

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Fruerlundvej 2, 6740 Bramming

Tvangsauktion: Mandag 14-09-2026 kl. 13:30
Retten i Esbjerg, Retssal 13, Dokken 1, 6700 Esbjerg
Rettens AS nummer: AS 12-69/2026



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:	118408-TRH
Rettens AS nummer:	AS 12-69/2026
Matrikel nr.:	4d, Kærgård Hgd., Hunderup
Beliggende:	Fruerlundvej 2, 6740 Bramming
Tilhørende:	Boet efter Carl Anker Bratved v/ bobestyrer Søren C. Haugaard
Boende:	c/o Penta Advokater A/S, Ole Rømers Vej 11A, 6760 Ribe
Auktionstidspunkt:	Mandag 14-09-2026 kl. 13:30
Auktionssted:	Retten i Esbjerg Retssal 13 Dokken 1 6700 Esbjerg Tlf.: 99 68 88 00 E-mail: foged.esb@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Torsdag 10-09-2026 kl. 10:00
Besigtigelse:	Fruerlundvej 2, 6740 Bramming
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk at melde evt. afbud.
Hæftelse nr.:	Boet
Rekvirent:	Boet efter Carl Anker Bratved
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	840.000 kr.
Grundværdi:	141.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	165 m ²
Grund:	5238 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm Brand Forsikring
Police nr.:	151993214
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	3.718,61 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1921
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 5238 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1921 om/tilbygget i 1986 i rød mursten med tagdækning i fibercement herunder asbest. Enkelte skiftede plader. Bebygget areal ifølge BBR 145 m², udnyttet areal af tagetage 20 m², således at bygningens samlede areal udgør 165 m².

Ejendommen er indrettet entre hvorfra der er adgang til køkken og fordeler gang. Fra gangen er der adgang til toilet med fliser samt trappe til første sal. Fra gangen er ligeledes adgang til 2 værelser/stuer med gennemgående pejs og gulvtæpper. Modsat fordeler gang er adgangen til køkken med fliser. Via køkkenet er der adgang til spisekammer, værelse med fliser samt stue med trægulv og pejs. Der er trælofter overalt.

Førstesalen er indrettet med skabsvæg, adgang til skunk, værelse med gulvtæppe samt badeværelse med badekar samt adgang til stort udnyttet loft.

Der henstår indbo som ikke forventes fjernet.

Ved besigtigelsen forefandttes Vestfrost komfur, Electrolux opvaskemaskine, Point køleskab.

Bygning 2 – Udhus (tidligere staldbygning)

Ifølge BBR opført i 1921 i mursten med tagdækning i fibercement herunder asbest. Bebygget areal ifølge BBR 152 m².

Bygning 3 – Udhus (tidligere ladebygning)

Ifølge BBR opført i 1935 i mursten med tagdækning i fibercement herunder asbest. Bebygget areal ifølge BBR 153 m².

Bygning 4 – Udhus (tidligere staldbygning til svinehold)

Ifølge BBR opført i 1950 i andet materiale med tagdækning i fibercement herunder asbest. Bebygget areal ifølge BBR 140 m².

Bygning 5 – Udhus (tidligere staldbygning til fjerkræ hold)

Ifølge BBR opført i 1940 i andet materiale med tagdækning i fibercement herunder asbest. Bebygget areal ifølge BBR 105 m².

Bygning 6 – Udhus (tidligere staklade)

Ifølge BBR opført i 1950 i andet materiale med tagdækning i tegl. Bebygget areal ifølge BBR 130 m².

Bygning 4, 5 og 6 er muligvis nedrevet / tilgroet, hvorfor der muligvis ikke er overensstemmelse med oplysningerne i BBR.

Vandforsyning: Ifølge BBR Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

Varme: Ifølge BBR elvarme med supplerende Brændeovne og lignende med skorsten

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 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst for kr. 583.000,00 jfr. bilag rdsupport@rd.dk	449.972,93	425.833,65	24.139,28	0,00
I alt ved budsum	449.972,93	425.833,65	24.139,28	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Esbjerg kommune Cvr.nr. 29189803 Skadesløsbrev lyst for kr. 40.000,00 jfr. bilag oplyst til kr. 23.272,63 pr. 10.06.2026, forhøjet til anslået	24.000,00	0,00	0,00	24.000,00
A. Total i alt	473.972,93	425.833,65	24.139,28	24.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilklårenes pkt. 6B:	kr.	122.210,45	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	122.210,45	
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.	41.275,93	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	4.765,93	
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.	3.000,00	Kommentar: Afsat mulig restance
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	5.000,00	Kommentar: Grundskyld der evt. måtte hæfte på ejendommen
10. Panthaverregnskab	kr.	64.418,59	Kommentar: Se bilag
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 840.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilklårenes pkt. 7 kr. 243.856,50			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 08-07-2026 Trine Heering Kjærgaard			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms	
Rekvirentsalær:	kr.	31.250,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr.	1.500,00
Annoncer anslået:	kr.	6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr.	105,00
Befordring:	kr.	1.620,93
Fotos:	kr.	800,00
Total inkl. moms:	kr.	41.275,93

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 840.000,00

Størstebeløbet	kr.	122.210,45
Restancer	kr.	24.139,28
1/4 af hæftelser	kr.	6.000,00
Friværdi	kr.	91.506,77
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr.	243.856,50



Stuehus



Pejs værelse



Pejs værelse



Toilet



Køkken



Pejs stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Hoveddør



Gavl



Lade