

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Ved Majen 3, 6500 Vojens

Tvangsauktion: Torsdag 07-08-2025 kl. 10:00
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-55/2025



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:	113566/mra
Rettens AS nummer:	AS 6-55/2025
Matrikel nr.:	556, Over Jerstal, Vedsted
Beliggende:	Ved Majen 3, 6500 Vojens
Tilhørende:	Jack Thomsen
Boende:	Ved Majen 3, Over Jerstal, 6500 Vojens
Auktionstidspunkt:	Torsdag 07-08-2025 kl. 10:00
Auktionssted:	Retten i Sønderborg Retssal 2 Stationsvej 10 6400 Sønderborg Tlf.: 73 42 41 21 E-mail: foged.son@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 05-08-2025 kl. 08:30
Besigtigelse:	Ved Majen 3, 6500 Vojens
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 den 1. august 2025. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail samt antal. Husk at give besked ved afbud
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	540.000 kr.
Grundværdi:	115.600 kr.
Boligareal ifølge BBR:	161 m ²
Grund:	930 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	GF Forsikring A/S
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	84,09 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1970
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 930 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1970 til/ombygget i 1983. Huset er opført i Letbetonsten med eternittag (asbest)/Tagpap. Det bebyggede areal andrager 119 m² samt udnyttet tagetage 42 m², således at det samlede boligareal andrager 161 m².

Ejendommen er indrettet entre med adgang til badeværelse med brus, køkken samt baggang. Herudover stue med adgang til første sal samt 3 værelser og ny gang. Der er træloft og trælaminat gulve samt tæppe i stuen. Der er fra stuen udgang til overdækket terrasse ca. 5 år gammelt ifølge ejer.

Førstesalen er indrettet med 2 værelser samt toilet forberedt til badeværelse.

Ved besigtigelsen forefandtes Hoover ovn, keramisk kogeplade, emhætte, Wasco opvaskemaskine, Siemens køleskab og Siemens Frysescab.

Bygning 2 – Garage:

Ifølge BBR opført i 1970 i Letbetonsten med eternittag (asbest).

Det bebyggede areal andrager 28 m².

I forlængelse af garagen er der bygget værksted. Der er skorsten, der ikke bruges. Efter garagen er der bygget skur i træ med trapez tag. Ikke noteret i BBR.

Vandforsyning: Ifølge BBR Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Varme: Ifølge BBR Naturgas

Bemærkninger: Ifølge BBR Gittermast på 15 m

Bemærkninger: Ifølge BBR er tilbygning opført i kalksandsten

Teknisk Anlæg 1: Ifølge BBR Olie-tank etableret i 1969, 1500 l sløjfet/afblændet i 1992.

Teknisk Anlæg 2: Ifølge BBR Olie-tank etableret i 1992, over terræn, ulovlig

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

Betalingsforpligtelsen af indefrossen grundskyld overtages af køber, idet omfang ejer ikke betaler. Beløbet kan pr. auktionsdagen opgøres til kr. , og 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 Se bilag Realkredit Pantebrev opr. kr. 880.000,00	660.655,54	615.891,10	44.764,44	0,00
I alt ved budsum	660.655,54	615.891,10	44.764,44	0,00
Hæftelse nr. 2 Sydbank A/S CVR.nr. 12626509 Ejerpantebrev opr. kr. 200.000,00	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
I alt ved budsum	860.655,54	615.891,10	44.764,44	200.000,00
Hæftelse nr. 3 Bank Norwegian CVR.nr. 35438440 Udlæg kr. 19.632,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	19.632,00	0,00	0,00	19.632,00
I alt ved budsum	880.287,54	615.891,10	44.764,44	219.632,00
Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse Resurs NPL 3 AB Ej noteret CVR.nr. i Tingbogen Udlæg kr. 70.204,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	70.204,00	0,00	0,00	70.204,00
A. Total i alt	950.491,54	615.891,10	44.764,44	289.836,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	47.905,98	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	47.905,98	
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.	37.405,98	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
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.	7.500,00	Kommentar: Afsat
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Evt. grundskyld	kr.	3.000,00	Kommentar: Afsat
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 540.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 92.670,42			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 02-07-2025 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 2.125,00
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. 3.038,48
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 37.405,98

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 540.000,00

Størstebeløbet	kr. 47.905,98
Restancer	kr. 44.764,44
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 92.670,42



Huset fra indkørslen



Værksted/Garage



Terrasse/Huset fra haven