

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

Højlunds Alle 28, 6710 Esbjerg V

Tvangsauktion: Mandag 23-11-2026 kl. 13:30

Retten i Esbjerg, Retssal 13, 1. sal, Dokken 1, 6700 Esbjerg

Retten AS nummer: AS 12-98/2026



Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius · v/advokat Mark Søtrup

Esbjerg Brygge 28 · 6700 Esbjerg · Tlf.: 70226660

www.kirklarsen.dk · gb@kirklarsen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
-----------------	---

Journalnummer:	41594-004
Rettens AS nummer:	AS 12-98/2026
Matrikel nr.:	4z, Fovrfeld By, Guldager
Beliggende:	Højlunds Alle 28, 6710 Esbjerg V
Tilhørende:	Sander Daniel Koch
Boende:	Højlunds Alle 28, 6710 Esbjerg V
Auktionstidspunkt:	Mandag 23-11-2026 kl. 13:30
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:	Fredag 13-11-2026 kl. 15:00
Besigtigelse:	Højlunds Alle 28, 6710 Esbjerg V
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.:	3, 4
Rekvirent:	Gældsstyrelsen
v/advokat:	Mark Søtrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.741.000 kr.
Grundværdi:	964.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	107 m ²
Grund:	792 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	3.342,53 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1967
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et tinglyst areal på 792 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er beliggende i byzone og er omfattet af kommuneplan.

Ejendommen består ifølge BBR af 2 bygninger, fritliggende enfamiliehus (bygningsnr. 1) samt garage (bygningsnr. 2).

Bygningsnr. 1

Ejendommen er opført i 1967 i mursten og med tag af fibercement, herunder asbest

Bebygget areal ifølge BBR 117 m². Bygningens samlede boligareal udgør ifølge BBR 107 m².

Huset er i 1 plan med entré, stue, 2 værelser, badeværelse samt køkken. Der er trægulv i stuen og værelserne samt klinker i entré, badeværelse samt køkken. Der er træloft overalt i huset.

På besigtigelsestidspunktet var der følgende hårde-/hvidevarer til stede: Opvaskemaskine og komfur mrk. Bosch, emhætte mrk. Gorenje og køleskab, mrk. ukendt.

Bygningens varmeinstallation: Ifølge BBR opvarmes ejendommen med fjernvarme/blokvarme. Som supplerende varme er registreret brændeovn eller lignende med skorsten.

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for tekniske anlæg. Området er fælleskloakeret, og der er planlagt ændring af kloakeringen med angivet planår 2029 og planlagt ikrafttrædelse 2034.

Ifølge ejendomsdatarapporten er der ikke registreret igangværende byggesag, olietank eller kortlagt jordforurening på ejendommen.

Bygningsnr. 2

Garage opført i 1967 i mursten og med tagpap med lille hældning.

Bebygget areal iflg. BBR 40 m².

Fremvisning af ejendommen afholdes fredag, den 13. november 2026, kl. 15:00. Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Såfremt der ikke er modtaget tilmeldinger, forbeholdes retten til at aflyse fremvisningen.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvist er baseret på offentlige registre (BBR-udskrift) samt besigtigelse den 19. oktober 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 "indefrosset" 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. 10.697,69.

Det er på nuværende tidspunkt uafklaret, om der eventuel vil ske regulering af ejendomsskatten for 2021, 2022 og 2023. En eventuel efteropkrævning vil påhvile den til enhver tid værende ejer, hvilket auktionskøber skal være opmærksom på.

OBS: DET BEMÆRKES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLIGTIG

DET BEMÆRKES 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 Kalvebod Brygge 1 1780 København V v/ AL Sydbank, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa Privat Pantebrev lyst d. 30.11.2015 for kr. 600.000. Opgjort til kr. 395.348,95 pr. den 23. november 2026. Beløbet forrentes fra auktionsdagen med pt. 5,45% p.a. dorh@sydbank.dk	395.348,95	0,00	0,00	395.348,95
I alt ved budsum	395.348,95	0,00	0,00	395.348,95
Hæftelse nr. 2 Alektum Capital AG Udlæg lyst d. 09.09.2020 for kr. 20.665. Ej modtaget opgørelse. Medtaget til det tinglyste beløb.	20.665,00	0,00	0,00	20.665,00
I alt ved budsum	416.013,95	0,00	0,00	416.013,95
Hæftelse nr. 3 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 11.11.2024 for kr. 99.262. Medtaget til det tinglyste beløb.	99.262,00	0,00	0,00	99.262,00
tvangssalg-fastejendom@gældst.dk				
I alt ved budsum	515.275,95	0,00	0,00	515.275,95
Hæftelse nr. 4 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 21.08.2025 for kr. 154.127. Medtaget til det tinglyste beløb	154.127,00	0,00	0,00	154.127,00
tvangssalg-fastejendom@gældst.dk				
I alt ved budsum	669.402,95	0,00	0,00	669.402,95
Hæftelse nr. 5 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 28.09.2026 for kr. 77.342 Medtaget til det tinglyste beløb	77.342,00	0,00	0,00	77.342,00
tvangssalg-fastejendom@gældst.dk				
I alt ved budsum	746.744,95	0,00	0,00	746.744,95

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. 6 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 28.09.2026 for kr. 8.839 Medtaget til det tinglyste beløb tvangssalg-fastejendom@gaeldst.dk	8.839,00	0,00	0,00	8.839,00
I alt ved budsum	755.583,95	0,00	0,00	755.583,95
Hæftelse nr. 7 - sidste hæftelse Afgiftspantebrev - indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift. Afgiftspantebrev lyst d. 16.10.2007 for kr. 501.000	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	755.583,95	0,00	0,00	755.583,95

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	72.126,13	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	72.126,13	
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.	51.678,44	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
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.	6.000,00	(Anslået)
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrossen grundskyld	kr.	10.697,69	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.741.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 261.022,12			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 16-10-2026 Gitte Bjerg			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 9.625,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.544,44
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.500,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 154,00
Total inkl. moms:	kr. 51.678,44

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.741.000,00

Størstebeløbet	kr. 72.126,13
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 188.895,99
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 261.022,12