

REAL



Mulvadvej 53A, 6740 Bramming

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	170
Kontantpris	1.795.000	Andre bygninger	423
Ejerudgift	1.471	Grund ha	2,1264
Byggeår/ombygget	1835/1993	Energimærke	F

Sagsnr. **724355**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mulvadvej 53A, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 724355
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 16.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Mulvadvej 53A – en sjælden mulighed for dig, der drømmer om livet på landet, men stadig vil være tæt på byens bekvemmeligheder. Her får du en rummelig landejendom med masser af muligheder, beliggende blot 250 meter fra Bramming byskilt.

Ejendommen rummer hele 170 kvadratmeter bolig, som trænger til en kærlig hånd – det perfekte udgangspunkt for dig, der vil sætte dit eget præg og skabe noget helt særligt i naturskønne omgivelser.

Med hele **2,1 hektar jord** medfølger der rigeligt med plads til både hobbylandbrug, dyrehold, køkkenhave eller bare frihed og ro omkring dig. Her er plads til at udfolde drømmene – og samtidig nyde godt af naturen lige uden for vinduerne.

Til ejendommen hører desuden to garager, en stor hal med potentiale til opmagasinering eller erhverv, samt staldbygninger i forlængelse af huset. Disse kan nemt omdannes til gildesal, værksted, atelier eller noget helt fjerde – kun fantasien sætter grænser.

Mulvadvej 53A er stedet, hvor du får naturen helt tæt på, masser af albuenum og stadig har skole, indkøb og fritidsaktiviteter inden for cykelafstand. Det her er noget helt særligt og en super unik mulighed!

Kort sagt: En unik mulighed for at kombinere landlig idyl med nærhed til by og hverdag – og masser af jord under fødderne.

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: Mulvadvej 53A, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 724355
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 16.10.2025



