



REAL

Mulvadvej 11, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	2.198.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.637	Grund m2	485
Byggear	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **724028**

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 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en moderniseret bolig med god plads, funktionelle rum og en attraktiv beliggenhed? Så er Mulvadvej 11 i Bramming et oplagt valg. Denne skønne ejendom byder på hele **222 veludnyttede etagemeter** fordelt på stueplan, førstesal og en høj, anvendelig kælder – alt sammen gennemgribende renoveret med sans for både æstetik og funktionalitet.

Når du træder ind i stueetagen, mødes du af en **rummelig og indbydende entré**, der fører dig direkte videre til boligens hjerte: et **stilrent og moderne køkken/alrum** med god plads til både hverdag og gæster. Herfra er der åben forbindelse til en **lys og rummelig opholdsstue**, hvor der er masser af plads til hygge og samvær.

På første sal finder du **tre store værelser**, herunder to oplagte børneværelser og et lyst soveværelse. Et elegant og **moderne badeværelse** fuldender etagen og sikrer en velfungerende hverdag for familien.

Kælderen byder på **to gode disponible rum**, der kan bruges til hobby, opbevaring eller hjemmekontor – mulighederne er mange. Her er også et **praktisk bryggers** samt endnu et **pænt og opdateret badeværelse**, hvilket gør kælderen til et værdifuldt supplement til boligen.

Ejendommen ligger på en **rolig og familievenlig adresse**, med **kort afstand til Bramming midtby, skole, banegård, daginstitutioner** og meget mere. Den **nemme og overkommelige have** indbyder til leg, afslapning og hyggelige sommerdage under åben himmel.

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 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026



Adresse: Mulvadvej 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026



Adresse: Mulvadvej 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

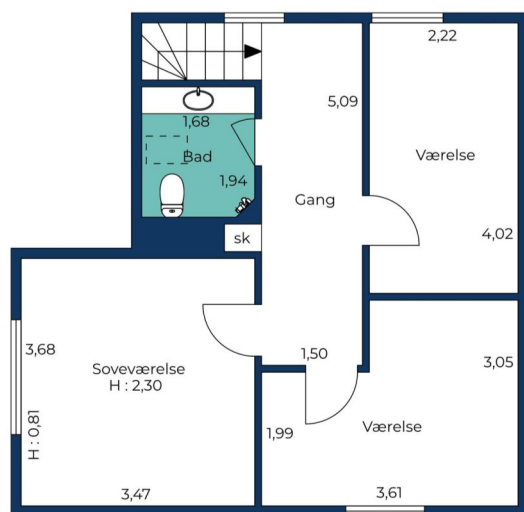


Adresse: Mulvadvej 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026

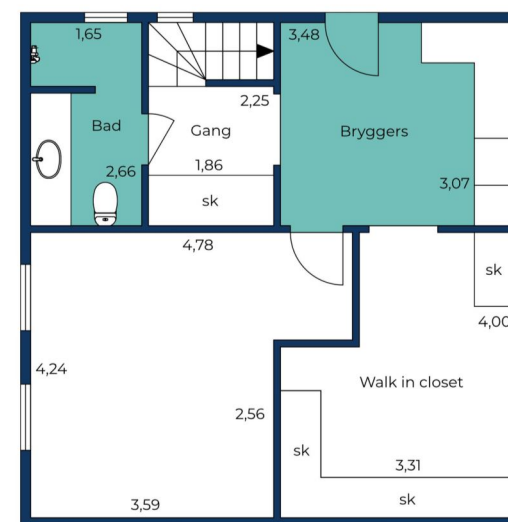
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



