

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

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
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: 13.11.2026



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 boligkvadratmeter**, 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 hesteentusiasten 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

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

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

Dato: 13.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

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

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

Dato: 13.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

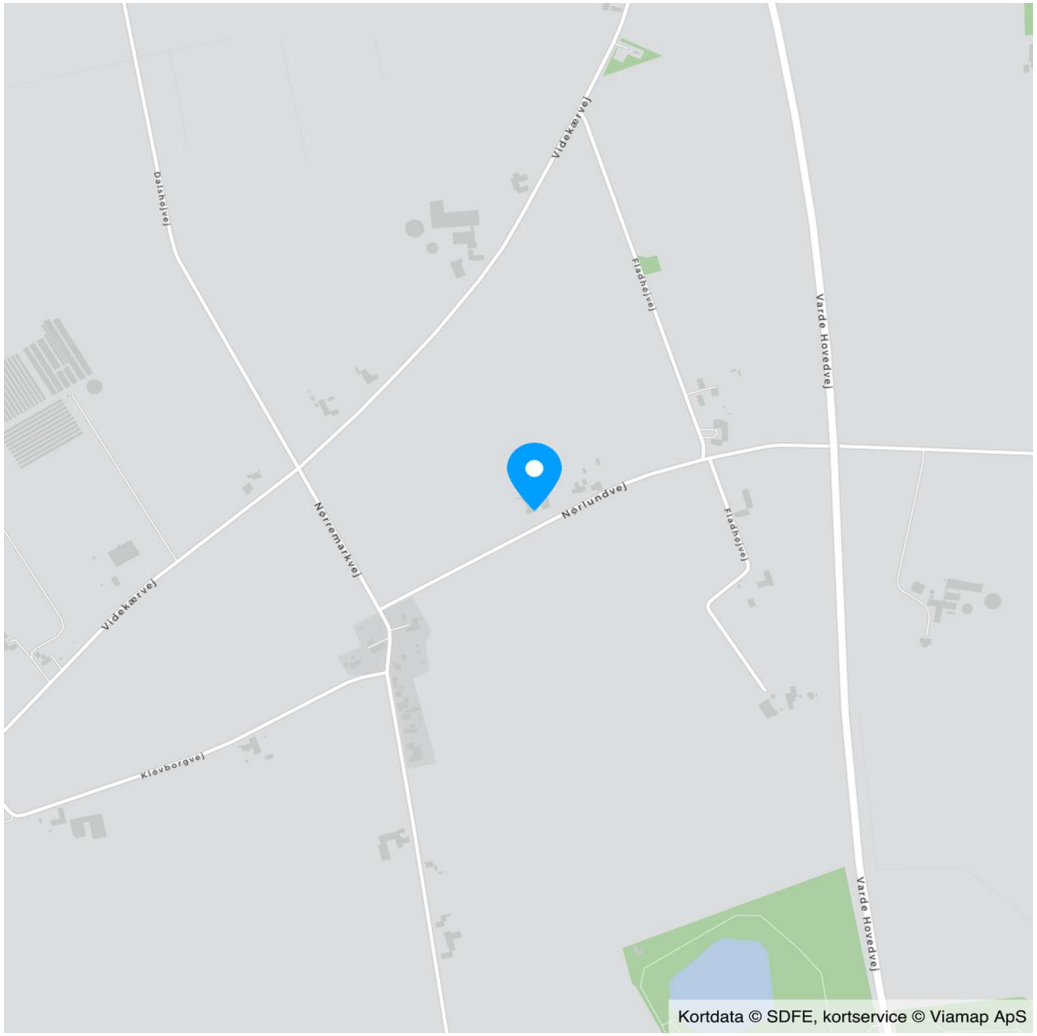
Adresse: Nørlundvej 12, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.295.000

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

Dato: 13.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

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

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

Dato: 13.11.2026

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

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

Arealer**

Grundareal:	2,3075 ha
Boligareal i alt:	184 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	184 m²
Udhus:	129 m²
Udhus:	21 m²
Carport:	75 m²

** 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

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

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

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug udgør 6 ton træpiller.
Der er opsat solvarmepaneler.

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 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 F

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

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

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

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.385
Grundskyld	kr.	4.887
Renovation	kr.	3.197
Skorstensfejning	kr.	1.619
Rottebekæmpelse	kr.	156
Husforsikring	kr.	16.411
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.655

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
I alt	kr.	2.310.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 12.913 md. / 154.961 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.300 md. / 123.597 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

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

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

Dato: 13.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
16e - St. Darum By, Darum	2,3075 ha	0 m²
Areal i alt	2,3075 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Nørlundvej 12 - Fritliggende enfamiliehus	1890/2001	184 m²	184 m²
Nr. 2 - Nørlundvej 12 - Udhus	1933	184 m²	
Nr. 4 - Nørlundvej 12 - Udhus	1977	129 m²	
Nr. 5 - Nørlundvej 12 - Udhus	1977	21 m²	
Nr. 6 - Nørlundvej 12 - Carport	2009	75 m²	
Bygningsareal i alt		593 m²	184 m²

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
Kontant købesum i alt	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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Der foreligger miljøtilsynsrapport	Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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!