



REAL

Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	249
Kontantpris	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.891		
Byggear/ombygget	1896/1994	Energimærke	B

Sagsnr. **708-2717**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

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

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

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

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: 30.01.2026

Drømmer du om en bolig med masser af plads, lave ejerudgifter og en fantastisk beliggenhed? Så er denne enestående ejerlejlighed på hele 249 m² lige noget for dig!

Beliggende over Brugsen i Bryrup får du her en lejlighed med fordele, du sjældent ser. Med en ejerfordeling, hvor Brugsen dækker 69% af ejerudgifterne til udvendig vedligeholdelse, mens du selv kun står for 22%, bor du billigere end i en villa – men med endnu bedre fordele og masser af plads.

Du bliver budt velkommen af en rummelig entré med god plads til overtøj og fodtøj. Herfra træder du ind i det hyggelige køkken, hvor du har en dejlig udsigt til den skønne tagterrasse – et perfekt sted at nyde en kop kaffe og solen.

Køkkenet åbner op til den store spisestue, der ligger i forlængelse af TV-stuen. Her er der plads til hele familien – også til julens hyggelige sammenkomster og store familiefrokoster.

Fra spisestuen fører en fordelingsgang dig videre til boligens to gode børneværelser, et rummeligt badeværelse samt et praktisk bryggers.

På andensalen finder du boligens store master bedroom – et ideelt soveværelse med en betagende udsigt over byen og søen. Her kan du virkelig finde ro og nyde omgivelserne.

Til lejligheden hører en fin garage, så du har mulighed for at parkere bilen i sikkerhed, samtidig med at du har plads til cykler og diverse redskaber.

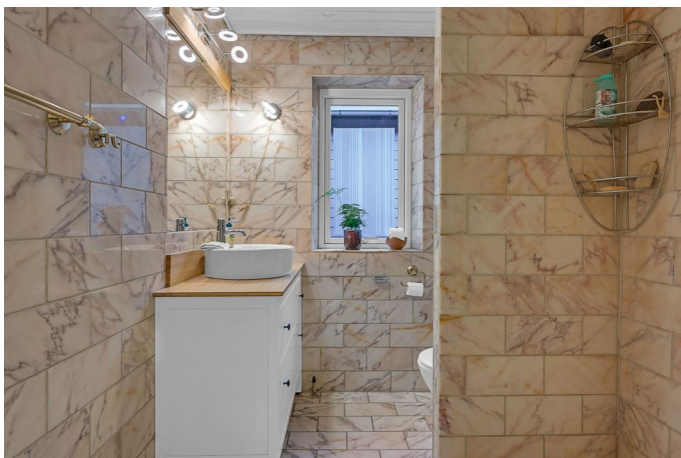
Denne skønne og rummelige ejerlejlighed venter på sin nye ejer – skal det være dig?

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning!

