

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Fjordvejen 10, 7570 Vemb

Tvangsauktion: Onsdag 25-06-2025 kl. 09:00
Retten i Holstebro, Retssal C, Stationsvej 58, 7500 Holstebro
Rettens AS nummer: AS 10A-62/2025



Penta advokater A/S · v/advokat Niels Rud Aamann
Hedemarken 23 · 7200 Grindsted · Tlf.: 76 10 00 88
www.penta.dk · mara@penta.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	113761/mra
Rettens AS nummer:	AS 10A-62/2025
Matrikel nr.:	6f, Melleby, Gørding
Beliggende:	Fjordvejen 10, 7570 Vemb
Tilhørende:	Knud Agesen Christensen
Boende:	Skalstrupvej 10 B, 7570 Vemb
Auktionstidspunkt:	Onsdag 25-06-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Holstebro Retssal C Stationsvej 58 7500 Holstebro Tlf.: 99 68 54 00 E-mail: foged.hol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Fredag 20-06-2025 kl. 08:30
Besigtigelse:	Fjordvejen 10, 7570 Vemb
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 10 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail samt antal. Husk at give besked, såfremt du bliver forhindret.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.150.000 kr.
Grundværdi:	129.800 kr.
Boligareal ifølge BBR:	148 m ²
Grund:	2309 m ² Heraf vej 264 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring A/S
Police nr.:	9686161490
Ejendomsbidrag og afgifter for 2024 andrager:	3.198,63 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Alternativt opråb for så vidt angår lejekontrakten med ejers søn på grund af størrelsen af huslejen.
Lejemål:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	2014
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Træhus

Tinglyst areal 2309 m², heraf vej 264 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 2014 i træ med betontagsten. Der er dog tagpap. Bebygget areal andrager 148 m², hvilket udgør det samlede boligareal. Hertil overdækket areal ifølge BBR 21 m².

Ejendommen er indrettet med entre med fliser, soveværelse med trægulv og loft til kip, badeværelse med bruser, 2 værelser med hems med trægulve samt stort køkken/alrum stue til kopi med træloft og fliser.

Ifølge ejer er der problemer med vand der kommer op af gulvet i badeværelset.

Ved besigtigelsen forefandtes Bosh opvaskemaskine, Beko køle/frys ifølge oplysning er det lejers, Siemens Gas med 5 kogeplader og komfur.

Bygning 2 – Udhus:

Ifølge BBR opført i 1995 i beton med metalplader.

Der er en del problemer med opvarmning, afløb og meget andet, hvorfor der opfordres til faglig gennemgang.

Vandforsyning: Ifølge BBR Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Nedsivning til sivedræn

Bemærkning om grund – Nedsivningsanlæg 5 PE (Uponor bundfældningstank 2,5 m³) færdigmeldt den 13/5-14.

Varme: Ifølge BBR Varmepumpe – Ifølge ejer er der defekt jordvarme

Anlæg 2: Ifølge BBR tank etableret i 1966, nedgravet og afblændet.

Anlæg 3: Ifølge BBR Slinger til jordvarme etableret i 2014.

Anlæg 4: Ifølge BBR Solcelleanlæg etableret i 2013 6 kw

Ejendommen har tidligere været lejet ud. Ifølge ejer er depositum tilbagebetalt.

Ejendommen er nu udlejet til Emil Christensen (søn af ejer) for kr. 1.800,00 pr. måned. Der er ikke betalt depositum. Emil Christensen oplyser, at der ikke er varme i huset.

Med hensyn til ejendommens servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Betalingsforpligtelsen af indefrossen grundskyld overtages af køber, idet omfang ejer ikke betaler. Beløbet er medtaget i størstebeløbet.

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 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst for kr. 633.000,00	481.370,30	450.921,01	30.449,29	0,00
I alt ved budsum	481.370,30	450.921,01	30.449,29	0,00
Hæftelse nr. 2 Vestjysk Bank Industrivej Syd 13 C, 7400 Herning CVR.nr. 34631328 Tillægstekst lyst for kr. 150.000,00	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00
I alt ved budsum	631.370,30	450.921,01	30.449,29	150.000,00
Hæftelse nr. 3 KODA CVR.nr. 64086928 Udlæg lyst for kr. 92.256,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	92.256,00	0,00	0,00	92.256,00
I alt ved budsum	723.626,30	450.921,01	30.449,29	242.256,00
Hæftelse nr. 4 Nykredit Bank A/S CVR.nr. 10519608 Udlæg lyst for kr. 2.401.910,00 Inkassoprivat@nykredit.dk	2.401.910,00	0,00	0,00	2.401.910,00
I alt ved budsum	3.125.536,30	450.921,01	30.449,29	2.644.166,00
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse Afgiftspantebrev medtages derfor med kr. 00,00 Afgiftspantebrev lyst d. 2007050 for kr. 178000 Afgiftspantebrev	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	3.125.536,30	450.921,01	30.449,29	2.644.166,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	71.466,65	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	71.466,65	
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.	45.341,65	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	5.625,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	10.000,00	Kommentar: Se bilag
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.	7.500,00	Kommentar: Se bilag
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Evt. Grundskyld	kr.	3.000,00	
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. 269.073,37			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 27-05-2025 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.625,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.087,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.724,15
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 45.341,65

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.150.000,00

Størstebeløbet	kr. 71.466,65
Restancer	kr. 30.449,29
1/4 af hæftelser	kr. 167.157,43
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 269.073,37



Indgangssiden



Terrassen



Skuret



Varmeinstallation



Varmeinstallation



Varmeinstallation