

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Pjedstedvej 106, 7080 Børkop

Tvangsauktion: Fredag 10-10-2025 kl. 09:20

Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding

Rettens AS nummer: AS 7-193/2025



Codex Advokater · v/advokat Mads Danielsen

Damhaven 5C · 7100 Vejle · Tlf.: 7572 4100

www.codexlaw.dk · sf@codexlaw.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	232381-TVA
Rettens AS nummer:	AS 7-193/2025
Matrikel nr.:	10a, Børkop By, Gauerslund
Beliggende:	Pjedstedvej 106, 7080 Børkop
Tilhørende:	Person med navne- og adressebeskyttelse
Boende:	Pjedstedvej 106, 7080 Børkop
Auktionstidspunkt:	Fredag 10-10-2025 kl. 09:20
Auktionssted:	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Fredag 03-10-2025 kl. 13:00
Besigtigelse:	Pjedstedvej 106, 7080 Børkop
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	3
Rekvirent:	Codex Advokater
v/advokat:	Mads Danielsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.100.000 kr.
Grundværdi:	205.200 kr.
Boligareal ifølge BBR:	316 m ²
Grund:	11788 m ² Heraf vej 695 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	120 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm.Brand
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1870
Antal værelser:	7

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 11788 m², heraf vej 695 m².

Generelt:

Ejendommens 1. sal er ombygget og renoveret fra år 2002 til 2005.

Ejendommens stueetage er ombygget og renoveret fra år 2009 til 2013.

Begge ombygninger og renoveringer er oplyst som værende selvbyg.

Ejendommens facader er hvide med sortglaseret tegl, oplyst til at være fra år 2002.

Foruden stuehuset, er der på matriklen en lade af ældre dato. Laden er i dag indrettet som værksted.

Øvrige bygninger fra ejendommens tidligere landbrugsdrift er fjernet.

Udenomsarealerne udgøre en stor have, grønne områder (flere med gamle træer), lang indkørsel og en stor åben af- og pålæsningsplads.

På matriklen er 2 indkørsler, hvoraf den ene deles med naboen.

Adgangen til ejendommen er gennem en dør i gavlen, hvor man træder ind i ejendommens entré.

Fra entreen er der adgang til stueetagen, og trappe op til 1. salen.

Stueetagen:

Entreen leder ind i en "mellemgang" med kombineret bryggers og opbevaringsrum, herunder højskabe, vaskesøjle mv., hvorfra man går ind i et stort og åbent område med kombineret køkkenalrum/dagligdagsstue, der er centralt placeret i ejendommen.

Herfra har man adgang til stueetagens køkken med køl/frys, ovn, opvaskemaskine og kogeplade, samt adgang til stueetagens øvrige værelser; et stort soveværelse med eget bad og toilet, samt et stort værelse (indrettet som kontor) med eget bad og toilet.

Fra dagligstuen er der gennem en stor dobbelt dør udgang til ejendommens facade og terrasse.

Stueetagens gulv er sorte klinker lagt i sildebens mønster.

Første salen:

Fra trappen i entreen er der adgang til ejendommens 1. sal.

Ejendommens 1. sal er indrettet som en selvstændig beboelseslejlighed, hvor man fra trappen træder ind i køkkenet med køl/frys, ovn, opvaskemaskine og kogeplade.

Køkkenet leder ind til 1. salens store og åbne stue, med fritlagte spær, plankegulv, hvide vægge og 2 store kviste.

Fra stuen er der adgang til 1. salens værelser; et badeværelse, et soveværelse, og et ekstra værelse, samt adgang til 2 tagterrasser. Tagterrasserne er ikke færdiglavede.

Kælder:

Fra haven er der adgang til ejendommens kælder, som i dag er indrettet til opbevaring, værksted og teknikrum.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på besigtigelse samt 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 Repræsenteret af Penta Advokater Omkostninger oplyst til kr. 2.812,50 Realkreditpantebrev lyst d. 20-06-2012 for kr. 2.960.000 Tilpasningslån Restgæld pr. 01-10-2025 kr. 2.439.543,52 1/4 årlig ydelse mar@penta.dk	2.525.632,88	2.437.161,32	88.471,56	0,00
I alt ved budsum	2.525.632,88	2.437.161,32	88.471,56	0,00
Hæftelse nr. 2 SNM ENTREPRISE A/S Cvr-nr.: 20327006 Frederiksgade 35 5500 Middelfart Underpant: ændret den 04-04-2025 til Skandinavisk Kapitalformidling A/S Cvr-nr. 26705525 Ørbækvej 339A Holluf Pile 5220 Odense SØ BEMÆRK: Codex Advokater foretog udlæg i ejendommen den 19-03-2025 og har efter følgende sendt denunciationsbrev til Sydjysk Sparekasse, der oplyste, at der ikke var gæld, jf. bilag samt tingbog af den 20-03-2025. Gælden kunne således ikke udvides Dette understøttes af efterfølgende tinglyst udlæg den 21-05-2025 til TBN Holding Varde ApS, jf. tingbogen Oprindelig underpanthaver Frøs Sparekasse nu Sydjysk Sparekasse CVR.nr. 67051815 - bør indkaldes til tvangsauktionen Ejerpantebrev lyst d. 21-02-2017 for kr. 1.300.000 al@mimex.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	2.525.632,88	2.437.161,32	88.471,56	0,00

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. 3 CODEX ADVOKATER ADVOKATPARTNERSELSKAB Cvr.nr. 34889791 Damhaven 5 C 7100 Vejle BEMÆRK: Codex har forrang for hæftelse 2, idet vi har taget indbrudspant før Skandinavisk Kapitalformidling A/S fik underpant i ejerpantebrevet. Udlæg lyst d. 19-03-2025 for kr. 203.352 info@codexlaw.dk	207.020,92	0,00	0,00	207.020,92
I alt ved budsum	2.732.653,80	2.437.161,32	88.471,56	207.020,92
Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse TBN Holding Varde ApS Cvr.nr. 38733249 Møbelvej 13, 6800 Varde Udlæg lyst d. 21-05-2025 for kr. 3.546.645 Medtaget for tinglyste beløb tbn64@outlook.dk	3.546.645,00	0,00	0,00	3.546.645,00
A. Total i alt	6.279.298,80	2.437.161,32	88.471,56	3.753.665,92

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	54.847,92	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	54.847,92	
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.	44.230,59	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	4.728,53	Kommentar: Se anmeldelse fra Gældsstyrelsen
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	Kommentar: Lejer har ikke betalt depositum
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	4.013,80	Kontakt e-mail: maloh@vejle.dk Kommentar: Renovation, se anmeldelse
8. Brandforsikringsbidrag Kommentar: Oplyst pr. tlf.: betalt frem til 01-10-2025 - kundenr. 9676967725	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.100.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 143.319,48			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 12-09-2025 Susanne Flindt			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 3.050,00
Mødesalær(er):	kr. 1.250,00
Andre salærer:	kr. 300,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.500,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 525,59
Total inkl. moms:	kr. 44.230,59

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.100.000,00

Størstebeløbet	kr. 54.847,92
Restancer	kr. 88.471,56
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 143.319,48