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

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

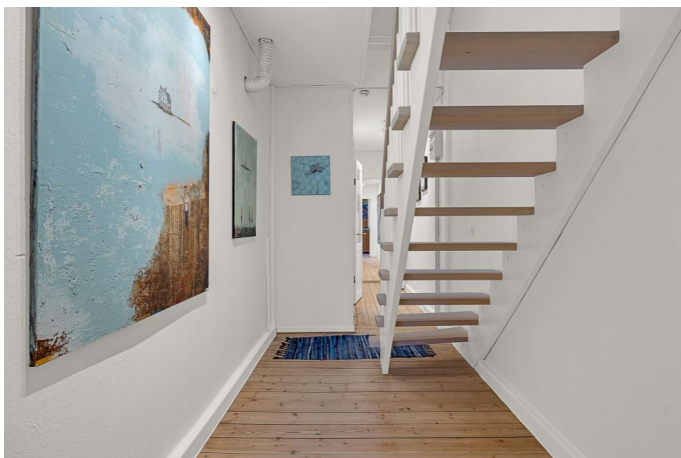
Dato: 30.01.2026



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

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

Dato: 30.01.2026



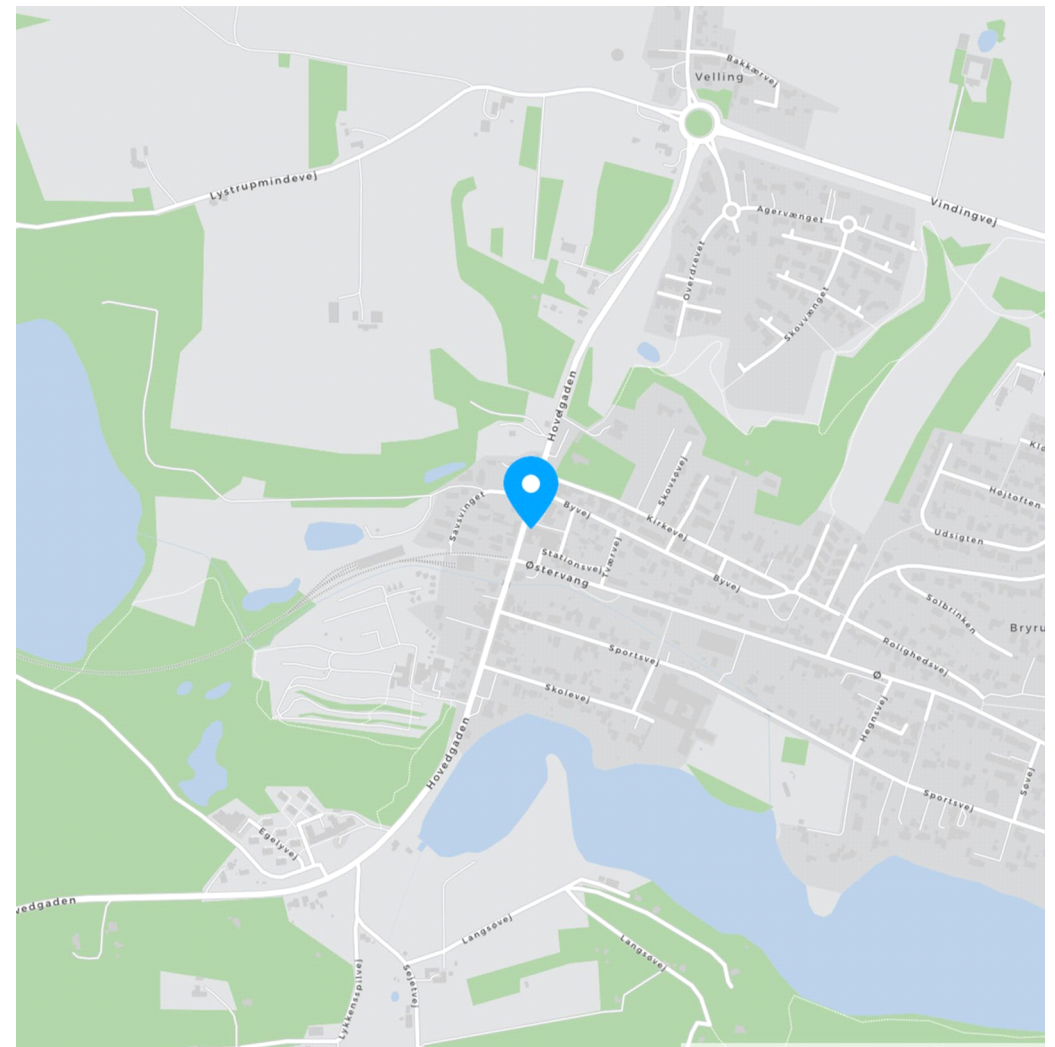
Adresse: Hovedgaden 13, 1., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





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

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

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	249 m ²
- heraf boligareal:	249 m ²

BBR-boligareal:	249 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.09.1901 lbnr. 911278-65 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (35/217) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET - Filnavn: 65_Ø_544
Nr. 2 lyst d. 24.06.1903 lbnr. 911279-65 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (36/51) BESTILLES PÅ RIGSARKIVET - Filnavn: 65_Ø_558
Nr. 3 lyst d. 11.09.1907 lbnr. 911280-65 Tillægstekst Dok om skelberigtigelse mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET - Filnavn: 65_Ø_558
Nr. 4 lyst d. 16.05.1956 lbnr. 911281-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 65_Ø_544
Nr. 5 lyst d. 31.10.1978 lbnr. 30321-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, forholdregler ved fremtidig bebyggelse Filnavn: 65_Ø_604
Nr. 6 lyst d. 24.02.1982 lbnr. 3930-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv AKT 65_Ø_559 -
Nr. 7 lyst d. 29.11.1984 lbnr. 29354-65-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 65_EA_551

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.



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

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

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.240 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales áconto kr. 1.770 pr. md. til ejerforeningen
Sælgers faktiske forbrug i 2024 var 13.240 Kr.

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

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

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

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.177	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.348
Renovation	kr.	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Ejerforening	kr.	8.580	I alt	kr.	1.314.998
Rottebekæmpelse	kr.	128	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.		
Henlæggelse	kr.	28.800			
Ejerudgift i alt 1 år		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 6.891 md./ 82.695 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.626 md./ 67.509 år v/25,50%
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 3,5% 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:

30.01.2026

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

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

Dato: 30.01.2026

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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	648.611	648.611	574.515	DKK	1	56.288	14,25	3,67			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 22/100

Tinglyst fordelingstal: 22/100

Adm. fordelingstal: 22/100

Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - Byrde lyst pantstiftende, vedtægter

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, 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.