

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

Dejehøjvej 10, 8860 Ulstrup

Tvangsauktion: Onsdag 03-05-2017 kl. 11:00
Retten i Randers, Retssal F, Nørregade 1, 8900 Randers C.



LETT Advokatpartnerselskab · v/advokat Anette Langballe Haahr Pedersen
Rådhuspladsen 4 · 1550 København V · Tlf.: 33340000
www.lett.dk · jet@lett.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling

3

Journalnummer:	304460-5-1
Rettens AS nummer:	AS 54-331/2016
Matrikel nr.:	2q, Tostrup By, Vellev
Matrikel nr.:	28ac, Vellev By, Vellev
Matrikel nr.:	28e, Vellev By, Vellev
Beliggende:	Dejehøjvej 10, 8860 Ulstrup
Tilhørende:	Jimmi Rasmussen under konkurs
Boende:	v/kurator advokat Trine Hasselbalch, LETT Advokatpartnerselskab, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3, 8000 Aarhus C
Auktionstidspunkt:	Onsdag 03-05-2017 kl. 11:00
Auktionssted:	Retten i Randers Retssal F Nørregade 1 8900 Randers C. E-mail: foged.ran@domstol.dk Å: 8.30-15.00
Rekvirent:	Konkursboet v/LETT Advokatpartnerselskab, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3, 8000 Aarhus C
v/advokat:	Anette Langballe Haahr Pedersen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Landbrug
Ejendomsværdi pr. 01-10-2015:	1.950.000 kr.
Grundværdi:	675.400 kr.
Boligareal ifølge BBR:	100 m ²
Grund:	124424 m ² Heraf vej 4.150 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	355 m ²
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring
Police nr.:	113 399 511
Ejendomsskatter og afgifter for 2017 andrager:	5.450,92 kr.
Ejendomsskatter kommentar:	Jfr. Ejendomsskattebilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Der er mellem kurator i konkursboet samt ejendommens panthavere, Nykredit og LF Bank indgået aftale om, at ejendommene Kræmmervejen 28, Kræmmervejen 17 og Dejehøjvej 10 opråbes først særskilt og herefter samlet. Fordelingsnøglen ved samlet opråb er vedlagt som bilag til salgsopstillingen.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1907
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Landbrugsejendom

Ejendommen kan ses på <http://tvangsauktionssiden.dk/case/2286>

Ejendommen, Dejehøjvej 10, 8860 Ulstrup, er en landbrugsejendom, der tidligere har været anvendt til konventionel planteavl.

Ejendommen har været drevet sammen med tre andre landbrugsejendomme.

Ejendommen sælges på auktionen med de på ejendommen værende bygninger med deri værende fastmonteret inventar. Auktionskøber opfordres til selv at besigtige og gennemgå ejendommen for at konstatere omfanget heraf.

Ejendommen har ifølge ejendommens tingbogsattest et samlet areal på 124.424 m², hvoraf vej udgør 4.150 m².

Oplysninger ifølge BBR-Meddelelse:

Bygningsnr. 1 – stuehus til landbrugsejendom:

Opført i 1907 i mursten og med fibercementtag. Bebygget areal 90 kvm. Samlet bygningsareal 90 kvm., tagetage 20 kvm, heraf udnyttet 20 kvm. Samlet boligareal 100 kvm. og samlet erhvervsareal 10 kvm.

Bygningsnr. 2 – bygning til erhvervsmæssig produktion vedr. landbrug m.v. – staldbygning til kvæghold:

Opført i 1927 i mursten og med fibercementtag. Bebygget areal 150 kvm. Samlet bygningsareal og samlet erhvervsareal 150 kvm.

Bygningsnr. 3 – bygning til erhvervsmæssig produktion vedr. landbrug m.v. – staldbygning til svinehold:

Opført i 1957 i mursten og med fibercementtag. Bebygget areal 50 kvm. Samlet bygningsareal og samlet erhvervsareal 50 kvm.

Bygningsnr. 4 – bygning til erhvervsmæssig produktion vedr. landbrug m.v. – ladebygning:

Opført i 1927 i mursten og med fibercementtag. Bebygget areal 105 kvm. Samlet bygningsareal og samlet erhvervsareal 105 kvm.

Bygningsnr. 5 – bygning til erhvervsmæssig produktion vedr. landbrug m.v. – maskinhus:

Opført i 1957 i plader af fibercement og med fibercementtag. Bebygget areal 40 kvm. Samlet bygningsareal og samlet erhvervsareal 40 kvm.

Der henvises til BBR-meddelelse, som er vedlagt som bilag til salgsoptillingen.

Ejendommen kan i øvrigt beskrives således:

Stuehuset:

Stuehuset består af et ældre rødstenshus med eternittag. Stuehuset er ifølge BBR opført i 1907, og har ifølge BBR et samlet boligareal på 110 m², hvoraf bebygget areal udgør 90 m² og udnyttet tagetage udgør 20 m².

