

J.nr. 64795 AT/EJ/sl

ADVOKATFIRMAET  
**ALLAN B. MØLLER**  
ASGER TOFT

## SALGSOPSTILLING

Tvangsauktion over

Stabyvej 20, Staby  
6990 Ulfborg



Auktionsdato onsdag den 29. september 2021, kl. 10.00

Fremvisning finder sted tirsdag, den 21. september 2021, kl. 15.00  
Tilmelding nødvendig senest dagen før på tlf.nr. 9782 1300 eller  
mail: [sl@advomt.dk](mailto:sl@advomt.dk)  
Er der ingen tilmeldte vil der ikke være fremvisning.

**Advokatfirmaet Allan B. Møller & Asger Toft  
Havnen 23, 1, 7620 Lemvig**

J.nr. 64795

**Tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 42 g, Den Største Del, Staby  
beliggende Stabyvej 20, Staby, 6990 Ulfborg  
onsdag den 29. september 2021 kl. 10.00**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<u>Side</u>	<u>Bilag</u>
1-3	Salgsopstilling
4	Opgørelse af omkostninger til salgsopstillingens pkt. B
5	Panthaverregnskab
6	Beskrivelse
7-10	Tingbogsattest
11	Vurderingsattest
12	Ejendomsskattebillet
13-19	Udskrift fra BBR-registeret
20-22	Jordforureningsattest
23	Kort over vejforsyning
24-44	Ejendomsdatarapport
45-47	Opgørelse fra Holstebro kommune (ejendomsskat fortrinsberettiget krav)
48	Opgørelse fra Holstebro kommune (indefrosset grundskyld - fortrinsberettiget krav)
49	Opgørelse fra Tryg Forsikring (brandforsikringsrestance - fortrinsberettiget krav)
50	Opgørelse fra 1. prioritet - Jysk Ejendomskreditselskab A/S
51-73	Opgørelse fra 2. prioritet - Kinnerton Capital A/S
74-76	Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår
77-79	Vejledning i brug af salgsopstilling

# SALGSOPSTILLING

(købsnøgle)  
til brug for

## TVANGSAUKTION

over fast ejendom

J.nr. 64795

Ejendommens matr.nr.:	42 g, Den Største Del, Staby
beliggende:	Stabyvej 20, Staby, 6990 Ulfborg
tilhørende:	Boet efter Erik Mosholm Birch
Auktionstidspunkt:	onsdag, den 29. september 2021, kl. 10.00
Auktionssted:	Retten i Holstebro, Retssal C, Stationsvej 58, 7500 Holstebro - AS 10A-187/2021
Rekvirent, hæftelse nr.:	Bobestyrer
Ved advokat:	bobestyrer Asger Toft, Havnen 23, 1, 7620 Lemvig

### Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	enfamilieshus
Ejendomsværdi pr.:	01.10.2020 kr. 510.000,- heraf grundværdi: kr. 149.100,-
Vurdering i h.t.	
Retsplejelovens § 562:	Ikke foretaget.
Areal ifølge:	tingbogen 3365 m2 heraf vej: 0 m2
Forsikringsforhold:	Tryk Forsikring police nr. 605-5.003.628.136 Årlig præmie ca. kr. 5.000,-
Ejendomsskatter og afgifter for året 2021 andrager og omfatter:	I alt kr. 6.203,81 udgørende grundskyld til kommunen, rottebekæmpelse, renovation og skorstensfejning samt fast miljøgebyr
Forslag til særlige vilkår:	Nej

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):

Se vedlagte beskrivelse.

Fremvisning:	Fremvisning af huset finder sted tirsdag, den 21. september 2021, kl. 15.00. Tilmelding nødvendig senest dagen før på tlf.nr. 9782 1300 eller mail: sl@advomt.dk Er der ingen tilmeldte vil der ikke være fremvisning.
Lejemål:	Ingen.
Byrder og servitutter	13.08.1970 Dok. om byggelinieer mv 26.04.1974 Dok. om adgangs begrænsning mv

**Prioritetsopgørelse****PANT- OG UDLÆGSHAVERE**

I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.

	<b>1. Fordring</b> opgjort pr. auktionsdato	<b>2. Restgæld</b> på hæftelser, der kan forventes overtaget m/tillæg af uforfald.renter	<b>3. Restancer</b> og evt. ejerskifte- afdrag på hæftel- ser, der kan for- ventes overtaget.	<b>4. Hæftelser</b> der kræves ind- friet.
<b>Transport</b>				
<b>Hæftelse nr. 1: Ptbr. til ALP Pant 3 A/S</b> c/o Jysk Ejendomscreditselskab, Vestergade 1, 1.tv. 8600 Silkeborg opr kr. 210.000,- Der er særlige indfrielsesbetingelser, se opg. fra panthaver Der er lyst underpant til Sydbank A/S, Peberlyk 4, 6200 Aabenraa	64.837,10	58.508,41	6.328,69	
<b>I alt ved budsum kr.</b>	64.837,10	58.508,41	6.328,69	0,00
mail: benny@jyskeejendoms Kredit				
<b>Hæftelse nr. 2 Ptbr. Kinnerton Mortgage Funds</b> Hammerensgade 6, st.th., 1267 Kbh. K opr. kr. 100.000,- Der er særlige indfrielsesbetingelser for pante- brevet	65.489,66	59.105,66	6.384,00	
<b>I alt ved budsum kr.</b>	130.326,76	117.614,07	12.712,69	0,00
Mail: hra@kinnertoncap.dk				
<b>Hæftelse nr.</b>				
<b>I alt ved budsum kr.</b>	130.326,76	117.614,07	12.712,69	0,00
<b>Hæftelse nr.</b>				
<b>I alt ved budsum kr.</b>	130.326,76	117.614,07	12.712,69	0,00
<b>Hæftelse nr.</b>				
<b>I alt ved budsum kr.</b>	130.326,76	117.614,07	12.712,69	0,00
<b>Transport</b>				
<b>I alt ved budsum kr.</b>	130.326,76	117.614,07	12.712,69	0,00

**Afslutningsside****PANT- OG UDLÆGSHAVERE**

I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.

