

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Kalvetoft 7, 6400 Sønderborg

Tvangsauktion: Torsdag 16-05-2024 kl. 10:30
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-45/2024



Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius · v/advokat Corna Levin Munch
Esbjerg Brygge 28 · 6700 Esbjerg · Tlf.: 70226660
www.kirklarsen.dk · bml@kirklarsen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	9400-3530/BML
Rettens AS nummer:	AS 6-45/2024
Matrikel nr.:	143, Ullerup Ejerlav, Ullerup
Beliggende:	Kalvetoft 7, 6400 Sønderborg
Tilhørende:	Erik Nissen
Boende:	Kalvetoft 7, 6400 Sønderborg
Auktionstidspunkt:	Torsdag 16-05-2024 kl. 10:30
Auktionssted:	Retten i Sønderborg Retssal 2 Stationsvej 10 6400 Sønderborg Tlf.: 73 42 41 21 E-mail: foged.son@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 07-05-2024 kl. 15:00
Besigtigelse:	Kalvetoft 7, 6400 Sønderborg
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Såfremt ingen har tilmeldt sig ved fristens udløb, vil besigtigelsen ikke blive gennemført.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Nykredit Realkredit A/S, CVR.nr. 12719280
v/advokat:	Corna Levin Munch

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.150.000 kr.
Grundværdi:	166.500 kr.
Boligareal ifølge BBR:	214 m ²
Grund:	771 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	IF Skadeforsikring
Police nr.:	41-1154466
Ejendomsskatter og afgifter for 2024 andrager:	827,31 kr.
Ejendomsskatter kommentar:	Jf. ejendomsbidrag
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	se tillæg vedrørende lån i Nykredit
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1777
Antal værelser:	6
Energimærke:	F

Beskrivelse af ejendommen

Enfamiliehus Kalvetoft 7, Sønderborg

Ejendommen er et enfamiliehus med et tinglyst areal på 771 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen består ifølge BBR af 3 bygninger, et enfamiliehus (bygning 1), et udhus (bygning 2) og en garage (bygning 3).

Bygning 1 er opført i 1777 og er til-/ombygget i 2003. Ydervæggens materiale er mursten hvidkalkede) og med tag af fibercement (herunder asbest). Den har et bebygget areal iflg. BBR på 159 m². Udnyttet tagetage 55 m². Det samlede boligareal udgør 214 m².

Huset er i stueplan indrettet med entre, køkken, stue, bryggers, kontor/værelse og badeværelse.

Der er trælofter, trægulv i kontor og klinker i den øvrige del.

På besigtigelsestidspunktet var der følgende hårde-/hvidevarer til stede i køkkenet: emhætte, komfur og køleskab af mrk. Vasco

1. sal er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til 2 værelser. Der er gipslofter og trægulve.

Ejendommen opvarmes med naturgas.

Vandforsyning: privat vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: separatkloakeret (spildevand + tag + overfladevand)

Bygning 2 er et udhus som er sammebygget med bygning 1. Bebygget areal iflg. BBR 24 m². Opførelsesår og materialer fremgår ikke af BBR.

Bygning 3 er en garage opført i 1990. Ydervæggens materialer er træ og taget er af metal.

Fremvisning af ejendommen afholdes 7. maj 2024 kl. 15:00 – Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Er der ingen tilmeldinger forbeholdes det at aflyse fremvisningen.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvist er baseret på offentlige registre (BBR-udskrift) samt besigtigelse den 20. marts 2024. Offentlige registre kan indeholde fejl, hvorfor der ikke indestås for oplysningernes rigtighed, og hverken fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for eventuelle fejl. Interesserede købere opfordres derfor til selv at besigtige ejendommen på den planlagte fremvisningsdato.