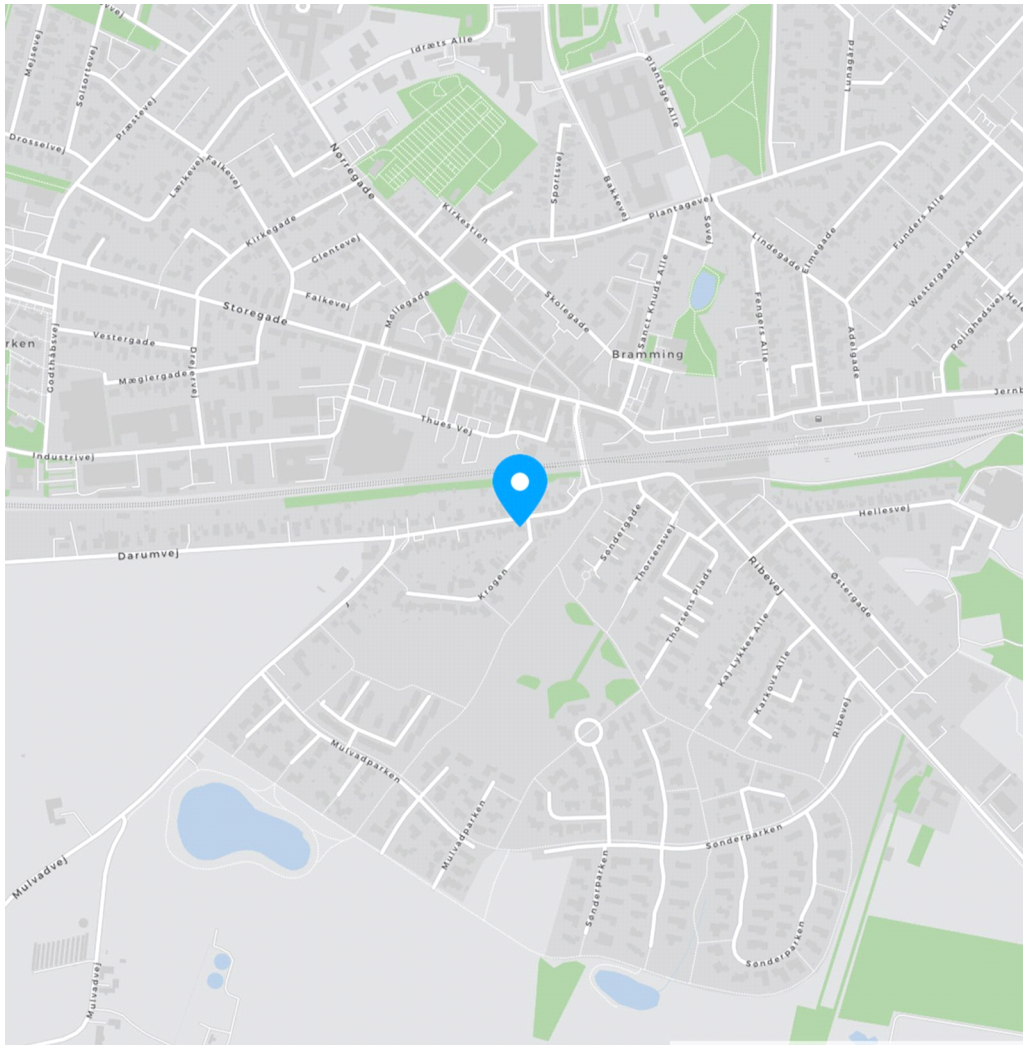
REAL

REAL

Adresse: Mulvadvej 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026





Adresse: Mulvadvej 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	4 ht Mulvad By, Bramming
BFE-nr.:	5047810
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.650.000 kr.
Grundværdi:	459.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.320.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	367.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	485 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	77 m ²
Carport:	19 m ²
Udhus:	16 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.04.1914 - Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 10.12.1979 - Dok om transformerstation/anlæg mv
Nr. 3 lyst d. 06.06.1991 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Tilbehør:

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

Køleskab: Gram, Ovn: Elica nikolatesla (med integreret emhætte), Ovn: Gram, Opvaskemaskine: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mulvadvej 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos forsia forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 23.380,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 15.033,63

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Renovation:

Det angivne beløb i salgsopstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

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 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 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:

Skur (ca 16 m2 jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret på BBR-meddelelsen.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Mulvadvej 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
6.732
3.635
5.505
3.112
614
42

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

2.198.000
11.608
15.050
2.224.658

I alt

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

19.640

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 11, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724028
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026

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:

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.616.136	1.662.741	1.635.414	DKK	2,18	91.977	29,00	3,45			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!