

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Bryggervangen 1, 7120 Vejle Øst

Tvangsauktion: Fredag 30-10-2026 kl. 09:00

Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding

Rettens AS nummer: AS 7-168/2026



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:	235919
Rettens AS nummer:	AS 7-168/2026
Matrikel nr.:	18al, Bredballe By, Bredballe
Beliggende:	Bryggervangen 1, 7120 Vejle Øst
Tilhørende:	Murtaza Sharafmal og Wasmia Hashemi
Boende:	Fredericiagade 040A 01, 7100 Vejle - Skovgade 023A 03 tv, 7100 Vejle
Auktionstidspunkt:	Fredag 30-10-2026 kl. 09:00
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
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Mads Danielsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	2.663.000 kr.
Grundværdi:	965.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	175 m ²
Grund:	728 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Bauta Forsikring/LB Forsikring
Police nr.:	PO4100103142513
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	132,55 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja - Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1977
Antal værelser:	5
Energimærke:	C

Beskrivelse af ejendommen

Det tinglyste areal er 728 m², herunder 175 m² beboelse, samt separat 46 m² garage.

Huset er opført i 1977, i ét plan, og er beliggende på en rolig og blind vej - ombygget i 1993.

Ejendommen er p.t. ubeboet.

Husets varmforsyning er fjernvarme/blokvarme. På ejendommen er der en nedgravet tank, som dog er sløjftet. Tanken er tømt og afblændet, og påfyldningsstuds samt udluftningsrør er afmonteret.

Huset består af 4 værelser, hvoraf det ene har et mindre tilstødende rum. Herudover indeholder huset et toilet og et badeværelse.

Indvendigt

Huset har to indgange. Fra hovedindgangen træder man ind i en entré og fordelingsgang. Til venstre for fordelingsgangen ligger det første værelse og toilettet.

Fortsætter man ligeud, leder fordelingsgangen ind til husets køkken-alrum. Her er der stue med udsigt til haven og et åbent køkken, som ligger i en halvbue med køkkenø i midten. I køkkenet findes ovn, opvaskemaskine fra Bosch, kogeplade og indbygget emhætte i loftet. Fra køkkenet er der udgang til haven og en mindre gårdhave.

Fra køkken-alrummet er der indgang til et værelse med adgang til bryggers/ fyrrum. Herfra er der ligeledes udgang til indkørslen. Fra køkken-alrummet kan man også fortsætte ind i en fordelingsgang, hvor man finder de sidste to værelser – ét til højre og ét til venstre. Værelset til venstre har et mindre tillægsværelse tilknyttet. For enden af fordelingsgangen, mellem de to værelser, ligger husets badeværelse.

Der er fliser på badeværelset, vinylgulv på toilettet og laminatgulv i resten af huset.

Garage og have

Indkørslen er belagt med fliser. Tilstødende huset er der en lukket garage med stor dobbeltport. Garagen har flisegulv og isolerede vægge. Taget er ikke isoleret. Der er indgang til garagen fra gårdhaven og port ud til indkørslen.

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.

Den fremlagte tilstandsrapport (dateret 22. august 2019) og elinstallationsrapport (dateret 15. august 2019) er begge udløbet og fremgår alene som historisk dokumentation. Rapporterne kan ikke danne grundlag for ejerskifteforsikring. Køber kan ikke påberåbe sig disse rapporters konklusioner som udtryk for ejendommens aktuelle stand. Køber opfordres til at indhente egne byggesagkyndige og eltekniske vurderinger inden budafgivelse.

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 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Flexlån lyst d. 26.03.2020 for kr. 1.830.000 Restgæld pr. 01-11-2026 kr. 1.468.458,85 Obl.restgæld kr. 1.471.967,63 Rente 2,47000% p.a. Ydelse pr. 01-11-2026 kr. 8.310,22 Restløbetid 23 år og 2 måneder Refinansieringsdato 01-01-2027 Disponibel afdragsfrihed: 10 år Lånet er et FlexLån baseret på inkonvertible obligationer med rentetilpasning. Lånet har særlige indfrielsesvilkår og refinansieres næste gang pr. 1. januar 2027. Renten pr. refinansieringsdatoen fastsættes på markedsvilkår og kan afvige væsentligt fra den nuværende rente. Køber kan ikke automatisk overtage lånet; gældsovertagelse er betinget af Realkredit Danmarks kreditgodkendelse. Ved manglende godkendelse til gældsovertagelse skal købesummen svarende til budsummen indbetales kontant, og lånet indfries til de for lånet gældende indfrielsesvilkår. Køber bærer risikoen for rente- og indfrielsesberegningerne pr. auktionsdagen. rdsupport@rd.dk	1.537.281,27	1.468.458,85	68.822,42	0,00
A. Total i alt	1.537.281,27	1.468.458,85	68.822,42	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	49.112,50	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	49.112,50	
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.	49.112,50	
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 anmeldelse modtaget
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: ingen restance
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 2.663.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 1.243.653,65			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 24-09-2026 Susanne Flindt			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 37.500,00
Incassosalær(er):	kr. 2.562,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
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. 720,00
Total inkl. moms:	kr. 49.112,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.663.000,00

Størstebeløbet	kr. 49.112,50
Restancer	kr. 68.822,42
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 1.125.718,73
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 1.243.653,65



