

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Knigaardvej 7, 8586 Ørum Djurs

Tvangsauktion: Onsdag 03-09-2025 kl. 09:00
Retten i Randers, Mødelokale 21, Nørregade 1, 8900 Randers C
Rettens AS nummer: AS 127/2025



Lindhardt Steffensen Advokater · v/advokat bobestyrer Mette Haase Lindhardt
Østerbrogade 45 · 8500 Grenaa · Tlf.: 88334636
<https://www.lsalaw.dk/> · dn@lsalaw.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	21716a/dn
Rettens AS nummer:	AS 127/2025
Matrikel nr.:	1ap, Ørbækgård Hgd., Ørum
Beliggende:	Knigaardvej 7, 8586 Ørum Djurs
Tilhørende:	Boet efter Carl Ditlef Timm Müller
Boende:	Knigaardvej 7, 8586 Ørum Djurs
Auktionstidspunkt:	Onsdag 03-09-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Randers Mødelokale21 Nørregade 1 8900 Randers C E-mail: foged.ran@domstol.dk Å: 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Onsdag 27-08-2025 kl. 15:00
Besigtigelse:	Knigaardvej 7, 8586 Ørum Djurs
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	Boet
Rekvirent:	Boet efter Carl Ditlef Timm Müller
v/advokat:	bobestyrer Mette Haase Lindhardt

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelsesejendom
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	610.000 kr.
Grundværdi:	89.300 kr.
Boligareal ifølge BBR:	80 m ²
Grund:	4424 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand
Police nr.:	37019933
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	5.550,72 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Ingen
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1920
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Landejendom beliggende i Kni

Ældre nedlagt landbrugsejendom beliggende i Kni - lidt udenfor byen Ørum Djurs.

Stuehuset er opført med pudset facade og med tagdækning af eternit. Tagdækningen kan indeholde asbest.

Ejendommen har et samlet boligareal på 80 m2 iflg BBr-meddelelsen og grundarealet udgør 4424 m2 iflg. tingbogen heraf vej 0 m2.

Stuehuset indeholder: entre/gang med opgang til uudnyttet loftsrum, toilet, bryggers med udgang til øvrige udhusrum/staldbygning og garage, ufærdigt rum (formentlig til badeværelse), køkken, stue, værelse/kontor og soveværelse.

Der er forskellige gulvbeklædninger og loftsbeklædninger i ejendommens rum, ligesom en del af gulvet i stuen er sunket - formentlig som følge af en sætningsskade.

Garage- og værkstedsdel, består af flere rum, og er forbundet via døre og port. Der er tillige adgang til uudnyttet loftsrum, der anvendes til opbevaring.

Derudover forefindes en pressenningsdækket hal på grunden.

Ejendommen opvarmes via oliefyr og der forefindes en nedgravet oiletank på ejendommen iflg. BBr-meddelelsen. Ejendommens el og vandforsyning er afbrudt.

Hårde hvidevarer: køleskab, komfur, kummefryser, vaskemaskine

Der må påregnes et stort vedligeholdelses- og oprydningsarbejde på ejendommen. Ejendommens stand vurderes til under middel.

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 Nordea Kredit A/S CVR.nr. 25992180 Helgeshøj Alle 33 2630 Taastrup Ejerpantebrev lyst d. 11.07.1979 for kr. 150.000,00 fp2033@nordea.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	0,00	0,00	0,00	0,00
Hæftelse nr. 2 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 20.06.2013 for kr. 260.142,00 - medtaget for det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gældst.dk	260.142,00	0,00	0,00	260.142,00
I alt ved budsum	260.142,00	0,00	0,00	260.142,00
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse Nordea Kredit A/S CVR.nr. 25992180 Helgeshøj Alle 33 2630 Taastrup Afgiftspantebrev - opr. lyst d. 2001121 for kr. 325000 nk-inkasso@nordea.com	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	260.142,00	0,00	0,00	260.142,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	54.589,86	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	54.589,86	
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.	36.224,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.500,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: Ingen restance 2025
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	Kommentar: Skattestyrelsen opl tlf. ingen restance
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.	0,00	Kommentar: Betalt til 31/3 2026
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	4.072,00	Kommentar: Renovation
10. Foreløbigt panthaverregnskab	kr.	12.793,86	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 610.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 207.089,86			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 05-08-2025 Mette Haase Lindhardt			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Mødesalær(er):	kr. 1.500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 10.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 619,00
Total inkl. moms:	kr. 36.224,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 610.000,00

Størstebeløbet	kr. 54.589,86
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 65.035,50
Friværdi	kr. 87.464,50
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 207.089,86



Stuehus



Udhus - stald



Stald



Pressenningshal



Have



Have



Gavl



Staldgavl