

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Sønderbro 15 st tv, 9000 Aalborg

Tvangsauktion: Tirsdag 02-06-2026 kl. 09:40  
Retten i Aalborg, 1, Badehusvej 17, 9000 Aalborg  
Rettens AS nummer: AS 16-33/2026



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

## Indholdsfortegnelse

|                 |   |
|-----------------|---|
| Salgsopstilling | 3 |
| Fotos           | 8 |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Journalnummer:</b>         | 1149  |
| <b>Rettens AS nummer:</b>     | AS 16-33/2026   |
| <b>Matrikel nr.:</b>          | 4as, Aalborg Markjorder, Ejerlejlighed nr. 1  |
| <b>Beliggende:</b>            | Sønderbro 15 st tv, 9000 Aalborg  |
| <b>Tilhørende:</b>            | Petra Patzwaldt   |
| <b>Boende:</b>                | Sønderbro 15, st. tv, 9000 Aalborg  |
| <b>Auktionstidspunkt:</b>     | Tirsdag 02-06-2026 kl. 09:40  |
| <b>Auktionssted:</b>          | Retten i Aalborg<br>1<br>Badehusvej 17<br>9000 Aalborg<br><br>Tlf.: 99 68 84 00<br>E-mail: tvang.alb@domstol.dk<br>Å: Mandag-fredag 8.30-15.00<br>Fogedrettens telefontid er fra kl. 09.00 - 12.00<br>Skifterettens telefontid er fra kl. 09.00 - 12.00 |
| <b>Dato for besigtigelse:</b> | Torsdag 21-05-2026 kl. 14:00  |
| <b>Besigtigelse:</b>          | Sønderbro 15, 9000 Aalborg  |
| <b>Kommentar:</b>             | Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Aflyse, hvis ingen tilmeldte.  |
| <b>Hæftelse nr.:</b>          | 2   |
| <b>Rekvirent:</b>             | Totalkredit A/S   |
| <b>v/advokat:</b>             | Marie Skjelbo Nielsen   |

## Ejendomsoplysninger

|  |  |
|--|--|
| <b>Ejendomskategori:</b>                             | Ejerlejlighed                                  |
| <b>Fordelingstal:</b>                                | 37/1000  |
| <b>Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:</b>                 | 2.160.000 kr.                                  |
| <b>Grundværdi:</b>                                   | 1.465.000 kr.                                  |
| <b>Boligareal ifølge BBR:</b>                        | 135 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Grund:</b>  | 1000 m <sup>2</sup> Heraf vej 0 m <sup>2</sup> |
| <b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>        | Ingen  |
| <b>Momspligtig:</b>                                  | Nej  |
| <b>Forsikringsforhold:</b>                           | Ejerforeningens                                |
| <b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:</b> | 200,00 kr.                                     |
| <b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>                     | Anslået  |
| <b>Lejemål:</b>                                      | Nej  |
| <b>Byrder og servitutter:</b>                        | Ja Se vedhæftede tingbogsattest                |
| <b>Byggeår:</b>                                      | 1943   |
| <b>Antal værelser:</b>                               | 3  |

## Beskrivelse af ejendommen

### 3 værelses lejlighed i Aalborg centrum med altan

Ejerlejlighed med tinglyst areal på 130 m<sup>2</sup>. Tinglyst fordelingsnummer 37/1000.

BBR-areal udgør 135 m<sup>2</sup>, af dette areal er 39 m<sup>2</sup> beliggende i kælder samt andel i fællesareal udgør 5 m<sup>2</sup>.

Lejligheden indeholder 3 værelser, 1 badeværelse, 1 vandskyllende toilet. Køkkenet er i åben forbindelse med stuen. Fra entreen er der adgang til badeværelset og køkkenalrum. Fra stuen er der adgang til en altan. Fra stuen er der desuden en trappe til værelserne beliggende i kælderen.

