



REAL

## Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup

|             |                         |                 |               |
|-------------|-------------------------|-----------------|---------------|
| Ejd. type   | <b>Nedlagt landbrug</b> | Bolig m2        | <b>209</b>    |
| Kontantpris | <b>1.995.000</b>        | Andre bygninger | <b>871</b>    |
| Ejerudgift  | <b>3.147</b>            | Grund ha        | <b>3,5600</b> |
| Byggear     | <b>1914</b>             | Energimærke     | <b>D</b>      |

Sagsnr. **708-2909**

---

**RealMæglerne** Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / [www.realmaeglerne.dk/8600](http://www.realmaeglerne.dk/8600)



## Salgsopstilling

Adresse: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025



### 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: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025

---

På Hulmosevej 1 finder du en ejendom, der rummer alt det, man kan ønske sig, hvis drømmen er at bo i naturskønne omgivelser med plads til både hobby, dyrehold og udfoldelse.

Stuehuset er i to plan og byder på en skøn udsigt over de åbne marker. Her får du et rigtig fint hus, som med en kærlig hånd kan blive til et lyst og indbydende hjem, der forener landlig charme med moderne komfort. Foran stuehuset har du en dejlig og lukket have.

Til ejendommen hører en rummelig udhusbygning, som giver et væld af anvendelsesmuligheder – hvad end du drømmer om plads til værksted, hestehold, kreative projekter eller anden hobby.

Derudover findes en ekstra bygning, som i dag er indrettet til udlejning, hvilket giver mulighed for en god indtægt eller plads til gæster og familie.

Ejendommen sælges med tilhørende ca. 3 ha. jord omkring ejendommen og er beliggende i et roligt og naturskønt område, hvor du kan nyde naturen lige uden for døren og stadig have overskuelig afstand til byens faciliteter.

Ejendommen og dens omgivelser skal opleves.



