

REAL



Hovedgaden 29, st.

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.881	Grund m2	914
Byggear	1917	Energimærke	G

Sagsnr. **708-1713**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Hovedgaden 29, st., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 708-1713
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

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: Christian Brøndum

Adresse: Hovedgaden 29, st., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 708-1713
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 30.01.2026

Lad boligjagten tage jer med til den levende by, Bryrup, hvor I bliver en del af et aktivt lokalmiljø med naturskønne omgivelser og gang i foreningslivet. Her kan I vende blikket mod Hovedgaden 29, hvor der udbydes et helt centralt byhus med muligheder og potentiale. Huset kan dateres til 1917, og det råder over to etager med to separate boliger, så her er mulighed for at investere med henblik på at udleje eller for at bo to familier under samme tag. Med kreative idéer og en kærlig hånd kan I sætte jeres eget præg på de 146 kvadratmeter.

En entré byder jer velkommen i stueplan, mens en baggang giver adgang til trappen mod boligen på førstesalen. Hvis I starter ovenpå, finder I en etage med to værelser, et badeværelse og et køkken i åben forbindelse til et opholdsrum. Nedenunder venter husets anden bolig, som er indrettet med et badeværelse, tre værelser, en højloftet stue og et køkken, hvor et viktualierum sætter prikken over i'et.

Fra husets baggang kan I træde ud til sidste stop på rundturen, nemlig haven. Her får I et stort uderum, for der er tale om to matrikler, og de ligger tilbagetrukket fra vejen, så I får en ugeneret baghave, som kan indrettes med alt fra solrige terrasser til fine højbede.

Hus og have kan I sætte jeres eget præg på, men beliggenheden er der ingen grund til at ændre på, for med adresse på Hovedgaden i Bryrup bor I tæt på alt, hvad I har brug for. Der er få hundrede meter til både skolen, hallen og den lokale brugs, ligesom I har nem adgang til såvel pasningstilbud som fritidsaktiviteter.

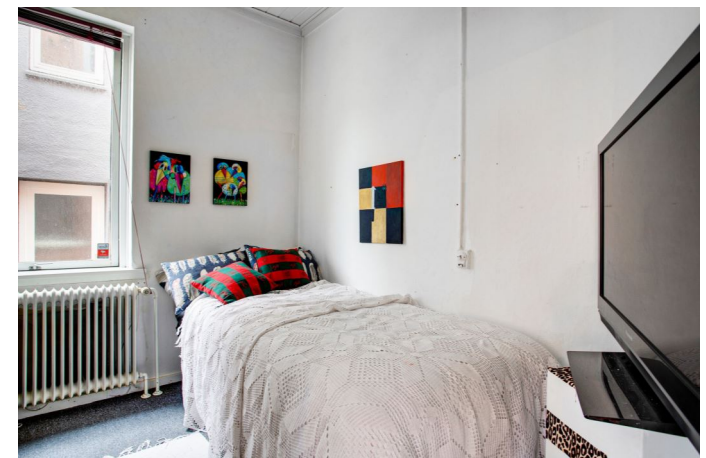
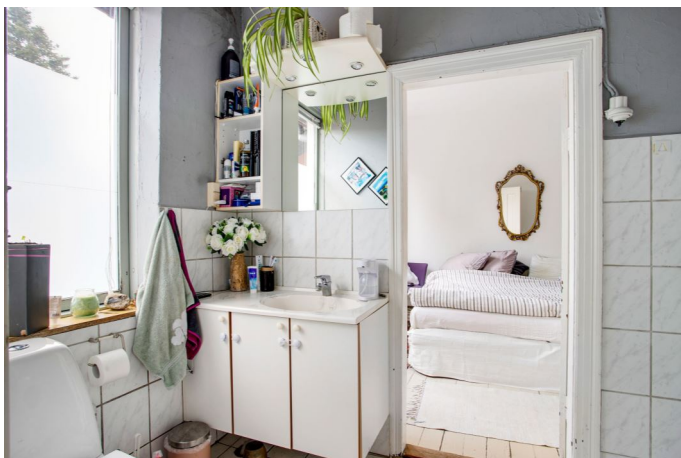
Bryrup er kendt for en engageret lokalbefolkning med ildsjæle, der står bag alt fra borgerforeningen til byfest og fællesspisninger. Her blomstrer fællesskabet, og det samme gør naturen omkring jer. Byen er omgivet af smukke, fredede naturområder med søer og skove, så I har aldrig langt til den friske luft, og samtidig har I pendlervenlig afstand til mange af de større byer; heriblandt Silkeborg, Herning, Horsens, Skanderborg og Aarhus.

Kort fortalt, et centralt byhus med muligheder!

Adresse: Hovedgaden 29, st., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 708-1713
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

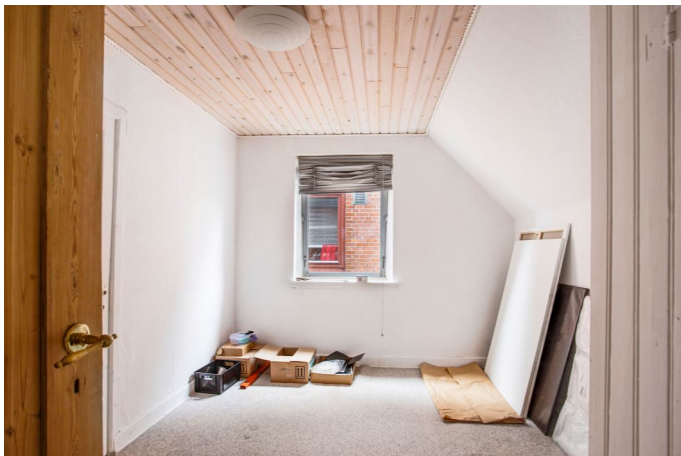
Dato: 30.01.2026



Adresse: Hovedgaden 29, st., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 708-1713
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

