

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Riddergade 5A st, 7000 Fredericia

Tvangsauktion: Fredag 12-06-2026 kl. 10:00  
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding  
Rettens AS nummer: AS 7-43/2026



Advokatgruppen · v/advokat Helle Brandt  
Emil Møllers Gade 41B, 1 · 8700 Horsens · Tlf.: 70101330  
[www.advokatgruppen.dk/](http://www.advokatgruppen.dk/) · [BH@advokatgruppen.dk](mailto:BH@advokatgruppen.dk)

## Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

<b>Journalnummer:</b>	39107-3
<b>Rettens AS nummer:</b>	AS 7-43/2026
<b>Matrikel nr.:</b>	274b, Fredericia Bygrunde, Ejerlejlighed nr. 1
<b>Beliggende:</b>	Riddergade 5A st, 7000 Fredericia
<b>Tilhørende:</b>	David Ramm
<b>Boende:</b>	kendt af rekvirent
<b>Auktionstidspunkt:</b>	Fredag 12-06-2026 kl. 10:00
<b>Auktionssted:</b>	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding  E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
<b>Dato for besigtigelse:</b>	Onsdag 03-06-2026 kl. 14:30
<b>Besigtigelse:</b>	Riddergade 5A, st. 7000 Fredericia
<b>Kommentar:</b>	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail., BEMÆRK: Der må ikke tages fotos i forbindelse med besigtigelsen.
<b>Hæftelse nr.:</b>	1
<b>Rekvirent:</b>	Ejerforeningen Riddergade 5A+B
<b>v/advokat:</b>	Helle Brandt
<b>Ejendomsoplysninger</b>	
<b>Ejendomskategori:</b>	Ejerlejlighed
<b>Fordelingstal:</b>	19/100
<b>Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:</b>	1.143.000 kr.
<b>Grundværdi:</b>	525.000 kr.
<b>Boligareal ifølge BBR:</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Grund:</b>	446 m <sup>2</sup> Heraf vej 0 m <sup>2</sup>
<b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>	Ingen
<b>Momspligtig:</b>	Nej
<b>Forsikringsforhold:</b>	Via ejerforening - Topdanmark
<b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:</b>	2.539,11 kr.
<b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>	Jævnfør grundskyld SKAT på boligskatteberegner og bidrag på ejendomsbidragsbilletten.. Indfrosset ejendomsskat kommune kr. 3.452,80 bliver opkrævet ved auktionkøber, hvis nuværende ejer ikke betaler.
<b>Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:</b>	BEMÆRK - Fristen i punkt 4 ændres således, at samtlige bydende på første auktion er bundet af deres bud indtil slutning af eventuel ny auktion, dog højest i 10 uger fra 1. auktion.
<b>Lejemål:</b>	Ja Det er IKKE lykkes at få kopi af lejekontrakten
<b>Byrder og servitutter:</b>	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
<b>Byggeår:</b>	1900
<b>Antal værelser:</b>	3

## Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal

Ejerlejlighed nr. 1: 74 m<sup>2</sup>, fordelingstal 19/100

Hovedejendom: 446 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Indgangen til lejligheden sker via gården, hvor der er adgang ad en lille træterrasse. Man kommer direkte ind i køkken/alrum med spiseplads og stue med trægulv. Køkkenet består af hvide elementer, træbordplade, opvaskemaskine, komfur, emhætte og køle/fryseskab. Til venstre er der en lille fordelingsgang med en vaskemaskine (Wasco) og en tørretumbler (Zanussi), som giver adgang til et lille værelse med trægulv og videre til badeværelse med hvide gulv- og vægfliser, hvidt toilet, hvide badeværelsesmøbler og sort håndvask. Fra stuen er der adgang til soveværelse med trægulv og indbygnings skabe.

Lejligheden er udlejet, men det har ikke været muligt at fremskaffe kopi af lejekontrakt og ej heller oplysning om lejens størrelse. Lejer har oplyst, at alle hårde hvidevarer tilhører lejer, men dette har vi ikke fået dokumentation for.

Ifølge BBR er boligarealet 70 m<sup>2</sup> og til lejligheden hører 4 m<sup>2</sup> depotrum. Varmeinstallation er fjernvarme/blokvarme.

Beskrivelsen af ejendommen er baseret på BBR-ejermeddelelsen samt besigtigelse af ejendommen.

Auktionskøber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen sælges som beset og uden nogen form for ansvar for forurening, fejl og mangler.

