

REAL



Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	184
Kontant	2.295.000	Andre bygninger	409
Ejerudgift	2.805	Grund ha	2,3075
Byggeår/ombygget	1890/2001	Energimærke	F

Sagsnr. **72400055**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

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: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 72400055
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 09.08.2026



Nørlundvej 12, St. Darum – Landlig idyl med plads til både heste, hobby og familieliv

Drømmer du om livet på landet med masser af plads omkring dig? På Nørlundvej 12 i St. Darum får du en charmerende, nedlagt landejendom med hele **2,3 hektar jord**, hvor mulighederne er mange – uanset om du drømmer om hestehold, værksted eller blot fredelige omgivelser tæt på naturen.

Boligen byder på **184 velindrettede boligkvadrater**, hvor den landlige charme smelter sammen med moderne komfort. Her mødes du af en lys og indbydende atmosfære med **synlige bjælker**, flotte detaljer og en hyggelig stil, der understreger ejendommens autentiske karakter.

Husets hjerte er det lyse og moderne køkken, som ligger i naturlig forbindelse med den rummelige opholdsstue – et skønt samlingspunkt for både hverdag og gæster. Boligen rummer desuden **fire gode værelser** samt **to moderne badeværelser**, hvilket gør den særdeles velegnet til både den store familie og gæster. Indretningen giver samtidig gode muligheder for hjemmekontor eller hobbyrum.

Udendørs fortsætter mulighederne. Ejendommen er ideel til hesteentusiastene med tilhørende staldbygninger og en god udendørs ridebane. Derudover findes et stort værksted med lift, som er perfekt til den bilinteresserede eller den pladskrævende hobby, samt skønne udearealer, hvor både mennesker og dyr kan nyde de naturskønne omgivelser.

Her får du en ejendom, hvor landlivets frihed kombineres med en moderne og indflytningsklar bolig – en sjælden mulighed for at skabe drømmen om livet på landet.

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.

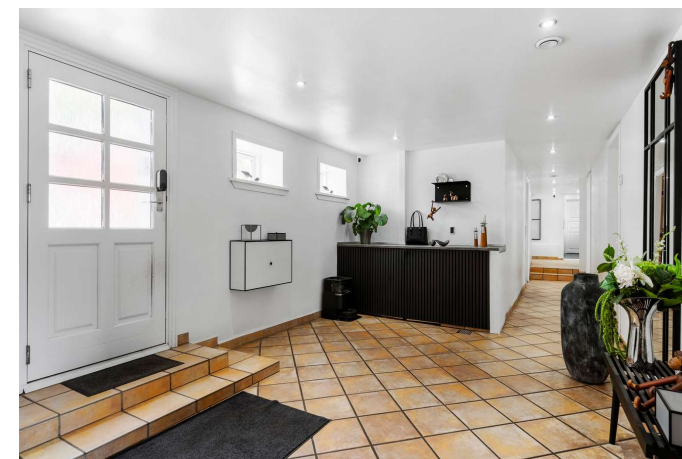
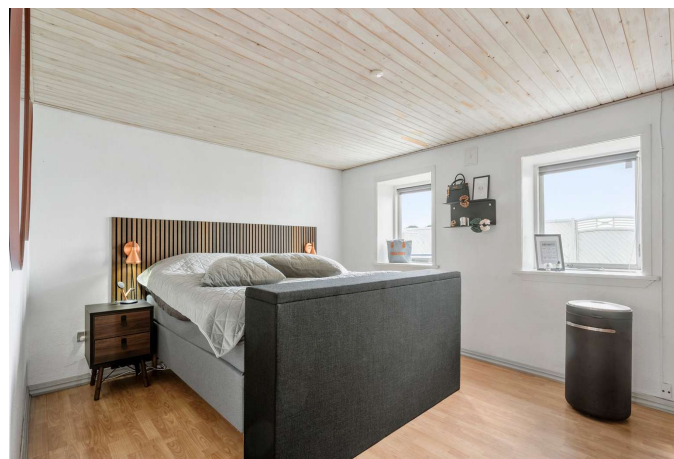
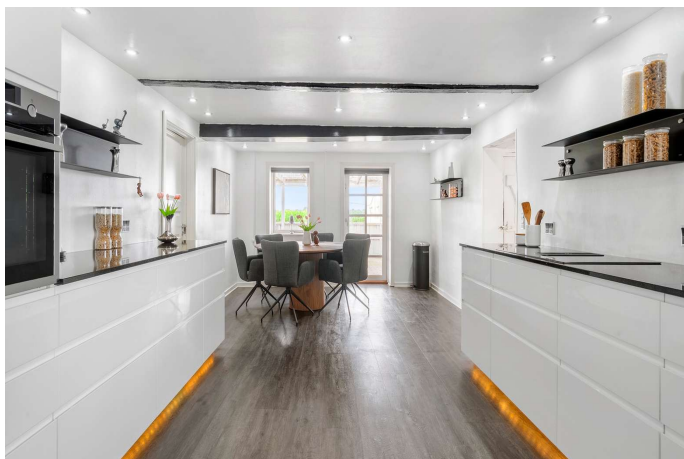
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 72400055
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

