

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Tjørne Alle 6, 6740 Bramming

Tvangsauktion: Mandag 24-11-2025 kl. 13:00
Retten i Esbjerg , Retssal 13, 1. sal, Dokken 10, 6700 Esbjerg
Rettens AS nummer: AS 12-117 /2025



Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius · v/advokat Mark Søtrup
Esbjerg Brygge 28 · 6700 Esbjerg · Tlf.: 70226660
www.kirklarsen.dk · bml@kirklarsen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	385-173
Rettens AS nummer:	AS 12-117 /2025
Matrikel nr.:	7ad, Nr. Vejrup By, Vejrup
Beliggende:	Tjørne Alle 6, 6740 Bramming
Tilhørende:	Kim Nissen
Boende:	Tjørne Alle 6, Vejrup, 6740 Bramming
Auktionstidspunkt:	Mandag 24-11-2025 kl. 13:00
Auktionssted:	Retten i Esbjerg Retssal 13, 1. sal Dokken 10 6700 Esbjerg Tlf.: 99 68 88 00 E-mail: foged.esb@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Torsdag 13-11-2025 kl. 15:00
Besigtigelse:	Tjørne Alle 6, 6740 Bramming
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Såfremt ingen har tilmeldt sig ved fristens udløb, vil besigtigelsen ikke blive gennemført.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Mark Søtrup
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	731.000 kr.
Grundværdi:	363.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	104 m ²
Grund:	705 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	GF Forsikring
Police nr.:	43624512
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	3.149,65 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	jf. ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	se tillæg vedrørende lån i Totalkredit
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1958
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus med et tinglyst areal på 705 m², heraf vej 0 m².

Ifølge BBR består ejendommen af 2 bygninger – enfamiliehus (**bygning 1**) og garage (**bygning 2**).

Bygning 1 er opført i 1958 i mursten og med tag af fibercement, herunder asbest. Bebygget areal iflg. BBR 72 m², samlet boligareal iflg. BBR 104 m². Samlet tagetageareal 32 m², heraf udnyttet tagetage 32 m². Samlet kælderareal 40 m² (dyb kælder).

Ejendommen er i stueplan indrettet med entre, køkken, stue, mellemgang, badeværelse og værelse.

Der er trægulv i stue, værelse og mellemgang. I køkkenet er der vinylgulv. Der er træloft overalt.

Fra entreen er der trappe til 1. sal, hvor der er indrettet 3 værelser. Der er tæpper på gulvene og træloft.

Fra mellemgangen er der adgang til kælderen, hvor der er badeværelse og 3 disponible rum. Der er klinker på gulvet og trælofter.

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)

Vandforsyning: Privat vandforsyning

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

Bygning 2 er der ingen oplysninger om i BBR. Areal ifølge BBR er 28 m². Ved besigtigelsen blev det konstateret, at bygningen er sammenbygget med bygning 1 og er dels med murede ydermure og dels med ydermure af træ. Der er eternittag på bygningen.

Fremvisning af ejendommen afholdes 13. november 2025 kl. 15:00 – Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Er der ingen tilmeldinger forbeholdes det at aflyse fremvisningen.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvist er baseret på offentlige registre (BBR-udskrift) samt besigtigelse. Offentlige registre kan indeholde fejl, hvorfor der ikke indestås for oplysningernes rigtighed, og hverken fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for eventuelle fejl. Interesserede købere opfordres derfor til selv at besigtige ejendommen på den planlagte fremvisningsdato.

Vær opmærksom på, at indefrossen grundskyld forfalder i tilfælde af ejerskifte. En auktion betragtes i den forbindelse efter rekvirentens opfattelse som et ejerskifte i relation til lånet. Lånet er ikke tillagt fortrinsret, men i det omfang sælger ikke indfrier lånet, så har kommunen mulighed for at henholde sig til ejendommen og derved reelt pålægge auktionskøber udgiften. Pr. den 6/10 2025 udgør den indefrosne grundskyld kr. 976,19.

