



REAL

Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	279
Kontantpris	3.698.000	Andre bygninger	188
Ejerudgift	3.604	Grund ha	2,9860
Byggeår/ombygget	1916/2000	Energimærke	A2010

Sagsnr. **724040**

RealMæglerne Bramming ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Bramming ApS

CVR-nr. 44033550

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming

Tlf. 75159702 / 6740@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/bramming

REAL

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: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Ribevej 44 – en ejendom der rummer alt, hvad man kan drømme om, hvis man ønsker plads, komfort og fantastiske muligheder både inde og ude.

Boligen strækker sig over hele **279 m²** og er indrettet med fokus på familielivet. Der er i alt **fire rummelige værelser**, hvoraf tre er store børneværelser placeret på 1. sal, mens forældreafdelingen ligger i stueetagen. Begge afdelinger har eget badeværelse, hvilket giver optimale rammer for både børn og voksne. På 1. sal findes desuden en ekstra stue eller multirum, perfekt som legerum, hjemmekontor eller hyggeområde til de unge.

Til ejendommen hører et **stort værksted med lifte**, ideelt til bilentusiasten, håndværkeren eller dig, der ønsker masser af plads til hobbyprojekter. Hertil kommer bar og gildesal, der gør det let at samle venner og familie til festlige stunder.

Udearealerne er intet mindre end sublime:

En dejlig **pool** til sommerens varme dage

Flere **terrasser**, så solen kan nydes fra morgen til aften

En stor grund på knap **3 hektar** med plads til hestehold, dyr eller blot friheden ved åbne arealer

Boligen fremstår med **mahognivinduer**, **kobbertagrender** og et solidt tag fra år 2000.

Beliggenheden er ligeledes attraktiv – ejendommen ligger under **1 km fra Bramming byskilt**, og der er cykelsti hele vejen ind til byen. Her finder man alt, hvad familien har brug for i hverdagen, mens man samtidig bor ugeneret med masser af luft og natur omkring sig.

Kort sagt: En ejendom med sjæl, plads og muligheder, som sjældent udbydes til salg.

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: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026



