

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Staushedevejen 20, 6621 Gesten

Tvangsauktion: Mandag 18-05-2026 kl. 14:30
Retten i Esbjerg, Retssal 13, Dokken 1, 6700 Esbjerg
Rettens AS nummer: AS 12-15/2026



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	10

Journalnummer:	117806/mra
Rettens AS nummer:	AS 12-15/2026
Matrikel nr.:	7ap, V. Gesten By, Gesten
Matrikel nr.:	7i, V. Gesten By, Gesten
Beliggende:	Staushedevejen 20, 6621 Gesten
Tilhørende:	Peder Bach Damgaard
Boende:	Staushedevejen 20, 6621 Gesten
Auktionstidspunkt:	Mandag 18-05-2026 kl. 14:30
Auktionssted:	Retten i Esbjerg Retssal 13 Dokken 1 6700 Esbjerg Tlf.: 99 68 88 00 E-mail: foged.esb@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Hypoflex A/S - CVR.nr. 43651404
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Landbrug
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	3.500.000 kr.
Grundværdi:	776.900 kr.
Boligareal ifølge BBR:	312 m ²
Grund:	155080 m ² Heraf vej 5.920 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	751 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Uoplyst
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	5.065,45 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt på adgang
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	2012

Beskrivelse af ejendommen

Landbrugsejendom indrettet til hestehold

Tinglyst areal 155080 m², heraf vej 5920 m².

Stuehus til landbrugsejendom er ifølge BBR opført i 1936. Om/tilbygget i 1985. Opført ifølge BBR røde mursten med betontagsten, Dog er tagdækning eternittag og der mangler nogle plader. Bebygget areal andrager 95 m². Tagetagens udnyttede areal andrager 50 m², således at det samlede boligareal andrager 145 m².

Ejendommen er indrettet med baggang, entre med fliser og træloft og med trappe til første sal. Der er vandskade i entreen. Stort køkken med trægulv og loft samt stue med trægulv og loft og badeværelse med brus.

Førstesalen er indrettet med 4 værelser samt toilet.

Ved besigtigelsen forefandttes Bosch opvaskemaskine, emhætte, Gorenje komfur, Køle/Fryseskab.

Bygning 2 – Tiloversbleven landbrugsbygning – Tidl. Kvægstald og malkeum. Ifølge BBR isolering af lejer, ventilation og indlagt vand. Ifølge BBR opført i 1936 i mursten med tagdækning af metal. Bebygget areal 737 m². Måske er det nærmere bygning 10.

Bygning 4 - Tiloversbleven landbrugsbygning – Tidl. Ladebygning og kornsilo. Ifølge BBR opført i 1976 i mursten med tagdækning af metal. Bebygget areal 73 m².

Bygning 5 - Tiloversbleven landbrugsbygning – Tidl. Kalvestald. Ifølge BBR opført i 1999 i letbetonsten og tagdækning af fibercement uden asbest.. Bebygget areal 198 m². Ved besigtigelsen opført i jernplader og med tagdækning af jernplader. Bygningen er indrettet med 4 hestebokse.

Bygning 7 - Tiloversbleven landbrugsbygning – Tidl. Ladebygning. Ifølge BBR opført i 1977 i andet materiale/jernplader og tagdækning af fibercement herunder asbest.. Bebygget areal 504 m². Bygningen er indrettet som ridehal.

Bygning 8 - Garage. Ifølge BBR opført i 1988 i letbetonsten og fibercement herunder asbest. Bebygget areal 48 m². Der er lille værksted i bygningen.

Bygning 9 - Tiloversbleven landbrugsbygning – Tidl. Hestestald. Ifølge BBR opført i 1985 i metalplader og med tagdækning af fibercement herunder asbest. Tagdækning er dog jernplader. Bebygget areal 63 m².

Bygning 10 – Maskinhus/Garage. Ifølge BBR opført i 2012 i mursten og med stråtag. Bebygget areal 751 m². Bygningen er ifølge BBR ikke færdigmeldt. Der er ikke stråtag på bygningen, der er indrettet til hestebokse og med fyrrum med stoker til piller. Der er betongulv og eternittag.

