

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Halsvej 171, 9310 Vodskov

Tvangsauktion: Tirsdag 22-09-2026 kl. 09:00
Retten i Aalborg, Retssal 1, Badehusvej 17, 9000 Aalborg
Rettens AS nummer: AS 16-141/2026



DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab · v/advokat Ole Laursen
Oslo Plads 2 · 2100 København Ø · Tlf.: 33340000
www.dlapiper.com · jette.hede@dk.dlapiper.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	11

Journalnummer:	429589-JET
Rettens AS nummer:	AS 16-141/2026
Matrikel nr.:	12e, Stae By, V. Hassing
Beliggende:	Halsvej 171, 9310 Vodskov
Tilhørende:	Betina Bømler Ladegaard
Boende:	Halsvej 171, Stae, 9310 Vodskov
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 22-09-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Aalborg Retssal 1 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:	Torsdag 17-09-2026 kl. 13:00
Besigtigelse:	Halsvej 171, 9310 Vodskov
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	T.F. Ejendomskreditselskab A/S
v/advokat:	Ole Laursen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	1.299.000 kr.
Grundværdi:	438.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	163 m ²
Grund:	1731 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Uoplyst
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	3.087,28 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jf. Ejendomsskat 2026 (OIS) og ejendomsbidrag
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Ingen
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1908
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 1.731 m², heraf vej 0 m².

Oplysninger ifølge BBR-Meddelelse:

Bygning 1:

Fritliggende enfamiliehus opført i 1908, om-/tilbygningsår 1998 i én etage + udnyttet tagetage, i mursten og med fibercementtag, herunder asbest.

Bebygget areal 107 m², udnyttet tagetage 56 m²m samlet boligareal 163 m².

Bygningens varmeinstallation: Varmepumpe. Opvarmningsmiddel: Elektricitet.

Bygning 2:

Garage opført i 1962 i træ og med metaltagdækning.

Bebygget areal 15 m².

Bygning 3:

Udhus opført i 1962 i musten og med metaltagdækning.

Bebygget areal 49 m².

Bygning 5:

Udhus opført i 1985 i metal og med metaltagdækning.

Bebygget areal 7 m².

Bygning 7:

Udhus opført i 1986 i træ og med tagpapdækning med lille hældning

Bebygget areal 5 m².

Bygning 8:

Udhus opført i 1986 i træ og med metaltagdækning.

Bebygget areal 17 m².

Bemærkning: Udestue

Der er registreret olietank på grunden. Ingen oplysning om etableringsår. Tanken er ikke i drift og er placeret indendørs. Sløjfningsår 2006 - tanken er afblændet.

Bemærkning om grund: Der er et drivhus på 3m².

Beskrivelse efter besigtigelse:

Stueetagen består af den oprindelige ejendom og en tilbygning, og indeholder entre med lyst flisegulv og trappe til 1. sal, badeværelse med lyse fliser på gulv og vægge, toilet, vaskeskab, badekar og brusertoilet/badeværelse, køkken med flisegulv, lyst træloft, lyse køkkenelementer og mørk bordplade, komfur, køleskab, emhætte og opvaskemaskine, stue med flisegulv og lyst træloft, gæsteværelse.

1. sal består af den oprindelige ejendom, og er indrettet med repos/mellegang samt soveværelser med træbeklædning på vægge og loft,

Tilbygning, der er indrettet med mellemgang, vaske- og opbevaringsrum og med vaskemaskine og tørretumbler.

Desuden er der på grunden garage/værksted og udhus, hønsehus og grisesti.

Ejendomsvurdering

Foreløbig offentlig vurdering:

Iflg. Vurderingsportalen er den foreløbige 2024-vurdering på DKK 1.340.000 heraf grundværdi DKK 479.000.

Den foreløbige 2024-vurdering ligger til grund for beregning af boligskatterne for 2025 og 2026. Inden skatten beregnes trækkes der 20% fra vurderingen.

Vurderingen er fremskrevet:

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Boligskatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Ved efterregulering af boligskatten efter tvangsauktionens afholdelse kan den, som er ejer af ejendommen på tidspunktet for Skats opkrævning af efterregulering i Skats favør, afkræves betaling, da boligskatter/ejendomsskatter hæfter på ejendommen som fortrinsberettiget krav.