Adresse: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026



Adresse: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026



REAL

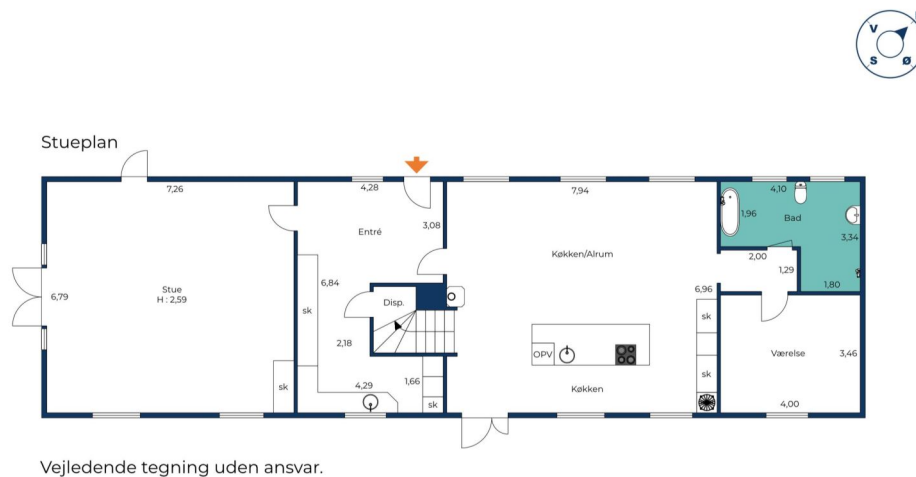


REAL

Adresse: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026



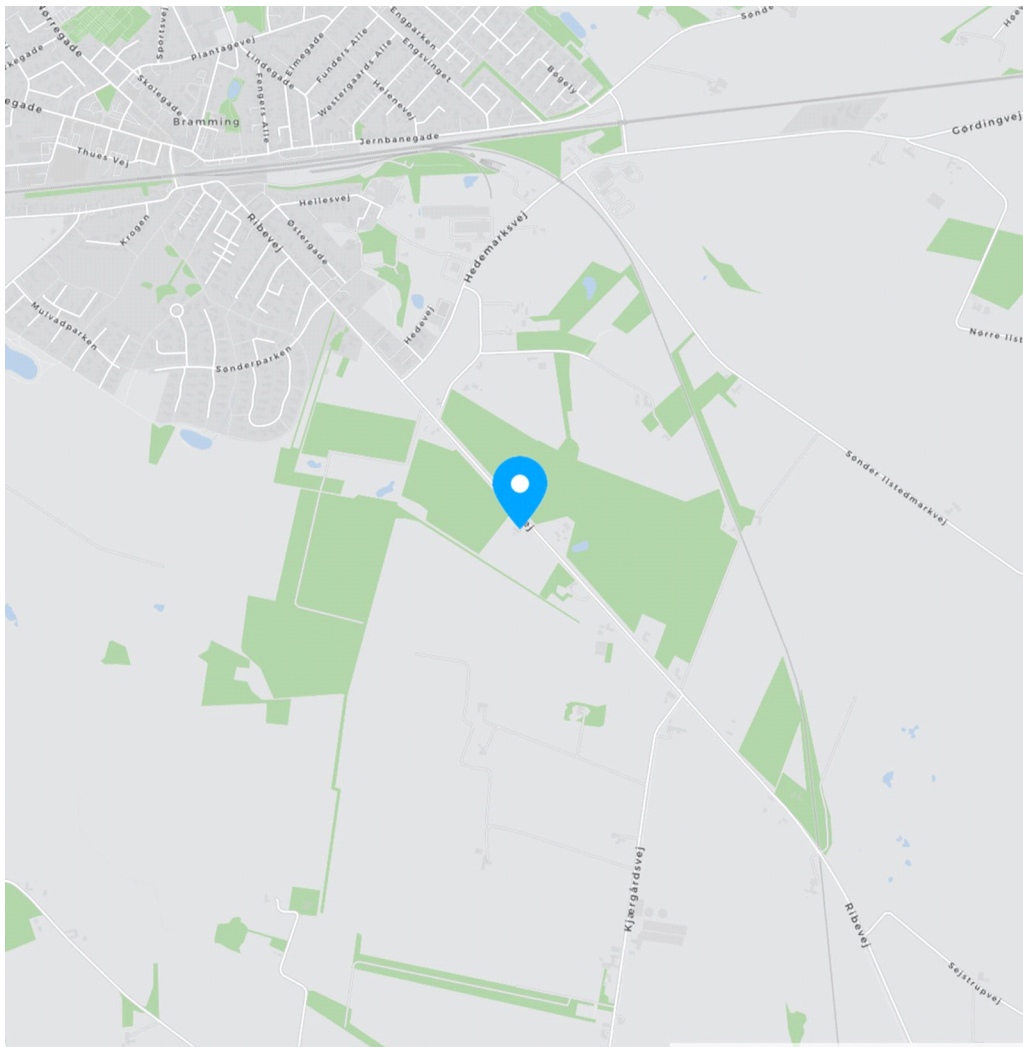
Adresse: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming

Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040

Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026



Adresse: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

1 h Hunderup By, Hunderup

Arealer i alt

Areal

2,9860 ha

2,9860 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus

Bygningsareal i alt

Areal

188 m²

188 m²

Heraf boligareal

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ Nej

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Nedsivning til Sivedræn

Kontrakter og aftaler

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

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
 Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
 Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
 Må benyttes til:
 Kommune: Esbjerg
 Matr.nr.: 1 h Hunderup By, Hunderup
 BFE-nr.: 8648015
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandværk
 Vej: Offentlig
 Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1916/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
 Ejendomsværdi: 3.312.000 kr.
 Grundværdi bolig: 1.082.000 kr.
 Grundværdi produktionsjord:
 Grundværdi øvrig jord:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.649.600 kr.
 Grundlag for grundskyld bolig: 865.600 kr.
 Grundlag for grundskyld produktionsjord:
 Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 2,9860 ha
 Boligareal i alt: 279 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 144 m²
 Øvrige arealer:
 Integreret Garage: 60 m²
 Driftsbygninger m.v.:
 Udhus: 188 m²

* 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. 26.04.1935 - Dok om byggelinier mv
 Nr. 2 lyst d. 12.06.1964 - Dok om adgangsbe grænsning mv
 Nr. 3 lyst d. 09.12.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 4 lyst d. 07.09.1993 - Dok om telefonkabler/anlæg mv
 Nr. 1 lyst d. 26.04.1935 lbnr. 927694-47 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 47_B_221
 Nr. 2 lyst d. 12.06.1964 lbnr. 927695-47 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 47_I_694
 Nr. 3 lyst d. 09.12.1974 lbnr. 927696-47 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 47_E_452
 Nr. 4 lyst d. 07.09.1993 lbnr. 6952-47 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv, Om resp se akt, Vedr 1H Filnavn: 47_D_179

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køleskab, emhætte, ovn, kogeplader, opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Policenr. 665-219.322

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 7.550,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn
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 A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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



Adresse: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld bolig
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

	Pr. år
kr.	13.513
kr.	8.688
kr.	16.785
kr.	3.505
kr.	614
kr.	144

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	kr.	3.698.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
I alt	kr.	3.722.050

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

43.249

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: Ribevej 44, Hunderup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724040
Ejerudgift/md.: kr. 3.604

Dato: 04.02.2026

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.910.620	1.910.620	1.942.276	DKK	5	152.241	23,25	5,40			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!