

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Skomagergade 38, 6093 Sjølund

Tvangsauktion: Fredag 08-05-2026 kl. 09:00
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-298/2025



Anker Law · v/advokat Niels Anker Michaelsen
Strandvejen 8 · 6000 Kolding · Tlf.: 76320010
<https://anker-law.dk/> · ab@szocska.dk



Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	631290-ab
Rettens AS nummer:	AS 7-298/2025
Matrikel nr.:	42b, Sjølund By, Vejstrup
Beliggende:	Skomagergade 38, 6093 Sjølund
Tilhørende:	Johan Morten Møllerskov
Boende:	Hjarupvej 10, 6000 Kolding
Auktionstidspunkt:	Fredag 08-05-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 05-05-2026 kl. 14:00
Besigtigelse:	Skomagergade 38, 6093 Sjølund
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:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Niels Anker Michaelsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.181.000 kr.
Grundværdi:	353.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	140 m ²
Grund:	675 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	IF Forsikring/Topdanmark
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	4.293,98 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1866
Antal værelser:	7

Beskrivelse af ejendommen

Baseret på tilgængelige offentlige oplysninger:

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus, der er opført i 1866 og ombygget/tilbygget i 1974.

Ejendommens tinglyste areal er 675 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen har et bebygget areal på 110 m². Ejendommens samlede boligareal er på 140 m², hvoraf 30 m² er udnyttet tagetageareal.

Herudover er der 15 m² garage og 10 m² udhus.

Der er 7 værelser, køkken samt 1 toilet/badeværelse.

Varmeinstallationen er centralvarme med én fyringsenhed og opvarmningsmidlet er flydende brændsel.

Faktisk beskrivelse af ejendommen:

Det er et hvidt, pudset hus. Der er indgang gennem hoveddøren til en mindre entre.

Til højre for entreen er en stue med trægulv og listeloft.

Fra stuen er der direkte adgang til køkkenet. I køkkenet er en Bosch opvaskemaskine, en Gorenje ovn samt en dropinette, en emhætte og et køleskab af ukendt mærke.

Fra køkkenet er der adgang til en baggang, hvor der står en Hoover vaskemaskine og en AEG tørretumbler. Fra baggangen kan man gå ud i et overdækket uderum med plasttag, hvorfra der er adgang til haven. Fra baggangen er der ligeledes adgang til et toilet.

Fra stuen er der adgang til en udestue med plasttag.

Fra entreen er der til venstre adgang til et værelse.

Der går en trappe fra entreen op til 1. sal til en forgang.

Til venstre er der et værelse med gulvtæppe. Det samme er til højre for forgangen.

Loftet virker rimeligt gyngende og trænger til udskiftning.

Ved siden af huset, er der en garage med plasttag og udgang for enden til haven.

I haven findes flere skure.

I det ene skur står et varmeanlæg og to fryseskabe.

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 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 23.02.2006 for kr. 538.000,00. rdsupport@rd.dk	313.766,67	285.896,98	27.869,69	0,00
I alt ved budsum	313.766,67	285.896,98	27.869,69	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Danske Bank (tidligere BG Bank A/S) CVR.nr. 61126228 Bernstorffsgade 40 1577 København V Pantebrev lyst d. 01.06.1983 for kr. 124.000,00. grckontakt@danskebank.dk	86.053,33	0,00	0,00	86.053,33
A. Total i alt	399.820,00	285.896,98	27.869,69	86.053,33

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	48.445,05	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	48.445,05	
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.	41.136,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
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.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	3.015,07	Kontakt e-mail: kundeservice@topdanmark.dk Kommentar: kundenr. 6908 625
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrysningsslån	kr.	4.293,98	Kontakt e-mail: cbaj@kolding.dk Kommentar: Skomagergade 38, 6093 Sjølund
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.181.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 293.123,07			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 27-03-2026 Niels Anker Michaelsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 2.100,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.175,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 256,00
Total inkl. moms:	kr. 41.136,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.181.000,00

Størstebeløbet	kr. 48.445,05
Restancer	kr. 27.869,69
1/4 af hæftelser	kr. 21.513,33
Friværdi	kr. 195.295,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 293.123,07