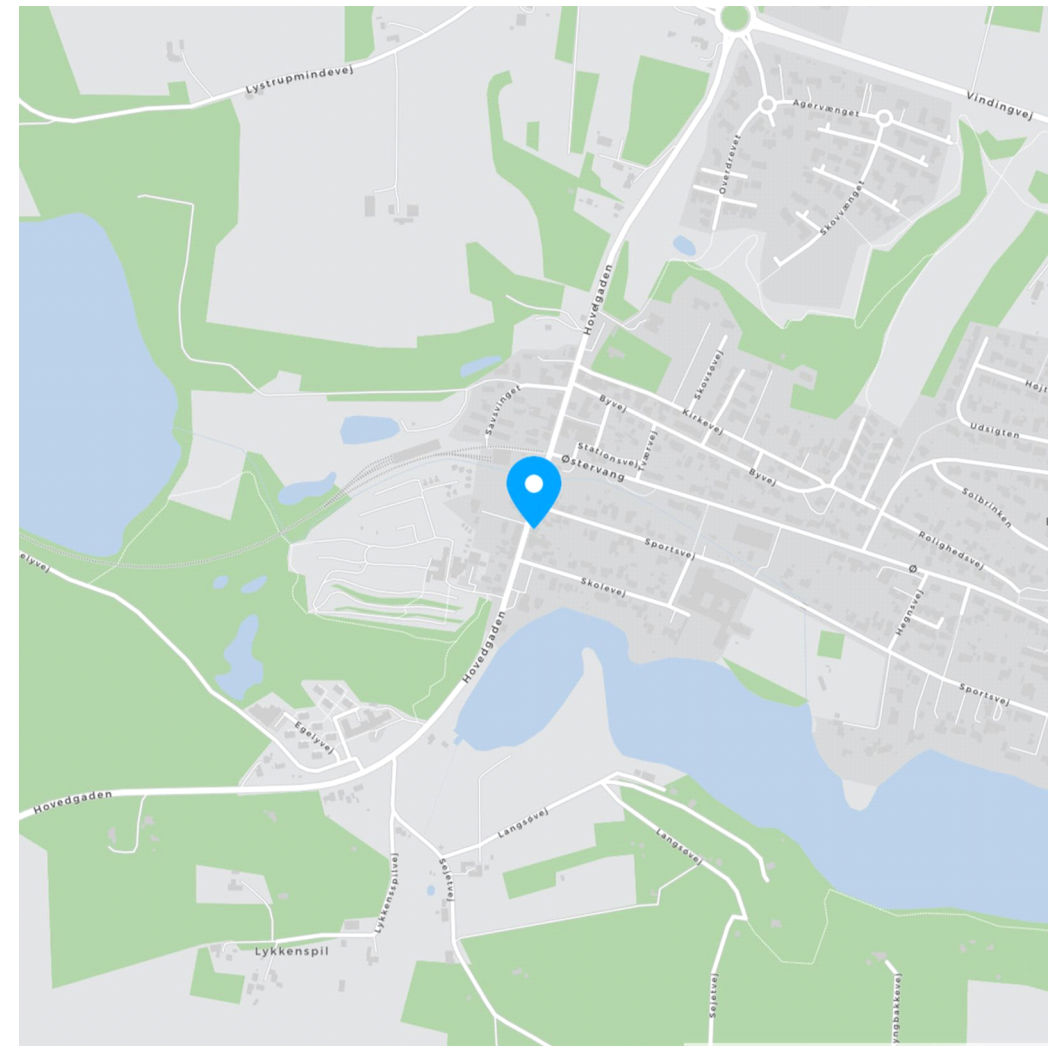
Dato: 30.01.2026



Adresse: Hovedgaden 29, st., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 708-1713
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hovedgaden 29, st., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 708-1713
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	3 k Velling By, Bryrup m.fl.
BFE-nr.:	4265323
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.351.000 kr.
Grundværdi:	771.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.080.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	914 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	9 m ²
Udhus:	26 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. 18.10.1916 lbnr. 911256-65 Tillægstekst Dok om fælles indkørsel mv (44/530) Filnavn: 65_Ø_549
Nr. 2 lyst d. 21.02.1917 lbnr. 911257-65 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl, indkørsel mv (44/884)
Nr. 3 lyst d. 16.05.1956 lbnr. 911258-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 65_Ø_544
Nr. 1 lyst d. 18.10.1916 lbnr. 911256-65 Tillægstekst Dok om fælles indkørsel mv (44/530) Filnavn: 65_Ø_549
Nr. 2 lyst d. 21.02.1917 lbnr. 911257-65 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl, indkørsel mv (44/884)
Nr. 3 lyst d. 16.05.1956 lbnr. 911258-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 65_Ø_544

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet i stueplan og på 1. sal medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hovedgaden 29, st., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 708-1713
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringsselskab: Codan - Policenummer: 9008201142

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 83.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.

Adresse: Hovedgaden 29, st., 8654 Bryrup
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 708-1713
 Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.512	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	7.110	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.833
Husforsikring	kr.	6.683	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Renovation	kr.	2.763	I alt	kr.	407.083
Rottebekæmpelse og Skorstensfejning	kr.	500			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

22.568

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.120 md./ 25.444 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.730 md./ 20.763 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 29, st., 8654 Bryrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 708-1713
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	136.163	140.332	140.935	DKK	2,51	30.361	5,00	3,22			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

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.