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
<p>Hæftelse nr. 1 Ejerforeningen Riddergade 5A+B CVR 40686657</p> <p>Vedtægter tinglyst pantstiftende den 20.11.2003 for kr. 40.000 Se vedhæftede auktionsopgørelse</p>	38.996,87	0,00	0,00	38.996,87
<b>I alt ved budsum</b>	<b>38.996,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.996,87</b>
<p>Hæftelse nr. 2 Nordea Kredit A/S CVR.nr. 25992180 Helgeshøj Alle 33 2630 Taastrup</p> <p>Realkreditpantebrev lyst den 17.04.2017 for kr. 881.000, 2% rente, obligationslån - Se vedhæftede auktionsopgørelse fra Nordea Kredit fremtidig henvendelse sendes til nk.dk@lowell.com</p> <p>nk-inkasso@nordea.com</p>	687.010,99	664.297,82	22.713,17	0,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>726.007,86</b>	<b>664.297,82</b>	<b>22.713,17</b>	<b>38.996,87</b>
<p>Hæftelse nr. 3 RESURS BANK FILIAL AF RESURS BANK AKTIEBOLAG SVERIGE CVR 36041021</p> <p>Udlæg lyst den 02.09.2025 for kr. 64.139 - medtaget for tinglyst beløb</p> <p>mail@resurs.dk</p>	64.139,00	0,00	0,00	64.139,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>790.146,86</b>	<b>664.297,82</b>	<b>22.713,17</b>	<b>103.135,87</b>
<p>Hæftelse nr. 4 SANTANDER CONSUMER BANK FILIAL AF SANTANDER CONSUMER BANK AS NORGE CVR 30733059</p> <p>Udlæg lyst den 02.09.2025 for kr. 314.031 medtaget for tinglyst beløb</p> <p>Nordic.late@gruposantander.com</p>	314.031,00	0,00	0,00	314.031,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>1.104.177,86</b>	<b>664.297,82</b>	<b>22.713,17</b>	<b>417.166,87</b>
<p>Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse Ejerforeningen Riddergade 5A+B</p> <p>Udlæg lyst den 10.02.2026 for kr. 19.248 - medtaget under 1. prioritet</p>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A. Total i alt</b>	<b>1.104.177,86</b>	<b>664.297,82</b>	<b>22.713,17</b>	<b>417.166,87</b>

<b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:</b>	kr.	55.995,31	
<b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>	kr.	55.995,31	
<b>Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):</b>	kr.	0,00	
<b>Det under B anførte størstebeløb fremkommer således</b>			
<b>a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>	kr.	50.000,00	
<b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>	kr.	5.625,00	
<b>c. Restancer vedrørende</b>			
<b>1. Ejendomsbidrag</b>	kr.	370,31	Kontakt e-mail: tina.arreborg@fredericia.dk
<b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>	kr.	0,00	
<b>3. Kloakbidrag m.v.</b>	kr.	0,00	
<b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b>	kr.	0,00	
<b>6. Vejbidrag m.v.</b>	kr.	0,00	
<b>7. Andre offentlige bidrag</b>	kr.	0,00	
<b>8. Brandforsikringsbidrag</b>	kr.	0,00	
<b>9. Andet, jfr. specifikation</b>	kr.	0,00	
<b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>			
Ved et auktionsbud på kr. 1.143.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 221.822,34			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 12-05-2026 Helle Brandt			

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

	Beløb inkl. moms	
<b>Rekvirentsalær:</b>	kr.	31.250,00
<b>Incassosalær(er):</b>	kr.	2.562,50
<b>Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:</b>	kr.	2.000,00
<b>Mødesalær(er):</b>	kr.	500,00
<b>Andre omkostninger inkl. moms:</b>	kr.	75,00
<b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>	kr.	2.250,00
<b>Annoncer anslået:</b>	kr.	7.500,00
<b>Ejendomsdatarapport:</b>	kr.	105,00
<b>Befordring:</b>	kr.	2.000,00
<b>Afrunding nærmeste 2000 kr.:</b>	kr.	1.757,50
<b>Total inkl. moms:</b>	kr.	<b>50.000,00</b>

**II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.143.000,00**

<b>Størstebeløbet</b>	kr.	55.995,31
<b>Restancer</b>	kr.	22.713,17
<b>1/4 af hæftelser</b>	kr.	104.291,72
<b>Friværdi</b>	kr.	9.705,54
<b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b>	kr.	<b>221.822,34</b>

