.050

Dato: 02.01.2026

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

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