

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Koldingvej 33, 6630 Rødding

Tvangsauktion: Mandag 24-08-2026 kl. 14:00
Retten i Esbjerg, Retssal 13, Dokken 1, 6700 Esbjerg
Rettens AS nummer: AS 12-67/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	118321-TRH
Rettens AS nummer:	AS 12-67/2026
Matrikel nr.:	138, Jels Ejerslav, Jels
Beliggende:	Koldingvej 33, 6630 Rødding
Tilhørende:	Boet efter Marianne Munk v/ bobestyrer advokat Signe Worsøe Hortsmann
Boende:	c/o Penta Advokater A/S, Torvegade 16, 6600 Vejen
Auktionstidspunkt:	Mandag 24-08-2026 kl. 14:00
Auktionssted:	Retten i Esbjerg Retssal 13 Dokken 1 6700 Esbjerg Tlf.: 99 68 88 00 E-mail: foged.esb@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Onsdag 19-08-2026 kl. 14:00
Besigtigelse:	Koldingvej 33, 6630 Rødding
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved evt. afbud.
Hæftelse nr.:	Boet
Rekvirent:	Boet efter Marianne Munk v/ bobestyrer advokat Signe Worsøe Hortsmann
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	795.000 kr.
Grundværdi:	199.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	161 m ²
Grund:	1962 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Topdanmark
Police nr.:	9811 650 428 - 001
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	5.133,60 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1895
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 1962 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1895 i mursten, rød pudset, med tagdækning af metal. Bebygget areal ifølge BBR 161 m² som udgør boligens samlede boligareal.

Ejendommen er indrettet med entre med tæpper og træloft. Værelse med gulvtæpper og træloft med adgang til badeværelse med toilet og brus med fliser og træloft. Stue med brændeovn, træloft, gulvtæpper og adgang til terrasse. Ældre køkken med vinylgulv, træloft og adgang til vikualierum og baggang, hvorfra der er adgang til mindre toilet samt værelse med gulvtæppe.

Der henstår indbo som ikke forventes fjernet.

Ved besigtigelsen forefandttes Techno Wind emhætte, Voss komfur, Siemens opvaskemaskine, Vestfrost fryser samt Blomberg køleskab.

Udnyttet førstesal/loftrum.

Bygning 2 – Udhus:

Ifølge BBR opført i mursten med tagdækning af metal. Bebygget areal ifølge BBR 40 m².

Indrettet som garage med tilbygget udhus.

Drivhus

Vandforsyning: Ifølge BBR Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Afløb til offentligt kloaksystem.

Varme: Ifølge BBR Centralvarme med én fyringsenhed (Flydende brændsel)

Der er ikke overensstemmelse med BBR og de faktiske forhold, idet "drivhus" ikke er anført i BBR.

Se gældende regler for Brændeovne:

<https://braendefyringsportalen.dk/borger/ejerskifteordningen>.

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

Betalingsforpligtelsen af indefrossen grundskyld overtages af køber, idet omfang ejer ikke betaler.

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 Jyske Realkredit A/S CVR.nr. 13409838 Klampenborgvej 205 2800 Kongens Lyngby Realkredit pantebrev lyst for kr. 830.200,00. Se bilag	651.228,12	625.092,82	26.135,30	0,00
I alt ved budsum	651.228,12	625.092,82	26.135,30	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse JYSKE BANK A/S CVR.nr. 17616617 Tillægstekst lyst for kr. 75.000,00 Ejerpantebrev - Uoplyst - medtaget til det tinglyste beløb	75.000,00	0,00	0,00	75.000,00
A. Total i alt	726.228,12	625.092,82	26.135,30	75.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:	kr.	69.878,73	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	69.878,73	
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.	32.538,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	4.784,25	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	7.305,98	
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	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	4.000,00	Kommentar: Grundskyld der evt. måtte hæfte på ejendommen
10. Panthaverregnskab	kr.	21.250,00	Kommentar: Se bilag
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 795.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 131.957,00			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 06-07-2026 Trine Heering Kjærgaard			

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. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.633,50
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 32.538,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 795.000,00

Størstebeløbet	kr. 69.878,73
Restancer	kr. 26.135,30
1/4 af hæftelser	kr. 18.750,00
Friværdi	kr. 17.192,97
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 131.957,00



Facade



Facade



Låge til haven



Indkørsel



Drivhus



Garage



Udhus ved garage



Værelse



Badeværelse



Brændeovn



Stue



Stue



Viktualierum



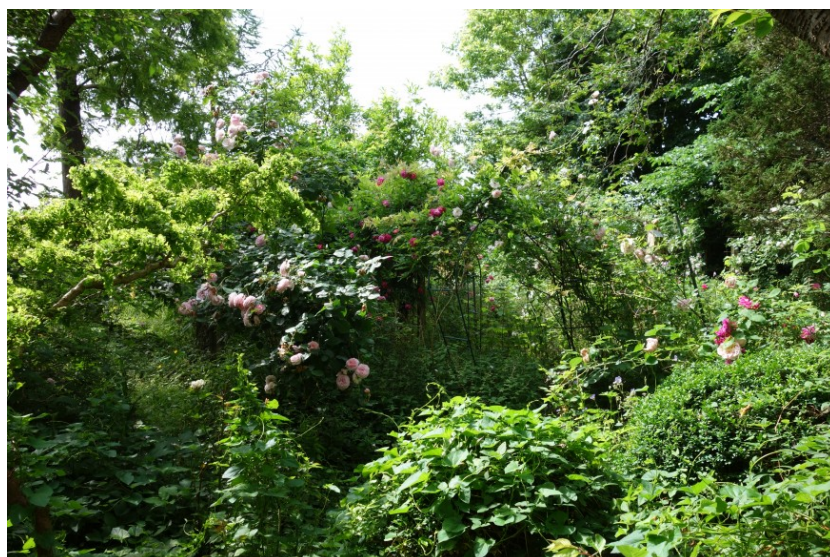
Køkken



Toilet



Værelse



Rosenhave