

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Nørrehedevej 48, 9370 Hals

Tvangsauktion: Tirsdag 10-03-2026 kl. 10:20
Retten i Aalborg, Retssal 1, Badehusvej 17, 9000 Aalborg
Rettens AS nummer: AS 316/2025



Budolfi-Advokaten · v/advokat Marie Skjelbo Nielsen
Algade 44, 1 · 9000 Aalborg · Tlf.: 25461186
· msn@budolfi-advokaten.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	12

Journalnummer:	1082
Rettens AS nummer:	AS 316/2025
Matrikel nr.:	54d, Hals By, Hals
Matrikel nr.:	194gx, Hals By, Hals
Beliggende:	Nørrehedevej 48, 9370 Hals
Matrikel nr.:	54d, Hals By, Hals
Beliggende:	Nørrehedevej 48, 9370 Hals, 9370 Hals
Tilhørende:	Anne-Mette Boddum Thomsen
Boende:	Nørrehedevej 48, 9370 Hals
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 10-03-2026 kl. 10:20
Auktionssted:	Retten i Aalborg Retssal 1 Badehusvej 17 9000 Aalborg Tlf.: 99 68 84 00 E-mail: tvang.alb@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00 Fogedrettens telefontid er fra kl. 09.00 - 12.00 Skifterettens telefontid er fra kl. 09.00 - 12.00
Dato for besigtigelse:	Onsdag 18-02-2026 kl. 09:00
Besigtigelse:	Nørrehedevej 48, 9370 Hals
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Fremvisningen aflyses, hvis der ikke er nogen tilmeldte.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Marie Skjelbo Nielsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Nedlagt Landbrug
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.200.000 kr.
Grundværdi:	142.500 kr.
Boligareal ifølge BBR:	352 m ²
Grund:	57822 m ² Heraf vej 1.220 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	200 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand
Police nr.:	38644726
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	2006
Antal værelser:	8

Beskrivelse af ejendommen

Hesteejendom - stuehus på 352 m2 opført i 2006

Ejendommen består af 2 matrikelnumre. Det tinglyste areal udgør i alt 57.822 m², heraf vej 1.220 m².

Bygning 1: Udhus opført i 1962 af mursten og med tag af fibercement herrunder asbest. 90 m². Se billeder for standen.

Bygning 3: Udhus opført i 1952 af mursten og med tag af fibercement herunder asbest. 76 m². Se billeder for standen.

Bygning 4: Bygning til træning og opstaldning af heste opført i 2007 af træ og betontagsten. Areal 200 m². Noteret som erhverv. Indeholder 8 hestebokse.

Bygning 5: Stuehus til landbrugsejendom. Opført i 2006 af mursten og med tegltag. Boligareal 352 m². Varmepumpe. Slanger til jordvarme (2011).

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 Tillægstekst lyst d. 2009032 for kr. 2400000 Tillægstekst	1.680.666,91	1.545.703,68	134.963,23	0,00
I alt ved budsum	1.680.666,91	1.545.703,68	134.963,23	0,00
Hæftelse nr. 2 Sparekassen Danmark Ejerpantebrev lyst d. 2004111 for kr. 600000 ejerpantebrev	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
I alt ved budsum	2.280.666,91	1.545.703,68	134.963,23	600.000,00
Hæftelse nr. 3 Sparekassen Danmark Ejerpantebrev lyst d. 2007111 for kr. 1000000 ejerpantebrev	538.516,61	0,00	0,00	538.516,61
I alt ved budsum	2.819.183,52	1.545.703,68	134.963,23	1.138.516,61
Hæftelse nr. 4 AKTIESELSKABET NØDDELUND VVS NØRRESUNDBY Udlaeg lyst d. 2009092 for kr. 81057.44 udlaeg. Ikke svaret - evt. forældet. mail@erikfals.dk	81.057,44	0,00	0,00	81.057,44
I alt ved budsum	2.900.240,96	1.545.703,68	134.963,23	1.219.574,05
Hæftelse nr. 5 NORDJYSK LIFT A/S Udlaeg lyst d. 2009092 for kr. 10710.11 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet. bogholderi@nordjysklift.dk	10.710,11	0,00	0,00	10.710,11
I alt ved budsum	2.910.951,07	1.545.703,68	134.963,23	1.230.284,16
Hæftelse nr. 6 NORDJYSK LIFT A/S Udlaeg lyst d. 2009092 for kr. 10710.11 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet. bogholderi@nordjysklift.dk	10.710,11	0,00	0,00	10.710,11
I alt ved budsum	2.921.661,18	1.545.703,68	134.963,23	1.240.994,27
Hæftelse nr. 7 DANSK KLIMAENERGI ApS Udlaeg lyst d. 2010070 for kr. 116920.44 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet. post@klimaenergi.dk	116.920,44	0,00	0,00	116.920,44
I alt ved budsum	3.038.581,62	1.545.703,68	134.963,23	1.357.914,71