	<b>1. Fordring</b> opgjort pr. auktionsdato	<b>2. Restgæld</b> på hæftelser, der kan forventes overtaget m/tillæg af uforfald.renter	<b>3. Restancer</b> og evt. ejerskifte- afdrag på hæftel- ser, der kan for- ventes overtaget.	<b>4. Hæftelser</b> der kræves ind- friet.
<b>Transport</b>	130.326,76	117.614,07	12.712,69	0,00
<b>Hæftelse nr. 3 Udlæg Staby Fliser &amp; Hegn A/S</b> opr. kr. 1.882,00. Medtaget til tinglyst beløb på grund af manglende opgørelse	1.882,00			1.882,00
<b>I alt ved budsum kr.</b>	132.208,76	117.614,07	12.712,69	1.882,00
<b>A. Total</b> kr.	132.208,76	117.614,07	12.712,69	1.882,00

<b>B. Størstebeløbet</b> , der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B:	kr.	39.382,00
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	39.382,00
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	0,00
om art og afvikling oplyses:		

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer og gebyrer m.v.)	kr.	21.811,59	
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jfr. nedenfor.			
c. restancer vedrørende:			4. andre offentlige bidrag kr.
1. ejendomsskatter	kr.	3424,20	5. vandafgifter kr.
2. vejbidrag	kr.		6. brandforsikringsbidrag kr.
3. kloakbidrag m.v.	kr.		7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen kr.
			8. Panthaverregnskab 7.925,26
			9. Indefrosset grundskyld 1.625,69
<b>C. Afgifter m.v. til offentlige i anledning af auktionen: Se vedlagte Vejledning i brug af salgsoptilling.</b>			

Ved et auktionsbud på kr. 132.500,- (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. Retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 51.315,19

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 31. august 2021 af advokatfirmaet Allan B. Møller & Asger Toft

## Opgørelse over udlægs- og auktionsomkostninger

Auktionsgebyr		kr.	800,00
Annoncering Itvang kr. 4.000,- og Statstidende kr. 187,50		kr.	4.187,50
Kopiering af salgsoptillinger		kr.	225,00
Ejendomsdatarapport		kr.	100,00
Kørsel besigtigelse og fremvisning		kr.	467,84
Rekvirentsalær:			
Beregningsgrundlag:			
Seneste off. ejendomsværdi	kr.	510.000,00	
med tillæg af 25%	kr.	127.500,00	
	kr.	<u>637.500,00</u>	
Grundbeløb	kr.	9.000,00	
med tillæg af 0,6% af beregningsgrundlaget, jfr. ovenstående opgørelse	kr.	3.825,00	
I alt	kr.	12.825,00	
med tillæg af moms 25%	kr.	3.206,25	
Rekvirentsalær i alt inkl. moms	kr.	<u>16.031,25</u>	kr. 16.031,25
I alt at overføre til auktionsnøglens pkt. B litra a			<u>kr. 21.811,59</u>

### Størstebeløbet:

Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger	kr.	21.811,59
Rettighedernes mødesalærer	kr.	3.750,00
Ejendomsskatter	kr.	3.424,20
Panthverregnskab boet	kr.	7.925,26
Indfrosset grundskyld	kr.	1.625,69
Brandforsikring anslået beløb	kr.	845,26
I alt	kr.	<u>39.382,00</u>

### Sikkerhedsstillelse:

Restancer	kr.	12.712,69
1/4 af hæftelser der kræves indfriet	kr.	470,50
Størstebeløbet	kr.	<u>39.382,00</u>
I alt	kr.	52.565,19

**Panthaverregnskab**  
**Stabyvej 20, 6990 Ulfborg**

A'conto el udlagt med i alt	kr. 1.425,26
Afsat til yderligere el	kr. 500,-
Administrationssalær	<u>kr. 6.000,-</u>
I alt	kr. 7.925,26

**Stabyvej 20, Staby  
6990 Ulfborg**



I mellem den lille hyggelige landsby, Staby, og Ulfborg finder man denne ejendom med mange muligheder for at sætte sit eget præg.

Ejendommen består af en grund på 3365 m<sup>2</sup> ifølge tingbogen bebygget med et ældre rødstenshus med et boligareal på 70 m<sup>2</sup> ifølge BBR. Huset har ældre fibercementtag og plastikvinduer. Huset fremstår under renovering med flere rå gipsvægge, der er dels ældre trægulve og lofter med delvis fritlagte bjælker. Der er monteret nyere klik-gulve i stue og værelse. Hertil kommer en række udhuse, hvoraf flere ikke er registreret i BBR.

Huset består af en entré/bryggers med opgang til uudnyttet loftsetage. Herfra er der adgang til køkkenet og stuen. I køkkenet forefindes opvaskemaskine mrk. Logik og en mikrobølgeovn mrk. Daewoo. Fra stuen er der adgang til et værelse og en lille forgang med brusebad og udgang til have. Herudover er der et toilet med en ældre vaskemaskine mrk. Siemens.

Opvarmningen sker fra en pilleovn i stuen. Vandforsyning sker fra Ulfborg vandværk og vandafledning eget ældre nedslivningsanlæg ifølge BBR. Elforsyning sker fra goenergi. Boet er ikke indtrådt som forbruger.