

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Knudsejevej 29, 9352 Dybvad

Tvangsauktion: Onsdag 08-04-2026 kl. 11:40
Retten i Hjørring , Retssal J, Sct. Knuds Park 8, 9800 Hjørring
Rettens AS nummer: AS AUKT-12/2026



ADVODAN Lolland-Falster · v/advokat Rasmus Lindsten
C.E. Christiansens vej 2 · 4930 Maribo · Tlf.: 46 14 59 03
<http://www.advodan.dk/advodan-maribo> · hema@advodan.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	125076
Rettens AS nummer:	AS AUKT-12/2026
Matrikel nr.:	3e, Idskov Fjerdings vestlige Del, Voer
Beliggende:	Knudsejevej 29, 9352 Dybvad
Tilhørende:	Annita Hansen Hvam og Torben Andersen
Boende:	*
Auktionstidspunkt:	Onsdag 08-04-2026 kl. 11:40
Auktionssted:	Retten i Hjørring Retssal J Sct. Knuds Park 8 9800 Hjørring Tlf.: 99 68 56 00 E-mail: foged.hjo@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Kusk Ejendomme ApS
v/advokat:	Rasmus Lindsten

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelsesejendom
Ejendomsværdi pr. 01-01-2024:	701.000 kr.
Grundværdi:	138.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	156 m ²
Grund:	4816 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm Brand Forsikring
Police nr.:	141310585
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	163,08 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1880
Antal værelser:	7

Beskrivelse af ejendommen

Beboelsesejendom

Tinglyst areal 4.816 m², heraf vej 0 m².

Fritliggende enfamilieshus beliggende i landzone opført i 1880 – om-/tilbygningsår 2003 - i 1½ plan med ydervægge af hvide mursten, tagdækning af fibercement (herunder asbest) og med ældre termovinduer.

Ejendommen har et samlet boligareal på 156 m² (heraf udnyttet areal af tagetagen 67 m²) og indeholder indgangsområde/gangareal med adgang til stort rum, hvori køkkenet er integreret. Køkkenet er indrettet med hvide elementer og almindelige installationer. I opholdsrummet er der mørke gulvfliser samt synlige bærende konstruktioner, og enkelte vægflader fremstår ufærdige med blotlagt murværk. I stueplan findes endvidere et værelse med laminatgulv samt et badeværelse med flisebeklædte vægge, mørkt gulv, bruseniche og installationer til vaskemaskine og tørretumbler. Fra opholdsområdet fører en trappe til tagetagen.

Tagetagen er fuldt udnyttet og består af to større rum med trægulve og synlige tagkonstruktioner. Rummene fremstår umøbleret.

På grunden er desuden opført to udhusbygninger, begge registreret som opført i 1880. Den første udhusbygning, tidligere anvendt som stald, er opført i murværk med tag af fibercement og har et registreret bebygget areal på 65 m². Indvendigt fremstår bygningen med rå vægge og loftsflader samt ujævne gulvarealer bestående af jord- og betonflader. Bygningen anvendes til opbevaring af forskellige materialer og genstande. Et af rummene indeholder et fyr samt yderligere opmagasinering.

Den anden udhusbygning, registreret som lade, har et bebygget areal på 110 m² og er ligeledes opført i murværk med tag af fibercement. Bygningen fremstår indvendigt med synlige trækonstruktioner og rå gulvarealer af jord og beton. Der er omfattende opbevaring af værktøj, byggematerialer, møbler og andre effekter. Bygningen indeholder ældre skillekonstruktioner samt portåbninger og anvendes som opbevarings- og depotbygning uden nyere installationer.

Udenomsarealerne består af åbne græsarealer og områder med bevoksning. Der forekommer forskellige typer opmagasinering i form af materialer, beholdere, havesager og andre genstande placeret flere steder på grunden.

Vandforsyning fra privat vandværk. Afløbsforhold – Anden type afløb.

Bygningens varmeinstallation består af centralvarme med pillefyr.

Alle angivelser af bygningsarealer og årstal er iflg. BBR.

Der er statsligt indefrysningsslån på ejendommen på kr. 561,52 jf. ejendomsdatarapporten.

Tvangsauktionskøber opfordres til straks at foretage relevant aflæsning af forbrugsmålere, og foretage indberetning til de relevante forsyningsselskaber vedr. el, vand og evt. fjernvarme.

For yderligere oplysninger om ejendommen henvises til www.dingeo.dk.

Ejendommen er beliggende ca. 3 km fra Dybvad med skole og indkøbsmuligheder.

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 Pantebrev til Kusk Ejendomme ApS, CVR.nr. 37467723, v/NS Invest A/S, CVR.nr. 19343049 Kr. 495.000,00, rente 8 %, månedlige afdrag kr. 4.155,00 Restgæld pr. 01.04.2026 kr. 385.470,60 Indeholder særlige indfrielsesvilkår ns@vejleadmin.dk	420.174,02	386.070,22	34.103,80	0,00
I alt ved budsum	420.174,02	386.070,22	34.103,80	0,00
Hæftelse nr. 2 Udlæg til LOWELL DANMARK A/S, CVR.nr. 18457970 Kr. 50.032,00 Tinglyst den 12.03.2019 i Torben Andersens andel bobehandling.dk@lowell.com	61.439,00	0,00	0,00	61.439,00
I alt ved budsum	481.613,02	386.070,22	34.103,80	61.439,00
Hæftelse nr. 3 Udlæg til OK A.M.B.A., CVR.nr. 39170418 Kr. 6.422,00 Tinglyst den 03.06.2019 i Annita Hansen Hvams andel Ej opgjort info@mortang.dk	6.422,00	0,00	0,00	6.422,00
I alt ved budsum	488.035,02	386.070,22	34.103,80	67.861,00
Hæftelse nr. 4 Udlæg til LOWELL DANMARK A/S, CVR.nr. 18457970 Kr. 76.216,00 Tinglyst den 10.03.2020 i Annita Hansen Hvams andel bobehandling.dk@lowell.com	90.316,00	0,00	0,00	90.316,00
I alt ved budsum	578.351,02	386.070,22	34.103,80	158.177,00
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse Udlæg til Brønderslev Forsyning A/S, CVR.nr. 31159431 Kr. 4.271,00 Tinglyst den 30.11.2021 forsyning@bronderslevforsyning.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	578.351,02	386.070,22	34.103,80	158.177,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	54.748,28	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	54.748,28	
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.	37.055,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	5.277,90	Kontakt e-mail: raadhus@99454545.dk
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.	5.069,92	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Gældsstyrelsen
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	1.272,38	Kontakt e-mail: forsikring.inkasso@almbrand.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	2.323,08	Kontakt e-mail: afregning@nordvaerk.dk Kommentar: Renovation
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 701.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 159.058,58			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 11-03-2026 Rasmus Lindsten			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.500,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.200,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 5.000,00
Total inkl. moms:	kr. 37.055,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 701.000,00

Størstebeløbet	kr. 54.748,28
Restancer	kr. 34.103,80
1/4 af hæftelser	kr. 39.544,25
Friværði	kr. 30.662,25
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 159.058,58

