

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Bajstrup Bygade 77, 6360 Tinglev

Tvangsauktion: Torsdag 07-05-2026 kl. 09:00
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-14/2026



Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius · v/advokat Mark Søtrup
Esbjerg Brygge 28 · 6700 Esbjerg · Tlf.: 70226660
www.kirklarsen.dk · bml@kirklarsen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	9400-3741
Rettens AS nummer:	AS 6-14/2026
Matrikel nr.:	36, Stoltelund, Tinglev
Beliggende:	Bajstrup Bygade 77, 6360 Tinglev
Tilhørende:	Ralf Schumm
Boende:	Bajstrup Bygade 77, 6360 Tinglev
Auktionstidspunkt:	Torsdag 07-05-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Sønderborg Retssal 2 Stationsvej 10 6400 Sønderborg Tlf.: 73 42 41 21 E-mail: foged.son@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Torsdag 30-04-2026 kl. 15:00
Besigtigelse:	Bajstrup Bygade 77, 6360 Tinglev
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Hvis ingen har tilmeldt sig ved fristens udløb, vil besigtigelsen ikke blive gennemført.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Nykredit Realkredit A/S
v/advokat:	Mark Søtrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	594.000 kr.
Grundværdi:	121.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	125 m ²
Grund:	2273 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Police nr.:	879126
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	619,93 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Se tillæg vedrørende lån i Nykredit.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1962
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Bajstrup Bygade 77, Tinglev

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et tinglyst areal på 2273 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen består ifølge BBR af 4 bygninger, et enfamiliehus (bygningsnr. 1), udhus - tidligere kostald (bygning 2), udhus - tidligere ladebygning (bygning 3) og udhus – tidligere svinestald (bygning 4).

Bygningsnr. 1 er opført i 1962 i mursten og med tag af fibercement herunder asbest. Den har et bebygget areal iflg. BBR på 141 m², hvoraf 16 m² er udestue.

Huset er indrettet med køkken, baggang, stue, badeværelse, 2 værelser og et kammer.

Udestuen på 16 m², opført i 1989, er uopvarmet og er en del af bygningen.

Fastbrændselskedel.

På besigtigelsestidspunktet var der ingen brugbare hårde-/hvidevarer til stede i køkkenet.

Ifølge BBR er der følgende energiplysninger:

Varmeinstallation: centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmningsmiddel: flydende brændsel

Supplerende varme: brændeovn og lignende med skorsten

Bygningsnr. 2 opført i 1955 i mursten og med tag af fibercement herunder asbest. Den har et bebygget areal på 130 m².

Bygningsnr. 3 opført i 1955 i andet materiale og med tag af fibercement herunder asbest. Den har et bebygget areal på 75 m².

Bygningsnr. 4 opført i 1877 i mursten og med tag af fibercement herunder asbest. Den har et bebygget areal på 80 m².

Ifølge BBR er der følgende bemærkninger for grund:

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Udledningstilladelse: der foreligger ingen kendt tilladelse.

Ifølge BBR er der følgende tekniske anlæg:

Negravet tank fra 1967 til fyringsgasolie (under 6.000 l). Tanken er sløjet i 1988 (tømt og afblændet).

Fremvisning af ejendommen afholdes torsdag den 30. april 2026 kl. 15:00. Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Er der ingen tilmeldinger forbeholdes det at aflyse fremvisningen.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvist er baseret på offentlige registre (BBR-udskrift) samt besigtigelse den 25. marts 2026. Offentlige registre kan indeholde fejl, hvorfor der ikke indestås for oplysningernes rigtighed, og hverken fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for eventuelle fejl. Interesserede købere opfordres derfor til selv at besigtige ejendommen på den planlagte fremvisningsdato.