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

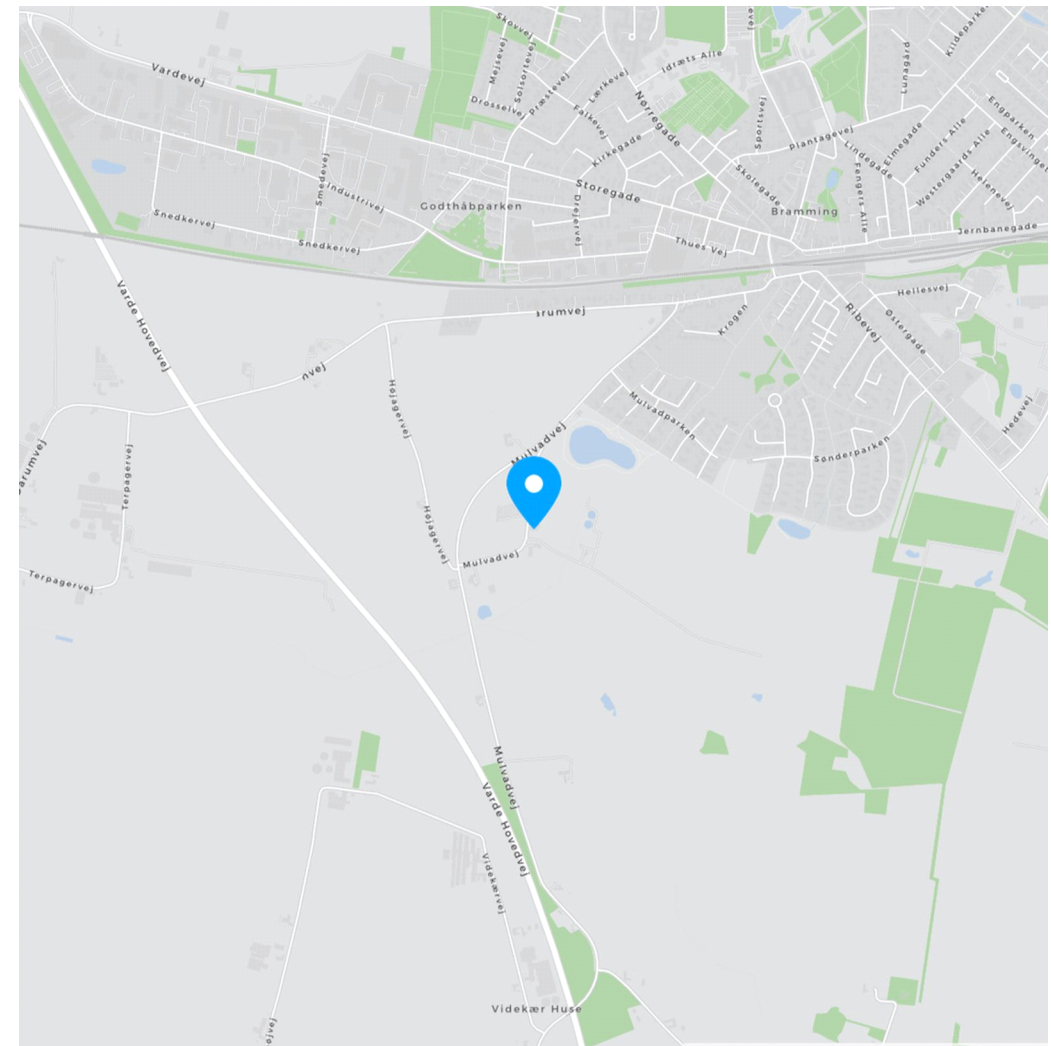


Område

Adresse: Mulvadvej 53A, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 724355
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 16.10.2025



Adresse: Mulvadvej 53A, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 724355
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 16.10.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

1 a Mulvad By, Bramming

Arealer i alt

Areal

2,1264 ha

2,1264 ha

Heraf vej

582 m²

582 m²

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja ___ ☒ Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Garage, carport, udhus

Nr. 3 Mulvadvej 53A

Nr. 4 Mulvadvej 53A

Nr. 4 Mulvadvej 53A

Bygningsareal i alt

Areal

45 m²

108 m²

200 m²

70 m²

423 m²

Heraf boligareal

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

___ Ja ___ ☒ Nej

☒ Ja ___ Nej

___ Ja ___ ☒ Nej

___ Ja ___ ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Intet

at Intet

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at bygningerne pt. ikke er udlejet. Se pkt. 11 vedr. tidligere udlejning.

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 ___ ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja ___ ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja ___ ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja ___ ☒ Nej

___ Ja ___ ☒ Nej

Adresse: Mulvadvej 53A, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 724355
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 16.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 1 a Mulvad By, Bramming
BFE-nr.: 8732957
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Offentlig og privat/fælles
Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd
Varmeinstallation: Oliefyr og el-varme
Opført/ombygget år: 1835/1993

Arealer*

Grundareal: 2,1264 ha
- heraf vej 582 m²
Boligareal i alt: 170 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 378 m²
Udhus: 45 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.303.000 kr.
Grundværdi bolig: 126.000 kr.
Grundværdi produktionsjord: 118.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 857.520 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 100.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 94.400 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.04.1886 - Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 14.04.1886 - Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 14.04.1886 - Dok om færdselsret mv, Vedr 1A
Nr. 4 lyst d. 11.07.1990 - Dok om at modtage fyld i forbindelse med oprensning af vandløb mv, Vedr 1A
Nr. 5 lyst d. 25.09.2003 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 1 A.
Nr. 6 lyst d. 13.02.2007 - Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr 1 f, 14 ac, 14 ad, 30 ag, 140 a, 29 af
Nr. 7 lyst d. 06.08.2008 - Lejekontrakt ved minkfarm. Vedr. 1 a
Nr. 9 lyst d. 23.01.2013 - Pumpeledninger Esbjerg Øst-Bramming Syd

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 01.68.53 - For et område til offentlige formål.

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mulvadvej 53A, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 724355
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 16.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Policenr. 4726179

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 58.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr og el-varme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede forbrug fra energimærke består af 3.906 l. fyringsolie og 2.584 kWh elektricitet

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.303.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 252.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 118.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ang. ejendommens brændeovn:

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

Ejendom vurdere som landbrugsejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugsejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Ejendom under udstykning:

Køber er bekendt med, at ejendommen er under udstykning. Offentlige ejendomsvurderinger (foreløbige 2023) er beregnet på baggrund af den samlede ejendom inden udstykning.



Adresse: Mulvadvej 53A, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 724355
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.373	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld bolig	kr.	1.996	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Husforsikring	kr.	5.904	I alt	kr.	1.807.650
Renovation	kr.	3.635	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.		
Skorstensfejning	kr.	833			
Rottebekæmpelse	kr.	915			
Ejerudgift i alt 1 år		17.656			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.558 md./ 114.696 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.698 md./ 92.377 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 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: 13.10.2025
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: Mulvadvej 53A, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 724355
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 16.10.2025

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:

Der overtages ingen 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
Nordea kredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	474.008	475.838	477.378	DKK	2,63	63.070	9,25	3,56			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

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!