

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Øster Vedsted Vej 119B, 6760 Ribe

Tvangsauktion: Mandag 08-06-2026 kl. 14:00
Retten i Esbjerg, Retssal 13, 1. sal, Dokken 1, 6700 Esbjerg
Rettens AS nummer: AS 12-22/2026



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:	9400-3752/BML
Rettens AS nummer:	AS 12-22/2026
Matrikel nr.:	6am, Ø. Vedsted By, Ribe
Beliggende:	Øster Vedsted Vej 119B, 6760 Ribe
Tilhørende:	Ann-Iren Bauge og Karstein Bauge
Boende:	Øster Vedsted Vej 119B, 6760 Ribe
Auktionstidspunkt:	Mandag 08-06-2026 kl. 14:00
Auktionssted:	Retten i Esbjerg Retssal 13, 1. sal Dokken 1 6700 Esbjerg Tlf.: 99 68 88 00 E-mail: foged.esb@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Onsdag 27-05-2026 kl. 14:00
Besigtigelse:	Øster Vedsted Vej 119B, 6760 Ribe
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Hvis ingen har tilmeldt sig ved fristens udløb, vil besigtigelsen ikke blive gennemført.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Nykredit Realkredit A/S
v/advokat:	Mark Søtrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	2.394.000 kr.
Grundværdi:	384.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	229 m ²
Grund:	1216 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Aros Forsikring
Police nr.:	1299563
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	4.250,19 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Se tillæg vedrørende lån i Nykredit.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	2006
Antal værelser:	8

Beskrivelse af ejendommen

Øster Vedsted Vej 119B, Ribe

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et tinglyst areal på 1.216 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen består ifølge BBR af 1 bygning, et fritliggende enfamiliehus.

Bygningsnr. 1 er opført i 2006 i mursten og med tag af betontagsten. Den har et bebygget areal iflg. BBR på 283 m². Det samlede boligareal udgør 229 m². Indbygget garage på 54 m².

Huset er indrettet med gang, 3 badeværelser, køkkenalrum, 4 værelser, bryggers, stue, 1 soveværelse med walk-in-closet, udestue, viktualierum, garage og værksted.

Der er træloft i gang, bryggers, badeværelser, værelser, udestue, garage og værksted. Der er gipsloft i stue og køkkenalrum.

Der er klinker på gulvet i gang, bryggers, køkkenalrum, badeværelser, viktualierum, gæsteværelse (tidligere klinik), og udestue. Øvrige værelser er med trægulve. Garage og værksted er med betongulv.

På besigtigelsestidspunktet var der følgende hårde-/hvidevarer til stede i køkkenet:

Blomberg Køle-/fryseskab (Amerikaner), Blomberg opvaskemaskine, Electrolux ovn og kogeplade, Falmech emhætte, Blomberg vaskemaskine og tørretumbler af ukendt mærke.

Ejendommen opvarmes via centralvarme med én fyringsenhed.

Opvarmningsmiddel: Naturgas

Pejs/brændeovn - fremgår ikke af BBR

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Fremvisning af ejendommen afholdes onsdag den 27. maj 2026 kl. 14:00 – 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 den 24. april 2026. 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.

Fra og med 2018 er stigning i grundskyld "indefrosset" som lån, der 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. Udgiften er derfor medtaget i størstebeløbet og udgør kr. 978,31.

OBS: DET BEMÆRKEKES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLOITIG!

DET BEMÆRKEKES 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 Nykredit Realkredit A/S CVR.nr. 12719280 c/o advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkredit Pantebrev lyst d. 25.06.2009 for kr. 2.100.000, kontantlån, indeholder bestemmelser om en eller flere afdragsfri perioder, restgæld pr. 1/4 2026 kr. 1.403.220,41, kvartårlig ydelse kr. 36.509,36 realkredit@kirklarsen.dk	1.529.215,05	1.414.040,20	115.174,85	0,00
I alt ved budsum	1.529.215,05	1.414.040,20	115.174,85	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 c/o advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 07.06.2012 for kr. 300.000, kontantlån, inkonvertibel, mulighed for afdragsfrihed, restgæld pr. 1/4 2026 kr. 247.075,01, kvartårlig ydelse kr. 5.955,08 realkredit@kirklarsen.dk	266.540,67	249.301,69	17.238,98	0,00
A. Total i alt	1.795.755,72	1.663.341,89	132.413,83	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	61.311,52	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	61.311,52	
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.	57.935,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	553,14	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@galdst.dk Kommentar: Renter og gebyrer
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.	0,00	Kontakt e-mail: tfo@aros-forsikring.dk Kommentar: betales månedsvis via PBS
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrossen grundskyld	kr.	948,38	Kontakt e-mail: fortrin@esbjerg.dk Kommentar: 2x474,29 kr.
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 2.394.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 193.725,35			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 04-05-2026 Benedikte Munk Larsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 37.500,00
Incassosalær(er):	kr. 4.250,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 1.500,00
Mødesalær(er):	kr. 2.375,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 3.750,00
Annoncer anslået:	kr. 6.125,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 630,00
Nykredit gebyr:	kr. 400,00
Fotos:	kr. 800,00
Totalkredit gebyr:	kr. 500,00
Total inkl. moms:	kr. 57.935,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.394.000,00	
Størstebeløbet	kr. 61.311,52
Restancer	kr. 132.413,83
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 193.725,35