Fra og med 2018 er stigning i grundskyld "indefrosset" som lån, der forfalder i tilfælde af ejerskifte. En auktion betragtes i den forbindelse efter rekvirentens opfattelse som et ejerskifte i relation til lånet. Lånet er ikke tillagt fortrinsret og derfor er de indfrosne beløb ikke medtaget i størsteløbet. men i det omfang sælger ikke indfrier lånet, så har kommunen mulighed for at henholde sig til ejendommen og derved reelt pålægge auktionskøber udgiften. En auktionskøber må derfor indrette sit bud efter, at der påhviler en forpligtelse herfor. Pr. den 15/3 2024 udgør den indefrosne grundskyld kr. 365,85.

OBS: DET BEMÆRKES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLOTTIG

DET BEMÆRKES TILLIGE, AT REKVIRENTSALÆRET VIL BLIVE REGULERET I OPADGÅENDE RETNING I DET OMFANG, BUDSUMMEN OVERSTIGER DEN OFFENTLIGE EJENDOMSVÆRDI

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 CVR nr. 12719280 c/o advokat Corna Levin Munch Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 14.06.2005 for kr. 591.000, obligationslån, variabel rente, restgæld pr. 01.04.2024 kr. 260.188,89, kvartårlig ydelse kr. 7.903,12 realkredit@kirkklarsen.dk	286.625,57	261.894,44	24.731,13	0,00
I alt ved budsum	286.625,57	261.894,44	24.731,13	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Ejerpantebrev med meddelelse til Lån & Spar Bank A/S CVR.nr. 13538530 Høbro Plads 9 1200 Købehavn K Ejerpantebrev lyst d. 13.01.1988 for kr. 500.000 Særlige bestemmelser /vilkår. lohi@lsb.dk	287.947,48	0,00	0,00	287.947,48
A. Total i alt	574.573,05	261.894,44	24.731,13	287.947,48

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	51.584,65	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	51.584,65	
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.	47.187,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.250,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsskat	kr.	0,00	
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.	1.475,15	Kontakt e-mail: rhla@sonofor.dk Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	472,00	Kontakt e-mail: uw.kvalitet@if.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Afsat grundskyld og ejendomsbidrag, der har fortrinsret og derfor evt. skal betales af køber	kr.	1.200,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.150.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 148.302,65			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 08-04-2024 Benedikte Munk Larsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

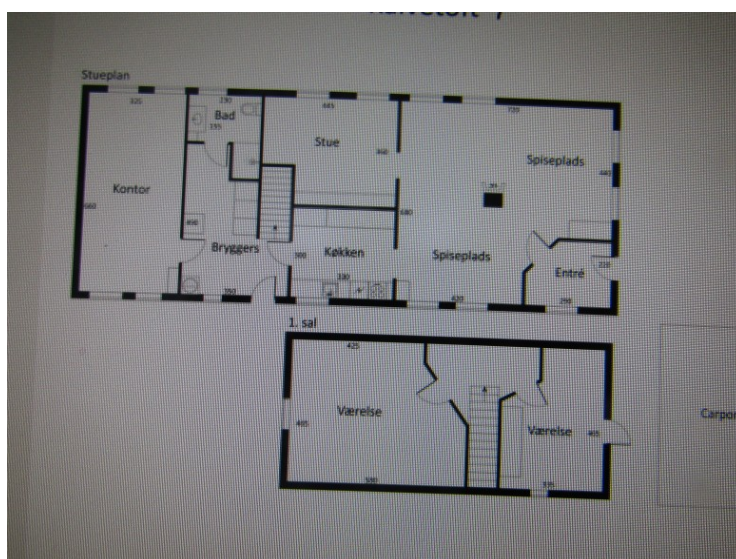
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 2.050,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Mangfoldiggørelse af opstillinger, anslået:	kr. 187,50
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.125,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 70,00
Befordring:	kr. 3.555,00
Nykredit gebyr:	kr. 400,00
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 47.187,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.150.000,00

Størstebeløbet	kr. 51.584,65
Restancer	kr. 24.731,13
1/4 af hæftelser	kr. 71.986,87
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 148.302,65



Køkken



Skitse