

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Bajstrup Bygade 77, 6360 Tinglev

Tvangsauktion: Torsdag 04-09-2025 kl. 09:00
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-52/2025



Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius · v/advokat Mark Søtrup
Esbjerg Brygge 28 · 6700 Esbjerg · Tlf.: 70226660
www.kirklarsen.dk · bml@kirklarsen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	9400-3678/BML
Rettens AS nummer:	AS 6-52/2025
Matrikel nr.:	36, Stoltelund, Tinglev
Beliggende:	Bajstrup Bygade 77, 6360 Tinglev
Tilhørende:	Ralf Schumm
Boende:	Bajstrup Bygade 77, 6360 Tinglev
Auktionstidspunkt:	Torsdag 04-09-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Sønderborg Retssal 2 Stationsvej 10 6400 Sønderborg Tlf.: 73 42 41 21 E-mail: foged.son@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Torsdag 21-08-2025 kl. 15:00
Besigtigelse:	Bajstrup Bygade 77, 6360 Tinglev
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12.00 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Såfremt ingen har tilmeldt sig ved fristen udløb, vil besigtigelsen ikke blive gennemført.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Nykredit Realkredit A/S
v/advokat:	Mark Søtrup
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	735.000 kr.
Grundværdi:	157.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	125 m ²
Grund:	2273 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring
Police nr.:	879126
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	599,20 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	jf. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	se tillæg vedrørende lån i Nykredit.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1962
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Enfamilieshus Bajstrup Bygade 77, Tinglev

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et tinglyst areal på 2273 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen består ifølge BBR af 4 bygninger, et enfamiliehus (bygningsnr. 1), udhus - tidligere kostald (bygningsnr. 2), udhus - tidligere ladebygning (bygningsnr. 3) og udhus – tidligere svinestald (bygningsnr. 4).

Bygningsnr. 1 er opført i 1962 i mursten og med tag af fibercement herunder asbest. Den har et bebygget areal iflg. BBR på 141 m², hvoraf 16 m² er udestue.

Huset er indrettet med køkken, baggang, stue, badeværelse, 2 værelser og et kammer.

Udestuen på 16 m², opført i 1989, er uopvarmet og er en del af bygningen.

Fastbrændselskedel.

På besigtigelsestidspunktet var der ingen brugbare hårde-/hvidevarer til stede i køkkenet.

Ifølge BBR er der følgende energioplysninger:

Varmeinstallation: centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmingsmiddel: flydende brændsel

Supplerende varme: brændeovn og lignende med skorsten

Bygningsnr. 2 opført i 1955 i mursten og med tag af fibercement herunder asbest. Den har et bebygget areal på 130 m².

Bygningsnr. 3 opført i 1955 i andet materiale og med tag af fibercement herunder asbest. Den har et bebygget areal på 75 m².

Bygningsnr. 4 opført i 1877 i mursten og med tag af fibercement herunder asbest. Den har et bebygget areal på 80 m².

Ifølge BBR er der følgende bemærkninger for grund:

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Udledningstilladelse: Der foreligger ingen kendt tilladelse.

Ifølge BBR er der følgende tekniske anlæg:

Nedgravet tank fra 1967 til fyringsgasolie (under 6.000 l). Tanken er sløjet i 1988 (tømt og afblændet).

Fremvisning af ejendommen afholdes torsdag den 21. august 2025 kl. 15:00 – Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefon-nummer og e-mail. Er der ingen tilmeldinger forbeholdes det at aflyse fremvisningen.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvist er baseret på offentlige registre (BBR-udskrift) samt besigtigelse den 21. juli 2025. Offentlige registre kan indeholde fejl, hvorfor der ikke indestås for oplysningernes rigtighed, og hverken fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for eventuelle fejl. Interesserede købere opfordres derfor til selv at besigtige ejendommen på den planlagte fremvisningsdato.

OBS: DET BEMÆRKES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLOGTIG

DET BEMÆRKES TILLIGE, AT REKVIRENTSALÆRET VIL BLIVE REGULERET I OPADGÅENDE RETNING I DET OMFANG, BUDSUMMEN OVERSTIGER DEN OFFENTLIGE EJENDOMSVÆRDI

Prioritetsopgørelse

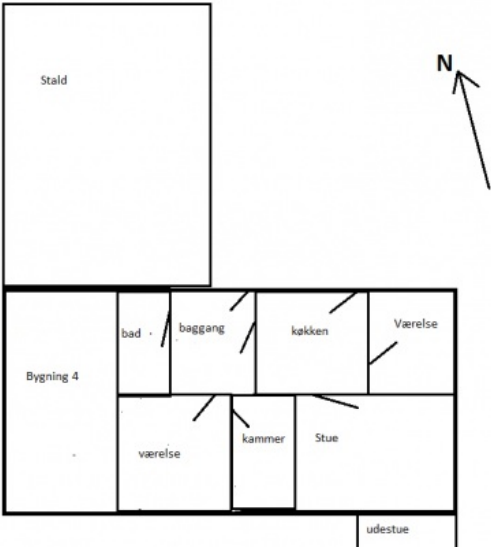
Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Nykredit Realkredit A/S CVR nr. 12719280 c/o advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 25.09.2006 for kr. 269.000, obligationslån, rente 5% p.a., restgæld pr. 1/7 2025 148.580,31 kr., kvartårlig ydelse 4.527,26 kr. realkredit@kirkklarsen.dk	164.446,27	149.401,64	15.044,63	0,00
I alt ved budsum	164.446,27	149.401,64	15.044,63	0,00
Hæftelse nr. 2 Kinnerton Mortgages Funds PLC v/Kinnerton Capital A/S Hauser Plads 20, 1. 1127 København K Att. Hanne Rasmussen/702284/1-44444 - 101526 Pantebrev lyst 25.09.2006 for kr. 160.000, rente 8% p.a., restgæld 75.293,65. Pantebrev med særlige indfrielsesvilkår, jf. vedlagte pantebrev inkasso@kinertoncap.dk	109.596,52	75.293,65	34.302,87	0,00
I alt ved budsum	274.042,79	224.695,29	49.347,50	0,00
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse ARWOS SERVICE A/S CVR-nr.: 32562531 Forsyningsvejen 2 6200 Aabenraa att. Annette Dreier Udlæg løst 26.06.2025 for kr. 12.035 Anmeldt med afregning@arwos.dk	5.151,32	0,00	0,00	5.151,32
A. Total i alt	279.194,11	224.695,29	49.347,50	5.151,32

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	53.211,33	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	53.211,33	
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.	37.355,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	849,20	Kontakt e-mail: opkraevning@aabenraa.dk
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.	9.034,07	Kontakt e-mail: afregning@arwos.dk Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	1.994,37	Kontakt e-mail: regnskab@gjensidige.dk Kommentar: Policenr. 879126
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrossen grundskyld	kr.	228,69	Kontakt e-mail: opkraevning@aabenraa.dk
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 735.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 103.846,66			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 28-07-2025 Benedikte Munk Larsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.575,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.125,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 3.000,00
Nykredit gebyr:	kr. 500,00
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 37.355,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 735.000,00	
Størstebeløbet	kr. 53.211,33
Restancer	kr. 49.347,50
1/4 af hæftelser	kr. 1.287,83
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 103.846,66



Jour nr. 9400-3678/REA
Ikke målfast skitse over ejendommen
Bajstrup Bygade 77, 6363 Tinglev



Skitse