

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Gefionvej 38, 6000 Kolding

Tvangsauktion: Fredag 04-07-2025 kl. 09:00
Retten i Kolding, Vestre Landsrets Retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-89/2025



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:	113510/mra
Rettens AS nummer:	AS 7-89/2025
Matrikel nr.:	14k, Nr. Bjert By, Nr. Bjert
Beliggende:	Gefionvej 38, 6000 Kolding
Tilhørende:	Bente Svendsen
Boende:	Thorbjergvej 7, st., 6000 Kolding
Auktionstidspunkt:	Fredag 04-07-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Kolding Vestre Landsrets Retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 01-07-2025 kl. 08:30
Besigtigelse:	Gefionvej 38, 6000 Kolding
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:	1.400.000 kr.
Grundværdi:	536.300 kr.
Boligareal ifølge BBR:	99 m ²
Grund:	842 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	4.629,20 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Fristen i pkt. 4 ændres, således at samtlige bydende på første auktion er bundet af deres bud indtil slutningen af eventuel ny auktion, dog højest i 10 uger fra første auktion.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1931
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 842 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1931 i røde mursten med tegltag. Det bebyggede areal andrager 64 m² samt udnyttet tagetage 35 m², således at det samlede boligareal andrager 99 m². Kælder 64 m².

Ejendommen er indrettet entre, køkken, badeværelse med brus, fliser og træloft samt stue med trægulv og gipsloft samt brændeovn.

Førstesalen er indrettet med 2 værelser.

Kælder indrettet med 4 mindre disponible rum.

Ved besigtigelsen forefandtes komfur, Gorenje emhætte, Electrolux opvaskemaskine.

Bygning 3 – Garage:

Ifølge BBR opført i 1992 i træ med eternittag. Bebygget areal ifølge BBR 27 m².

Bygning 4 – Udhus/Legehus;

Ifølge BBR opført i 2011 i træ med tagpap. Bebygget areal 4 m².

Vandforsyning: Ifølge BBR Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Afløb til offentligt kloaksystem

Varme: Ifølge BBR Fjernvarme samt brændeovn ifølge BBR opsat i 1983

Tank: Ifølge BBR over jord olietank etableret i ca. 1987

Tank: Ifølge BBR tank etableret i 1965 nedgravet, tømt og afblændet.

Se gældende regler for Brændeovne:

<https://braendefyringsportalen.dk/borger/ejerskifteordningen>.

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 størsteløbet.

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. 1.362.000	1.287.004,27	1.204.469,83	82.534,44	0,00
I alt ved budsum	1.287.004,27	1.204.469,83	82.534,44	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Sydbank A/S CVR.nr. 12626509 Ejerpantebrev lyst for kr. 240.000,00 ejerpantebrev	125.743,16	0,00	0,00	125.743,16
A. Total i alt	1.412.747,43	1.204.469,83	82.534,44	125.743,16

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	90.102,97	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	90.102,97	
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.	45.386,15	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	16.554,20	Kommentar: Se bilag
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	2.527,07	Kommentar: Se bilag
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.	5.760,55	Kommentar: Se bilag
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Evt. Grundskyld	kr.	18.000,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.400.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 200.886,34			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 02-06-2025 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 2.812,50
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. 1.581,15
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 45.386,15

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.400.000,00

Størstebeløbet	kr. 90.102,97
Restancer	kr. 82.534,44
1/4 af hæftelser	kr. 28.248,93
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 200.886,34



Fra vejen



Brændeovn



Køkken



Garage



Badeværelse



Fra haven