

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Vestergade 32, 9370 Hals

Tvangsauktion: Tirsdag 20-10-2026 kl. 10:00
Retten i Aalborg, Retssal 1, Badehusvej 17, 9000 Aalborg
Rettens AS nummer: AS 16-165/2026



Ret&Råd Fyn A/S · v/advokat Henrik Benjaminsen
Albanigade 30, 1 · 5000 Odense · Tlf.: 70101199
www.ret-raad.dk/Fyn · bcl@ret-raad.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	127979/bcl
Rettens AS nummer:	AS 16-165/2026
Matrikel nr.:	36al, Ulsted By, Ulsted
Beliggende:	Vestergade 32, 9370 Hals
Tilhørende:	Navnebeskyttelse
Boende:	Beskyttet adresse
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 20-10-2026 kl. 10:00
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
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Henrik Benjaminsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	610.000 kr.
Grundværdi:	153.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	98 m ²
Grund:	599 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1962
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Huset er et fritliggende enfamilieshus, der iflg. BBR er opført i 1962 i mursten med tagdækning af tegl og et bebygget areal på 98 m², der udgør boligarealet.

Det tinglyste areal er på i alt 599 m². Ejendommen er en hvid villa med have. ejendommens hoveddør ligger ud til Fra stuen er der ligeledes adgang til etværelse. Fra køkken er der adgang til bryggers. Fra bryggers er der adgang ud til haven.

I bryggers er der en ældre vaskemaskine (mrk. AEG) og tørretumbler (mrk. AEG) samt enskabsfryser af ældre dato (mrk. Scan Cool). I køkken er der en ældre opvaskemaskine (mrk. Bosch)

og ældre ovn (mrk. Gram) samt ældre køleskab (mrk. Bosch)

Det var ikke muligt at konstatere årgang på ejendommens hårde hvidevarer, men alle er af ældre dato.

Ejendommens tag er røde teglsten, hvor flere sten ud mod vejen er faldet af.

Udvendige vægge er ormentlig lecablokke, men svært at se. Indvendige vægge er lette vægge og på ejendommen er der isat plastikvinduer.

I haven er der et skur opført i træ.

Vedrørende adgangsforhold til ejendommen

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med fjernvarme/ blokvarme.

Vandforsyning sker ifølge BBR fra privat vandforsyningsanlæg med afløb til separatkloakeret spildevand.

Bygning 2 Garage ifølge BBR.

Opført i 1962 i træ med tagpap med lille hældning, bebygget areal 18 m².

Bygning 3 Udhus ifølge BBR

Opført i 2012 i glas med tag af glas, bebygget areal 7 m².

Beskrivelsen af ejendommen er udarbejdet på baggrund af ikke-fagkyndig besigtigelse, offentlige oplysninger, BBR-ejer meddelelse, ejendomsdatarapport samt tingbog.

Der tages forbehold for BBR oplysningernes rigtighed og tredjemandsrettigheder samt hårde hvidevarers tilstedeværelse efter auktionen samt at disse fungerer. Der tages endvidere forbehold for de øvrige installationers funktionalitet og lovlighed.

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 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 26.04.2016 for kr. 660000 realkreditpantebrev	678.623,65	648.163,35	30.460,30	0,00
I alt ved budsum	678.623,65	648.163,35	30.460,30	0,00
Hæftelse nr. 2 Sparekassen Sjælland A/S Cvr-nr.: 36532130 Ejerpantebrev lyst d. 26.04.2016 for kr. 170000 ejerpantebrev anmeldt med kr. 170.000,00	170.000,00	0,00	0,00	170.000,00
I alt ved budsum	848.623,65	648.163,35	30.460,30	170.000,00
Hæftelse nr. 3 LOWELL DANMARK A/S cvr 18457970 Udlæg lyst d. 24.10.2022 for kr. 15721 udlæg ej anmeldt mail.dk@lowell.com	15.721,00	0,00	0,00	15.721,00
I alt ved budsum	864.344,65	648.163,35	30.460,30	185.721,00
Hæftelse nr. 4 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 27.09.2024 for kr. 199207 udlæg ej anmeldt tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	199.207,00	0,00	0,00	199.207,00
I alt ved budsum	1.063.551,65	648.163,35	30.460,30	384.928,00
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse LOWELL DANMARK A/S cvr 18457970 Udlæg lyst d. 12.01.2026 for kr. 7763 udlæg mail.dk@lowell.com	9.509,68	0,00	0,00	9.509,68
A. Total i alt	1.073.061,33	648.163,35	30.460,30	394.437,68

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	38.656,66	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	38.656,66	
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.	27.672,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	662,97	Kontakt e-mail: opkfinans@aalborg.dk
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.	1.152,02	Kontakt e-mail: forsikring.inkasso@almbrand.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	5.419,17	Kontakt e-mail: afregning@nordvaerk.dk Kommentar: Renovation
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 610.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 69.116,96			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 14-09-2026 Henrik Benjaminsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.937,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 380,00
Total inkl. moms:	kr. 27.672,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 610.000,00

Størstebeløbet	kr. 38.656,66
Restancer	kr. 30.460,30
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 69.116,96

