

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Hovedgaden 46, 7752 Snedsted

Tvangsauktion: Tirsdag 26-08-2025 kl. 09:30

Retten i Holstebro, Afdelingskontoret i Thisted, Skovgade 30, 7700 Thisted

Rettens AS nummer: AS 20B-70/2025



ADVODAN Thisted · v/advokat Jonas Houkjær Bech

Frederiksgade 14 · 7700 Thisted · Tlf.: 97 92 28 88

[www.advodan.dk/advodan-thisted](http://www.advodan.dk/advodan-thisted) · [jbva@advodan.dk](mailto:jbva@advodan.dk)

## Indholdsfortegnelse

|                 |   |
|-----------------|---|
| Salgsopstilling | 3 |
| Fotos           | 8 |

|                                                      |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Journalnummer:</b>                                | 65419/JBV                                                                                                                                                                       |
| <b>Rettens AS nummer:</b>                            | AS 20B-70/2025                                                                                                                                                                  |
| <b>Matrikel nr.:</b>                                 | 7er, Snedsted By, Snedsted                                                                                                                                                      |
| <b>Beliggende:</b>                                   | Hovedgaden 46, 7752 Snedsted                                                                                                                                                    |
| <b>Tilhørende:</b>                                   | Boet efter Karin Juhler Christensen v/ bobestyrer Jacob Schousgaard                                                                                                             |
| <b>Boende:</b>                                       | ADVODAN Thisted, Frederiksgade 14, 7700 Thisted                                                                                                                                 |
| <b>Auktionstidspunkt:</b>                            | Tirsdag 26-08-2025 kl. 09:30                                                                                                                                                    |
| <b>Auktionssted:</b>                                 | Retten i Holstebro, Afdelingskontoret i Thisted<br><br>Skovgade 30<br>7700 Thisted<br><br>Tlf.: 99 68 54 00<br>E-mail: foged.hol@domstol.dk<br>Å: Tirsdag og torsdag 8.30-15.00 |
| <b>Rekvirent:</b>                                    | Boet efter Karin Juhler Christensen v/ bobestyrer Jacob Schousgaard                                                                                                             |
| <b>v/advokat:</b>                                    | Jonas Houkjær Bech                                                                                                                                                              |
| <b>Ejendomsoplysninger</b>                           |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ejendomskategori:</b>                             | Villa                                                                                                                                                                           |
| <b>Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:</b>                 | 411.000 kr.                                                                                                                                                                     |
| <b>Grundværdi:</b>                                   | 83.000 kr.                                                                                                                                                                      |
| <b>Boligareal ifølge BBR:</b>                        | 103 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |
| <b>Grund:</b>                                        | 482 m <sup>2</sup> Heraf vej 0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |
| <b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>        | Ingen                                                                                                                                                                           |
| <b>Momspligtig:</b>                                  | Nej                                                                                                                                                                             |
| <b>Forsikringsforhold:</b>                           | Codan Forsikring A/S                                                                                                                                                            |
| <b>Police nr.:</b>                                   | Police 910 177 9138                                                                                                                                                             |
| <b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:</b> | 816,56 kr.                                                                                                                                                                      |
| <b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>                     | Jfr. Ejendomsbidragsbilletten                                                                                                                                                   |
| <b>Lejemål:</b>                                      | Nej                                                                                                                                                                             |
| <b>Byrder og servitutter:</b>                        | Ja Se vedhæftede tingbogsattest                                                                                                                                                 |
| <b>Byggeår:</b>                                      | 1958                                                                                                                                                                            |
| <b>Antal værelser:</b>                               | 3                                                                                                                                                                               |

## Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 482 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er opført i 1958 i røde mursten med PVC-vinduer og Decratag fra 2003. Ejendommen har et samlet boligareal på 103 m<sup>2</sup>. Det bemærkes, at der tillige er registreret kælder med 103 m<sup>2</sup> på BBR- meddelelsen.

Ejendommen er indrettet med stor rummelig entré herfra er der adgang til husets kælder, et kontor/værelse og spisekøkken, stort badeværelse med kar og brus, soveværelse, stor lys vinkelstue med brændeovn og udgang til udestue med udgang til haven.

Kælderen er indrette med tre disponible rum, et kombineret toilet og bryggers.