Fra og med 2018 er stigning i grundskyld "indefrosset" som lån, der forfalder i tilfælde af ejerskifte. En auktion betragtes i den forbindelse efter rekvirentens opfattelse som et ejerskifte i relation til lånet. Lånet er ikke tillagt fortrinsret, men i det omfang sælger ikke indfrier lånet, så har kommunen mulighed for at henholde sig til ejendommen og derved reelt pålægge auktionskøber udgiften. Udgiften er derfor medtaget i størsteløbet og udgør kr. 228,69.

OBS: DET BEMÆRKES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLIGTIG

DET BEMÆRKES TILLIGE, AT REKVIRENTSALÆRET VIL BLIVE REGULERET I OPADGÅENDE RETNING I DET OMFANG, BUDSUMMEN OVERSTIGER DEN OFFENTLIGE EJENDOMSVÆRDI

Prioritetsopgørelse

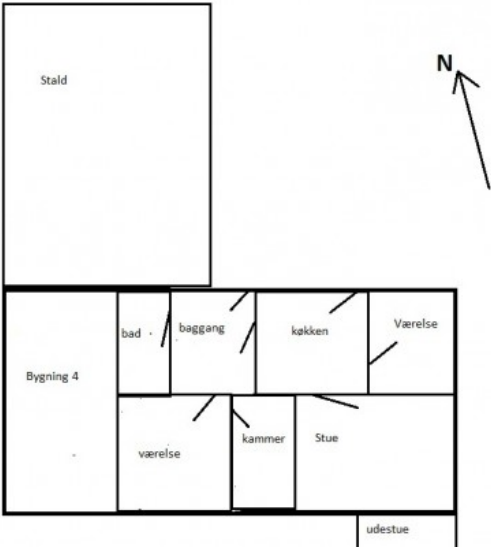
Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Nykredit Realkredit A/S CVR.nr. 12719280 v/advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 25.09.2006 for kr. 269.000, obligationslån, rente 5% p.a., restgæld pr. 1/4 2026 kr. 141.038,43, kvartårlig ydelse kr. 4.517,76 realkredit@kirkklarsen.dk	156.026,53	141.806,18	14.220,35	0,00
I alt ved budsum	156.026,53	141.806,18	14.220,35	0,00
Hæftelse nr. 2 Kinnerton Mortgage Funds PLC v/Kinnerton Capital A/S Huaser Plads 20, 1. 1127 København K Att. Hanne Rasmussen / 702284/1-44444-101526 Pantebrev lyst 25.09.2006 for kr. 160.000, rente 8% p.a., restgæld pr. 11/3 2026 kr. 67.070,47. Pantebrev med særlige indfrielsesvilkår, jf. vedlagte pantebrev hra@kinnertoncap.dk	131.072,76	67.905,12	63.167,64	0,00
I alt ved budsum	287.099,29	209.711,30	77.387,99	0,00
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse ARWOS SERVICE A/S CVR.nr. 32562531 Forsyningsvejen 2 6200 Aabenraa Att. Annette Dreier Udlæg lyst 26.06.2025 for 12.035 Anmeldt med afregning@arwos.dk	7.650,00	0,00	0,00	7.650,00
A. Total i alt	294.749,29	209.711,30	77.387,99	7.650,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	55.529,55	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	55.529,55	
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.	37.455,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	869,96	Kontakt e-mail: opkraevning@aabenraa.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.	11.713,94	Kontakt e-mail: afregning@arwos.dk Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	1.511,96	Kontakt e-mail: regnskab@gjensidige.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indfrosesen grundskyld	kr.	228,69	Kontakt e-mail: opkraevning@aabenraa.dk
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 594.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 134.830,04			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 31-03-2026 Benedikte Munk Larsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.575,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.125,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 3.100,00
Nykredit gebyr:	kr. 500,00
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 37.455,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 594.000,00	
Størstebeløbet	kr. 55.529,55
Restancer	kr. 77.387,99
1/4 af hæftelser	kr. 1.912,50
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 134.830,04



Jour nr. 9400-3678/REA
Ikke målfast skitse over ejendommen
Bajstrup Bygade 77, 6363 Tinglev



Skitse