Stuehuset er indrettet med 4 værelser og køkken. Der er ikke badeværelse eller toilet i stuehuset.

Ejendommen opvarmes med oliefyr. Der leveres el fra EnergiMidt samt vand fra et fælles vandværk.

Ejendommens kloakforhold er en trixtank med nedsivningsanlæg.

Rekvirenten kender ikke standen på vvs-installationer mv., ligesom rekvirenten ikke kender til lovlighed, stand eller funktionalitet af ejendommens el-installationer eller medfølgende hårde hvidevarer.

Stuehuset har stået ubeboet i en længere årrække.

Stuehuset er i særdeles ringe stand og er egnet til nedrivning. Stuehuset er ikke egnet til at blive anvendt til beboelse. Stort set alle vinduer er punkterede, og der er en del fugtskader i stuehuset.

Driftsbygninger:

Driftsbygningerne har i en længere årrække kun været anvendt til opmagasinering.

Staldene består af 2 staldbygninger. Den ene stald er indrettet til kvæghold og den anden stald er indrettet til svinebrug. Staldene er ikke tidssvarende til nutidens bygningskrav. Der har ikke været dyr i staldbygningerne i flere år.

Der er derudover en lade og et maskinhus.

Alle driftsbygningerne er i meget ringe stand og er egnet til nedrivning.

Markerne:

Ejendommens støtteberettiget areal udgør 11,24 ha.

Markkort for 2016 og markplan for 2017 er vedlagt som bilag til salgsoptillingen. Ejendommens arealer er markeret med x på markplanen.

Konkursboet har indberettet gødningsregnskab og sprøjtejournal for planåret 2016.

Konkursboet er blevet kontaktet af en nabo omkring en privat fællesvej.

Auktionskøber overtager eventuel vedligeholdelsesforpligtelse af vejen.

Betalingsrettigheder medfølger ikke, men kan købes af konkursboet ved særskilt aftale. Betalingsrettighederne er særskilt pantsat.

Det præciseres, at ovenstående oplysninger er indhentet ved visuel besigtigelse af ejendommen samt baseret på udskrift fra BBR registret, hvorfor der ikke indestås for rigtigheden heraf.

Fremvisning af ejendommen gennemføres den 26. april 2017, kl. 10:00 efter forudgående tilmelding senest den 24. april 2017 til advokatsekretær Jette Hede, telefon 33 34 01 38, mail jet@lett.dk. Bemærk, at fremvisningen alene gennemføres, såfremt der er tilmeldte hertil.

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, Åhave Parkvej 29, 8260 Viby J, att. Niels Holger Frandsen, e-mail nhf@nykredit.dk Pantebrev opr. kr. 1.700.000, til rente p.t. 1,152% p.a. Rentetilpasningslån med særlige indfrielsesvilkår. Auktionsopgørelse af 09.03.2017 samt tillæg vedr. lån i Nykredit er vedlagt som bilag til salgsopstillingen. Tillige pant i Kræmmervejen 28	1.585.098,32	1.560.809,52	24.288,80	0,00
I alt ved budsum	1.585.098,32	1.560.809,52	24.288,80	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Ejerpantebrev stort kr. 4.725.000, til rente 11% p.a. Tinglyst underpant til Landbrugets Finansieringsbank A/S, Nyropsgade 17, 1602 København V, att. Nina Behrens Jensen, e-mail nje@lfbank.dk. Auktionsopgørelse er vedlagt som bilag til salgsopstillingen. Det fremgår, at LF Banks samlede krav udgør kr. 15.930.749,71. Det tinglyste beløb afsættes her. Desuden er der tinglyst sekundært underpant til FS Finans I A/S c/o Finansiell Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København V, att. Birgit Zwergius, e-mail bzw@finansielstabilitet.dk. Kravene i henhold til underpanterne er opgjort til ejerpantebrevenes pålydende Tillige pant i Kræmmervejen 28, Kræmmervejen 17 og Forten 37	4.725.000,00	0,00	0,00	4.725.000,00
A. Total i alt	6.310.098,32	1.560.809,52	24.288,80	4.725.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr. 143.891,53
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr. 143.891,53
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. 41.538,25
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr. 2.500,00
c. Restancer vedrørende	
1. Ejendomsskat	kr. 2.750,28
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. 0,00
9. Andet, jfr. specifikation	kr. 0,00
10. Foreløbigt panthaverregnskab, underskud	kr. 97.103,00
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen	
Ved et auktionsbud på kr. 1.950.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 259.405,75	
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 30-01-2017 Jette Hede	

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 32.031,25
Mangfoldiggørelse af opstillinger, anslået:	kr. 1.125,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 800,00
Annoncer anslået:	kr. 6.500,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 325,00
Befordring:	kr. 582,00
Udskrift auktionsbogen:	kr. 175,00
Total inkl. moms:	kr. 41.538,25

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.950.000,00

Størstebeløbet	kr. 143.891,53
Restancer	kr. 24.288,80
1/4 af hæftelser	kr. 91.225,42
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 259.405,75