Ejendommen trænger generel til vedligeholdelse.

Et lille jordtilliggende er udlejet til 2046. Se lejekontrakt side 52.

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet - BEMÆRKNING: Afløb via hustank til vandløb

Varme: Ifølge BBR Naturgas – Ifølge ejer Stokerfyr til piller, korn eller lign.

Teknisk anlæg 1: Gylletank etableret i 1999 rumfang 1080 m².

Der er ikke overensstemmelse med BBR og de faktiske forhold, idet bygning 2 og 10 nok er den samme.

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. 0,00, 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 CNM Invest ApS CVR.nr. 42174297 Pantebrev lyst for kr. 550.000,00, 9,5% Sideordnet med hæftelse 2	591.590,12	0,00	0,00	591.590,12
I alt ved budsum	591.590,12	0,00	0,00	591.590,12
Hæftelse nr. 2 Hypoflex A/S CVR.nr. 43651404 Pantebrev lyst for kr. 550.000,00, 9,5% Sideordnet med hæftelse 1	615.368,66	0,00	0,00	615.368,66
I alt ved budsum	1.206.958,78	0,00	0,00	1.206.958,78
Hæftelse nr. 3 K & C HOLDING A/S CVR.nr. 15104716 Udlæg lyst for kr. 17.993,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	17.993,00	0,00	0,00	17.993,00
I alt ved budsum	1.224.951,78	0,00	0,00	1.224.951,78
Hæftelse nr. 4 EWII A/S CVR.nr. 28297947 Udlæg lyst for kr. 36.657,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	36.557,00	0,00	0,00	36.557,00
I alt ved budsum	1.261.508,78	0,00	0,00	1.261.508,78
Hæftelse nr. 5 VEJEN FORSYNING A/S CVR.nr. 32645992 c/o Danske Inkasso mail: info@danskeinkasso.dk Udlæg lyst for kr. 3.364,00	6.065,24	0,00	0,00	6.065,24
I alt ved budsum	1.267.574,02	0,00	0,00	1.267.574,02
Hæftelse nr. 6 Dansk Forening for International Motorkøretøjsforsikring CVR.nr. 53290515 Udlæg lyst for kr. 39.000,00	39.000,00	0,00	0,00	39.000,00
I alt ved budsum	1.306.574,02	0,00	0,00	1.306.574,02
Hæftelse nr. 7 Andel Energi A/S CVR.nr. 24213528 Udlæg for kr. 10.570,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	10.570,00	0,00	0,00	10.570,00
I alt ved budsum	1.317.144,02	0,00	0,00	1.317.144,02
Hæftelse nr. 8 - sidste hæftelse Afgiftspantebrev medtages derfor med kr. 00,00 Lyst for kr. 250.000,00 og kr. 92.000,00 og kr. 130.000,00 og kr. 282.000,00 og kr. 1.370.000,00 og kr. 500.000,00 og kr. 500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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
A. Total i alt	1.317.144,02	0,00	0,00	1.317.144,02

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:	kr.	111.528,64	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	111.528,64	
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.	77.963,19	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	11.250,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	5.315,45	Kommentar: Se bilag
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.	10.000,00	Kommentar: Afsat
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	7.000,00	Kommentar: Evt. Grundskyld, der hæfter på ejendommen
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 3.500.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 986.528,65			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 13-04-2026 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms	
Rekvirentsalær:	kr.	56.250,00
Incassosalær(er):	kr.	10.792,24
Mødesalær(er):	kr.	500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr.	2.250,00
Annoncer anslået:	kr.	6.112,50
Ejendomsdatarapport:	kr.	105,00
Befordring:	kr.	1.153,45
Fotos:	kr.	800,00
Total inkl. moms:	kr.	77.963,19

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.500.000,00

Størstebeløbet	kr.	111.528,64
Restancer	kr.	0,00
1/4 af hæftelser	kr.	329.286,01
Friværdi	kr.	545.714,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsoptilling:	kr.	986.528,65



Stuehus



Hestebokse



Stoker



Garage



Ejendommen fra indkørslen



Maskinhus



Ridehal



Hestestald