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 T.F. Ejendomskreditselskab A/S CVR-nr. 40248609 Rekvirent v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab CVR-nr. 35209352 Underpant til Ringkjøbing Landbobank Aktieselskab CVR-nr. 37536814 Kautionsist:Meddebitor: Jan Hansen Privat pantebrev tinglyst den 27.12.2007 for kr. 700.000, var. rente Særlige indfrielsesvilkår. Indfrielseskurs 102. 3 måneders opsigelsesvarsel Jette.Hede@dk.dlapiper.com	467.859,37	411.444,79	56.414,58	0,00
I alt ved budsum	467.859,37	411.444,79	56.414,58	0,00
Hæftelse nr. 2 Kinnerton Mortgage Funds PLC c/o Kinnerton Capital CVR: 33874405 Kautionsist:Meddebitor: Jan Hansen Privat pantebrev tinglyst den 27.12.2007 for kr. 300.000, rente 9% p.a. Særlige indfrielsesvilkår. Indfrielseskurs 102. 3 måneders opsigelsesvarsel. Panthaveropgørelse og pantebrev er vedlagt som bilag til salgsoptillingen hra@kinnertoncredit.com	67.290,56	58.090,58	9.199,98	0,00
I alt ved budsum	535.149,93	469.535,37	65.614,56	0,00
Hæftelse nr. 3 T.F. Ejendomskreditselskab A/S CVR-nr. 40248609 v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab CVR-nr. 35209352 Underpant til Ringkjøbing Landbobank Aktieselskab CVR-nr. 37536814 Kautionsist:Meddebitor: Jan Hansen Privat pantebrev tinglyst den 27.12.2007 for kr. 100.000, var. rente Særlige indfrielsesvilkår. Indfrielseskurs 102. 3 måneders opsigelsesvarsel. Panthaveropgørelse og pantebrev er vedlagt som bilag til salgsoptillingen Jette.Hede@dk.dlapiper.com	60.269,79	47.826,31	12.443,48	0,00
I alt ved budsum	595.419,72	517.361,68	78.058,04	0,00

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. 4 Lowell Danmark A/S CVR-nr. 18457970 (tidl. EBH Finansservice A/S, CVR-nr. 26409756) Udlæg tinglyst den. 30.05.2008 for kr. 146.172 mail.dk@lowell.com	111.674,27	0,00	0,00	111.674,27
I alt ved budsum	707.093,99	517.361,68	78.058,04	111.674,27
Hæftelse nr. 5 Lowell Danmark A/S CVR-nr. 18457970 (tidl. Lindorff Danmark A/S, CVR-nr. 18457970) Udlæg tinglyst den 08.04.2013 for kr. 50.961 mail.dk@lowell.com	59.874,00	0,00	0,00	59.874,00
I alt ved budsum	766.967,99	517.361,68	78.058,04	171.548,27
Hæftelse nr. 6 Finance AG Industriestrasse 13C 6300 Zug Schweiz v/Intrum A/S Kirsten Walthers Vej 7 2500 Valby CVR-nr. 10613779 j.nr. 10307-134625 Udlæg tinglyst den 25.08.2020 for kr. 60.826 Opgørelse fra Intrum er vedlagt tredjepart@intrum.com	70.314,85	0,00	0,00	70.314,85
I alt ved budsum	837.282,84	517.361,68	78.058,04	241.863,12
Hæftelse nr. 7 Intrum Debt Finans AG Industriestrasse 13C 6300 Zug Schweiz Udlæg tinglyst den 25.08.2020 for kr. 34.880 Opgørelse fra Intrum er vedlagt v/Intrum A/S Kirsten Walthers Vej 7 2500 Valby CVR-nr. 10613779 j.nr. 10427-10859 tredjepart@intrum.com	41.231,64	0,00	0,00	41.231,64
I alt ved budsum	878.514,48	517.361,68	78.058,04	283.094,76

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. 8 - sidste hæftelse TANDLÆGE KARIN MADSEN ApS CVR-nr. 26990823 Udlæg tinglyst den 10.02.2021 for kr. 2.935 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb tandlaegerne@vesterbro74.dk	2.935,00	0,00	0,00	2.935,00
A. Total i alt	881.449,48	517.361,68	78.058,04	286.029,76

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	76.184,18	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	76.184,18	
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.	59.480,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	11.250,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: Ingen restancer iflg Aalborg kommune
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikrings-lovgivning	kr.	0,00	
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	3.269,49	Kontakt e-mail: afregning@nordvaerk.dk Kommentar: Restancer renovation/affaldsydelser
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	218,29	Kontakt e-mail: opkfinans@aalborg.dk Kommentar: Indefrosset grundskyld 2023
10. Restancer boligskattelån Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Der henvises til oplysning fra Gældsstyrelsen, der er vedlagt som bilag	kr.	1.966,40	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.299.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 330.137,29			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 19-08-2026 Jette Hede			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 9.625,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 6.000,00
Mødesalær(er):	kr. 1.250,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 3.000,00
Total inkl. moms:	kr. 59.480,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.299.000,00

Størstebeløbet	kr. 76.184,18
Restancer	kr. 78.058,04
1/4 af hæftelser	kr. 71.507,44
Friværdis	kr. 104.387,63
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 330.137,29



