

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Østervej 5, 6000 Kolding

Tvangsauktion: Fredag 23-05-2025 kl. 11:00
Retten i Kolding, Retssal 3, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-75/2025



Szocska A/S · v/advokat Charlotte Szocska
Strandvejen 8 · 6000 Kolding · Tlf.: 76 32 00 10
<https://www.szocska.dk/> · info@szocska.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	630382
Rettens AS nummer:	AS 7-75/2025
Matrikel nr.:	18c, Harte By, Harte
Matrikel nr.:	18d, Harte By, Harte
Beliggende:	Østervej 5, 6000 Kolding
Tilhørende:	Boet efter Emilia Berger og Boet efter Edward Berger v/bobestyrer Charlotte Szocska
Boende:	Østervej 5, 6000 Kolding
Auktionstidspunkt:	Fredag 23-05-2025 kl. 11:00
Auktionssted:	Retten i Kolding Retssal 3 Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Mandag 19-05-2025 kl. 14:00
Besigtigelse:	Østervej 5, 6000 Kolding
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Rekvirent:	Boet efter Edward Berger v/bobestyrer Charlotte Szocska
v/advokat:	Charlotte Szocska

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.150.000 kr.
Grundværdi:	482.600 kr.
Boligareal ifølge BBR:	117 m ²
Grund:	968 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Police nr.:	605 - 5.003.495.234
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1947
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Baseret på tilgængelige offentlige oplysninger:

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus, der er opført i 1947. Ydervægsmaterialet er mursten og tagdækningsmaterialet er fibercement, herunder asbest.

Ejendommens tinglyste areal er hhv. 694 m² og 274 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen har et bebygget areal på 77 m². Ejendommens samlede boligareal er på 117 m², hvoraf 40 m² er lovlig beboelse i kælder. Kælderens areal er i alt 56 m². Der er 5 værelser (inkl. køkken) samt toiletter/badeværelser. Varmeinstallationen er fjernvarme/blokvarme.

Herudover er der en garage på ejendommen på 45 m², der er opført i år 1947. Bygningen har ingen varmeinstallation. Ydervægsmaterialet er mursten og tagdækningsmaterialet er fibercement, herunder asbest.

Til slut er der en carport på 33 m², der er opført i 1996. Ydervægsmaterialet er træ og tagdækningsmaterialet er plastmaterialer.

Der er en olietank etableret i 1967 nedgravet på ejendommen, der ifølge BBR-meddelelsen er tømt og afblændet.

Faktisk beskrivelse af ejendommen:

Stueetagen ligger oppe i højden, hvorfor hoveddøren findes op ad en trappe. Man træder herfra ind i en fordelingsgang med adgang til toilet og køkken til venstre og kombineret stue og spisestue til højre. Fra stuen er der adgang til en terrasse. I køkkenet er der et komfur af mærket Gram, en emhætte af ukendt mærke samt en opvaskemaskine af mærket Blomberg. Der er ikke noget køleskab.

I kælderen er der ligeledes en fordelingsgang, hvor man til venstre har adgang til et toilet, badeværelse og fyrrum. Lige frem er der et værelse og til højre i fordelingsgangen er to værelser.

Herudover er der en garage og en carport på ejendommen.

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 Jyske Realkredit A/S cvr.nr. 13409838 Klampenborgvej 205 2800 Kongens Lyngby Realkreditpantebrev lyst d. 22.10.2004 for kr. 880.000,00. hm@buch-advokatfirma.dk	565.451,36	553.006,08	12.445,28	0,00
I alt ved budsum	565.451,36	553.006,08	12.445,28	0,00
Hæftelse nr. 2 Jyske Realkredit A/S cvr.nr. 13409838 Klampenborgvej 205 2800 Kongens Lyngby Realkreditpantebrev lyst d. 18.05.2006 for kr. 199.000,00. hm@buch-advokatfirma.dk	137.420,21	134.351,63	3.068,58	0,00
I alt ved budsum	702.871,57	687.357,71	15.513,86	0,00
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse INVESTERINGSSKABET LUXOR A/S cvr.nr. 49639910 Frederiksborggade 50 1360 København K Pantebrev lyst d. 24.03.2006 for kr. 350.000,00. Danske Bank A/S, cvr.nr. 61126228 er underpanthavere. bgu@luxor.dk	245.864,80	232.394,48	13.470,32	0,00
A. Total i alt	948.736,37	919.752,19	28.984,18	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	50.776,85	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	50.776,85	
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.	40.012,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	2.654,08	Kontakt e-mail: elsga@kolding.dk Kommentar: Østervej 5, 6000 Kolding
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.	660,94	Kontakt e-mail: ros.privat@tryg.dk Kommentar: 605 - 5.003.495.234
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrossen grundskyld	kr.	3.385,00	Kontakt e-mail: elsga@kolding.dk Kommentar: Østervej 5, 6000 Kolding
11. Befordring - Buch Advokatfirma	kr.	314,33	Kontakt e-mail: hm@buch-advokatfirma.dk Kommentar: 91046 ks/hm
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.150.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 130.076,94			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 25-04-2025 Charlotte Szocska			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 5.187,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 95,00
Total inkl. moms:	kr. 40.012,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.150.000,00

Størstebeløbet	kr. 50.776,85
Restancer	kr. 28.984,18
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 50.315,91
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 130.076,94