Adresse: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025



Ejendommen



Køkken



Køkken



Værelse



Badeværelse



Alrum



Adresse: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025



Gang



Stue



Stue



Udsigt



Have



Værelse

Adresse: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup

Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909

Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025

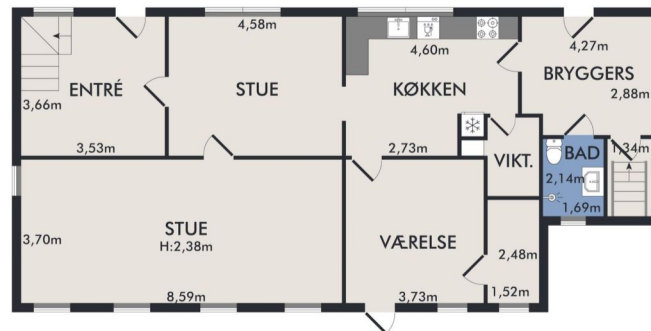
REAL



REAL

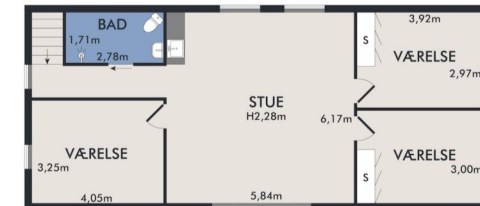


STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025

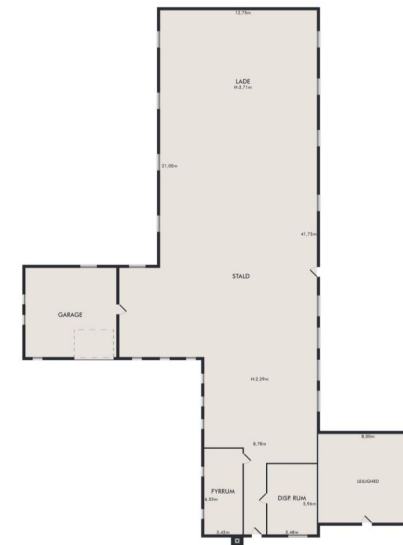
**REAL**



**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup

Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909

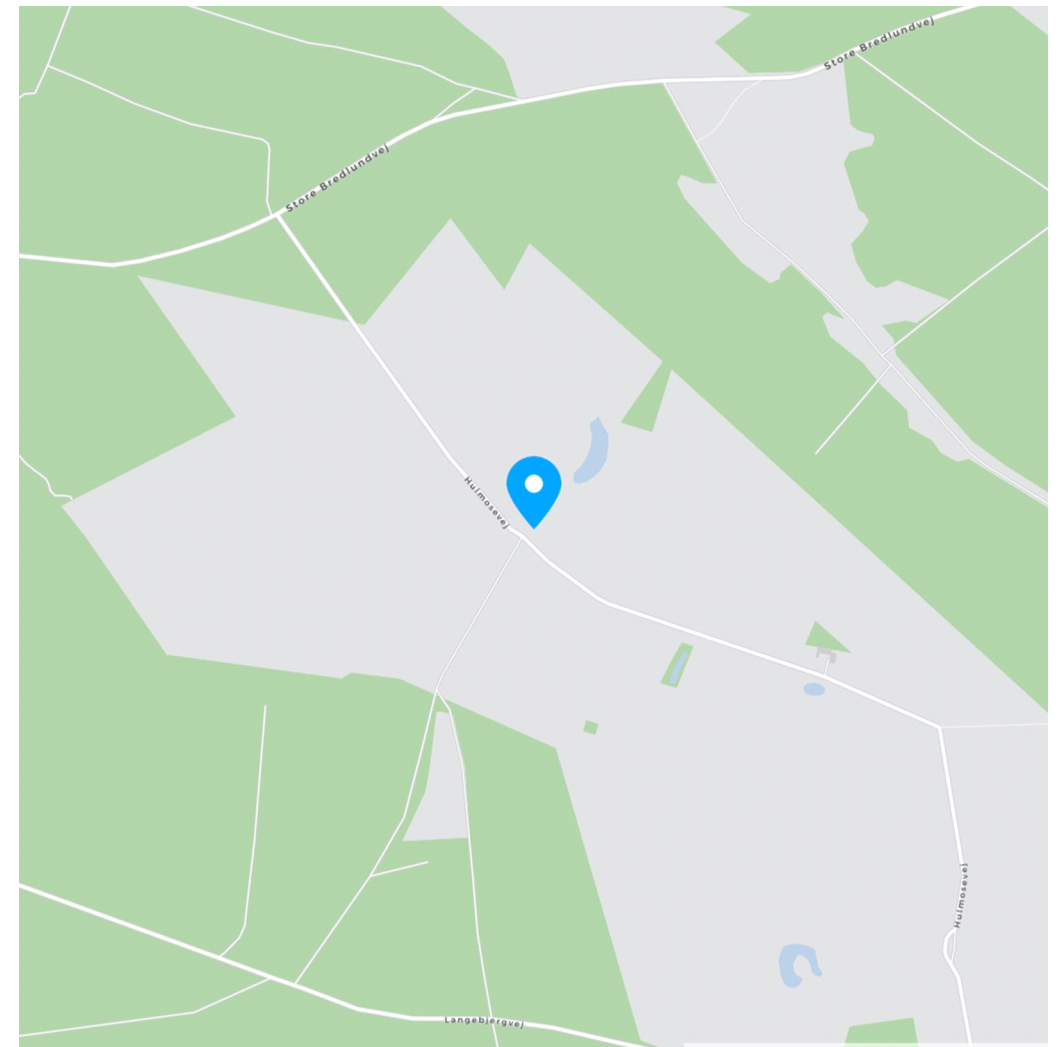
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025

### Matrikel betegnelse og grundareal

5 a St. Bredlund By, Vrads

Arealer i alt

Areal

3,0000 ha

Heraf vej

3.039 m<sup>2</sup>

3,5600 ha

3.039 m<sup>2</sup>

### Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

#### Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Hulmosevej 1 - Tiloversbleven  
landbrugsbygning

285 m<sup>2</sup>

Heraf boligareal

Nr. 3 Hulmosevej 1 - Bygning med  
ferielejligheder til erhvervsmæssig  
udlejning

88 m<sup>2</sup>

Nr. 4 Hulmosevej 1 - Tiloversbleven  
landbrugsbygning

72 m<sup>2</sup>

Nr. 5 Hulmosevej 1 - Tiloversbleven  
landbrugsbygning

75 m<sup>2</sup>

Nr. 7 Hulmosevej 1 - Tiloversbleven  
landbrugsbygning

351 m<sup>2</sup>

Bygningsareal i alt

871 m<sup>2</sup>

### Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse. Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning

### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger ingen maskiner, besætning eller beholdninger. Sælger medtager håndværktøj, haveredskaber samt plæneklipper. Hvad der forefindes på ejendommen efter fraflytningsdagen tilhører køber.

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde. Køber sørger selv for omregistrering af evt. køretøjer og betaler de hermed forbundne omkostninger til klargøring og syn.

### Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

\_\_\_ Ja X Nej

\_\_\_ Ja X Nej

X Ja \_\_\_ Nej

\_\_\_ Ja X Nej

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

### Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at **jagten på de omkringliggende arealer er udlejet til fast konsortier af jægere**

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

\_\_\_ Ja X Nej

### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

\_\_\_ Ja X Nej

### Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

\_\_\_ Ja X Nej

### Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses **Flyvhavre kan forekomme**

### Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

\_\_\_ Ja X Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

\_\_\_ Ja X Nej

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

### Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

\_\_\_ Ja X Nej

### Afløbsforhold



Adresse: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Nedlagt landbrug                                      |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse                                        |
| Kommune:            | Silkeborg                                             |
| Matr.nr.:           | 5 a St. Bredlund By, Vrads                            |
| BFE-nr.:            | 9222992                                               |
| Zonestatus:         | Landzone                                              |
| Vand:               | Egen vandforsyning                                    |
| Vej:                | Fælles/privat                                         |
| Kloak:              | Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse |
| Varmeinstallation:  | Halmfyr                                               |
| Opført/ombygget år: | 1914                                                  |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.                  | 2023          |
| Ejendomsværdi:                           | 1.465.000 kr. |
| Grundværdi bolig:                        | 1.122.000 kr. |
| Grundværdi produktionsjord:              |               |
| Grundværdi øvrig jord:                   |               |
| Grundlag for ejd. værdiskat:             | 822.560 kr.   |
| Grundlag for grundskyld bolig:           |               |
| Grundlag for grundskyld produktionsjord: |               |
| Grundlag for grundskyld øvrig jord:      |               |

##### **Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 3,5600 ha            |
| - heraf vej                | 3.039 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 209 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage: | 70 m <sup>2</sup>    |
| Øvrige arealer:            |                      |
| Kælder:                    | 12 m <sup>2</sup>    |
| Driftsbygninger m.v.:      | 871 m <sup>2</sup>   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.07.1867 lbnr. 932882-65 Tillægstekst Dok om brandlinie, bebyggelse mv, (20-475). Forefindes ikke i akt.  
Nr. 2 lyst d. 06.04.1898 lbnr. 932883-65 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, (33-656)  
Nr. 3 lyst d. 25.01.1899 lbnr. 932884-65 Tillægstekst Dok om brandlinie, fritagelse af hegnspligt mv Filnavn: 65\_AD\_667  
Nr. 4 lyst d. 31.01.1952 lbnr. 932885-65 Tillægstekst Dok om fredede fortidsminder  
Nr. 5 lyst d. 13.09.1993 lbnr. 16975-65 Tillægstekst Dok om transformerstation mv Filnavn: 65\_AG\_137  
Nr. 6 lyst d. 18.02.1994 lbnr. 10662-65 Tillægstekst Dok om værelser og fælles opholdsrum mv,

#### 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: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ejendommen er samforsikret hos Topdanmark, sammen med flere andre ejendommen .  
Præmie samt dækningsgrad er anslået.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 8,70 Ton  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Halmfyr  
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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Arealoverførsel**

Ejendommen arealoverføres, så ejendommen sælges med ca. 3 ha. Derfor er ejendomsværdiskatten og grundskyld alene anslået. Ejendomsskatterne kan derfor både blive lavere og højere end anført i salgsopstillingen. Det samme gælder den offentlige vurdering, som pt. ikke kan fastslås grundet arealoverførsel og er derfor også anslået.

**Relaksation af indestående realkreditlån m.m.:**

Sælger indestår for, at de(t) i ejendommen indestående realkreditlån samt eventuelle ejerantebrevrelaxeres fra ejendommen i forbindelse med handlens berigtigelse. Køber gøres udtrykkeligt opmærksom på, at sælgers lån er lyst i flere ejendomme og derfor skal relaxeres fra ejendommen. Lånet kan ikke overtages af køber, og køber kan ikke ved tinglysning af nyt pant i ejendommen opnå refusion af tinglysningsafgift i forbindelse med sælgers relaxsation af eksisterende pant i ejendommen i henhold til Tinglysningsafgiftslovens § 5a, stk. 1, uagtet købsaftalens øvrige bestemmelser derom. Forholdene er herefter sælger uvedkommende, og køber kan ikke rette krav mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

Adresse: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|-----------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 4.195  | Kontantpris/udbetaling       | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld bolig      | kr. | 14.939 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.850    |
| Renovation            | kr. | 3.579  | I alt                        | kr. | 2.008.850 |
| Skorstensfejning      | kr. | 1.289  |                              |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 259    |                              |     |           |
| Husforsikring anslået | kr. | 13.500 |                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 37.761 |                              |     |           |

#### 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.523 md./ 126.274 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.518 md./ 102.218 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 3 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: 24.11.2025  
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: Hulmosevej 1, St.Bredlund, 8654 Bryrup  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 708-2909  
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 27.11.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**



# 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.

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.