

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Kærvej 63, 6270 Tønder

Tvangsauktion: Torsdag 07-08-2025 kl. 10:30
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-58/2025



Szocska A/S · v/advokat Charlotte Szocska
Strandvejen 8 · 6000 Kolding · Tlf.: 76 32 00 10
<https://www.szocska.dk/> · info@szocska.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	630351
Rettens AS nummer:	AS 6-58/2025
Matrikel nr.:	388, Jejsing, Hostrup
Beliggende:	Kærvej 63, 6270 Tønder
Tilhørende:	Jørgen Rosengaard
Boende:	Solvej 2E, ST 10, 6520 Tofthund
Auktionstidspunkt:	Torsdag 07-08-2025 kl. 10:30
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. 14:00
Besigtigelse:	Kærvej 63, 6270 Tønder
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Charlotte Szocska

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	560.000 kr.
Grundværdi:	138.900 kr.
Boligareal ifølge BBR:	151 m ²
Grund:	1133 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	909,57 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1966
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Baseret på tilgængelige offentlige oplysninger:

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus, der er opført i 1966. Ejendommens tinglyste areal er 1133 m², heraf vej 0 m². Ejendommen har et bebygget areal på 171 m². Ejendommens samlede boligareal er på 151 m². Herudover er der 20 m² udestue.

Der er 6 værelser, køkken samt 2 toiletter.

Varmeinstallationen er ifølge BBR-meddelelsen varmepumpe (luft til vand) taget i brug den 1. juni 2022.

Faktisk beskrivelse af ejendommen:

Går man ligefrem i indkørslen kommer man ind i et rum med brændeovn, slidt trægulv og Troldekt-loft. Herfra er der en direkte åbning ud i udestuen.

I udestuen er der træloft samt murstensgulv. I den anden side af udestuen er der et vinduesparti ind til stuen.

Stuen er todelt med et mindre rum til højre, når man kigger mod haven og et større rum til venstre med brændeovn. Der er mursten omkring brændeovnen og væggen yderst til højre. Der er gennemgående ens gulv i stuen, som går videre ud i gangen, der er bred med masser af lys. Fra stuen er der ligeledes en dør ud i haven.

Fra venstre del af stuen er der adgang til køkkenet. I køkkenet forefindes en Bosch opvaskemaskine, Thermex emhætte, Frigor kogeplade, Gram køle-/fryseskab, Siemens ovn og OBH Nordica mikrobølgeovn. Køkkenet har laminatgulv og malede klinker på væggene.

Fra køkkenet er der adgang til et bryggers med træloft samt klinker på gulv og vægge. Der er mørke pletter på loftlemmen, der indikerer en fugtskade.

Går man ned ad gangen passerer man et badeværelse til højre. Badeværelset er slidt og med klinker, der er malet hvide – malingen er slidt af flere steder – samt træloft.

For enden ad gangen – ud mod vejen – ligger tre værelser. Det ene værelse er med gulvtæppe og enkelte klinker, tapet og trælofter. De to andre værelser er sammenhængende – der kan laves en dør imellem. Der er slidte trægulve i de sammenhængende værelser, tapet og trælofter.

Mellem gangen og indkørslen udenfor er der et vindfang, et lille gæstetoilet med klinker og træloft samt et værelse mere med gulvtæppe, tapet og trælofter.

Der er ifølge BBR-meddelelsen en olietank etableret i 1965 på grunden.

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 - sidste hæftelse Totalkredit A/S cvr. 21832278 Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn Realkreditpantebrev lyst den 26.01.2018 for kr. 892.000,00. Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 7. august 2025. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted. Der henvises iøvrigt til "Tillæg til salgsopstilling", som er vedlagt denne auktionsopgørelse. hls@midsp.dk	741.790,93	703.153,67	38.637,26	0,00
A. Total i alt	741.790,93	703.153,67	38.637,26	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	36.008,50	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	36.008,50	
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.	35.352,50	
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.	183,00	Kontakt e-mail: uw.kvalitet@if.dk Kommentar: 41-1145045
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Renovation	kr.	473,00	Kontakt e-mail: sen@tonfor.dk
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 560.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 74.645,76			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 03-07-2025 Charlotte Szocska			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 2.662,50
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.300,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.535,00
Total inkl. moms:	kr. 35.352,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 560.000,00

Størstebeløbet	kr. 36.008,50
Restancer	kr. 38.637,26
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 74.645,76

