



REAL

Hedetoften 19, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	2.998.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.174	Grund m ²	1.021
Byggeår	2026	Energimærke	A2015

Sagsnr. **72400061**

RealMæglerne Bramming ApS

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

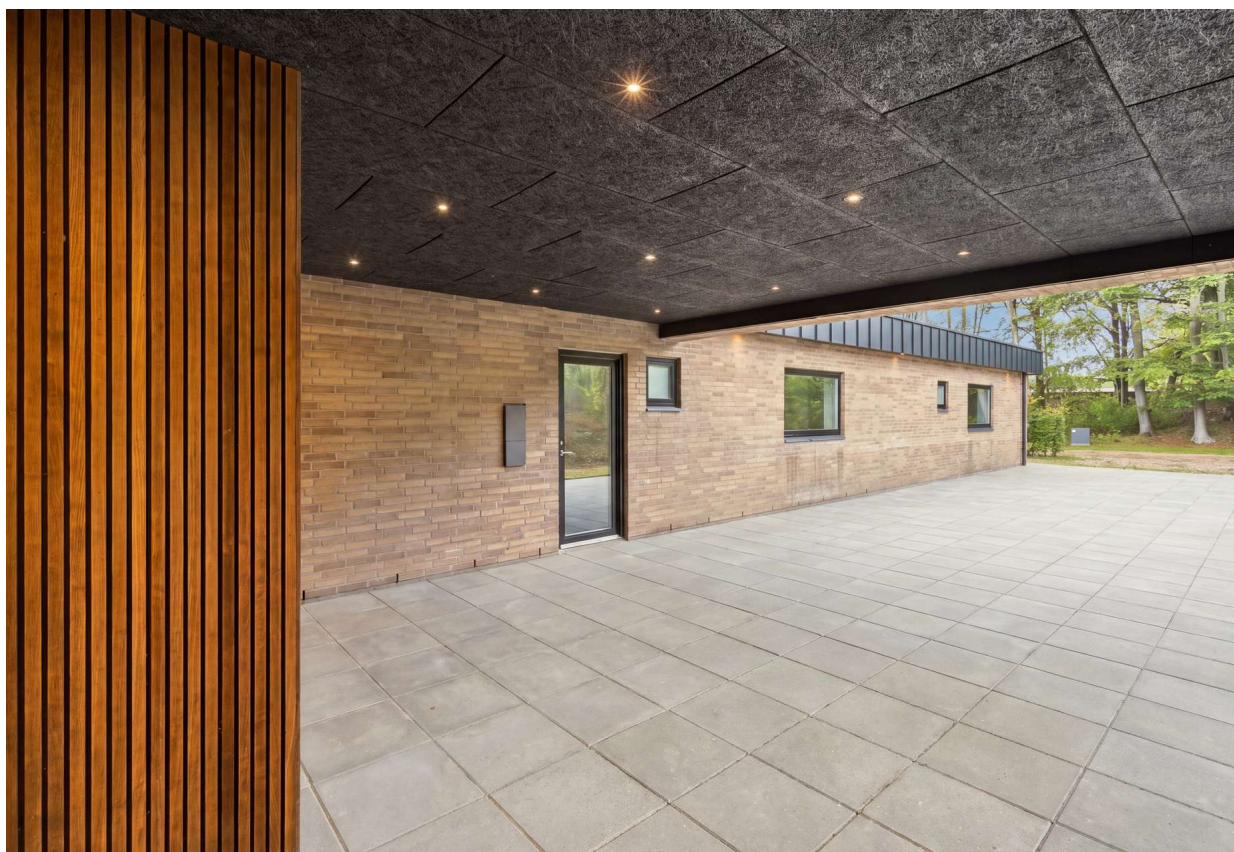
Salgsopstilling

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: Hedetoften 19, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 72400061
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 15.10.2026



Hedetoften 19 – Moderne nybyggeri i naturskønne omgivelser

169 veludnyttede kvadratmeter, gennemtænkte løsninger og moderne komfort i særklasse!

På Hedetoften 19 venter en helt særlig boligoplevelse, hvor moderne arkitektur, lækre materialevalg og en gennemtænkt planløsning går op i en højere enhed. Her får du en nyopført villa på hele 169 veludnyttede kvadratmeter, hvor der er kræset for både funktionalitet, æstetik og hverdagens komfort.

Ejendommen er opført efter alle kunstens regler med fokus på kvalitet og moderne bekvemmeligheder. Her er naturligvis gulvvarme i hele boligen samt et effektivt genvekselanlæg, der sikrer et behageligt indeklima året rundt. Overalt mødes du af en stilren og gennemført indretning, hvor moderne materialer og flotte detaljer skaber en indbydende atmosfære.

Planløsningen er særdeles gennemtænkt og tilpasset det moderne familieliv. Boligen byder på en separat forældreafdeling og børneafdeling, som hver især har eget badeværelse. Det giver både privatliv og plads til familielivet, mens de skønneste opholdsrum danner rammen om samvær og hyggelige stunder. Her er der skabt en bolig, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt, uden at der er gået på kompromis med rummeligheden.

