

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Holstdalsvej 26, Juelsminde, 7130 Juelsminde

Tvangsauktion: Fredag 26-09-2025 kl. 10:30
Retten i Horsens, Retssal A, Godsbanegade 2, 8700 Horsens
Rettens AS nummer: AS 6-72/2025



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:	38893
Rettens AS nummer:	AS 6-72/2025
Matrikel nr.:	21u, Klejs By, Rårup
Beliggende:	Holstdalsvej 26, Juelsminde, 7130 Juelsminde
Tilhørende:	Marian-Mihai Panfin
Boende:	kendt af rekvirent
Auktionstidspunkt:	Fredag 26-09-2025 kl. 10:30
Auktionssted:	Retten i Horsens Retssal A Godsbanegade 2 8700 Horsens Tlf.: 76 25 45 00 E-mail: foged.hrs@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Torsdag 18-09-2025 kl. 13:30
Besigtigelse:	Holstdalsvej 26, 7130 Juelsminde
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. 01-01-2020:	868.000 kr.
Grundværdi:	236.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	116 m ²
Grund:	997 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alka forsikring
Police nr.:	P1103546121
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	7.920,90 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jævnfør ejendomsbidragsbillet og vejledende boligskatteberegning
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1967
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Holsdalsvej 26, Juelsminde

Tinglyst areal
997m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er et rødt murstenshus med eternit/bølgetag.

Der er en forgang med fordelingsgang med indbygningsskabe og pladeloft. Fra fordelingsgangen er der adgang til 2 værelser med mørkt laminatgulv og troldekt loft. Et større værelse med indbygget skabe, mørkt gulv og troldekt loft, samt adgang til badeværelse med lysegrå gulvklinter og hvide vægfliser samt hvid sanitet.

Fra fordelingsgangen er der indgang til stue med laminatgulv og pladeloft og udgang til udestue, der er under renovering. Derfra er der udgang til have. Fra stuen er der indgang til mindre køkken gennem en hvid vitrinedør. I køkkenet er der hvide køkkenelementer og sort bordplade, kølefryseskab og komfur mrk. Leonard, ovn mrk. Junker og opvaskemaskine. Fra køkkenet er der udgang til baggang med grå klinter og pladeloft og indbygget skabe. Derfra er der nedgang til kælder og her er der varmepumpe og adgang til toilet og opholdsrum. I kælderen var der en vaskemaskine og Wirepool tørretumbler.

I haven er der et skur.

Ifølge BBR er bebygget areal 116 m² og boligarealet udgør 116 m² og kælderareal er 63 m². Varmeinstallation – varmepumpe og der er en nedgravet olietank.

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 den 1.4.2022 for kr. 644.000 inkonvertibel kontantlån med mulighed for afdragsfrihed og med rentetilpasning. Se vedhæftede auktionsopgørelse og tillæg til salgsoptilling vedrørende lån i Totalkredit	602.631,98	578.679,11	23.952,87	0,00
I alt ved budsum	602.631,98	578.679,11	23.952,87	0,00
Hæftelse nr. 2 Arbejdernes Landsbank CVR nr. 31467012 Vesterbrogade 5 1502 København V Ejerpantebrev lyst den 29.5.2020 for kr. 180.000 med rentetilpasning - Se vedhæftede auktionsopgørelse	108.406,37	0,00	0,00	108.406,37
I alt ved budsum	711.038,35	578.679,11	23.952,87	108.406,37
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse SPAR NORD BANK A/S CVR 13737584 Udlæg lyst den 6.5.2025 for kr. 61.195. Se vedhæftede auktionsopgørelse linh@sparnord.dk	63.874,73	0,00	0,00	63.874,73
A. Total i alt	774.913,08	578.679,11	23.952,87	172.281,10

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	55.302,06	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	55.302,06	
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.	50.000,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	3.868,82	Kontakt e-mail: betaling@hedensted.dk Kommentar: Se vedhæftede auktionsopgørelse
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk Kommentar: Se vedhæftede auktionsopgørelse fratrullet opgørelse fra kommunen	kr.	34,52	
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.	1.398,72	Kontakt e-mail: okonomi1@alka.dk Kommentar: Se vedhæftede auktionsopgørelse
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 868.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 145.596,94			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 01-09-2025 Helle Brandt			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.937,50
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.000,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Andre salærer:	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 8.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 600,00
Afrunding:	kr. 1.482,50
Total inkl. moms:	kr. 50.000,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 868.000,00

Størstebeløbet	kr. 55.302,06
Restancer	kr. 23.952,87
1/4 af hæftelser	kr. 43.070,28
Friværdis	kr. 23.271,73
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 145.596,94









