

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Holmevej 11, 6240 Løgumkloster

Tvangsauktion: Torsdag 02-10-2025 kl. 09:00
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-103/2025



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:	114620/mra
Rettens AS nummer:	AS 6-103/2025
Matrikel nr.:	180, Ø. Højst, Højst
Beliggende:	Holmevej 11, 6240 Løgumkloster
Tilhørende:	Andreas Schneider og Anja Schneider
Boende:	i Tyskland
Auktionstidspunkt:	Torsdag 02-10-2025 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:	Mandag 29-09-2025 kl. 14:30
Besigtigelse:	Holmevej 11, 6240 Løgumkloster
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail samt antal. Husk besked ved afbud.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	580.000 kr.
Grundværdi:	58.700 kr.
Boligareal ifølge BBR:	251 m ²
Grund:	883 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	485,43 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1942
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 883,00 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1942 i mursten, pudset og malet lysegrøn med tegltag. Det bebyggede areal andrager 144 m² samt tagetage 107 m², således at det samlede boligareal andrager 251 m².

Ejendommen er indrettet med stort køkken/alrum stue med træloft og trægulve. Entre, vaskerum, badeværelse samt værelse.

Førstesalen er indrettet med soveværelse og 3 værelser samt toilet. Der er trægulve og træloft.

Ved besigtigelsen forefandtes Gram ovn, emhætte, Gram kogeplade. Der forefandtes ikke køleskab eller opvaskemaskine.

Bygning 2 – Carport:

Ifølge BBR opført i 1942 med tagdækning af metal. Det bebyggede areal andrager 74 m².

Bygningen eksisterer ikke længere

Der er et skur i haven opført i træ med tagpap til evt. anneks samt påbygget drivhus eller lignende.

Vandforsyning: Ifølge BBR Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Afløb til offentligt kloaksystem

Varme: Ifølge BBR Naturgas og supplerende elvarme – der er endvidere brændeovn til piller.

Der er ikke overensstemmelse med BBR og de faktiske forhold, idet bygning 2 ikke eksisterer.

Se gældende regler for Brændeovne:

<https://braendefyringsportalen.dk/borger/ejerskifteordningen>.

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

Betalingsforpligtelsen af indefrossen grundskyld overtages af køber, idet omfang ejer ikke betaler. Beløbet er medtaget i største beløbet.

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 Realkredit Pantebrev lyst for kr. 760.000,00	797.449,31	0,00	0,00	797.449,31
I alt ved budsum	797.449,31	0,00	0,00	797.449,31
Hæftelse nr. 2 Sydbank A/S CVR.nr. 12626509 Ejerpantebrev lyst for kr. 298.000,00	5.257,30	0,00	0,00	5.257,30
I alt ved budsum	802.706,61	0,00	0,00	802.706,61
Hæftelse nr. 3 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst for kr. 32.364,00 Alene lyst i Anja Schneiders andel Uoplyst medtages med det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	32.364,00	0,00	0,00	32.364,00
I alt ved budsum	835.070,61	0,00	0,00	835.070,61
Hæftelse nr. 4 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst for kr.2.906.518,00 Alene lyst i Anja Schneiders andel Uoplyst medtages med det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	2.906.518,00	0,00	0,00	2.906.518,00
I alt ved budsum	3.741.588,61	0,00	0,00	3.741.588,61
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse Afgiftspantebrev medtages derfor med kr. 00,00 Afgiftspantebrev kr. 162000 Inkassoprivat@nykredit.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	3.741.588,61	0,00	0,00	3.741.588,61

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	64.379,83	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	64.379,83	
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.	54.879,83	
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.	2.000,00	Kommentar: Evt. Grundskyld
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	7.500,00	Kommentar: Afsat
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 580.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 209.379,83			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 27-08-2025 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 19.250,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.112,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 3.362,33
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 54.879,83

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 580.000,00

Størstebeløbet	kr. 64.379,83
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 145.000,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 209.379,83



Fra gaden



Fra haven



Skur i haven