

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Vandværksvej 9, 8472 Sporup

Tvangsauktion: Onsdag 26-11-2025 kl. 09:00
Retten i Randers, Mødelokale 21, Nørregade 1, 8900 Randers C
Rettens AS nummer: AS 54-184/2025



Zacher Advokater ApS · v/advokat Christopher Husum
Storegade 9 · 8500 Grenaa · Tlf.: 86321277
www.zacheradvokater.dk · ch@zacheradvokater.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	ZA6450CH-37526
Rettens AS nummer:	AS 54-184/2025
Matrikel nr.:	5r, Farre By, Sporup
Beliggende:	Vandværksvej 9, 8472 Sporup
Tilhørende:	Kim Thomsen og person med navne- og adressebeskyttelse
Boende:	Vandværksvej 9, Farre, 8472 Sporup
Auktionstidspunkt:	Onsdag 26-11-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Randers Mødelokale 21 Nørregade 1 8900 Randers C E-mail: foged.ran@domstol.dk Å: 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Onsdag 19-11-2025 kl. 10:00
Besigtigelse:	Vandværksvej 9, 8472 Sporup
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Christopher Husum

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	1.008.000 kr.
Grundværdi:	337.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	76 m ²
Grund:	1238 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Codan Forsikring
Police nr.:	9106006137
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1948
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommens tinglyste areal er 1238 m², heraf vej 0 m². Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus opført i 1948 med et bebygget areal på 66 m² og et boligareal på 76 m². Hertil kommer udhus 1 med et bebygget areal på 43 m² og legehus på i alt 10 m². Ejendommen er opført træ. Ejendommen er tilsluttet fjernvarme, offentlig kloak samt privat vandforsyningsanlæg. Som supplerende varmekilde er i BBR-ejermeddelelsen registreret en brændeovn, som umiddelbart er sløjfet/ikke lokaliseret i forbindelse med besigtigelsen.

Ejendommen indeholder entré med klinker, træloft og savsmuldstapet.

Toilet med klinker på gulv samt savsmuldstapet og pudset loft.

Køkkenalrum med trægulv, træloft og strukturmaling. I køkken kunne konstateres ovn fra Leonard, kogeplade fra Leonard.

Udestue opført i træ og med tag af plastik.

Soveværelse med trægulv, savsmuldstapet og loftsplader i gips. Fra Soveværelse er adgang til kælder.

Kælder med badeværelse.

Yderligere er der på ejendommen opført et udhus delvist i mursten og træ.

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 d. 2020.01.06 for kr. 550000 realkreditpantebrev 1% tk.laaneservice@totalkredit.dk	477.268,40	458.514,12	18.754,28	0,00
I alt ved budsum	477.268,40	458.514,12	18.754,28	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse DJURSLANDS BANK A/S Ejerpantebrev lyst d. 2020.01.06 for kr. 150.000 ejerpantebrev saerligeengagementer@djurslandsbank.dk	145.000,58	0,00	0,00	145.000,58
A. Total i alt	622.268,98	458.514,12	18.754,28	145.000,58

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	60.003,07	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	60.003,07	
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.	48.042,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	Kommentar: 6/10 2025 ingen - Gældsstyrelsen
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.	3.423,32	Kontakt e-mail: inkasso@codan.dk Kommentar: Perioden 01.03.2025-26.11.2025
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Rottebidrag og Skorsten	kr.	800,00	Kontakt e-mail: sasi@favrskov.dk Kommentar: Forfalder først til januar 2026
11. Favrskov Forsyning	kr.	7.737,25	Kontakt e-mail: asan@favrskovforsyning.dk Kommentar: Spildevand, Affald, Efterdrift pr. 26/11 2025
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.008.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 211.440,26			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 03-10-2025 Christopher Husum			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.937,50
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 10.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.500,00
Total inkl. moms:	kr. 48.042,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.008.000,00

Størstebeløbet	kr. 60.003,07
Restancer	kr. 18.754,28
1/4 af hæftelser	kr. 36.250,15
Friværdi	kr. 96.432,76
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 211.440,26



Stuehus forside



Stuehus bagside



Adgang til have



Overdækning



Udhus