

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Valmuemarken 19, 6771 Gredstedbro

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	392
Kontant	2.948.000	Andre bygninger	806
Ejerudgift	4.429	Grund ha	2,4180
Byggeår/ombygget	1900/2002	Energimærke	E

Sagsnr. **72400047**

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: Valmuemarken 19, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 2.948.000

Sagsnr.: 72400047
Ejerudgift/md.: kr. 4.429

Dato: 09.07.2026



Landejendom med en helt særlig beliggenhed

Det er sjældent, at en landejendom på over 24.000 m² ligger så tæt på byens faciliteter. Her får I følelsen af livet på landet, samtidig med at ejendommen grænser op til et etableret boligkvarter. En kombination, der er svær at finde, og som giver en hverdag med både ro, plads og kort afstand til det hele.

Fra adressen er der gå og cykelafstand til skole, indkøb og fritidsaktiviteter, så hverdagen bliver nem for hele familien.

Ejendommen rummer en moderne bolig på 250 m² samt en selvstændig lejlighed på 142 m². Begge boliger fremstår lyse, moderne og indbydende og giver mange anvendelsesmuligheder. Her er oplagt plads til flere generationer, udlejning, liberalt erhverv eller den store familie.

I hovedboligen danner det flotte Invita køkken et naturligt samlingspunkt, mens de lyse opholdsrum og de mange vinduer skaber en behagelig atmosfære. Materialevalget er gennemført, og boligen fremstår indflytningsklar.

Ejendommen er gennem årene blevet løbende moderniseret med blandt andet udskiftning af rørinstallationer og etablering af flere faskiner på grunden. Sammen med de 4 hestebokse og de store udbygninger får I en ejendom med masser af muligheder, uanset om interessen er hestehold, hobby, erhverv eller god opbevaringsplads.

Det her er en ejendom, der er svær at sammenligne med andre. Kombinationen af to moderne boliger, en stor grund og en beliggenhed, hvor landlige omgivelser møder et hyggeligt boligkvarter, gør Valmuemarken 19A til noget helt særligt.

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: Valmueemarken 19, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 2.948.000

Sagsnr.: 72400047
Ejerudgift/md.: kr. 4.429

Dato: 09.07.2026



Adresse: Valmueemarken 19, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 2.948.000

Sagsnr.: 72400047
Ejerudgift/md.: kr. 4.429

Dato: 09.07.2026

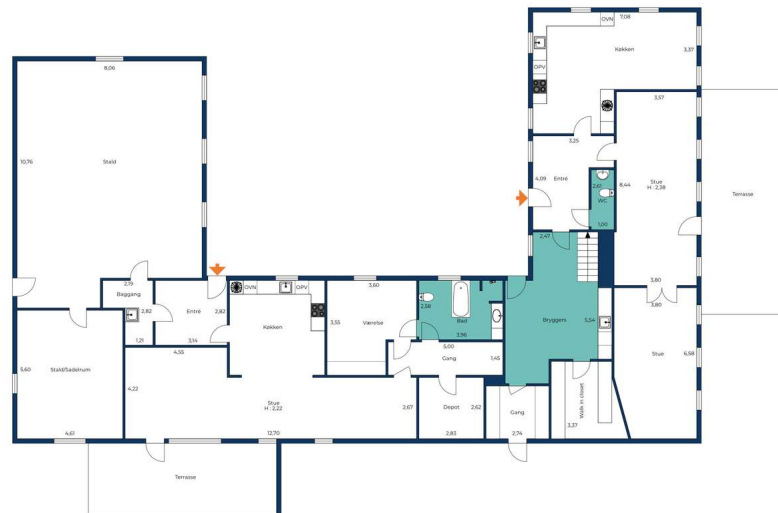


Adresse: Valmueemarken 19, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 2.948.000

