



REAL

Hovedgaden 10, 8654 Bryrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	147
Kontantpris	795.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.603	Grund m2	523
Byggear	1911	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2286**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Hovedgaden 10, 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 708-2286
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 05.12.2025



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 10, 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 708-2286
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 05.12.2025

Velkommen til Hovedgaden 10, beliggende i det idylliske og naturskønne Bryrup. Denne charmerende ældre bolig præsenterer en enestående mulighed for dem, der værdsætter en kombination af historisk charme og moderne bekvemmeligheder.

Med et rummeligt boligareal på 147 kvadratmeter er der rigelig plads til at skabe et hjem, der opfylder alle dine behov. Den store kælder på 87 kvadratmeter tilbyder ekstra funktionalitet med et badeværelse og et værksted, hvilket gør det til et alsidigt område, der kan tilpasses efter individuelle ønsker og behov.

Ud over hovedbygningen kommer denne ejendom med et generøst udhus på 80 kvadratmeter, der tidligere har fungeret som erhvervsafdeling. Dette tilbyder ekstra plads og fleksibilitet, hvilket gør det ideelt til en lang række formål, fra hjemmekontor til hobbyrum.

Placeringen er fantastisk med boligen centralt placeret, hvilket giver nem adgang til skoler, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder, alt inden for gåafstand. Dette gør ejendommen ideel for familier eller enkeltpersoner, der ønsker at nyde det lokale samfund og samtidig have bekvem adgang til daglige fornødenheder.

En ekstra fordel ved denne ejendom er dens potentiale for udlejning. De forskellige rum og faciliteter gør det muligt at udnytte boligen til udlejning, hvilket kan være en attraktiv mulighed for investorer eller dem, der ønsker en ekstra indkomstkilde.

Denne bolig er ikke bare et hus; det er en mulighed for at skabe et hjem i en charmerende landsby med alle moderne bekvemmeligheder lige uden for døren. Tag skridtet ind i denne unikke ejendom, og oplev, hvordan du kan forme det til din egen drømmebolig eller udnytte dens udlejningspotentiale.

Adresse: Hovedgaden 10, 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 708-2286
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 05.12.2025



Adresse: Hovedgaden 10, 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 708-2286
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 05.12.2025



Adresse: Hovedgaden 10, 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 795.000

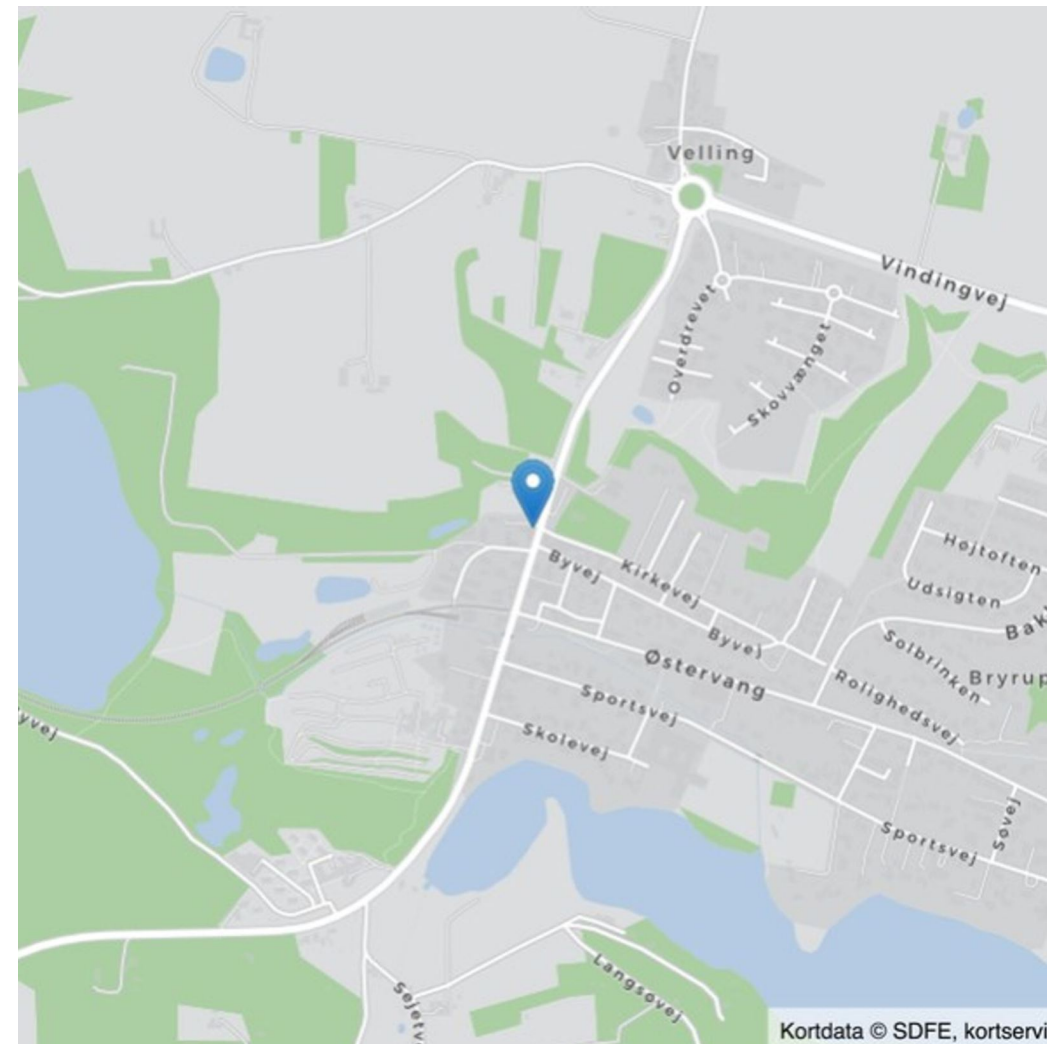
Sagsnr.: 708-2286
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 05.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Hovedgaden 10, 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 708-2286
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	3 bv Velling By, Bryrup m.fl.
BFE-nr.:	4265385
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1911

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.545.000 kr.
Grundværdi:	382.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.216.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	550.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	523 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	87 m ²
Carport:	19 m ²
Udhus:	80 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.09.1909 lbnr. 911384-65 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, (39/513), Vedr 3 BV
Nr. 2 lyst d. 13.03.1918 lbnr. 911385-65 Tillægstekst Dok om at foretage reparationer mv, (45/610) , Vedr 3BU
Nr. 3 lyst d. 14.05.1924 lbnr. 911386-65 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (51/353), Vedr 3 BV
Nr. 4 lyst d. 15.10.1924 lbnr. 911387-65 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3 BV Filnavn: 65_Ø_546
Nr. 5 lyst d. 16.05.1956 lbnr. 911388-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 3 BV Filnavn: 65_Ø_544

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 10, 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 708-2286
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenummer: 605.5.001.459.427

Præmie er anslået grundet manglende oplysninger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.100 Forbrug: 2.425,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn ældre end 2003
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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

Adresse: Hovedgaden 10, 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 708-2286
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.202	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.361	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.618
Renovation	kr.	2.763	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	6.650
Skorstensfejning	kr.	382	I alt	kr.	809.268
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	33	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.		
Husforsikring anslået	kr.	6.500			
Ejerudgift i alt 1 år		19.241			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.236 md./ 50.829 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.427 md./ 41.125 år v/26,45%
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: 05.12.2025
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 10, 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 708-2286
Ejerudgift/md.: kr. 1.603

Dato: 05.12.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	352.204	344.277	347.890	DKK	-0,2	31.809	12,00	3,39			Nej	

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

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.