

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Kirkegade 13, 7182 Bredsten, 7182 Bredsten

Tvangsauktion: Fredag 28-08-2026 kl. 10:20
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-109/2026



Codex Advokater · v/advokat Mads Danielsen
Damhaven 5C · 7100 Vejle · Tlf.: 7572 4100
www.codexlaw.dk · sf@codexlaw.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	235287
Rettens AS nummer:	AS 7-109/2026
Matrikel nr.:	15q, Balle By, Bredsten
Matrikel nr.:	15d, Bredsten Gde, Bredsten
Beliggende:	Kirkegade 13, 7182 Bredsten, 7182 Bredsten
Tilhørende:	Simon Thikuna Klünner
Boende:	Kirkegade 13, 1., 7182 Bredsten
Auktionstidspunkt:	Fredag 28-08-2026 kl. 10:20
Auktionssted:	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Mandag 24-08-2026 kl. 14:00
Besigtigelse:	Kirkegade 13, 7182 Bredsten
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Nykredit Bank A/S tidl. Spar Nord Bank A/S
v/advokat:	Mads Danielsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	1.178.000 kr.
Grundværdi:	279.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	195 m ²
Grund:	1093 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	0 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Privatsikring
Police nr.:	9106990864
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	109,67 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	nej
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattester + udskrift servitutter
Byggeår:	1900
Antal værelser:	5
Energimærke:	C

Beskrivelse af ejendommen

Matr.nr. 15 q - Tinglyst areal 946 m², heraf vej 0 m².

Matr.nr. 15 d - Tinglyst areal 147 m², heraf vej 0 m².

Bebygget areal 195 m².

Overordnet:

Ejendommen er generelt under gennemgående renovering.

Enkelte værelser, og dele af ejendommen, er istandsat, og anvendes aktuelt til beboelse.

Hele den påbegyndte renovering er udført som "selvbyg", herunder ejendommens installationer.

I forbindelse med renoveringen er vægge væltet, værelser lagt sammen, nye adgangsveje mv., ligesom førhen uudnyttede loftrum er lagt til beboelsen.

BBR er derfor ikke retvisende for ejendommens aktuelle forhold, ligesom der ikke foreligger byggetilladelser.

Flere af ejendommens døre og vinduer er af nyere dato, ligesom fjernvarmeanlægget fremstår af nyere dato.

Ejendommen er opdelt i 2 "afdelinger", hhv. beboelse bestående af stueetage, 1. sal og 2. sal, samt et større værksted, med adgang til ejendommens 2 garager.

Udenomsarealerne udgøre en stor have, lang indkørsel (med adgang til de 2 garager) og en vendeplads.

Adgangen til ejendommen kan ske gennem to hoveddøre i facaden (hvoraf én leder ind i entreen, og én leder ind i værkstedet), en bagdør til værkstedet, to garageporte, 1 bagdør fra den ene garage, og fra en terrassedør.

Fra entreen er der adgang til stueetagens beboelsesrum, til værkstedet og trappe op til ejendommen 1. sal.

Stueetagen (beboelse):

Stueetagens beboelsesrum består af 2 værelser, køkkenalrum, og toilet, hvorfra en terrassedør leder ud til haven.

Stueetagen (værksted):

Stueetagens værksted består af et stort rum i forskudt niveau, en stor garage og en mindre garage. Begge garager er med el-porte. Værkstedet har været tiltænkt bryggers, dagligstue/opholdsstue, og er påbegyndt forberedt hertil.

Første salen:

Fra trappen i entreen er der adgang til ejendommens 1. sal.

Ejendommens 1. sal består af ét stort rum, hvortil et uudnyttet loftrum er lagt til i forlængelse heraf. Hele 1. salen er under renovering, men tiltænkt beboelse.

Anden salen:

Fra 1. salen fortsætter trappen op til ejendommens 2. sal.

Ejendommens 2. sal består af en repos og et værelse, hvorfra der er adgang til en tagterrasse. Tagterrassen er ikke vedligeholdt, og må ikke betrædes.

Repos er under renovering, men værelset er istandsat og anvendes til beboelse.

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 - sidste hæftelse Nykredit Bank A/S tidl. Spar Nord Bank A/S Cvr-nr.:10519608 Skelagervej 15 9000 Alborg Ejerpantebrev lyst den 04-09-2024 for kr. 1.410.000 underpantsat til Nykredit Bank A/S nu SPAR NORD BANK A/S Rente 0 % Lyst i matr.nr. 15 q Balle By, Bredsten og matr.nr.15 d Bredsten Gde, Bredsten Opgjort til pålydende BEMÆRK - Efter tvangsauktionen forrentes ejerpantebrevet til betaling finder sted med 20% p.a. thj@sparnord.dk	1.410.000,00	0,00	0,00	1.410.000,00
A. Total i alt	1.410.000,00	0,00	0,00	1.410.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	66.826,47	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	66.826,47	
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.	64.573,78	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: ingen restancer
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	Kommentar: ingen restancer
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	2.252,69	Kontakt e-mail: inkasso@privatsikring.dk Kommentar: Betalings-id: +71< 000000584683148 +82978658<
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.178.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 361.326,47			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 23-07-2026 Susanne Flindt			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 20.496,28
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.500,00
Mødesalær(er):	kr. 1.687,50
Andre salærer:	kr. 300,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.175,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 810,00
Total inkl. moms:	kr. 64.573,78

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.178.000,00

Størstebeløbet	kr. 66.826,47
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 294.500,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 361.326,47