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. 8 XL-BYG ARCTIC IMPORT A/S Udlaeg lyst d. 2010072 for kr. 18872.74 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet. websupport@xl-byg.dk	18.872,74	0,00	0,00	18.872,74
I alt ved budsum	3.057.454,36	1.545.703,68	134.963,23	1.376.787,45
Hæftelse nr. 9 NORDJYSKE MEDIER A/S Udlaeg lyst d. 2010072 for kr. 7158.59 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet. kundeservice@dnmh.dk	7.158,59	0,00	0,00	7.158,59
I alt ved budsum	3.064.612,95	1.545.703,68	134.963,23	1.383.946,04
Hæftelse nr. 10 Lars Jungersen Jeppesen Udlaeg lyst d. 2010072 for kr. 53220.28 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet.	53.220,28	0,00	0,00	53.220,28
I alt ved budsum	3.117.833,23	1.545.703,68	134.963,23	1.437.166,32
Hæftelse nr. 11 FRANDSEN INSTALLATION A/S Udlaeg lyst d. 2010072 for kr. 57700.77 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet. info@frandseninstallation.dk	57.700,77	0,00	0,00	57.700,77
I alt ved budsum	3.175.534,00	1.545.703,68	134.963,23	1.494.867,09
Hæftelse nr. 12 DAN SKILTE A/S Udlaeg lyst d. 2010072 for kr. 5076.9 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet. info@danskilte.dk	5.076,90	0,00	0,00	5.076,90
I alt ved budsum	3.180.610,90	1.545.703,68	134.963,23	1.499.943,99
Hæftelse nr. 13 DT GROUP A/S Udlaeg lyst d. 2011012 for kr. 22443.95 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet. info@stark.dk	22.443,95	0,00	0,00	22.443,95
I alt ved budsum	3.203.054,85	1.545.703,68	134.963,23	1.522.387,94
Hæftelse nr. 14 ALM. BRAND A/S Udlaeg lyst d. 2014041 for kr. 10710 udlaeg Ikke svaret - evt. forældet. almbrand@almbrand.dk	10.710,00	0,00	0,00	10.710,00
I alt ved budsum	3.213.764,85	1.545.703,68	134.963,23	1.533.097,94

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. 15 ALM. BRAND FORSIKRING A/S Udlæg lyst d. 2014101 for kr. 25827 udlæg Ikke svaret - evt. forældet. almbrand@almbrand.dk	25.827,00	0,00	0,00	25.827,00
I alt ved budsum	3.239.591,85	1.545.703,68	134.963,23	1.558.924,94
Hæftelse nr. 16 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 2015031 for kr. 51136 udlæg tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	51.136,00	0,00	0,00	51.136,00
I alt ved budsum	3.290.727,85	1.545.703,68	134.963,23	1.610.060,94
Hæftelse nr. 17 ALM. BRAND FORSIKRING A/S Udlæg lyst d. 2016120 for kr. 33407 udlæg almbrand@almbrand.dk	33.407,00	0,00	0,00	33.407,00
I alt ved budsum	3.324.134,85	1.545.703,68	134.963,23	1.643.467,94
Hæftelse nr. 18 ALM. BRAND FORSIKRING A/S Udlæg lyst d. 2016120 for kr. 29047 udlæg almbrand@almbrand.dk	29.047,00	0,00	0,00	29.047,00
I alt ved budsum	3.353.181,85	1.545.703,68	134.963,23	1.672.514,94
Hæftelse nr. 19 NORD ENERGI NET A/S Udlæg lyst d. 2017040 for kr. 123935 udlæg info@nordenergi.dk	123.935,00	0,00	0,00	123.935,00
I alt ved budsum	3.477.116,85	1.545.703,68	134.963,23	1.796.449,94
Hæftelse nr. 20 ALM. BRAND FORSIKRING A/S Udlæg lyst d. 2019092 for kr. 25555 udlæg almbrand@almbrand.dk	25.555,00	0,00	0,00	25.555,00
I alt ved budsum	3.502.671,85	1.545.703,68	134.963,23	1.822.004,94
Hæftelse nr. 21 ALM. BRAND FORSIKRING A/S Udlæg lyst d. 2020062 for kr. 10710 udlæg almbrand@almbrand.dk	10.710,00	0,00	0,00	10.710,00

