

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Drongstrup Mark 3, 7280 Sønder Felding

Tvangsauktion: Fredag 03-10-2025 kl. 13:00
Retten i Herning, Retssal C, Haraldsgade 28, 7400 Herning
Rettens AS nummer: AS 46/2025



Advokatgruppen · v/advokat Helle Brandt
Emil Møllers Gade 41B, 1 · 8700 Horsens · Tlf.: 70101330
www.advokatgruppen.dk/ · BH@advokatgruppen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	38192
Rettens AS nummer:	AS 46/2025
Matrikel nr.:	30f, Nørrelandet, Sdr. Felding
Beliggende:	Drongstrup Mark 3, 7280 Sønder Felding
Tilhørende:	Michael Nordstrøm
Boende:	kendt af rekvirent
Auktionstidspunkt:	Fredag 03-10-2025 kl. 13:00
Auktionssted:	Retten i Herning Retssal C Haraldsgade 28 7400 Herning Tlf.: 99 68 60 00 E-mail: foged.her@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Mandag 29-09-2025 kl. 14:00
Besigtigelse:	Drongstrup Mark 3, 7280 Sønder Felding
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Der må ikke tages fotos i forbindelse med besigtigelsen.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Helle Brandt

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	660.000 kr.
Grundværdi:	159.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	146 m ²
Grund:	3269 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Nej
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	IF Forsikring
Police nr.:	41-1177554
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	4.138,97 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jævnfør vedhæftede ejendomsbidragsbillet og ejendomsskatteberegner.. BEMÆRK Indefrosset ejendomsskat oplyst til 950,54 af Herning Kommune bliver opkrævet ved auktionskøber, hvis nuværende ejer ikke betaler. Eventuel indefrosset ejendomsskat ved Skat er ikke oplyst beløb.
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1898
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Dongstrup Mark 3, Sønder Felding

Tnglyst areal 3269 m2, heraf vej 0 m2.

Ejendommen er en guldpuddet ejendom med sort tag.

Der er indgang med rødbrune klinker og med adgang til badeværelse med malet filloft, grå klinker, hvid badeværelsessanitet og hvide skabe, der er grå vask og bordplade. Fra gangen er der indgang til køkken med laminat gulv, lyse trælåger og mørk bordplade, laminat loftplader. Gram køleskab, der er adgang til lille viktualirum med vinylgulv. Fra køkkenet er der adgang til stuen med hvidmalet laminatloft og synlige bjælker, laminat gulv, udestue er en integreret del af stuen, med mørke klinker og halvmur ud mod have. Fra udestue er der udgang til have. Fra stuen er der adgang til stort værelse med gulvtæppe samt opgang til 1. sal, hvor der er stort repos med gulvtæppe, indbygget skabe. Reposen anvendes som værelse. Fra reposen er der indgang til værelse med skabe.

Udhus - tidligere driftsbygning til ejendommen – anvendes til opbevaring. Herfra er der loftslem. Der er også en ældre garage.

Der er en haveskur med luft til vandvarmer. Taget på udestuen er tagpap.

Ejendommen er udlejet – lejer har meddelt klage til udlejer om fugtindtrængning i gavlen, hvorpå der er påsat plader. Der er fugtindtrængning langs soklen samt at septiktanken er defekt, antagelig ved udløbsrør.

Lejer har regelmæssigt betalt husleje kr. 5.000,00 med fradrag af udgift til Nærværme kr. 1.521,39 eller kr. 3.478,61 til mit kontor. Beløbet er afregnet til Totalkredit og fratrukket restancerne.

Ifølge BBR er bebygget areal 102 m2 og boligarealet udgør 146 m2. Der er indbygget udestue på 12 m2 og udnyttet tagetage 56m2.

Udhuset er på 60 m2

Beskrivelsen af ejendommen er baseret på BBR-ejermeddelelsen samt besigtigelse af ejendommen.

I forbindelse med annoncering er salgsoptilling og billeder af bygning indlagt digitalt på www.tvangsauktioner.dk og www.itvang.dk

Auktionskøber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen sælges som beset og uden nogen form for ansvar for forurening, fejl og mangler.

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 Realkreditpantebrev lyst 31.10.2018 for kr. 502.000 obligationslån, 1,5% rente med mulighed for afdragsfrihed. SE vedhæftede auktionsopgørelse og tillæg til salgsopstilling vedrørende lån i Totalkredit	368.037,21	346.067,86	21.969,35	0,00
I alt ved budsum	368.037,21	346.067,86	21.969,35	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Arbejdernes Landsbank CVR nr. 31467012 Vesterbrogade 5 1502 København V Ejerpantebrev lyst den 31.10.2018 for kr. 140.000 med rentetilpasning og med tinglyst underpant til Arbejdernes landsbank.. Se vedhæftede auktionsopgørelse	96.635,16	0,00	0,00	96.635,16
A. Total i alt	464.672,37	346.067,86	21.969,35	96.635,16

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkārenes pkt. 6B:	kr.	80.604,68	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	60.604,68	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	20.000,00	
Om art og afvikling oplyses:	Depositum og forudbetalt leje		
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	39.000,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag Kommentar: Se vedhæftede auktionsopgørelse OBS beløbet er medtaget nedenfor	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	2.657,09	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Se vedhæftede auktionsopgørelse
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikrings-lovgivning	kr.	0,00	
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	17.072,59	Kontakt e-mail: kunderservice.privat@if.dk Kommentar: Se vedhæftede auktionspgørelse
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Depositum	kr.	15.000,00	Kontakt e-mail: miathansen@live.dk Kommentar: Se lejekontrakt
11. Forudbetalt leje	kr.	5.000,00	Kontakt e-mail: miathansen@live.dk Kommentar: Se lejekontrakt
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 660.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkārenes pkt. 7 kr. 175.564,73			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 02-09-2025 Helle Brandt			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.937,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 8.000,00
Ejendomsdatabaser:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.000,00
Afrunding nærmeste 2000:	kr. 1.707,50
Total inkl. moms:	kr. 39.000,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 660.000,00

Størstebeløbet	kr. 80.604,68
Restancer	kr. 21.969,35
1/4 af hæftelser	kr. 24.158,79
Friværdi	kr. 48.831,91
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 175.564,73

