



**REAL**

## Højtoften 2, 8654 Bryrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>154</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.679</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>795</b>
Byggeår	<b>1972</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **708-2939**

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://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: Højtoften 2, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2939  
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 01.07.2026



## 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 Himmelbjergets 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: Christian Brøndum

---

Adresse: Højtoften 2, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2939  
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 01.07.2026

### Velkommen hjem til Bryrup - en perle midt i naturen

Drømmer du om at bo i et trygt og naturskønt område, hvor hverdagen glider let, og fællesskabet blomstrer? Så tag et kig på denne skønne villa i hjertet af Bryrup – et område kendt for sin fantastiske natur, stærke sammenhold og et levende kultur- og fritidsliv.

Her får du 154 veludnyttede kvadratmeter, som er lige til at flytte ind i. Hjemmet byder på en gennemtænkt planløsning med plads til både familieliv og ro til fordybelse. Du bliver budt velkommen i en lille entré med adgang til gæstetoilet.

Det lyse og indbydende køkken-alrum er hjemmets hjerte og åbner sig op mod en stor, varm og lys stue, hvor store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor. Herfra er der direkte udgang til en skøn sydvestvendt terrasse – et oplagt sted til lange sommeraftener, børneleg og hyggelige stunder med venner og familie.

Boligen rummer tre store børneværelser og et dejligt forældresoveværelse, som giver plads til både privatliv og nærvær. Badeværelset er stort og lækkert, med både brus og kar, så der er god plads til både hverdagsrutiner og selvforkælelse. Et funktionelt bryggers med egen indgang fuldender boligen.

Ejendommen ligger i et hyggeligt, børnevenligt kvarter, hvor tryghed og nærvær præger nabolaget. Du er tæt på alt det, der gør hverdagen nem – indkøb, skole, daginstitutioner, skov, badesø og et væld af fritidsaktiviteter – og samtidig kun 45 minutter fra Aarhus C. Her får du det bedste fra to verdener: roen og nærværet fra naturen, og byens puls inden for rækkevidde.

Dette er en bolig, der skal opleves. En bolig, hvor man hurtigt føler sig hjemme. En bolig med plads til livet.

Adresse: Højtoften 2, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2939  
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 01.07.2026



Adresse: Højtoften 2, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2939  
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 01.07.2026

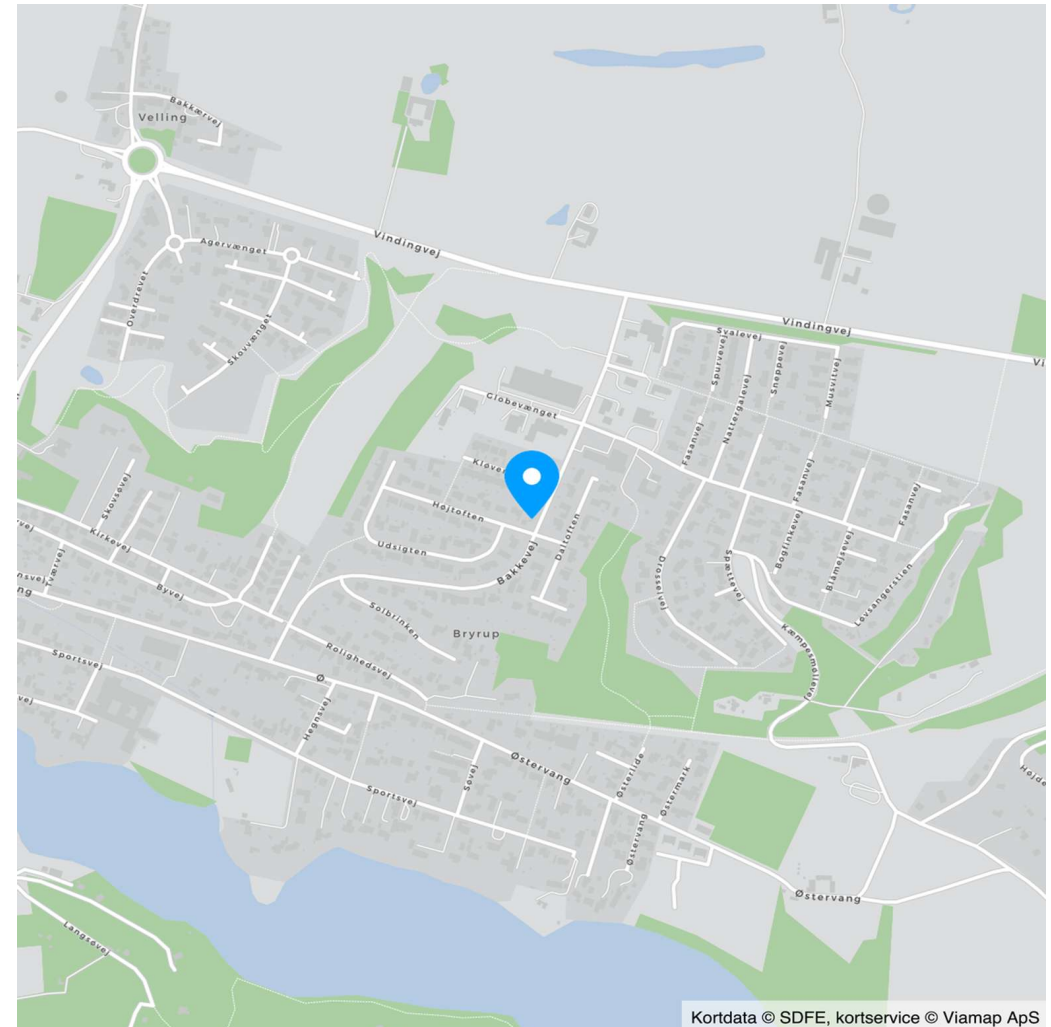


Adresse: Højtoften 2, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2939  
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 01.07.2026

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Højtoften 2, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2939  
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Silkeborg  
Matr.nr.: 9ar Velling By, Bryrup  
BFE-nr.: 4266006  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.421.000  
Grundværdi: 487.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.136.800  
Grundlag for grundskyld: 389.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 795 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 154 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 48 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 11.12.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 27.04.1967 - Dok om oversigt mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Voss Electrolux indbygningsovn, Constructa køleskab, Siemens opvaskemaskine, Silverline emhætte og glaskeramisk elkogeplade (ukendt mærke).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højtoften 2, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2939  
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Policenummer: 41000B3716049/016

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.774 Forbrug: 1.626 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Højtoften 2, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2939  
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 01.07.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.798	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	4.286	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	100	I alt	kr.	1.112.707
Husforsikring	kr.	6.387			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.149

**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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.012 md. / 72.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.814 md. / 57.768 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: Højtoften 2, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 708-2939  
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 01.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.150.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 350.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Brændeovn - produceret FØR 1. januar 2003:

Der forefindes en brændeovn installeret på ejendommen, der ifølge oplysning fra sælger er produceret før 01.01.2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jfr. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Der kan læses mere om reglerne her: [www.skiftellerskrot.dk](http://www.skiftellerskrot.dk).

BBR-meddelelse:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet garagen på ejendommen, i BBR-ejermeddelelsen er anført som carport.

En ændring af BBR-meddelelsen kan påvirke den offentlige ejendomsvurdering, hvilket er ensbetydende med, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette kan få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.