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
I alt ved budsum	3.513.381,85	1.545.703,68	134.963,23	1.832.714,94
Hæftelse nr. 22 AALBORG SERVICE A/S Udlaeg lyst d. 2022041 for kr. 18457 udlaeg aalborg@aalborg.dk	18.457,00	0,00	0,00	18.457,00
I alt ved budsum	3.531.838,85	1.545.703,68	134.963,23	1.851.171,94
Hæftelse nr. 23 Norlys Energi A/S Udlaeg lyst d. 2023020 for kr. 12262 udlaeg bobehandling.energi@norlys.dk	12.262,00	0,00	0,00	12.262,00
I alt ved budsum	3.544.100,85	1.545.703,68	134.963,23	1.863.433,94
Hæftelse nr. 24 ALM. BRAND FORSIKRING A/S Udlaeg lyst d. 2023020 for kr. 7889 udlaeg almbrand@almbrand.dk	7.889,00	0,00	0,00	7.889,00
I alt ved budsum	3.551.989,85	1.545.703,68	134.963,23	1.871.322,94
Hæftelse nr. 25 ALM. BRAND FORSIKRING A/S Ideel andel lyst d. 2023062 for kr. 14092 Ideel andel almbrand@almbrand.dk	14.092,00	0,00	0,00	14.092,00
I alt ved budsum	3.566.081,85	1.545.703,68	134.963,23	1.885.414,94
Hæftelse nr. 26 AALBORG SERVICE A/S Udlaeg lyst d. 2023111 for kr. 18016 udlaeg aalborg@aalborg.dk	18.016,00	0,00	0,00	18.016,00
I alt ved budsum	3.584.097,85	1.545.703,68	134.963,23	1.903.430,94
Hæftelse nr. 27 ALM. BRAND FORSIKRING A/S Ideel andel lyst d. 2024013 for kr. 5896 Ideel andel almbrand@almbrand.dk	5.896,00	0,00	0,00	5.896,00
I alt ved budsum	3.589.993,85	1.545.703,68	134.963,23	1.909.326,94
Hæftelse nr. 28 ALM. BRAND FORSIKRING A/S Udlaeg lyst d. 2024092 for kr. 53168 udlaeg almbrand@almbrand.dk	53.168,00	0,00	0,00	53.168,00
I alt ved budsum	3.643.161,85	1.545.703,68	134.963,23	1.962.494,94

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. 29 AALBORG SERVICE A/S Udlaeg lyst d. 2024112 for kr. 5161 udlaeg aalborg@aalborg.dk	5.161,00	0,00	0,00	5.161,00
I alt ved budsum	3.648.322,85	1.545.703,68	134.963,23	1.967.655,94
Hæftelse nr. 30 AALBORG SERVICE A/S Udlaeg lyst d. 2025021 for kr. 6612 udlaeg aalborg@aalborg.dk	6.612,00	0,00	0,00	6.612,00
I alt ved budsum	3.654.934,85	1.545.703,68	134.963,23	1.974.267,94
Hæftelse nr. 31 - sidste hæftelse Kai Møller Hansen Udlaeg lyst d. 2025100 for kr. 2982 udlaeg	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	3.654.934,85	1.545.703,68	134.963,23	1.974.267,94

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	85.057,91	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	85.057,91	
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.	43.718,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	5.275,82	Kontakt e-mail: afregning@nordvaerk.dk Kommentar: Nordværk
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	10.000,00	(Anslået) Kommentar: Anslået
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.	23.101,99	Kontakt e-mail: mona.pindstrup@aalborgforsyning.dk Kommentar: Aalborg Forsyning, renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	1.087,10	Kommentar: Alm Brand
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.200.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 220.021,14			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 02-02-2026 Marie Skjelbo Nielsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 3.900,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Andre salærer:	kr. 375,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 4.550,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 788,00
Total inkl. moms:	kr. 43.718,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.200.000,00	
Størstebeløbet	kr. 85.057,91
Restancer	kr. 134.963,23
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 220.021,14

