

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Løkkevej 9, 9400 Nørresundby, 9400 Nørresundby

Tvangsauktion: Tirsdag 17-03-2026 kl. 11:00
Retten i Aalborg, Retssal 1, Badehusvej 17, 9000 Aalborg
Rettens AS nummer: AS 16-2/2026



Kromann Reumert · v/advokat Kamilla Krebs
Kalkværksvej 16 · 8000 Aarhus C · Tlf.: 7012 1211
<https://www.kromannreumert.com/> · acjs@kromannreumert.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	7011215
Rettens AS nummer:	AS 16-2/2026
Matrikel nr.:	36z, Lindholm By, Lindholm
Beliggende:	Løkkevej 9, 9400 Nørresundby, 9400 Nørresundby
Tilhørende:	Lars Dreyer Jensen
Boende:	Løkkevej 9, st., 9400 Nørresundby
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 17-03-2026 kl. 11:00
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
Hæftelse nr.:	2
Rekvirent:	Nykredit Bank A/S
v/advokat:	Kamilla Krebs

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	2.044.000 kr.
Grundværdi:	1.013.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	118 m ²
Grund:	581 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	UKENDT
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	196,66 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jf. ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest og servitutter.
Byggeår:	1925
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Det tinglyste grundareal udgør 581 m², heraf vej 0 m². Ifølge BBR udgør det samlede bygningsareal 70 m². Kælder udgør 36 m² og tagetagens areal udgør 48 m². Det samlede boligareal udgør 118 m². Endeligt er en tilhørende garage/udhus på 63 m².

Ejendommen bebos af ejer selv.

Ejendommen er beliggende på en lille blind stikvej, hvorfor der umiddelbart er begrænset trafik/støj, og alt andet lige kun folk med et ærinde/tilhørsforhold som befinder sig på vejen. Ejendommen ligger forholdsvis tæt på centrum og fjorden. Ejendommen har en forholdsvis stor baghave. Med de rette midler kan ejendommen muligvis gøres til to separate lejemål, idet der er separate indgange til hhv. stuen og 1. sal.

Ejendommen består af i alt fem værelser og et badeværelse (to badeværelser ifølge BBR). Man træder ind i en mindre entre, hvorfra man kan gå ind i stuen eller dreje modsat til badeværelset. Fra stuen er der adgang til køkkenet, og yderligere et værelse. Der er ikke adgang til 1. sal indefra, hvorfor man skal udenfor og op ad en separat trappe for at få adgang til 1. sal, som består af to værelser. Der er to mindre kælderrum under ejendommen samt udhus med diverse opbevaringsmuligheder.

Ejendommen er ufremkommelig i en del af værelserne pga. opbevaring af diverse ejendele og byggematerialer, hvorfor ikke alle rum kunne afdækkes tilstrækkeligt.

Ejendommen er under renovering, hvorfor bl.a. loft mangler i et værelse samt skabe mv. i køkkenet. Der er anvendt forskellige materialer, herunder fx linoleumsgulv i køkkenet, gulvtæppe i stuen mv.

Hårde hvidevarer - herunder komfur, køleskab mv. - er af ældre dato, men funktionsdygtige. Dog må en udskiftning heraf forventes at skulle ske snarest efter overtagelse.

Der henvises i forbindelse med kloak, afløbs- og vandforhold for ejendommen til den vedlagte Ejendomsdatarapport.

Der er tinglyst et afgiftspantebrev på DKK 31.000 på ejendommen.

Der er indefrosset grundskyld på pt. DKK 11.871,47.

Ansvarsbegrænsning

Besigtigelse af ejendommen er sket den 2. februar 2026 uden sagkyndig. Denne beskrivelse af ejendommen er alene af orienterende karakter, og kan ikke anses for udtømmende. Interesserede købere anbefales at søge sagkyndig bistand hos egen advokat, ejendomsmægler og/eller revisor.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og uden ansvar for rekvirenten og fagedretten. Rekvirenten har ikke nærmere kendskab til denne og rekvirenten må derfor i forbindelse med tvangsauktionen fraskrive sig ethvert ansvar for faktiske, juridiske såvel som fysiske fejl og mangler ved ejendommen.