Sagsnr.: 72400047
Ejerudgift/md.: kr. 4.429

Dato: 09.07.2026

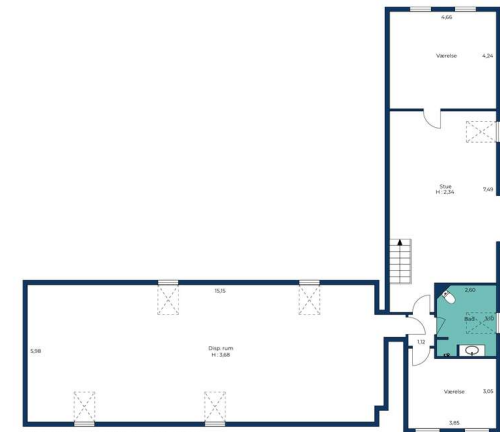
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



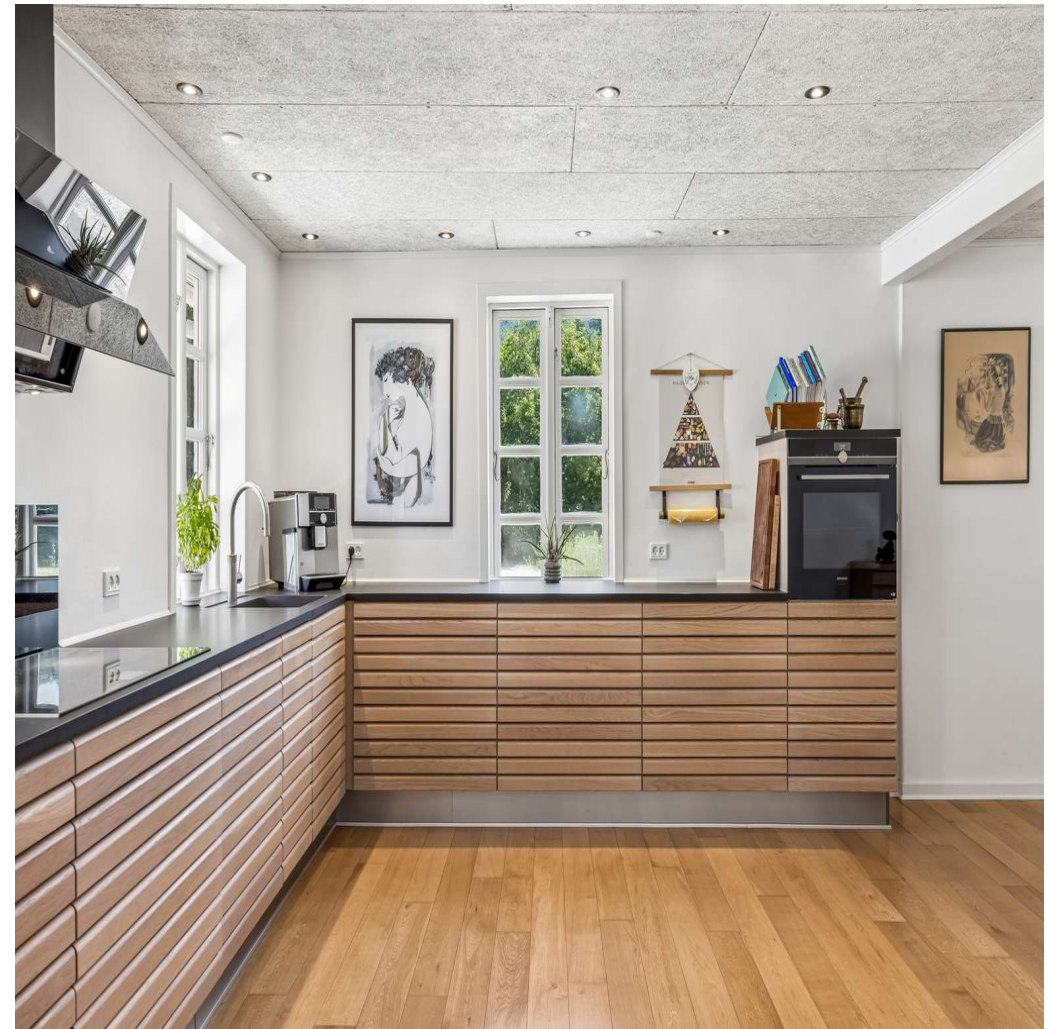
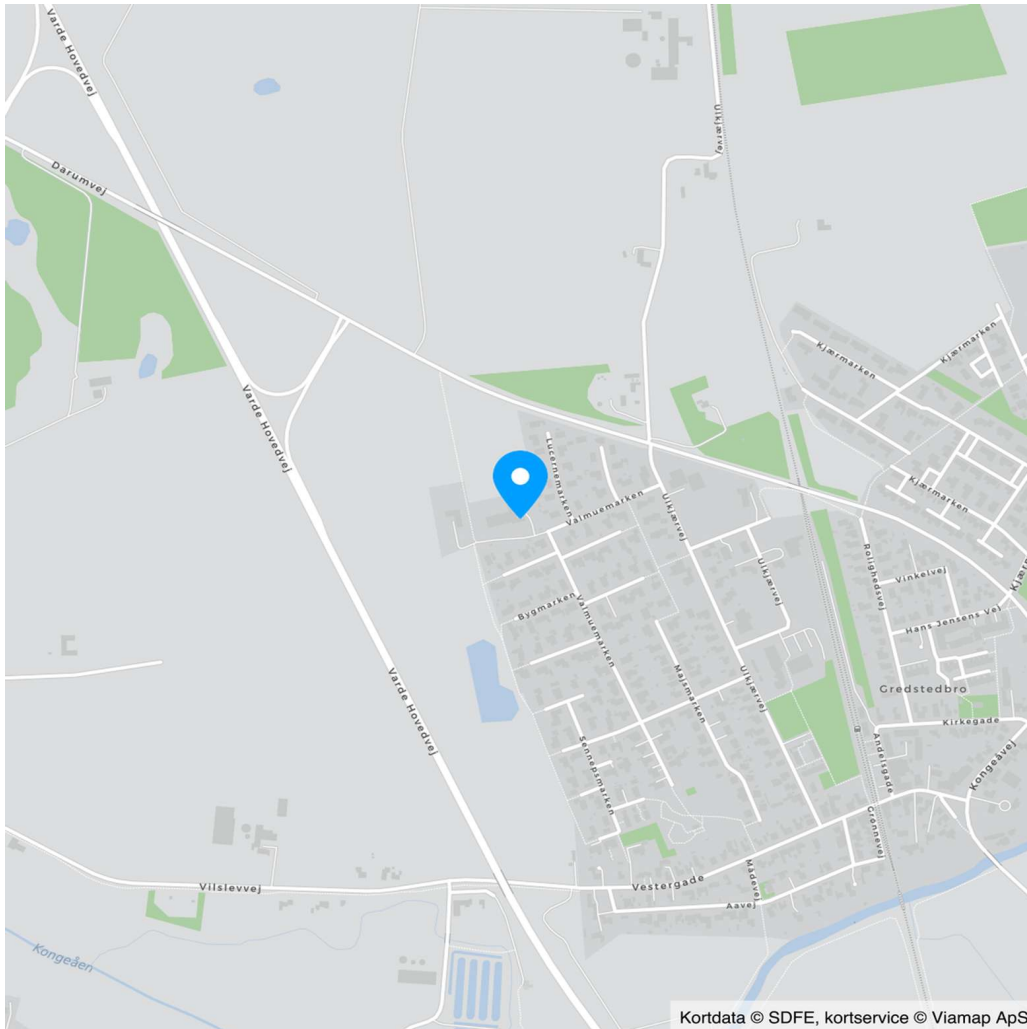
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Valmueemarken 19, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 2.948.000

Sagsnr.: 72400047
Ejerudgift/md.: kr. 4.429

Dato: 09.07.2026





Adresse: Valmueemarken 19, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 2.948.000

Sagsnr.: 72400047
Ejerudgift/md.: kr. 4.429

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 18e Gredsted By, Jernved
BFE-nr.: 1486855
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1900/2002