Kælderen er også indrettet med garage med direkte adgang til bryggers/toilet.

Det bemærkes, at der blev konstateret uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelsen og de faktiske forhold. Auktionskøber er selv ansvarlig for tilrettelæggelsen af BBR-meddelelsen.

Ved besigtigelse forefandtes følgende hårde hvidevarer:

Køleskab af mærket Blomberg

Ovn/komfur af mærket Voss

Emhætte af mærket Gram

Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Bygningens supplerende varme: Brændeovne og lignende med skorsten

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<br>Totalkredit A/S<br>CVR.nr. 21832278<br>Kalvebod Brygge 1<br>1780 København V<br><br>Kautionsist: Der er meddebitor på lån i ejendommen, og det er:<br>Christian M Christensen<br>Hovedgaden 43C<br>7752 Snedsted<br><br>Realkreditpantebrev lyst d. 23.04.2015 for kr. 834.000,00<br><br>tk.kundeservice@totalkredit.dk | 716.388,53                      | 688.369,58                                  | 28.018,95                                 | 0,00                              |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>716.388,53</b>               | <b>688.369,58</b>                           | <b>28.018,95</b>                          | <b>0,00</b>                       |
| Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse<br>Tidligere ejerpantebrev - omdannet til afgiftspantebrev<br><br>Afgiftspantebrev kr. 110.000,00                                                                                                                                                                                                        | 0,00                            | 0,00                                        | 0,00                                      | 0,00                              |
| <b>A. Total i alt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>716.388,53</b>               | <b>688.369,58</b>                           | <b>28.018,95</b>                          | <b>0,00</b>                       |

|                                                                                                                                                                                        |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:</b>                                                                                    | kr. 30.875,50 |
| <b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>                                                                                                                                           | kr. 30.875,50 |
| <b>Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):</b>                                                                                                                      | kr. 0,00      |
| <b>Det under B anførte størstebeløb fremkommer således</b>                                                                                                                             |               |
| <b>a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>                                                                                                         | kr. 26.855,00 |
| <b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>                                                                                                                                          | kr. 1.875,00  |
| <b>c. Restancer vedrørende</b>                                                                                                                                                         |               |
| <b>1. Ejendomsbidrag</b>                                                                                                                                                               | kr. 0,00      |
| <b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>                                                                                                                                           | kr. 0,00      |
| <b>3. Kloakbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                             | kr. 0,00      |
| <b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b>                                                                                                                              | kr. 0,00      |
| <b>6. Vejbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                               | kr. 0,00      |
| <b>7. Andre offentlige bidrag</b>                                                                                                                                                      | kr. 0,00      |
| <b>8. Brandforsikringsbidrag</b>                                                                                                                                                       | kr. 0,00      |
| <b>9. Andet, jfr. specifikation</b>                                                                                                                                                    | kr. 0,00      |
| <b>10. Renovation, forbehold</b>                                                                                                                                                       | kr. 2.145,50  |
| Kommentar: Der vil dog blive udstedt faktura for 2. halvår 2025 vedr. renovation på kr. 2.145,50 som vil være åbenstående pr. auktionsdagen                                            |               |
| <b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>                                                                                                                    |               |
| Ved et auktionsbud på kr. 411.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562)<br>Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 58.894,45 |               |
| Denne salgsopstilling er udarbejdet den 08-07-2025 Jonas Houkjær Bech                                                                                                                  |               |

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

|                                     | Beløb inkl. moms     |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Rekvirentsalær:</b>              | kr. 18.750,00        |
| <b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b> | kr. 1.500,00         |
| <b>Annoncer anslået:</b>            | kr. 6.000,00         |
| <b>Ejendomsdatarapport:</b>         | kr. 105,00           |
| <b>Befordring:</b>                  | kr. 500,00           |
| <b>Total inkl. moms:</b>            | kr. <b>26.855,00</b> |

**II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 411.000,00**

|                                                 |                      |
|-------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Størstebeløbet</b>                           | kr. 30.875,50        |
| <b>Restancer</b>                                | kr. 28.018,95        |
| <b>1/4 af hæftelser</b>                         | kr. 0,00             |
| <b>Friværdi</b>                                 | kr. 0,00             |
| <b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b> | kr. <b>58.894,45</b> |









