

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Vestre Skolevej 26, 8464 Galten

Tvangsauktion: Fredag 20-06-2025 kl. 09:00
Retten i Horsens, Retssal A, Godsbanegade 2, 8700 Horsens
Rettens AS nummer: AS 6-47/2025



Advokatgruppen · v/advokat Martin Høj Lauridsen
Emil Møllers Gade 41B, 1 · 8700 Horsens · Tlf.: 70101330
www.advokatgruppen.dk/ · BH@advokatgruppen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	37753-3
Rettens AS nummer:	AS 6-47/2025
Matrikel nr.:	12o, Skjerring by, Skjerring
Beliggende:	Vestre Skolevej 26, 8464 Galten
Tilhørende:	Elke Mariane Fleischer under konkurs v/kurator Martin Høj Lauridsen
Boende:	Advokatgruppen, Emil Møllersgade 41B, 1., 8700 Horsens
Auktionstidspunkt:	Fredag 20-06-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Horsens Retssal A Godsbanegade 2 8700 Horsens Tlf.: 76 25 45 00 E-mail: foged.hrs@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Fredag 13-06-2025 kl. 14:00
Besigtigelse:	Vestre Skolevej 26, 8464 Galten
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Rekvirent:	Elke Mariane Fleischer under konkurs
v/advokat:	Martin Høj Lauridsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Udlejningsejendom
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	3.400.000 kr.
Grundværdi:	639.300 kr.
Boligareal ifølge BBR:	452 m ²
Grund:	2758 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Købstædernes Forsikring
Police nr.:	53980254
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	18.531,52 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jævnfør auktionsopgørelse fra gældsstyrelsen og ejendomsbidragsbilletten.
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej, men se særlige bestemmelser for lån ved Realkredit Danmark
Lejemål:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest

Beskrivelse af ejendommen

Vestre Skolevej 26, 8464 Galten.

Tinglyst areal

2758m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er en udlejningsejendom til beboelse.

Der er tale om en ældre gulmalet murstensejendom, der oprindeligt har været landsbyskole, men som efterfølgende er blevet ombygget til 3 beboelseslejligheder. De to lejligheder i stueetagen står tomme, mens 1 sal er udlejet til en lav husleje. Til ejendommen hører en stor have, ligesom der er en stor gårdsplads med tre carporte samt skur til opbevaring. I selve hovedbygningen er der et fælles vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler. Der er kælder/krybekælder.

Ejendommen fremstår generelt nedslidt, og den trænger til en større modernisering især i forhold til tag, vinduer, træværk og udhuse/carporte.

Stuen tv.

Der er en entré med fyrretrægulv, hvorfra der dels er adgang til et badeværelse (under påbegyndt modernisering og pt. ikke funktionelt) og dels adgang til et ældre køkken med parketgulv, hvide elementer, køle-fryseskab, komfur, emhætte og opvaskemaskine. Endvidere er der fra entreen adgang til en stor stue (tidligere skolestue) med fyrretrægulv. Fra både køkkenet og stuen er der adgang til et værelse. Begge værelser er med gulvtæppe.

Stuen th.

Der er en entré med gulvtæppe, hvorfra der dels er adgang til et badeværelse med badekar, vaskemaskine og bruseniche og dels adgang til et stort køkken med spiseplads, laminatgulv, pæne hvide elementer, 2 ovne, indbygget kogeplade, køle-fryseskab og opvaskemaskine. Fra køkkenet er der adgang til dels et værelse med gulvtæppe og dels en stue med gulvtæppe. Fra stuen er der adgang til endnu et værelse med gulvtæppe. Ifølge tidligere lejer har der været problemer med skimmelsvamp i de to værelser.

Første sal (udlejet)

Der er en entré med lyst parketgulv, hvorfra der er adgang til badeværelse med brus og spabad (defekt/utæt).

Til højre er der endvidere adgang til en stue med brændeovn, og fra stuen er der videre adgang til tre værelser/disponible rum samt en hems. Stue og værelser er med gulvtæpper. Til venstre for entreen er der adgang til endnu en stor stue med brændeovn. Fra denne stue er der adgang til hhv. en østvendt altan samt til

et stort pænt køkken med parketgulv, lyse elementer og spiseplads samt køle-fryseskab, opvaskemaskine og komfur med dobbeltovn. Fra køkkenet er der adgang til en stor nordvendt altan.

