

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Bystedvej 3, 7080 Børkop

Tvangsauktion: Fredag 17-05-2024 kl. 11:20
Retten i Kolding, retssal 3, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-98/2024



Poul Schmith / Kammeradvokaten • v/advokat Henrik Thørring Elkjær
Europaplads 8 • 8000 Århus • Tlf.: +45 33 15 20 10
www.poulschmith.dk/ • beli@poulschmith.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	4032578
Rettens AS nummer:	AS 7-98/2024
Matrikel nr.:	75, Gårslev By, Gårslev
Beliggende:	Bystedvej 3, 7080 Børkop
Tilhørende:	Boet efter Kurt Lund Nielsen ved Kim Lund Nielsen,
Boende:	Bystedvej 3, 7080 Børkop
Auktionstidspunkt:	Fredag 17-05-2024 kl. 11:20
Auktionssted:	Retten i Kolding retssal 3 Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Fredag 10-05-2024 kl. 10:00
Besigtigelse:	Bystedvej 3, 7080 Børkop
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 den 8. maj 2024. Kontakt advokatsekretær Belinda Rasmussen på mail BELI@poulschmith.dk. Du skal angive navn, telefonnummer og e-mail.
Rekvirent:	Vejle Kommune
v/advokat:	Henrik Thørring Elkjær

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	620.000 kr.
Grundværdi:	221.500 kr.
Boligareal ifølge BBR:	70 m ²
Grund:	502 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Topdanmark
Police nr.:	5823 396 068
Ejendomsskatter og afgifter for 2024 andrager:	8.033,73 kr.
Ejendomsskatter kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbillet 2024 er inkl. renter, gebyr m.v. fra 2023. Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres /opkræves af SKAT og er medtaget med kr. 3.402,00 som er et anslået beløb.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1868
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Saneringsmoden ejendom i Børkop

Grundarealet er ifølge tingbogen 502 m², heraf 0 m² vej.

Ejendommen er beliggende i stationsbyen Børkop, tæt på offentlig transport og ca. 15 minutters kørsel i bil fra Fredericia og Vejle.

Ejendommen er opført i år 1868, og indeholder 3 værelser, køkken, 1 toilet fordelt på 70 m² i henhold til BBR. Det bebyggede areal udgør ifølge BBR 70 m².

Ved besigtigelsen var ejendommen tilvokset med diverse buske også ved for- og bagdør til bygningen, og der lå diverse genstande spredt på ejendommen.

Murværk, døre og vinduer fremstod slidte og dårligt vedligeholdt.

Ved den indvendige besigtigelse af boligen kunne det konstateres, at gulvet i værelset til højre for indgangen var sunket sammen, og var med risiko for at træde igennem, mens der lå diverse møbler og genstande spredt på gulvet. Loftet var i den ene side af dette værelse faldet ned.

I stue og tilstødende værelse henstod ligeledes mange genstande og møbler, og boligen var generelt i særdeles dårlig stand, beskidt og med spindelvæv over det hele.

I køkkenet kunne der konstateres en vandvarmer og en mikrobølgeovn. Det vides ikke, om de fungerer. Gulvet var også sunket sammen i køkkenet og diverse genstande lå spredt ud.

Der er formentlig yderligere ét værelse og 1. sal, som det ikke var muligt at besigtige på grund af det ustabile gulv og faren for at falde igennem.

Ejendommen er ifølge BBR opført i mursten med en tagbeklædning af stråtag, men ved besigtigelsen fremstod ejendommen med rødlige bølgeplader som tagbeklædning. Gavlene i begge ender af bygningen var beklædt med brædder.

Til ejendommen hører et udhus på 8 m². Opførelsesår er ukendt jf. BBR.

Det fremgår af BBR, at ejendommen opvarmes med gasradiator - flydende brændsel. Ved besigtigelsen stod der i baghaven en brændstoftank.

Ejendommen anvendes til beboelse, er beliggende i byzone, ud til privat fælles grusvej, der fører op til asfaltvejen, Bystedvej.

