

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Vadsbrovej 6, 6070 Christiansfeld

Tvangsauktion: Fredag 07-11-2025 kl. 10:20
Retten i Kolding, Vestre Landsrets Retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-190/2025



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	9

Journalnummer:	115016/mra
Rettens AS nummer:	AS 7-190/2025
Matrikel nr.:	3a, Tapsøre By, Taps
Beliggende:	Vadsbrovej 6, 6070 Christiansfeld
Tilhørende:	Dennis Nancke
Boende:	Vadsbrovej 6, Tapsøre, 6070 Christiansfeld
Auktionstidspunkt:	Fredag 07-11-2025 kl. 10:20
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
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	HKL Pantebrevs Invest II Aps
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Erhverv
Ejendomsværdi pr. 01-10-2019:	3.100.000 kr.
Grundværdi:	346.400 kr.
Boligareal ifølge BBR:	0 m ²
Grund:	50000 m ² Heraf vej 1.140 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	448 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring A/S
Police nr.:	212575585
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	5.657,02 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1965

Beskrivelse af ejendommen

Herskabelig landejendom

Tinglyst areal 50000 m², heraf vej 1140 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1920 i mursten med tegltag. Bebygget areal 265 m², kælder 240 m², tagetage 102 m², udnyttet tagetage 120 m². Samlet boligareal 505 m².

Stuehuset er indrettet med indgang og hall med terazzo gulve. Fra hallen adgang til badeværelse. Herudover 2 værelser, 4 stuer, hvoraf den ene har udgang til udestue samt køkken med pejs. Alle rum med pudsede lofte og trægulve. Dog fliser i badeværelse og køkken.

Ved besigtigelsen forefandtes Whirlpool køleskab, Electrolux køleskab, Siemens opvaskemaskine, Voss komfur og Bahco emhætte.

Førstesalen er indrettet med 2 opgange, badeværelse samt 10 værelser.

Loftsrum er ikke udnyttet.

Kælder er indrettet med disponible rum samt fyrrum

Bygning 2 – Bygning til lager – tidl. kostald:

Ifølge BBR opført i 1965 i mursten med eternittag.

Bebygget areal ifølge BBR 448 m². Indlagt vand.

Bygning 3 – Maskinhus med fast gulv:

Ifølge BBR opført i 1877 i mursten med metalplader.

Bebygget areal ifølge BBR 288 m².

Bygning 4 – Maskinhus - tidl. lade:

Ifølge BBR opført i 1952 i mursten med metalplader.

Bebygget areal ifølge BBR 266 m².

Bygning 5 – Lager – tidl. lade:

Ifølge BBR opført i 1920 i mursten med eternittag.

Bebygget areal ifølge BBR 288 m².

Bygning 6 – Tiloversbleven landbrugsbygning – Brændehus:

Ifølge BBR opført i 1897 i mursten med metalplader/eternittag.

Bebygget areal ifølge BBR 120 m².

Bygning 7 – Maskinhus – Maskinhal med fast gulv.

Ifølge BBR opført i 1979 i gule mursten med eternittag.

Bebygget areal ifølge BBR 1200 m².

Panthaver 2 har råderet over bygningen til 30. juni 2026.

Vandforsyning: Ifølge BBR Enkelt indvindingsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Afløb til samletank

Varme: Ifølge BBR Centralvarme til fast brændsel ifølge det oplyste stokerfyr til piller

Supplerende varme: Ifølge BBR Pejs

Olietank: Ifølge BBR fra 1966 opgravet ca. 1988

Teknisk anlæg: Ifølge BBR tank stål 1200 l etableret 2013

Teknisk anlæg: Ifølge BBR solcelleanlæg 6 kw

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 kan pr. auktionsdagen opgøres til kr. 0,00.

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 HKL PANTEBREVS INVEST II ApS CVR.nr. 24225798 Privat Pantebrev lyst for kr. 3.420.000,00 Særlige indfrielsesvilkår	3.838.701,13	3.544.884,78	293.816,35	0,00
I alt ved budsum	3.838.701,13	3.544.884,78	293.816,35	0,00
Hæftelse nr. 2 Niels Christian Dahl Hansen Nefgårdvej 19, 6070 Chrisiansfeld og Thyge Christian Dahl Hansen Struenseegade 22, 2.tv., 2 2200 København N Privat Pantebrev lyst for kr. 1.807.000,00 8% - Indfrielseskurs 102 se bilag	1.868.150,29	1.751.298,17	116.852,12	0,00
I alt ved budsum	5.706.851,42	5.296.182,95	410.668,47	0,00
Hæftelse nr. 3 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst for kr. 450.158,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	450.158,00	0,00	0,00	450.158,00
I alt ved budsum	6.157.009,42	5.296.182,95	410.668,47	450.158,00
Hæftelse nr. 4 KEMP & LAURITZEN A/S CVR.nr. 57471719 Udlæg lyst for kr. 6.453,00	7.418,63	0,00	0,00	7.418,63
I alt ved budsum	6.164.428,05	5.296.182,95	410.668,47	457.576,63
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse CA Auto Finance Danmark A/S CVR.nr. 62857013 Udlæg lyst for kr. 347.714,00 Uoplyst medtaget med det tinglyste beløb	347.714,00	0,00	0,00	347.714,00
A. Total i alt	6.512.142,05	5.296.182,95	410.668,47	805.290,63

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	93.277,12	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	93.277,12	
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.	65.270,10	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	6.007,02	Kommentar: se bilag
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.	12.000,00	Kommentar: evt. Grundskyld - har fortrin
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	10.000,00	Kommentar: Forsikring - Afsat
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 3.100.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 387.093,47			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 10-10-2025 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 50.000,00
Incassosalær(er):	kr. 3.562,50
Mødesalær(er):	kr. 687,50
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.112,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.752,60
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 65.270,10

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.100.000,00

Størstebeløbet	kr. 93.277,12
Restancer	kr. 293.816,35
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 387.093,47



Ejendommen



Stuehuset



Bygning til brænde el. lign.



Udhustlænge



Udhustlænge



Maskinhal