

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Turkisvej 25, 8700 Horsens

Tvangsauktion: Fredag 21-11-2025 kl. 10:00
Retten i Horsens, A, Godsbanegade 2, 8700 Horsens
Rettens AS nummer: AS 6-95/2025



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:	38022-3
Rettens AS nummer:	AS 6-95/2025
Matrikel nr.:	13bp, Tyrsted By, Tyrsted
Beliggende:	Turkisvej 25, 8700 Horsens
Tilhørende:	Ramadhan Hadah Baluku og person med navn og adressebeskyttelse - kendt af rekvirent
Boende:	kendt af rekvirent
Auktionstidspunkt:	Fredag 21-11-2025 kl. 10:00
Auktionssted:	Retten i Horsens 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:	Mandag 17-11-2025 kl. 13:00
Besigtigelse:	Turkisvej 25, 8700 Horsens
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 BESIGTIGELSE
Rekvirent:	Ejer med navn og adressebeskyttelse
v/advokat:	Helle Brandt

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.650.000 kr.
Grundværdi:	441.400 kr.
Boligareal ifølge BBR:	193 m ²
Grund:	846 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Codan Forsikring
Police nr.:	Police 907 761 5986
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	9.594,40 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Ejendomsbidragsbilletten kr. 3.469,40 + grundskyld kr. 6.125,00 OBS Der er indefrosset grundskyld kr. 509,86, der bliver opkrævet ved auktionskøber, hvis tidligere ejer ikke betaler.
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Ja - se vedhæftede
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1971
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Turkisvej 25

Tinglyst areal

846m², heraf vej 0 m².

Huset er opført i mursten, der er guldset og med tegltag

Fra fordøren går man ind i entréen, hvorfra der også er en trappe til 1. sal.

Til højre fra entréen findes der to værelser samt et badeværelse imellem disse. Lige overfor entréen findes en baggang, hvor der er plads til vaske- og tørretumbler samt opbevaringsskabe. Baggangen leder direkte ud til haven.

Til venstre for entréen findes et stort køkken/alrum, der hænger sammen med stuen. Køkkenet har indbygget ovn, køleskab og opvaskemaskine.

Fra stuen er der direkte adgang til en delvist overdækket terrasse.

Gulvet består af mørke klinker, og der er indlagt gulvvarme i hele stueetagen, der blev renoveret i 2010.

På 1. sal finder man til højre for trappen to rummelige værelser, et lille opbevaringsrum og et badeværelse, der blev renoveret i 2021 med gulvvarme. Til venstre for trappen findes en mindre stue og endnu et værelse med skabe.

Gulvet på 1. sal er lyst trælaminat.

Vinduer i stueetagen blev skiftet i 2010. Vinduet på badeværelset på 1. sal blev skiftet i 2021.

Der er gipslofter i hele huset.

I stueetagen er der indsat spots i køkken/alrum, i gangen og på badeværelset. Der er trukket nye ledninger og indsat nye spots af en elektriker i 2021.

Huset er ifølge BBR er bebygget areal 116m² og boligarealet udgør 193 m²

Husets varmforsyning er fjernvarme.

Obs.: Der er en lukket garage tilhørende boligen, hvor der er problemer med afløbet på taget, og der er trængt fugt igennem taget. Dette skal udskiftes.

Beskrivelsen af ejendommen er delvis udarbejdet af rekvirenten.

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 16.08.2021 for kr. 1.713.000, obligationslån, 1,5% rente med mulighed for afdragsfrihed. Ejd.nr. 1376552 - se vedhæftede auktionsopgørelse og tillæg til salgsopstillingen tk.inkasso@totalkredit.dk	1.718.489,63	1.718.489,63	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.718.489,63	1.718.489,63	0,00	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Sparekassen for Nr. Nebel og Omegn CVR 66671011 Ejerpantebrev lyst den 20.08.2021 for kr. 120.000 og med tinglyst underpant til Sparekassen for Nr. Nebel og omegn - se vedhæftede auktionsopgørelse wm@sparnebel.dk	108.238,59	0,00	0,00	108.238,59
A. Total i alt	1.826.728,22	1.718.489,63	0,00	108.238,59

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	46.032,80	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	46.032,80	
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.	42.230,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
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.	52,80	Kontakt e-mail: inkasso@codan.dk Kommentar: Policenr. 9077615986
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.650.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 500.000,00			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 23-10-2025 Helle Brandt			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Mødesalær(er):	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 7.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 500,00
Total inkl. moms:	kr. 42.230,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.650.000,00

Størstebeløbet	kr. 46.032,80
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 500.000,00