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med forsyningsforbud.

Som afløbsforhold er der registreret separatkloakeret: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand, jf. ejendomsdatarapporten. Det er tillige anført, at vandforsyningen for ejendommen er privat vandforsyningsanlæg.

Kommuneplaner i henhold til ejendomsdatarapporten kan læses på Vejle Kommunes hjemmeside.

Ejendomsdatarapporten er modtaget, men ikke alle bilag til denne. Manglende bilag fremgår af ejendomsdatarapportens side 2. Rekvirenten tager forbehold for bilagenes indhold.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvist 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.

Endvidere gøres der opmærksom på, at besigtigelsen af ejendommen foretaget af rekvirenten ikke har karakter af byggeteknisk gennemgang og er foretaget uden en byggesagkyndig.

SKATTER OG AFGIFTER - EFTERREGULERING FOR 2022 OG SENERE

På tidspunktet for tvangsauktionens afholdelse foreligger der ikke en endelig ejendomsvurdering for 2021 eller senere for Ejendommen. Grundskyld for 2022 og 2023 er derfor beregnet foreløbigt på grundlag af Ejendommens offentlige vurdering for 2012, mens grundskyld for 2024 er beregnet foreløbigt på grundlag af Ejendommens foreløbige offentlige vurdering for 2023. Tilsvarende gælder for dækningsafgiften for 2022-2024. På tidspunktet for tvangsauktionen forventes den endelige vurdering for 2021 at foreligge i 2025 eller senere og den endelige vurdering for 2023 forventes at foreligge fra 2025-2026, hvorefter grundskyld og dækningsafgift for årene 2022 og fremefter vil blive efterreguleret, når de endelige vurderinger foreligger. Rekvirenten kender ikke størrelsen af et eventuelt efterbetalingskrav på tidspunktet for tvangsauktionens afholdelse. Rekvirenten fraskriver sig ethvert ansvar vedrørende sådanne efterbetalingskrav fra myndighederne vedrørende grundskyld og/eller dækningsafgift, herunder (efter)krav som følge af fejlregistreringer og nye/endelige ejendomsvurderinger, vedrørende perioden forud for tvangsauktionens gennemførelse. Sådanne krav skal betales af auktionskøber uanset, hvornår sådanne krav måtte opstå eller blive opkrævet af myndighederne.

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 - sidste hæftelse Boet efter Kurt Lund Nielsen	0,00	0,00	0,00	0,00
Meddelelseshavere og fuldmagtsbestemmelser: Danske Bank A/S CVR-nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1060 København K				
Ej underpantsat				
Ejerpantebrev, hovedstol kr. 115.000,00. Henset til ejerpantebrevet ikke er underpantsat, er fordringen medtaget til kr. 0				
danskebank@danskebank.dk				
A. Total i alt	0,00	0,00	0,00	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	44.363,54	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	44.363,54	
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.	35.790,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsskat	kr.	3.113,26	Kontakt e-mail: vehar@vejle.dk Kommentar: pr. 17.05.2024
2. SKAT vedr. ejendomsskatteestancer	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.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: Forsikring er betalt til 01.01.2025
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Ejendomsbidrag	kr.	4.613,90	Kontakt e-mail: vehar@vejle.dk Kommentar: pr. 17.05.2024
11. Indefrosset grundskyld	kr.	846,38	Kontakt e-mail: vehar@vejle.dk Kommentar: pr. 17.05.2024
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 620.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 199.363,54			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 17-04-2024 Henrik Thørring Elkjær			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 21.250,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 1.500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.125,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 70,00
Befordring anslået:	kr. 2.200,00
Salær fogedbesøg:	kr. 1.875,00
Foged taxakørsel:	kr. 1.270,00
Total inkl. moms:	kr. 35.790,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 620.000,00

Størstebeløbet	kr. 44.363,54
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværddi	kr. 155.000,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 199.363,54



