



REAL

Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	249
Kontant	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.891		
Byggeår/ombygget	1896/1994	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2717**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

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: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 708-2717
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 04.07.2026



Se beskrivelse af ejendommen på næste side

I Silkeborg Kommune smelter naturrigdom og pulserende kulturliv sammen.

Når du bor i Silkeborg Kommune kan du til enhver tid få stillet dine kulturelle abstinenser. Byen er nemlig rig på kulturelle tilbud og institutioner. Her finder du både museer og gallerier, hvor der er mulighed for at dykke ned i alt fra moderne kunst til lokal arkæologi. I løbet af de seneste år er der sket en stor opblomstring af lokale bryghuse, gårdbutikker og kulinariske fristelser er at finde mange steder i byen.

Men Silkeborg er også en by, hvor der er mulighed for at sætte tempoet ned og nyde godt af den uovertrufne naturrigdom, som området byder på. Danmarks længste å, Gudenåen, løber igennem Silkeborg, og Himmelbjerget som er iblandt landet højeste punkter, befinder sig tæt på Silkeborg. Bjergets fod kan i sommerhalvåret tilgås via rutebåde, der sejler direkte fra Silkeborg havn.

Vi glæder os til at byde dig velkommen hjem til Silkeborg Kommune.

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: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 708-2717
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 04.07.2026

Herskabslejlighed i to etager med egen taghave og garage

Hvem havde troet at der midt i smørhullet af Bryrup, findes en næsten 250 kvadratmeter stor herskabslejlighed?

Egen trappeopgang gennem byens smukkeste gadedør. Indbydende møblerbar repos. Stor lys entré. Hyggeligt spisekøkken i landlig stil, med udgang til den mest bedårende og hyggelige taghave. Perfekt til festlige sommerelskab eller komplet uforstyrrede timer under åben himmel. To smukke stuer en-suite, adskilt af den store elegante New Yorker væg.

Fordelingsgang med bad, stort bryggers, to store værelser og oceaner af plads, privatliv og lækkert lysindfald. Trappe op til 2.salens store ekstra stue/master bedroom/teenage hybel/slyn-gelstue.

Indkøb lige om hjørnet, 250 meter til Bryrup Sø, 200 meter til Put & Take, 400 meter til Kvind-sø, 400 meter til Bryrup Skole, 500 meter til sportspladsen. 8 minutter til Them, 20 minutter til Silkeborg, 45 minutter til Aarhus, 0 minutter til noget af Danmarks smukkeste natur.

Velkommen hjem til Bryrups bedst bevarde hemmelighed: næsten 250kvm. mondæn herskabs-lejlighed med egen taghave, lige midt i byen.

Adresse: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 708-2717
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 04.07.2026



Spisestue



Spisestue



Ejendommen



Køkken



Stue



Luftfoto

Adresse: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 708-2717
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 04.07.2026