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

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<br>Ejerforeningens vedtægter lyst pantstiftende<br><br>Tillægstekst lyst d. 2005061 for kr. 33333<br>Tillægstekst<br><br>dn@haugaardbraad.dk   | 33.800,44                       | 0,00  | 0,00                                      | 33.800,44                         |
| <b>I alt ved budsum</b>   | <b>33.800,44</b>                | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>33.800,44</b>                  |
| Hæftelse nr. 2<br>Totalkredit A/S<br>CVR.nr. 21832278<br>Kalvebod Brygge 1<br>1780 København V<br><br>Realkreditpantebrev lyst d. 2019112 for kr. 1606000<br>realkreditpantebrev<br><br>tk@inkasso.dk | 1.369.293,72                    | 1.298.464,10                                | 70.829,62                                 | 0,00                              |
| <b>I alt ved budsum</b>   | <b>1.403.094,16</b>             | <b>1.298.464,10</b>                         | <b>70.829,62</b>                          | <b>33.800,44</b>                  |
| Hæftelse nr. 3<br>Sparekassen Danmark<br><br>Ejerpantebrev lyst d. 2021121 for kr. 350000<br>ejerpantebrev  | 350.000,00                      | 0,00  | 0,00                                      | 350.000,00                        |
| <b>I alt ved budsum</b>   | <b>1.753.094,16</b>             | <b>1.298.464,10</b>                         | <b>70.829,62</b>                          | <b>383.800,44</b>                 |
| Hæftelse nr. 4<br>Sparekassen Danmark<br><br>Udlaeg lyst d. 2023120 for kr. 115979<br>udlaeg  | 115.979,00                      | 0,00  | 0,00                                      | 115.979,00                        |
| <b>I alt ved budsum</b>   | <b>1.869.073,16</b>             | <b>1.298.464,10</b>                         | <b>70.829,62</b>                          | <b>499.779,44</b>                 |
| Hæftelse nr. 5<br>Mona Elisabeth Pedersen<br><br>Udlaeg lyst d. 2024121 for kr. 18176<br>udlaeg   | 18.176,00                       | 0,00  | 0,00                                      | 18.176,00                         |
| <b>I alt ved budsum</b>   | <b>1.887.249,16</b>             | <b>1.298.464,10</b>                         | <b>70.829,62</b>                          | <b>517.955,44</b>                 |
| Hæftelse nr. 6 - sidste hæftelse<br>OK A.M.B.A.<br><br>Udlaeg lyst d. 2025012 for kr. 6778<br>udlaeg<br><br>ok@ok.dk  | 6.778,00                        | 0,00  | 0,00                                      | 6.778,00                          |
| <b>A. Total i alt</b>   | <b>1.894.027,16</b>             | <b>1.298.464,10</b>                         | <b>70.829,62</b>                          | <b>524.733,44</b>                 |

|   |     |           |           |
|---|-----|-----------|-----------|
| <b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:</b>   | kr. | 54.605,00 |           |
| <b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>  | kr. | 54.605,00 |           |
| <b>Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):</b>   | kr. | 0,00      |           |
| <b>Det under B anførte størstebeløb fremkommer således</b>  |     |           |           |
| <b>a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>  | kr. | 49.405,00 |           |
| <b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>   | kr. | 0,00      |           |
| <b>c. Restancer vedrørende</b>  |     |           |           |
| <b>1. Ejendomsbidrag</b>  | kr. | 200,00    | (Anslået) |
| <b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>  | kr. | 5.000,00  | (Anslået) |
| <b>3. Kloakbidrag m.v.</b>  | kr. | 0,00      |           |
| <b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b>   | kr. | 0,00      |           |
| <b>6. Vejbidrag m.v.</b>  | kr. | 0,00      |           |
| <b>7. Andre offentlige bidrag</b>   | kr. | 0,00      |           |
| <b>8. Brandforsikringsbidrag</b>  | kr. | 0,00      |           |
| <b>9. Andet, jfr. specifikation</b>   | kr. | 0,00      |           |
| <b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>   |     |           |           |
| Ved et auktionsbud på kr. 2.160.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562)<br>Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 323.111,19 |     |           |           |
| Denne salgsoptilling er udarbejdet den 27-04-2026 Marie Skjelbo Nielsen   |     |           |           |

| <b>I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger</b>      |                       |
|---|-----------------------|
|   | Beløb inkl. moms      |
| <b>Rekvirentsalær:</b>                                      | kr. 37.500,00         |
| <b>Incassosalær(er):</b>                                    | kr. 3.500,00          |
| <b>Mødesalær(er):</b>                                       | kr. 500,00            |
| <b>Andre salærer:</b>                                       | kr. 375,00            |
| <b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>                         | kr. 2.250,00          |
| <b>Annoncer anslået:</b>                                    | kr. 5.175,00          |
| <b>Ejendomsdatarapport:</b>                                 | kr. 105,00            |
| <b>Total inkl. moms:</b>                                    | kr. <b>49.405,00</b>  |
| <b>II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.160.000,00</b> |                       |
| <b>Størstebeløbet</b>                                       | kr. 54.605,00         |
| <b>Restancer</b>  | kr. 70.829,62         |
| <b>1/4 af hæftelser</b>                                     | kr. 131.183,36        |
| <b>Friværdi</b>   | kr. 66.493,21         |
| <b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b>             | kr. <b>323.111,19</b> |

