

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Volden 28, 7470 Karup J

Ny tvangsauktion: Tirsdag 27-02-2018 kl. 13:00

Højeste bud på 1. auktion: 450.000,00 kr.

Retten i Viborg, Retssal H, Klostermarken 10, 8800 Viborg



Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	314633-001T
Rettens AS nummer:	AS 2-230/2017
Matrikel nr.:	5cq, Dollerup By, Dollerup
Matrikel nr.:	5ø, Dollerup By, Dollerup
Beliggende:	Volden 28, 7470 Karup J
Tilhørende:	TL HOLDING SKELHØJE ApS under konkurs
Boende:	Volden 28, 7470 Karup J
1. auktion	Tirsdag 30-01-2018 kl. 10:30
Højeste bud på 1. auktion	450.000 kr.
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 27-02-2018 kl. 13:00
Auktionssted:	Retten i Viborg Retssal H Klostermarken 10 8800 Viborg Tlf.: 89 25 80 51 E-mail: foged.vib@domstol.dk Å: 08.00 – 15.00
Rekurent:	Konkursboet v/kurator, advokat Gert Nissen, DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C
v/advokat:	Anette Langballe Haahr Pedersen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2016:	840.000 kr.
Grundværdi:	261.600 kr.
Boligareal ifølge BBR:	174 m ²
Grund:	2319 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	0 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Police nr.:	8981628
Ejendomsskatter og afgifter for 2018 andrager:	7.662,61 kr.
Ejendomsskatter kommentar:	Jfr. Ejendomsskattebilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1923
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Villa i Skelhøje

Ejendommen kan ses på <https://www.tvangsauktionssiden.dk/case/3514>

Tinglyst areal 1.734 + 585 m², i alt 2.319, heraf vej 0 m².

Ejendommen består af tre bygninger henholdsvis en hovedbygning, en bygning med garage og vaskerum, samt et anneks, jf. oversigtskort i BBR-meddelelse (bilag til salgsoptillingen).

Ejendommen fremstår lidt slidt og bærer præg af, at den har stået tomt i en længere periode. Ejendommen trænger generelt til renovering og vedligeholdelse, herunder af husets facade, hvor malingen er afskallet flere steder og ramt af alger. Herudover er der en mulig fugtskade under gulvet i stuen og på et værelse i stueplan mv.

Hovedbygningen og garagen fremstår med et nyere tegltag, hvorimod anneksets tag er af ældre dato.

Ejendommen opvarmes med et naturgasfyr, og forsynes med vand gennem privat alment vandforsyningsanlæg.

Til huset hører en stor have med græsplæne, flisebelagte stier og terrasse.

Bygning 1 – Hovedbygningen

Bygningen er ejendommens hovedbygning og boligdel.

Ejendommen er opført i mursten i 1923, ombygget i 1986 og har ifølge BBR-oplysningerne et samlet boligareal på 174 m² - bygningsareal 117 m² og udnyttet tagetage på 57m².

Under tilbygningsdelen er der en krybekælder.

Ejendommens stueplan indeholder en entré med indgang til en stue samt et stort badeværelse med bruseniche og karbad. På stueplan er der ligeledes to værelser, køkken og i stuen er der opgang til første sal.

Køkkenet er et stort køkken/alrum, som indeholder kogeø og god plads til spisestue, ovn fra Electrolux, køleskab fra Electrolux, opvaskemaskine fra Siemens og trægulv. Kogeøen er indrettet med keramisk kogeplade samt emhætte. I køkken/alrummet er der udgang til haven.

Stor stue med trægulv som fremstår slidt og formentlig ramt af fugt, hvilket også er tilfældet i det ene af værelserne på stueetagen.

Ejendommens første sal indeholder en stor stue med udgang til overdækket altan, samt et større værelse med indbyggede skabe. På etagen er der skråvægge i begge rum, stuen har ovenlysvinduer og synlige bjælker.

Bygning 2 – Garage og vaskerum

Bygningen er opført i letbeton og med fibercementtag, og har ifølge BBR-meddelelse et bebygget areal på 44 m², heraf indbygget udhus på 22 m². Indkørslen til garagen er gennem en port, hvor pudset over indgangen er beskadiget. Garagen har plads til bil og mindre areal med plads til redskaber mv.

Bygningen indeholder også et vaskerum med en vaskemaskine og et naturgasfyr.

Bygning 3 – Anneks

Bygningen er ikke anført i BBR-oplysningerne.

Bygningen indeholder et stor rum med gulvtæppe og aircondition.

Rekvirenten kender ikke til stand eller funktionalitet af VVS-installationer mv., ligesom rekvirenten ikke kender lovlighed, stand eller funktionalitet af elinstallationer i nogen dele af bygningerne.

Det præciseres at ovenstående angivne oplysninger vedrørende samtlige af ejendommens bygninger er indhente ved visuel besigtigelse samt baseret på udskrift fra BBR-registret, hvorfor rekvirenten ikke indestår for rigtigheden heraf.

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 Nykredit Realkredit A/S v/DAHL Advokatpartnerselskab, Kaj Munks Vej 4, 7400 Herning Pantebrev opr. kr. 1.627.000, rente p.t. 0,009%% p.a. Var. obligationslån med afdragsfrihed. Næste rentetilpasning den 01-01-2018. Særlige indfrielsesvilkår Auktionsopgørelse er vedlagt som bilag til salgsopstillingen mdi@dahlaw.dk	1.661.558,03	1.629.998,75	31.559,28	0,00
I alt ved budsum	1.661.558,03	1.629.998,75	31.559,28	0,00
Hæftelse nr. 2 Nykredit Realkredit A/S v/DAHL Advokatpartnerselskab, Kaj Munks Vej 4, 7400 Herning Pantebrev opr. kr. 108.000, rente p.t. -0,0223% p.a. Tilpasningslån. Særlige indfrielsesvilkår Auktionsopgørelse er vedlagt som bilag til salgsopstillingen mdi@dahlaw.dk	65.398,42	59.284,24	6.114,18	0,00
I alt ved budsum	1.726.956,45	1.689.282,99	37.673,46	0,00
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse Nykredit Bank c/o Nykredit Realkredit A/S v/Hanna Munk Andersen, Kalvebod Brygge 47, 1780 København V (underpanthaver) Ejerpantebrev stort kr. 300.000 med tinglyst underpant til Nykredit Bank. Auktionsopgørelse er vedlagt som bilag til salgsopstillingen	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
A. Total i alt	2.026.956,45	1.689.282,99	37.673,46	300.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	71.602,55
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	71.602,55
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.	31.648,00
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00
c. Restancer vedrørende		
1. Ejendomsskat	kr.	17.500,00 (Anslået)
2. SKAT vedr. ejendomsskatteestancer	kr.	0,00
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00
4. Vandafgifter	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.	2.241,14
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
10. Foreløbigt pantaverregnskab	kr.	16.463,41
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen		
Ved et auktionsbud på kr. 840.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 103.161,83		
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 29-11-2017 Jette Hede		

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 19.125,00
Mødesalær(er):	kr. 1.250,00
Mangfoldiggørelse af opstillinger, anslået:	kr. 1.250,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 800,00
Annoncer anslået:	kr. 6.250,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 325,00
Befordring:	kr. 2.648,00
Total inkl. moms:	kr. 31.648,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 840.000,00

Størstebeløbet	kr. 71.602,55
Restancer	kr. 31.559,28
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 103.161,83