Ejendommen opvarmes med gasfyr. Der skal ifølge lejer fyldes vand på anlægget et par gange om måneden.

Konkursboet har rekvireret et vvs-firma, der ikke umiddelbart har fundet en lækage eller andre fejl på anlægget.

Der indestås ikke for de medfølgende hårde hvidevares funktionalitet.

Ifølge BBR er der vedrørende bygning1 samlet bebygget areal 260m², overdækket areal 27m² Tagetageareal 204m². Samlet boligareal 452m² - Bemærkning om bygningen Balkon 22m² og balkon 32m² på 1. sal.

De 2 lejligheder i stueetagens boligareal er 124m² hver og lejligheden på 1. sals boligareal er 204m².

Bygning 2 er registreret som udhus med bebygget areal 21m².

Bygning 3 er registreret som carport med bebygget areal 48m².

Beskrivelsen af ejendommen er baseret på BBR-ejermeddelelsen samt besigtigelse af ejendommen.

Auktionskøber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen sælges som beset og uden nogen form for ansvar for forurening, fejl og mangler.

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 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Tinglyst den 20.05.2009 kr. 2.160.000,00, kontantlån med mulighed for afdragsfrihed. Der beregnes yderligere morarenter af det forfaldne beløb fra auktionsdagen til tidspunktet for betaling af ydelser, som ikke er betalt inden sidste rettidige betalingsdag. Det gælder også ydelser, som forfalder til betaling mellem den første og en eventuel anden auktion. Lånet er et FlexLån® baseret på inkonvertible obligationer. Lånet har derfor særlige indfrielsesvilkår. Ved refinansiering fastsættes ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse. Der henvises i øvrigt til vedhæftede auktionsopgørelse og "Særlige bestemmelser" vedrørende lån i Realkredit Danmark A/S Realkredit Danmark er repræsenteret af Advokatfirmaet Kromann Reumert v/advokat Anne-Cathrine Jørgensen acjs@kromannreumert.com. mlars@rd.dk	1.767.369,57	1.697.789,50	69.580,07	0,00
I alt ved budsum	1.767.369,57	1.697.789,50	69.580,07	0,00
Hæftelse nr. 2 Sparekassen Hobro-Galten CVR.nr. 23934612 Tinglyst den 29.04.2004 Ejerpantebrev kr. 100.000,00 med meddelelse og fuldmagt til Sparekassen Hobro-Galten men ingen tinglyst underpant - tillægstekst ved tvangsauktion rente Se vedhæftet auktionsopgørelse fra Sparekassen Danmark - intet tilgodehavende galten@spard.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.767.369,57	1.697.789,50	69.580,07	0,00
Hæftelse nr. 3 Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K Tinglyst den 18.06.2009 Ejerpantebrev kr. 160.000,00 med meddelelse og fuldmagt til Danske Bank men ingen tinglyst underpant - tillægstekst ved tvangsauktion rente - medtaget for tinglyst beløb grckontakt@danskebank.dk	160.000,00	0,00	0,00	160.000,00
I alt ved budsum	1.927.369,57	1.697.789,50	69.580,07	160.000,00

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
Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse Skanderborg Kommune CVR. 29189633 Tinglyst den 16.01.2015 Skadeløsbrev kr. 33.000,00, rente 0 Se vedhæftede auktionsopgørelse skanderborg.kommune@skanderborg.dk	31.319,03	0,00	0,00	31.319,03
A. Total i alt	1.958.688,60	1.697.789,50	69.580,07	191.319,03

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	108.643,18	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	108.643,18	
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.	100.000,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	8.643,18	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Kun medtaget 1. rate 2025
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	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 3.400.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 586.380,86			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 23-05-2025 Martin Høj Lauridsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 50.000,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 750,00
Panthaverregnskab:	kr. 40.118,03
Afrunding - op til nærmeste 2000 kr.:	kr. 1.526,97
Total inkl. moms:	kr. 100.000,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.400.000,00

Størstebeløbet	kr. 108.643,18
Restancer	kr. 69.580,07
1/4 af hæftelser	kr. 47.829,76
Friværdis	kr. 360.327,85
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 586.380,86

