

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Nygade 24, 5592 Ejby

Tvangsauktion: Tirsdag 23-09-2025 kl. 14:30

Retten i Odense , Tinghusgården, Albanigade 30, 2, 5000 Odense C

Retten AS nummer: AS 236/2025



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:	630686
Rettens AS nummer:	AS 236/2025
Matrikel nr.:	18ai, Ejby By, Ejby
Beliggende:	Nygade 24, 5592 Ejby
Tilhørende:	Cliff Andreasen
Boende:	Kingstrupvej 128B , 5591 Gelsted
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 23-09-2025 kl. 14:30
Auktionssted:	Retten i Odense Tinghusgården, Albanigade 30, 2 5000 Odense C Tlf.: 99 68 34 00 E-mail: tvang.ode@domstol.dk Å: Hverdage mandag - torsdag fra kl. 8.00 - 15.00 Fredag fra kl. 8.00 - 14.00
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 16-09-2025 kl. 15:00
Besigtigelse:	Nygade 24, 5592 Ejby
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	1-2
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Charlotte Szocska

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	710.000 kr.
Grundværdi:	166.800 kr.
Boligareal ifølge BBR:	79 m ²
Grund:	705 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	128,65 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1964
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Baseret på tilgængelige offentlige oplysninger:

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus, der er opført i 1964. Ejendommens tinglyste areal er 705 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen har et bebygget areal på 79 m². Ejendommens samlede boligareal er på 79 m². Herudover er der 30 m² garage (bygning 2 på BBR) og 30 m² garage (bygning 3 på BBR).

Der er 3 værelser, køkken samt 1 toilet.

Varmeinstallationen er fjernvarme.

Faktisk beskrivelse af ejendommen:

Foran huset er en lille forhave samt indkørsel og garage.

Hele huset er i gang med en større istandsættelse og fremstår ufærdigt.

Man går ind i huset ad hoveddøren til højre for garagen. Her træder man ind i en entre med klinker på gulvet.

Til venstre for entreen er husets toilet, hvor der er toilet, bruser og håndvask med vaskemøbel. Der er klinker på gulvet og tapet på væggene.

Til venstre for toilettet er der et værelse, som har egen indgang fra indkørslen. Værelset ligger op ad garagen.

Til højre for indgangen er der et mindre værelse ud mod vejen.

Går man ned ad gangen fra entreen er der et værelse til venstre ud mod haven.

For enden ad gangen træder man ind i stue/spisestue ud mod haven. Fra stuen er der udgang til en terrasse på siden af huset, hvor der også er adgang til husets anden garage/skur.

Fra stuen er der adgang til køkkenet, hvor der mangler gulv. Der er et gammelt komfur af mærket Voss. Resten af de hårde hvidevarer er fjernet i forbindelse med istandsættelsen.

Fra køkkenet er der adgang til et bryggers med udgang til haven.

I haven er der adgang til garagen, som lå i forlængelse af indkørslen.

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 Kautionsist: Ingen Realkreditpantebrev lyst d. 12.09.2012 for kr. 499.000,00. om@midspær.dk	308.256,28	292.216,84	16.039,44	0,00
I alt ved budsum	308.256,28	292.216,84	16.039,44	0,00
Hæftelse nr. 2 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Kautionsist: Ingen Realkreditpantebrev lyst d. 12.09.2012 for kr. 342.000,00. om@midspær.dk	174.880,83	166.185,36	8.695,47	0,00
I alt ved budsum	483.137,11	458.402,20	24.734,91	0,00
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 14.05.2024 for kr. 86.840,00. tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	86.840,00	0,00	0,00	86.840,00
A. Total i alt	569.977,11	458.402,20	24.734,91	86.840,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	48.465,54	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	48.465,54	
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.	33.509,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	3.215,39	Kontakt e-mail: økonomi-opkraevning@middelfart.dk Kommentar: Nygade 24, 5592 Ejby
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.	5.000,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Renovation	kr.	6.740,65	Kontakt e-mail: affaldoggenbrug@middelfart.dk Kommentar: Nygade 24, 5592 Ejby
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 710.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 129.916,17			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 08-08-2025 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. 4.550,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.442,00
Total inkl. moms:	kr. 33.509,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 710.000,00

Størstebeløbet	kr. 48.465,54
Restancer	kr. 24.734,91
1/4 af hæftelser	kr. 21.710,00
Friværdi	kr. 35.005,72
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 129.916,17

