

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Østre Havnegade 46 1 th - lejlighed med altan med fjordudsigt og elevator, 9000 Aalborg

Tvangsauktion: Tirsdag 21-04-2026 kl. 10:00
Retten i Aalborg, 4, Badehusvej 17, 9000 Aalborg
Rettens AS nummer: AS 16-325/2026, AS 16-327/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	4
Fotos	9

• msn@budolfi-advokaten.dk

Journalnummer:	1041
Rettens AS nummer:	AS 16-325/2026, AS 16-327/2026
Matrikel nr.:	1380c, Aalborg Bygrunde, Ejerlejlighed nr. 15
Beliggende:	Østre Havnegade 46 1 th - lejlighed med altan med fjordudsigt og elevator, 9000 Aalborg
Tilhørende:	Ejner Kudsk Christensen og Yves Kristensen under konkurs v/kurator Lars Bentsen
Boende:	Østre Havnegade 46, 1. th, 9000 Aalborg
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 21-04-2026 kl. 10:00
Auktionssted:	Retten i Aalborg 4 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:	Mandag 30-03-2026 kl. 12:30
Besigtigelse:	Østre Havnegade 46, 1. th., 9000 Aalborg
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Aflyses hvis ingen tilmeldte.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S/kurator
v/advokat:	Marie Skjelbo Nielsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Fordelingstal:	148/9984
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	3.088.000 kr.
Grundværdi:	1.415.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	103 m ²
Grund:	3241 m ² Heraf vej 17 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Ejerforeningen
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	262,12 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	2015
Antal værelser:	3
Energimærke:	A

Beskrivelse af ejendommen

Ejerlejlighed fra 2015 med fjordudsigt

Der afholdes samlet auktion vedr. lejligheden Østrehavegade 46, 1. th, 9000 Aalborg, ejerlejlighed nr. 15 (50% ejes af Ejner Kudsk Christensen og 50% ejes af Yves Kristensen under konkurs ved kurator Lars Bentsen) og Yves Kristesen under konkurs ved kurator Lars Bentsens idelle andel (50%) af kælderrummet, ejerlejlighed nr. 79. Ejerlejlighed nr. 79 har særskilt AS 16-56/2026, hvortil henvises!

Ejerlejlighed med tinglyst areal 103 m². Grundareal 3.241 m², heraf vej 17 m². Ejerlejlighedsfordelingstal er 149/9984.

Idelle andel af kælderrum på 3 m² særskilt matrikuleret (lejl. 79) auktioneres under AS 16-56/2026.

Ejerlejlighed opført i 2015 indeholdende entre med trægulv og hvide indbyggede skabe. Stort køkkenalrum i åben forbindelse med stuen. Køkkenet er med hvide elementer. Fra stuen er der adgang til terrasse med fjordudsigt. Herudover indeholder lejligheden 2 værelser og et toilet/bad.

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 Musikhus Kvarteret E/F 2 Anden lyst d. 2015070 for kr. 40000 anden ah@vingaardshus.dk	40.311,04	0,00	0,00	40.311,04
I alt ved budsum	40.311,04	0,00	0,00	40.311,04
Hæftelse nr. 2 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 2023071 for kr. 2412000 realkreditpantebrev	2.454.313,15	2.294.862,96	159.450,19	0,00
I alt ved budsum	2.494.624,19	2.294.862,96	159.450,19	40.311,04
Hæftelse nr. 3 Sparekassen Danmark Ejerpantebrev lyst d. 2017092 for kr. 600000 ejerpantebrev	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
I alt ved budsum	3.094.624,19	2.294.862,96	159.450,19	640.311,04
Hæftelse nr. 4 IFA Finance DAC Ideel andel lyst d. 2025020 for kr. 135683 Alene lyst i Yves tilhørende ideelle andel. info@ifa-inkasso.de	135.683,00	0,00	0,00	135.683,00
I alt ved budsum	3.230.307,19	2.294.862,96	159.450,19	775.994,04
Hæftelse nr. 5 RESURS BANK, FILIAL AF RESURS BANK AKTIEBOLAG, SVERIGE Cvr-nr.: 36041021 Ideel andel lyst 20252310 for kr. 334.409 Alene lyst i Ejners tilhørende ideelle andel Kundeservice@resurs.dk	334.409,00	0,00	0,00	334.409,00
I alt ved budsum	3.564.716,19	2.294.862,96	159.450,19	1.110.403,04
Hæftelse nr. 6 - sidste hæftelse Qred AB, Sverige Ideel andel lyst 20260203 for kr. 66.602 Alene lyst i Ejners tilhørende ideelle andel Support@qred.se	66.602,00	0,00	0,00	66.602,00
A. Total i alt	3.631.318,19	2.294.862,96	159.450,19	1.177.005,04

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	70.031,08	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	70.031,08	
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.	57.805,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	10.000,00	(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.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	2.226,08	Kommentar: Indefrossen grundskyld
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 3.088.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 387.902,98			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 19-02-2026 Marie Skjelbo Nielsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 43.750,00
Rekvisionssalærer:	kr. 4.250,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Andre omkostninger inkl. moms:	kr. 375,00
Andre salærer:	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 4.700,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Total inkl. moms:	kr. 57.805,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.088.000,00

Størstebeløbet	kr. 70.031,08
Restancer	kr. 159.450,19
1/4 af hæftelser	kr. 158.421,71
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 387.902,98