Beliggenheden fuldender oplevelsen. Hedetoften 19 er placeret i naturrige omgivelser, hvor grønne arealer og naturens ro bliver en naturlig del af hverdagen. Her får du de perfekte rammer for familielivet i en bolig, hvor både indretning, komfort og omgivelser spiller smukt sammen.

Kort fortalt får du en indflytningsklar kvalitetsvilla, hvor alt er nyt, moderne og gennemtænkt – og hvor du blot skal flytte ind og begynde at nyde tilværelsen!

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.

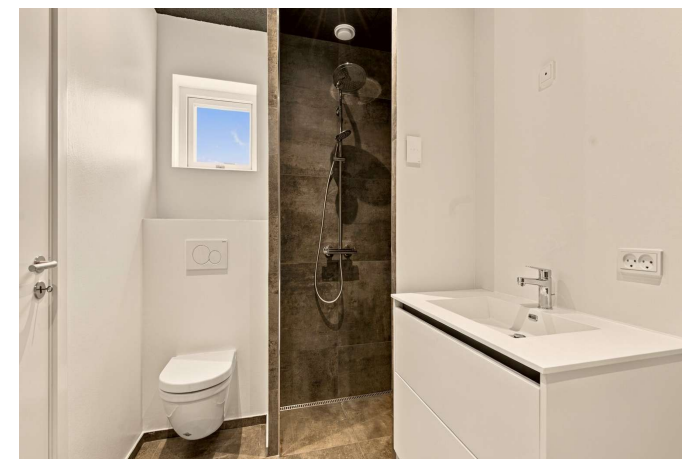
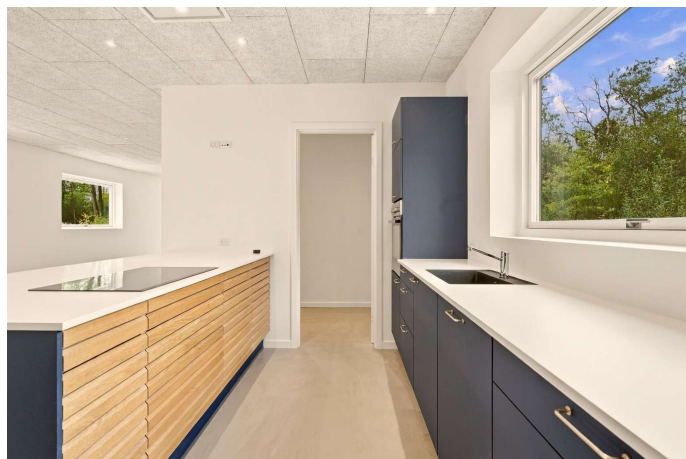
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Hedetoften 19, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 72400061
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

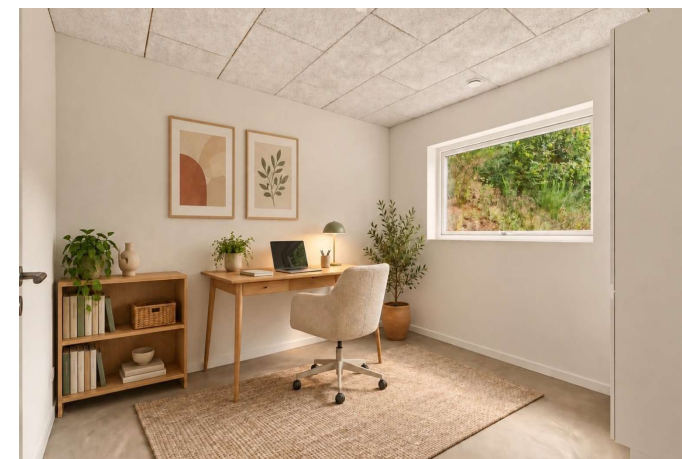
Dato: 15.10.2026



Adresse: Hedetoften 19, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 72400061
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 15.10.2026



Adresse: Hedetoften 19, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 72400061
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 1axa Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.: 100238785
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2026
Ejendomsværdi: 2.998.000
Grundværdi: 523.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.398.400
Grundlag for grundskyld: 418.400

Arealer**

Grundareal: 1.021 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Carport: 44 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

- Nr. 1: 20.06.2021 - Deklaration om færdselsret

Planer

Kommuneplan 21-020-200 - Hellesvej, Teglværksgade
Lokalplan 01.92.40 - For et område til blandet bolig og erhverv

Tilbehør:

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

Vaskemaskine, Tørretumbler, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hedetoften 19, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 72400061
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Der foreligger en foreløbig 2024 grundvurdering.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat er anslået til ejendomsværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.
Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.100 Forbrug: 1.924 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Hedetoften 19, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 72400061
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.232	Kontantpris	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	4.142	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Kommunalt ejendomsbidrag (Renovation+rottebekæmpelse), ansl.	kr.	2.720	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Husforsikring, ansl.	kr.	7.000	I alt	kr.	3.024.350

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 kr. 26.094

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.615 md. / 211.378 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.797 md. / 165.563 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Hedetoften 19, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 72400061
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 15.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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!