

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Bjergvej 22, 6771 Gredstedbro

Tvangsauktion: Mandag 05-01-2026 kl. 13:30
Retten i Esbjerg , Retssal 13, Dokken 10, 6700 Esbjerg
Rettens AS nummer: AS 12-169/2025



Penta advokater A/S · v/advokat Niels Rud Aamann
Hedemarken 23 · 7200 Grindsted · Tlf.: 76 10 00 88
www.penta.dk · mara@penta.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	116034/mra
Rettens AS nummer:	AS 12-169/2025
Matrikel nr.:	22k, Vilslev By, Vilslev
Beliggende:	Bjergvej 22, 6771 Gredstedbro
Tilhørende:	Boet efter Svend Hansen
Boende:	v/bobestyrer advokat Birgit Nielsen, Penta Advokater A/S
Auktionstidspunkt:	Mandag 05-01-2026 kl. 13:30
Auktionssted:	Retten i Esbjerg Retssal 13 Dokken 10 6700 Esbjerg Tlf.: 99 68 88 00 E-mail: foged.esb@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Mandag 29-12-2025 kl. 08:30
Besigtigelse:	Bjergvej 22, 6771 Gredstedbro
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest den 19/12-2025. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud til mra@penta.dk
Hæftelse nr.:	Boet
Rekvirent:	Boet efter Svend Hansen
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Nedlagt Landbrug
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	670.000 kr.
Grundværdi:	159.200 kr.
Boligareal ifølge BBR:	75 m ²
Grund:	8111 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	30 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	GF Forsikring A/S
Police nr.:	54653603
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	4.083,99 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1954
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 8111 m², heraf vej 0 m².

Stuehuset til ejendommen er ifølge BBR opført i 1954 i røde mursten med tegltag. Det bebyggede areal andrager ifølge BBR 75 m², udnyttet tagetage ifølge samme 30 m². Det samlede areal ifølge BBR er 105 m² fordelt med 75 m² boligareal og 30 m² erhvervsareal.

Stuehuset er indrettet kontor, køkken med oliefyr, badeværelse, soveværelse med trægulv, stue med gulvtæppe samt udgang til terrassen samt entre med opgang til første sal. Gipslofte.

Førstesalen er indrettet med 2 værelser.

I mellembygningen er der vaskerum.

Ved besigtigelsen forefandtes Gorenje komfur, Electrolux emhætte samt Atlas køleskab.

Bygning 2 – Tiloversbleven landbrugsbygning – Tidligere staldbygning:

Ifølge BBR opført i 1954 i røde mursten med fibercement herunder asbest tagdækning.

Bebygget areal andrager 370 m².

Bygning 3 – Tiloversbleven landbrugsbygning – Tidligere ladebygning:

Ifølge BBR opført i 1970 i letbetonsten/plader med fibercement herunder asbest tagdækning.

Bebygget areal andrager 350 m².

Bygning 4 – Udhus tidligere maskinhus:

Ifølge BBR opført i 1971 i stålplader med fibercement herunder asbest tagdækning.

Bebygget areal andrager 100 m².

Bygning 5 – Udhus:

Ifølge BBR opført (ukendt opførelsesår) i røde mursten med fibercement herunder asbest tagdækning.

Bebygget areal andrager 57 m².

Der er desuden en gylletank på ejendommen.

Vandforsyning: Ifølge BBR Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Nedsivning til sivedræn

Varme: Ifølge BBR Centralvarme/oliefyr

Tank: Etableret i 2004 i drift indendørs under 6000 l.

Med hensyn til ejendommens servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Betalingsforpligtelsen af indefrossen grundskyld overtages af køber, idet omfang ejer ikke betaler. Beløbet kan pr. auktionsdagen opgøres til kr.1.572,68, og er medtaget i størstebeløbet.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR-registret, hvorfor der således ikke kan indestås for oplysningernes

rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

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 - sidste hæftelse Nykredit Realkredit A/S CVR.nr. 12719280 Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Pantebrev lyst for kr. 700.000,00 4% - mulighed for afdragsfrihed Inkassoprivat@nykredit.dk	631.619,15	604.514,66	27.104,49	0,00
A. Total i alt	631.619,15	604.514,66	27.104,49	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	69.762,38	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	69.762,38	
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.	32.617,70	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
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.	1.572,68	Kommentar: jfr. bilag
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	3.197,00	Kommentar: jfr. bilag
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	5.000,00	Kommentar: Evt. Grundskyld, der har fortrinsret
10. Underskud Panthaverregnskab	kr.	25.500,00	Kommentar: jfr. bilag
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 670.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 106.462,08			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 01-12-2025 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.112,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.600,20
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 32.617,70

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 670.000,00

Størstebeløbet	kr. 69.762,38
Restancer	kr. 27.104,49
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 9.595,21
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 106.462,08



Stuehuset



Køkken



Oliefyr



Badeværelse



Garage/Maskinhus



Staldbygning