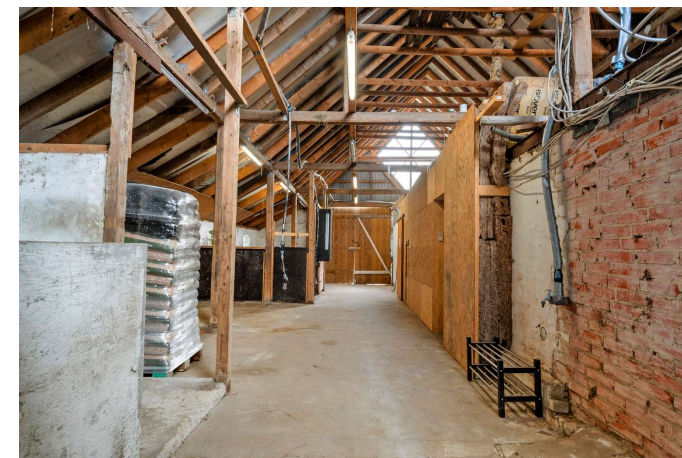
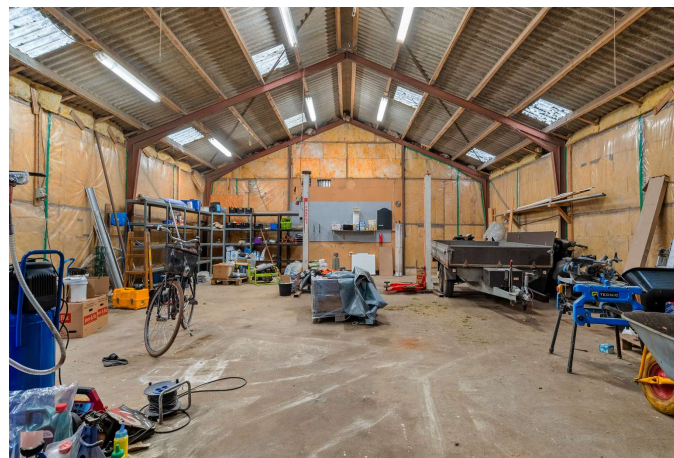
Dato: 09.08.2026



Adresse: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 72400055
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 09.08.2026