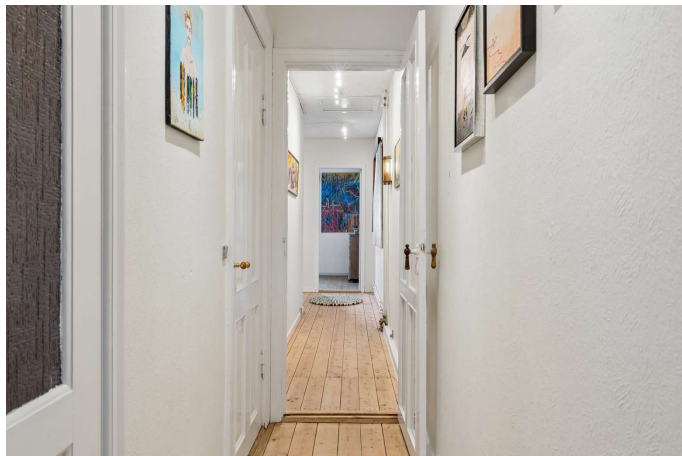
Værelse



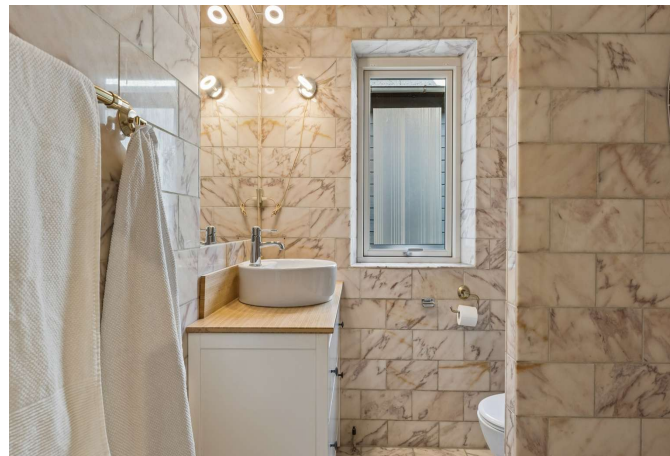
Gang



Værelse



Gang



Badeværelse



Adresse: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

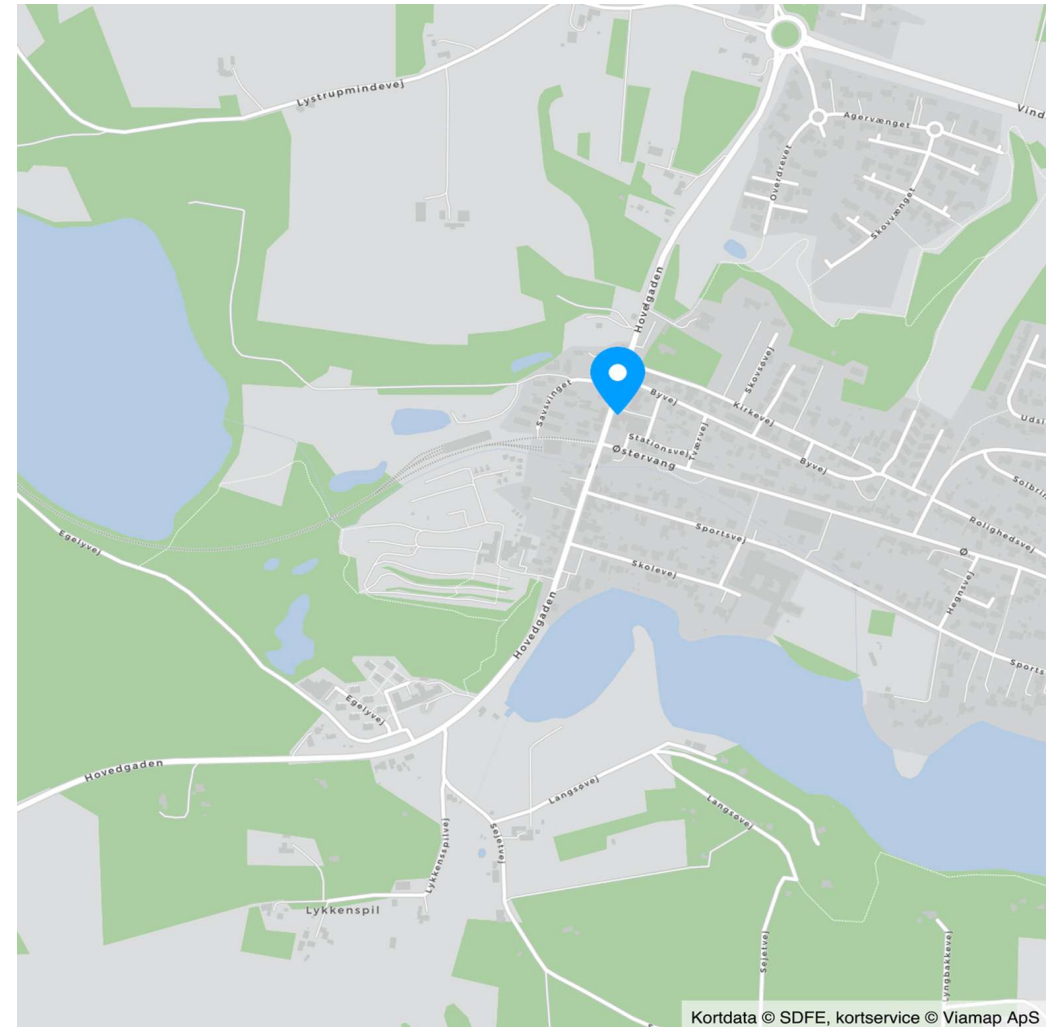
Sagsnr.: 708-2717
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 04.07.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 708-2717
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	3y Velling By, Bryrup
BFE-nr.:	378028
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1896/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.226.000
Grundværdi:	361.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	980.800
Grundlag for grundskyld:	288.800

Arealer**

Tinglyst areal:	249 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	249 m ²
BBR-boligareal:	249 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 18.09.1901 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (35/217) -
- Nr. 2: 24.06.1903 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (36/51) -
- Nr. 3: 11.09.1907 - Dok om skelberigtigelse mv -
- Nr. 4: 16.05.1956 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 31.10.1978 - Dok om byggelinier mv, forholdregler ved fremtidig bebyggelse
- Nr. 6: 24.02.1982 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 7: 29.11.1984 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Lokalplan 14 - CENTEROMRÅDE, HOVEDGADEN 13, BRYRUP

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 708-2717
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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 i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.240 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales áconto kr. 1.770 pr. md. til ejerforeningen Sælgers faktiske forbrug i 2024 var 13.240 Kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 708-2717
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.177	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	1.000	I alt	kr.	1.304.650
Fællesudgifter/ejerforening - Anslået	kr.	8.580	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	128			
Henlæggelse	kr.	28.800			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.687			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.095 md. / 85.141 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.682 md. / 68.179 år v/26,44 %

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: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 708-2717
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 04.07.2026

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. 9: hovedstol kr. 943.000
Nr. 10: hovedstol kr. 200.000
Nr. 11: hovedstol kr. 128.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen matr.nr. 3Y

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 22 / 100

Tinglyst: 22 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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.

Announce

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Mikkelsen, din lokale ejendomsmægler Vi elsker vores arbejde! Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver. Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig. Vi sidder klar ved telefonen eller på kontoret på Kornvænget. Vi glæder os til at tale med dig.