OBS: DET BEMÆRKES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLIGTIG

DET BEMÆRKES TILLIGE, AT REKVIRENTSALÆRET VIL BLIVE REGULERET I OPADGÅENDE RETNING I DET OMFANG, BUDSUMMEN OVERSTIGER DEN OFFENTLIGE EJENDOMSVÆRDI

Prioritetsopgørelse

Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 c/o Advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 29.09.2017 for kr. 760.000, kontantlån, inkonvertibel, rentetilpasning, restgæld pr. 1/10 2025 kr. 573.841,61, kvartårlig ydelse kr. 8.980,98 realkredit@kirkklarsen.dk	604.270,00	575.984,85	28.285,15	0,00
I alt ved budsum	604.270,00	575.984,85	28.285,15	0,00
Hæftelse nr. 2 Skjern Bank CVR nr. 45801012 Banktorvet 3, 6900 Skjern Att.: Helene Toft Ostersen Ejerpantebrev lyst d. 20.12.2006 for kr. 200.000 Særlige bestemmelser ved tvangsauktion. tho@skjernbank.dk	236.872,52	0,00	0,00	236.872,52
I alt ved budsum	841.142,52	575.984,85	28.285,15	236.872,52
Hæftelse nr. 3 Føniks Inkasso A/S CVR.nr. 40831096 Østre Stationsvej 1 5000 Odense C Att. Pia Mortensen Ref. 3071 Udlæg lyst d. 29.01.2024 for kr. 33.736 Anmeldt med info@foeniksinkasso.dk	47.162,05	0,00	0,00	47.162,05
I alt ved budsum	888.304,57	575.984,85	28.285,15	284.034,57
Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse OK A.M.B.A. CVR.nr. 39170418 Åhave Parkvej 11 8260 Viby J Udlæg lyst d. 19.03.2025 for kr. 6.029 Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb ok@ok.dk	6.029,00	0,00	0,00	6.029,00
A. Total i alt	894.333,57	575.984,85	28.285,15	290.063,57

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	46.610,60	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	46.610,60	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	0,00	
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	34.248,75	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	7.105,90	Kontakt e-mail: htga@ebsjergkommune.dk Kommentar: Ref. 0030961706
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	0,00	
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	3.080,95	Kontakt e-mail: mortang@mortang.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Gebyrer Totalkredit	kr.	300,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 731.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 106.578,25			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 17-10-2025 Benedikte Munk Larsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 2.518,75
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.125,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 250,00
Total inkl. moms:	kr. 34.248,75

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 731.000,00

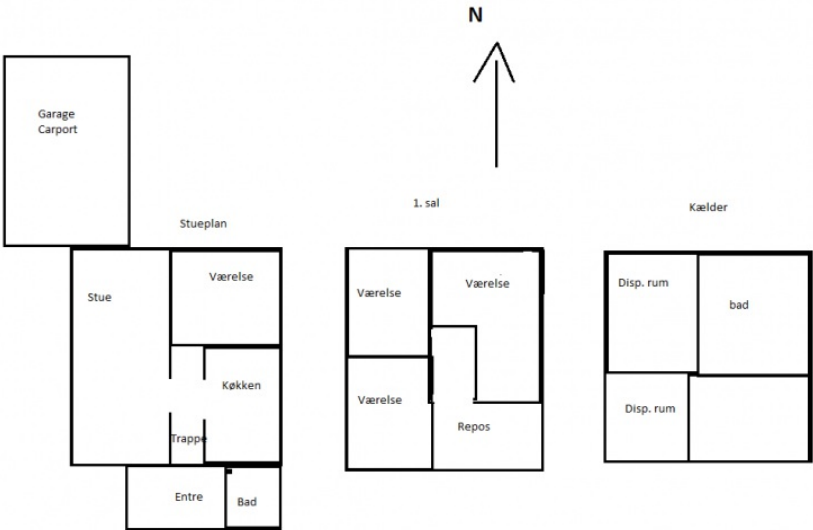
Størstebeløbet	kr. 46.610,60
Restancer	kr. 28.285,15
1/4 af hæftelser	kr. 31.682,50
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 106.578,25



Køkken



Stue



Skitse