Køber kan således ikke gøre nogen form for mangelsbeføjelser gældende, eksempelvis ved ophævelse af tvangsauktionskøbet, forholdsmæssigt afslag, godtgørelse og/eller erstatning.

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.

Henvendelse vedrørende besigtigelse af ejendommen skal ske til Anne-Cahrine Jørgensen på acjs@kromannreumert.com.

Eventuelle spørgsmål vedrørende ejendommen kan rettes til advokat Andreas Agervig Hansson på aaha@kromannreumert.com.

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. 12.12.2019 for opr. DKK 655.000. Restgæld pr. 1. april 2026: DKK 655.000,00 Låntype: Obligationslån Fondskode: 0952443 Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 17. marts 2026. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted. Der henvises i øvrigt til vedlagte auktionsopgørelse samt "Tillæg vedrørende lån i Totalkredit A/S. Kravet er tillagt inkassoomkostninger med i alt DKK 2.750,00, jf. vedlagte mail fra Hjulmand Kaptain. acjs@kromannreumert.com	666.876,35	655.000,00	11.876,35	0,00
I alt ved budsum	666.876,35	655.000,00	11.876,35	0,00
Hæftelse nr. 2 NYKREDIT BANK A/S CVR.nr. 10519608 v/advokat Kamilla Krebs (Kromann Reumert) Underpant i ejerpantebrev lyst d. 13.01.2016 for opr. DKK 100.000. Kravet er herefter tillagt 1 års renter, jf. vedhæftede. acjs@kromannreumert.com	115.750,00	0,00	0,00	115.750,00
I alt ved budsum	782.626,35	655.000,00	11.876,35	115.750,00
Hæftelse nr. 3 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst den 17.09.2024 for DKK 272.950. Hæftelsen er medtaget til det tinglyste beløb, da Gældsstyrelsen ikke har besvaret rekvirentens panthaverforespørgsel. tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	272.950,00	0,00	0,00	272.950,00
I alt ved budsum	1.055.576,35	655.000,00	11.876,35	388.700,00

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. 4 - sidste hæftelse SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst den 17.09.2024 for DKK 142.249. Hæftelsen er medtaget til det tinglyste beløb, da Gældsstyrelsen ikke har besvaret rekvirentens panthaverforespørgsel. tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	142.249,00	0,00	0,00	142.249,00
A. Total i alt	1.197.825,35	655.000,00	11.876,35	530.949,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilklårenes pkt. 6B:	kr.	87.273,90	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	87.273,90	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	0,00	
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvisitens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	56.517,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	5.625,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag (Anslået) Kontakt e-mail: opkfinans@aalborg.dk Kommentar: Aalborg Kommune har opgjort kravet til DKK 768,75, men har oplyst, at kravet er til inddrivelse hos Gældsstyrelsen, hvorfor yderligere omkostninger er påløbet. Gældsstyrelsen har ikke besvaret rekvisitens henvendelse, hvorfor gælden er anslået.	kr.	3.000,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatteestancer	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 (Anslået) Kommentar: Rekvisiten har ikke kendskab til, hvor ejendommen er forsikret. Restancen er medtaget skønsmæssigt.	kr.	5.000,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Affald / renovation	kr.	5.259,93	Kontakt e-mail: afregning@nordvaerk.dk Kommentar: Nordværk I/S
11. Indefrosset grundskyld	kr.	11.871,47	Kontakt e-mail: opkfinans@aalborg.dk Kommentar: opgørelse pr. 31.12.2025
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 2.044.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilklårenes pkt. 7 kr. 443.431,16			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 09-02-2026 Andreas Agervig Hansson			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 37.500,00
Incassosalær(er):	kr. 5.912,50
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.000,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Andre salærer:	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.175,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.200,00
Total inkl. moms:	kr. 56.517,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.044.000,00

Størstebeløbet	kr. 87.273,90
Restancer	kr. 11.876,35
1/4 af hæftelser	kr. 132.737,25
Friværdi	kr. 211.543,66
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 443.431,16







