

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Aavej 6, 6771 Gredstedbro

Tvangsauktion: Mandag 13-07-2026 kl. 14:00
Retten i Esbjerg, Retssal 13, 1. sal, Dokken 1, 6700 Esbjerg
Retten AS nummer: AS 12-62 /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	11

Journalnummer:	9400-3763
Rettens AS nummer:	AS 12-62 /2026
Matrikel nr.:	4av, Gredsted By, Jernved
Beliggende:	Aavej 6, 6771 Gredstedbro
Tilhørende:	Helle Aggersbjerg Nikolajsen og Rene Aggersbjerg Nikolajsen
Boende:	Aavej 6, 6771 Gredstedbro
Auktionstidspunkt:	Mandag 13-07-2026 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:	Mandag 06-07-2026 kl. 15:00
Besigtigelse:	Aavej 6, 6771 Gredstedbro
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:	1.030.000 kr.
Grundværdi:	287.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	78 m ²
Grund:	921 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Det Faglige Hus Forsikring
Police nr.:	50140105
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	3.381,93 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	jf. 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:	1953
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Aavej 6, Gredstedbro

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et tinglyst areal på 921 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen består ifølge BBR af bygning 1, et fritliggende enfamiliehus og bygning 4, en garage.

Bygningsnr. 1 er opført i 1953 og om-/tilbygget i 1999 i mursten og med tag af fibercement, herunder asbest. Den har et bebygget areal iflg. BBR på 128 m². Det samlede boligareal udgør 78 m². Indbygget garage på 36 m² og indbygget udestue på 14 m². Der er desuden kælder på 78 m².

Huset er indrettet med entre med trappe til kælder, toilet, køkken/alrum, stue og havestue med adgang til terrasse.

I køkken/alrum er der trægulv og træløft. Der er klinker på gulv i entre, toilet og havestue. I havestue og toilet er der træløft.

I kælderen er der fordelingsgang, 3 disponible rum og badeværelse.

Der er pudsede lofter. I de disponible rum er der trægulv og i badeværelset er der klinker på gulvet.

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

Gaskomfur, mrk. ukendt, opvaskemaskine mrk. Bosch og køle/fryseskab mrk. ukendt.

I alrummet er der brændeovn mrk. ukendt.

I kælderen er der en vaskemaskine mrk. Zanussi.

Husets gasfyr er placeret i badeværelset.

Ejendommen opvarmes via centralvarme med én fyringsenhed.

Opvarmningsmiddel: Naturgas

Supplerende varme: brændeovn og lignende med skorsten

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Bygningsnr. 4 er opført i 1997 i træ og med tag af fibercement uden asbest.

Bebygget areal 30 m².

Fremvisning af ejendommen afholdes mandag den 6. juli 2026 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 den 20. maj 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.

OBS: DET BEMÆRKES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLOGTIG

**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 Nykredit Realkredit A/S CVR.nr. 12719280 c/o advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 12.10.2010 for kr. 888.000, obligationslån, rente 1,6841%, rentetilpasning, restgæld pr. 1/7 2026 kr. 659.436,78, kvartårlig ydelse 15.067,19 realkredit@kirkklarsen.dk	705.902,39	660.198,56	45.703,83	0,00
I alt ved budsum	705.902,39	660.198,56	45.703,83	0,00
Hæftelse nr. 2 Nykredit Realkredit A/S CVR.nr. 12719280 c/o advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 31.03.2011 for kr. 272.000, kontantlån, rente 2,8451, rentetilpasning, restgæld pr. 1/7 2026 kr. 206.082,67, kvartårlig ydelse kr. 4.694,31 realkredit@kirkklarsen.dk	221.203,73	206.304,83	14.898,90	0,00
I alt ved budsum	927.106,12	866.503,39	60.602,73	0,00
Hæftelse nr. 3 Nykredit Bank A/S CVR.nr. 10519608 Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn Att. Tina Hornshøj Jensen - sagsnr. 96187 Ejerpantebrev, lyst d. 10.09.1999 for kr. 400.000 anmeldt med TJEI@nykredit.dk	77.812,96	0,00	0,00	77.812,96
I alt ved budsum	1.004.919,08	866.503,39	60.602,73	77.812,96
Hæftelse nr. 4 AL Sydbank A/S CVR.nr. 12626509 c/o Hortendahl Mariane Thomsens Gade 4B 8000 Aarhus C Att. Kathrine Hillgaard / sags.nr. 222928 Udlæg lyst d. 10.09.2020 for kr. 137.836 anmeldt med Alene tinglyst i Helle Aggersbjerg Nikolajsens ideelle halvdel mail@hortendahl.dk	179.074,51	0,00	0,00	179.074,51
I alt ved budsum	1.183.993,59	866.503,39	60.602,73	256.887,47