Arealer**

Grundareal: 2,4180 ha
- heraf vej 980 m²
Boligareal i alt: 392 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 166 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 640 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 3.879.000
Grundværdi: 1.250.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.103.200
Grundlag for grundskyld: 1.000.000

** 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: 25.11.2022 - Deklaration om ophævelse af landbrugspligt
- Nr. 2: 26.10.1957 - Dok om byggelinier mv, Vedr 12G
- Nr. 3: 18.08.1971 - Dok om vilkår efter lov om by-og landzoner
- Nr. 4: 07.10.1976 - Byplanvedtægt nr. 15, Vedr 12G

Planer

Kommuneplan 30-030-130 - Område ved Fredsholm

Anvendelsesbegrænsninger

Landbrugspligt:

Køber gøres særligt opmærksom på, at der er landbrugspligt på ejendommen.

Skovbyggelinje:

Køber gøres særligt opmærksom på, at en del af ejendommen er beliggende indenfor en gældende skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Indenfor bygge-
linjen er der forbud mod at bygge.

Bevaringsværdig bygning:

Køber gøres opmærksom på, at Esbjerg Kommune har tildelt bygningerne på Valmueemarken 19A, 6771 Ribe nedenstående bevaringsmæssige værdier:

- Bygning 1 (stuehus): Bevaringsværdi 4
- Bygning 2 (udhus): Bevaringsværdi 5
- Bygning 3 (tiloversbleven landbrugsbygning): Bevaringsværdi 6

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Tilbehør:

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

Valmueemarken 19A: Opvaskemaskine mrk. Siemens, induktionskogeplade mrk. Siemens, indbygningsovn mrk. Siemens, emhætte mrk. Thermex, quooker, køleskab mrk. Siemens, fryseskab mrk. Siemens, Valmueemarken 19B: Køleskab mrk. Siemens, indbygningsovn mrk. Siemens, induktionskogeplade mrk. Witt, emhætte mrk. Gorenje, opvaskemaskine mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Valmueemarken 19, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 2.948.000

Sagsnr.: 72400047
Ejerudgift/md.: kr. 4.429

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Olietank

Der findes en nedgravet olietank på ejendommen. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten afblændet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.037 Forbrug: 11 ton træpiller + el
Udgiften er beregnet i år:

Varminstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående beløb er oplyst af sælger ud fra det gennemsnitlige forbrug og indkøb af træpiller i perioden 2023-2026.

Beregnet varmekonsum fra energimærke 2023:

7.609 kilo træpiller kr. 55.000

953 kWh elektricitet kr. 3.100

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 salgsoptillingens 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 E



Adresse: Valmuemarken 19, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 2.948.000

Sagsnr.: 72400047
Ejerudgift/md.: kr. 4.429

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.826	Kontantpris	kr.	2.948.000
Grundskyld	kr.	9.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Renovation	kr.	5.122	I alt	kr.	2.967.550
Skorstensfejning	kr.	2.148	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	230			
Husforsikring	kr.	19.916			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.143			

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 16.025 md. / 192.305 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.779 md. / 153.353 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Valmueemarken 19, 6771 Gredstedbro
Kontantpris: kr. 2.948.000

Sagsnr.: 72400047
Ejerudgift/md.: kr. 4.429

Dato: 09.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.837.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
18e - Gredsted By, Jernved	2,4180 ha	980 m ²
Areal i alt	2,4180 ha	980 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Valmueemarken 19A - Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)	1900/2002	392 m ²	392 m ²
Nr. 2 - Valmueemarken 19A - Udhus	1925	166 m ²	
Nr. 3 - Valmueemarken 19A - Tiloversbleven landbrugsbygning	1965	640 m ²	
Bygningsareal i alt		1.198 m ²	392 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Alm Brand

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Valmueemarken 19A - Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)	Fuld- og nyværdiforsikret - Rørskade

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Der oplyses desuden følgende: Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkloakeres i 2028 - 2030 og der må forventes en udgift hertil.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

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

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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!