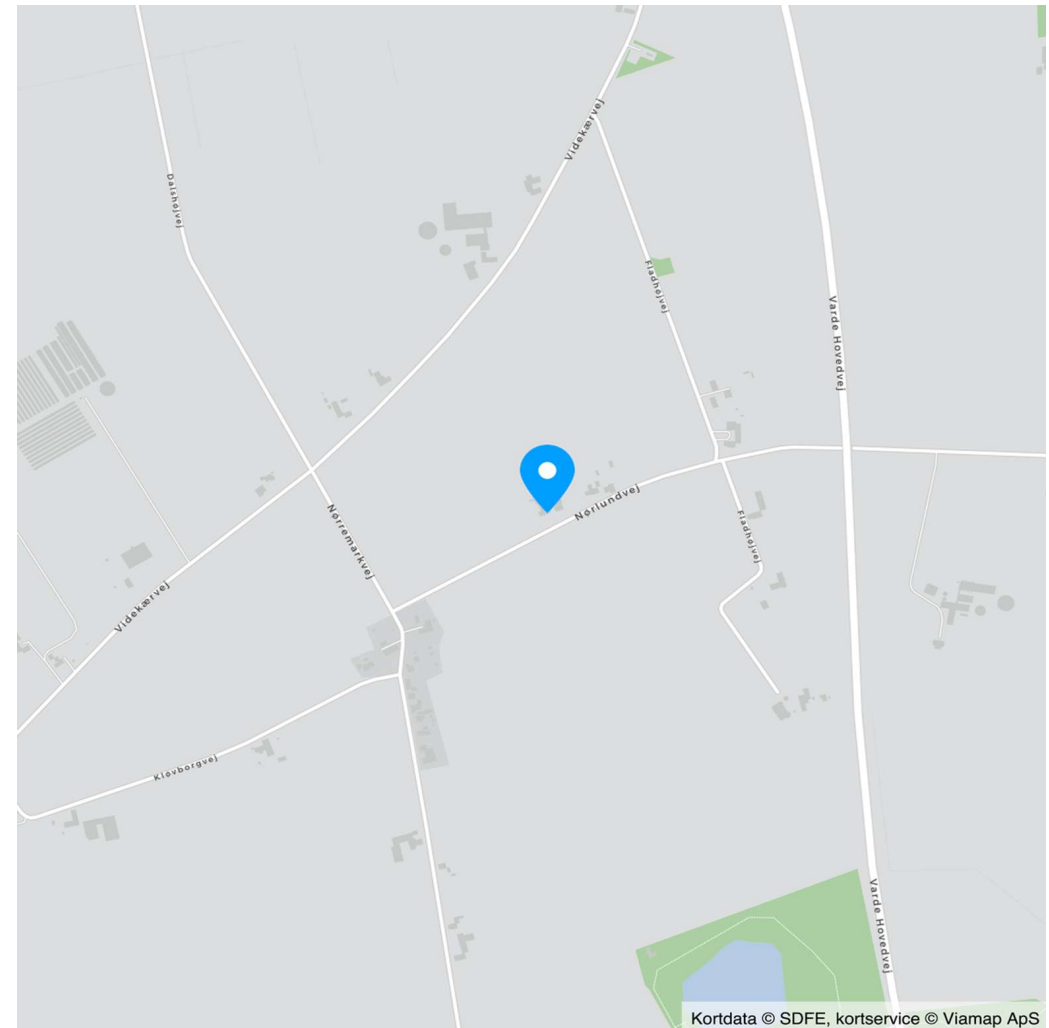
Adresse: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 72400055
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 09.08.2026



REAL



Adresse: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 72400055
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 09.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 16e St. Darum By, Darum
BFE-nr.: 8725247
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1890/2001

Arealer**

Grundareal: 2,3075 ha
Boligareal i alt: 184 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 184 m²
Udhus: 129 m²
Udhus: 21 m²
Carport: 75 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.810.000
Grundværdi: 617.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.448.000
Grundlag for grundskyld: 493.600

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 25-020-040 - Landområde ved Nørremark

Tilbehør:

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

Ovn: AEG, Kogeplade m. integreret emsug: Thermex, Mikroovn: Caso, Køle/fryseskab: LG Amerikaner, Opvaskemaskine: AEG, , , (MEDFØLGER IKKE: Elektriske dørlåse, overvågningskameraer, taro radiatorstyring og Phillips HUE belysning, kummefryser, ekstra køleskab, 2 x vaskemaskine)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 72400055
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 09.08.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

BBR-afvigelser

- Overdækning er ikke godkendt og registreret på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.071 Forbrug: 9 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug udgør 6 ton træpiller.

Der er opsat solvarmepaneller.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 72400055
 Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 09.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.385	Kontantpris	kr. 2.295.000
Grundskyld	kr.	4.887	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.650
Renovation	kr.	3.197	I alt	kr. 2.310.650
Skorstensfejning	kr.	1.619	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	156		
Husforsikring	kr.	16.411		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.655		

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.555 md. / 150.654 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.011 md. / 120.130 år v/26,91 %

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: 09.07.2026

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: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 72400055
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 09.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1: hovedstol kr. 1.612.000
Nr. 2: hovedstol kr. 525.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Kontant købesum i alt

kr. 2.295.000

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
16e - St. Darum By, Darum	2,3075 ha	0 m ²
Areal i alt	2,3075 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Nørlundvej 12 - Fritliggende enfamiliehus	1890/2001	184 m ²	184 m ²
Nr. 2 - Nørlundvej 12 - Udhus	1933	184 m ²	
Nr. 4 - Nørlundvej 12 - Udhus	1977	129 m ²	
Nr. 5 - Nørlundvej 12 - Udhus	1977	21 m ²	
Nr. 6 - Nørlundvej 12 - Carport	2009	75 m ²	
Bygningsareal i alt		593 m ²	184 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: GF Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Nørlundvej 12 - Fritliggende enfamiliehus	

Øvrige bemærkninger:
Policenr. 95357156

Købesummens fordeling

Rest til fordeling kr. 2.295.000

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Nej
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Der er pt. bortforpagtet 1,4 HA jord. Kontrakten udløber d. 31.12.2026.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej



Adresse: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 72400055
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 09.08.2026

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfredshedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!