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. 5 SANTANDER CONSUMER BANK FILIAL AF SANTANDER CONSUMER BANK AS NORGE CVR.nr. 30733053 Stamholmen 149, 5. sal 2650 Hvidovre</p> <p>Udlæg lyst d. 29.03.2022 for kr. 129.500 anmeldt med Alene tinglyst i Rene Aggersbjerg Nikolajsens ideelle halvdel</p> <p>nordic.late@gruposantander.com</p>	56.621,25	0,00	0,00	56.621,25
I alt ved budsum	1.240.614,84	866.503,39	60.602,73	313.508,72
<p>Hæftelse nr. 6 MS HOLDING TJÆREBORG ApS CVR.nr. 32657400 c/o revisor Stig Petersen Dokken 8 6700 Esbjerg</p> <p>Udlæg lyst d. 28.07.2023 for kr. 157.350 anmeldt for det tinglyste beløb Alene tinglyst i Rene Aggersbjerg Nikolajsens ideelle halvdel</p> <p>stpet@bdo.dk</p>	157.300,00	0,00	0,00	157.300,00
I alt ved budsum	1.397.914,84	866.503,39	60.602,73	470.808,72
<p>Hæftelse nr. 7 COOR SERVICE MANAGEMENT A/S CVR.nr. 10683548 Hørkær 12A, 3. 2730 Herlev</p> <p>Udlæg lyst d. 25.04.2024 for kr. 5.835 Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb Alene tinglyst i Rene Aggersbjerg Nikolajsens ideelle halvdel</p> <p>info.dk@coor.com</p>	5.835,00	0,00	0,00	5.835,00
I alt ved budsum	1.403.749,84	866.503,39	60.602,73	476.643,72
<p>Hæftelse nr. 8 SOLSØ AUTO ApS CVR.nr. 35225463 Hammeren 8 6715 Esbjerg N Att. Henriette Jessen</p> <p>Udlæg lyst d. 30.07.2024 for kr. 13.482 Alene tinglyst i Rene Aggersbjerg Nikolajsens ideelle halvdel. Ingen gæld. Udlæg aflyses ifølge kreditor</p> <p>solsoeauto@gmail.com</p>	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.403.749,84	866.503,39	60.602,73	476.643,72

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. 9 AL Sydbank A/S CVR.nr. 12626509 c/o Hortendahl Mariane Thomsens Gade 4B 8000 Aarhus C Att. Kathrine Hillgaard / sags.nr. 222928 Udlæg lyst d. 20.02.2025 for kr. 239.449 anmeldt med Alene tinglyst i Helle Aggersbjerg Nikolajsens ideelle halvdel mail@hortendahl.dk	132.013,38	0,00	0,00	132.013,38
I alt ved budsum	1.535.763,22	866.503,39	60.602,73	608.657,10
Hæftelse nr. 10 SOLSØ AUTO ApS CVR.nr. 35225463 Hammeren 8 6715 Esbjerg N Att. Henriette Jessen Udlæg lyst d. 07.03.2025 for kr. 14.956 Alene tinglyst i Rene Aggersbjerg Nikolajsens ideelle halvdel Ingen gæld. Udlæg aflyses ifølge kreditor solsoeauto@gmail.com	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.535.763,22	866.503,39	60.602,73	608.657,10
Hæftelse nr. 11 - sidste hæftelse Q-PARK OPERATIONS DENMARK A/S CVR.nr. 11967086 Gladsaxevej 378 2860 Søborg Udlæg lyst d. 11.03.2025 for kr. 2.923 Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb Alene tinglys i Rene Aggersbjerg Nikolajsens ideelle halvdel sc@q-park.dk	2.923,00	0,00	0,00	2.923,00
A. Total i alt	1.538.686,22	866.503,39	60.602,73	611.580,10

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	49.370,33	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	49.370,33	
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.	44.490,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	1.130,33	Kontakt e-mail: fortrin@esbjerg.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	Kommentar: betales månedsvis
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.030.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 135.696,53			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 08-06-2026 Benedikte Munk Larsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 2.800,00
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. 360,00
Nykredit gebyrer:	kr. 300,00
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 44.490,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.030.000,00	
Størstebeløbet	kr. 49.370,33
Restancer	kr. 60.602,73
1/4 af hæftelser	kr. 25.723,47
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsoptilling:	kr. 135.696,53



Køkken



Indkørsel



Stue