

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Ribevej 77, 6740 Bramming

Tvangsauktion: Mandag 02-11-2026 kl. 14:30
Retten i Esbjerg, Retssal 13, 1. sal, Dokken 1, 6700 Esbjerg
Rettens AS nummer: AS 12-96/2026



Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius · v/advokat Mark Søtrup
Esbjerg Brygge 28 · 6700 Esbjerg · Tlf.: 70226660
www.kirklarsen.dk · gb@kirklarsen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	10

Journalnummer:	385-189
Rettens AS nummer:	AS 12-96/2026
Matrikel nr.:	21f, Sejstrup By, Hunderup
Beliggende:	Ribevej 77, 6740 Bramming
Tilhørende:	Casper Cramer Pedersen
Boende:	Ribevej 77, Sejstrup, 6740 Bramming
Auktionstidspunkt:	Mandag 02-11-2026 kl. 14:30
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:	Tirsdag 27-10-2026 kl. 10:00
Besigtigelse:	Ribevej 77, 6740 Bramming
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud. Hvis ingen har tilmeldt sig ved fristens udløb, vil besigtigelsen ikke blive gennemført.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Mark Søtrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	879.000 kr.
Grundværdi:	428.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	103 m ²
Grund:	6001 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	3.065,38 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Se tillæg vedrørende lån i Totalkredit A/S
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1870
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et tinglyst areal på 6001 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er beliggende i landzone ved landsbyen Sejstrup, ca. 5 km syd for Bramming.

Ejendommen består ifølge BBR af 4 bygninger, fritliggende enfamiliehus (bygningsnr. 1), Udhus (bygningsnr. 2), Garage (bygnings nr. 3) samt Garage (bygningsnr. 4).

Bygningsnr. 1

Ejendommen er opført i 1870, med om-/tilbygning i 1983. Ejendommen er opført i mursten og med tag af fibercement, herunder asbest.

Bebygget areal ifølge BBR 65 m². Bygningens samlede boligareal udgør ifølge BBR 103 m². Udnyttet areal tagetage 38 m².

Huset er i 2 plan med stue, køkken, entre, bad og trapperum i stueetage.

Der er klinker på gulvet i badeværelset, ellers cementgulv i de øvrige rum. Der er træloft overalt.

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

Elkomfur, mærke ukendt, opvaskemaskine af mærket AEG og kølefryseskab af mærket Candy.

Fra stueetagen er der trappe til 1. sal.

1. sal består af trapperum samt 2 værelser.

Der er trægulv og træloft på 1. sal.

Bygningens varmeinstallation: Elvarme / opvarmningsmiddel elektricitet / supplerende varme - varmepumpe.

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Mekanisk med udledning til markdræn

Bygningsnr. 2

Udhus opført i 1947 i mursten og med tag af fibercement, herunder asbest.

Bebygget areal iflg. BBR 60 m².

Bemærkninger om bygning: Garage, Hobbyrum og Stald

Bygningsnr. 3

Garage opført i 1994 i træ og med tag af fibercement, herunder asbest.

Bebygget areal iflg. BBR 21 m².

Bygningsnr. 4

Garage opført i 2001 i træ og med tag af fibercement, uden asbest.

Bebygget areal iflg. BBR 33 m².

Fremvisning af ejendommen afholdes tirsdag den 27. oktober 2026 kl. 10:00. 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 21. september 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.

Fra og med 2018 er stigning i grundskyld "infrosset" som lån, der forfalder i tilfælde af ejerskifte. En auktion betragtes i den forbindelse

efter rekvirentens opfattelse som et ejerskifte i relation til lånet. Lånet er ikke tillagt fortrinsret, men i det omfang sælger ikke indfrier lånet, så har kommunen mulighed for at henholde sig til ejendommen og derved reelt pålægge auktionskøber udgiften. Udgiften er derfor medtaget i størsteløbet og udgør kr. 513,26.

OBS: DET BEMÆRKEES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLIGTIG|

DET BEMÆRKEES 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 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 v/advokat Mark Søtrup Kalvebod Brygge 1 1780 København V Sags nr. 385-189 Realkreditpantebrev tinglyst d. 06.12.2019 for kr. 660.000,00, kontantlån, mulighed for afdragsfrihed, inkonvertibel, rentetilpasning, Restgæld pr. 1. oktober 2026, kr. 528.788,75, obligationsrestgæld pr. 1. oktober 2026 kr. 575.989,93. Kvartårlig ydelse kr. 9.053,19.	558.903,53	530.627,45	28.276,08	0,00
I alt ved budsum	558.903,53	530.627,45	28.276,08	0,00
Hæftelse nr. 2 SKJERN BANK A/S CVR nr. 45801012 Banktorvet 3 6900 Skjern Att. Julia Faartoft Ejerpantebrev tinglyst d. 19.12.2019 for kr. 170.000,00. Særlige bestemmelse / vilkår.	170.000,00	0,00	0,00	170.000,00
I alt ved budsum	728.903,53	530.627,45	28.276,08	170.000,00
Hæftelse nr. 3 ALM. BRAND FORSIKRING A/S CVR nr. 10526949 Midtermolen 7 2100 København Ø Udlæg tinglyst d. 22.04.2026 for kr. 14.989,00 Forsikring.inkasso@almbrand.dk	15.734,08	0,00	0,00	15.734,08
I alt ved budsum	744.637,61	530.627,45	28.276,08	185.734,08
Hæftelse nr. 4 OK A.M.B.A. CVR nr. 39170418 Åhave Parkvej 11 8260 Viby J v/ Collectia - sagsnr. 5440082 Udlæg tinglyst d. 14.07.2026 for kr. 7.563,00. Modtaget auktionsopgørelse. info@collectia.dk	7.744,36	0,00	0,00	7.744,36
I alt ved budsum	752.381,97	530.627,45	28.276,08	193.478,44
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse Norlys Telco A/S CVR nr. 42405310 Slet Parkvej 5 8310 Tranbjerg J Udlæg tinglyst d. 18.09.2026 for kr. 3.847,00 Ej modtaget opgørelse, medtaget for det tinglyste beløb	3.847,00	0,00	0,00	3.847,00

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
A. Total i alt	756.228,97	530.627,45	28.276,08	197.325,44

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	48.178,68	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	48.178,68	
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.	34.795,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	513,26	Kontakt e-mail: Fortrin@esbjerg.dk Kommentar: Ejendomsbidrag
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.	5.370,42	Kontakt e-mail: Backoffice.privat@tryg.dk Kommentar: Perioden 02.11.2025 – 02.11.2026
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 879.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 125.786,12			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 24-09-2026 Gitte Bjerg			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 2.500,00
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. 515,00
Totalkredit gebyr:	kr. 300,00
Total inkl. moms:	kr. 34.795,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 879.000,00

Størstebeløbet	kr. 48.178,68
Restancer	kr. 28.276,08
1/4 af hæftelser	kr. 49.331,36
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 125.786,12

