I'm not a robot

Hov, ser det hele lidt anderledes ud? Det fordi vores hjemmeside har fået nyt design. Vi håber du vil tage godt imod det! Men tøv ikke med at kontakte os hvis du har brug for hjælp på itvang.dk samler information om danske tvangsauktioner over fast ejendom i Danmark og præsenterer informationen i en let og overskuelig form. Alle
tvangsauktioner, der annonceres på itvang.dk, er også at finde på Boliga og tvangsauktioner.dk. itvang.dk øger gennemsigtigheden på tvangsauktionsmarkedet ved at samarbejde med førende mediespillere i Danmark herunder Boliga.dk. Paulina Kureer   Jasmin Gryholt   Maya Kristensen Product owner   Sagsbehandler   Sagsbehandler Kontakt:
Mail: Tlf.nr.: +45 33 70 70 70 Alle journalister er velkomne til at kontakte os for spørgsmål eller data til artikler. Christian Torp Yttergren PR -og Kommunikationskonsulent Kontakt: Mail: Alt materiale på www.itvang.dk er omfattet af danske og internationale copyright-love samt love om ophavsret. Hverken tekst,
billeder, dokumenter, grafik, design, logo m.v. må kopieres medmindre itvang.dk ApS giver tilladelse hertil. Materiale tilknyttet de annoncerede ejendommen må anvendes privat og ikke manipuleres eller på anden måde ændres. Intet materiale på itvang.dk må sælges og/eller overbringes til tredjemand. itvang.dk fraskriver sig ethvert ansvar til
rigtigheden af oplysningerne, der vises på itvang.dk og er ikke ansvarlige for følger (direkte og indirekte) af at benytte oplysninger, som vises på itvang.dk. www.itvang.dk ejes af Boliga ApS, cvr.nr: 34 48 61 88, Øster Alle 48, 4. tv. (Tårn D), 2100 København Ø. itvang.dk indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, januar 2013. itvang.dk
indestår ikke for rigtigheden af matrikeldata eller optegninger af matrikelkort, idet data herfra stammer fra 3. mand. Optegninger, data m.v. bør alene bruges vejledende, og itvang.dk fraskriver sig ethvert ansvar til rigtigheden af oplysningerne, der vises på google-kort, og itvang.dk er derfor ikke ansvarlige for følger (direkte og indirekte) af at
benytte disse oplysninger. Læs salgsopstillingen grundigt igennem Tag ud og besigtig ejendommen med en byggesagkynding Tag kontakt til en lokal advokat, og få advokaten til at gennemgå salgsopstillingen Benyt vores prisberegner på de enkelte sager, til at beslutte det maksimale bud, der ønskes at byde på ejendommen På salgsopstillingens
forside fremgår det, hvor og hvornår tvangsauktionen afholdes. Alle tvangsauktioner over fast ejendom sker i Retten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. På tidspunktet for tvangsauktionens afholdelse opråber fogeddommeren eller rekvirenten, at der afholdes tvangsauktion over den pågældende ejendom, hvorefter retslokalet åbnes for
interesserede, og auktionsprocessen påbegyndes. I retslokalet sætter fogeddommeren sig for enden i lokalet. Rekvirenten vil typisk sætte sig ved bordet til højre for fogeddommeren set fra tilskuerrækkerne, mens pant- og udlægshavere typisk vil sætte sig ved bordet til venstre for fogeddommeren. Det hænder, at flere pant- og udlægshavere møder
op, end der er plads til ved bordet. I sådanne tilfælde sætter disse sig på tilskuerrækkerne, sammen med dem som er mødt op for at byde på ejendommen. Herefter lukkes døren til retslokalet. Auktion begynder med, at fogeddommeren konstaterer, hvem der er mødt for henholdsvis rekvirenten, pant- og udlægshavere samt for eventuelle øvrige
rettighedshavere, såsom ejere, kautionister, lejere m.v. Fogeddommeren beder herefter panthaverene gøre deres krav op. Typisk vil panthaverne svare, at deres krav er som opgjort i salgsopstillingens prioritetsopgørelse. Rekvirenten oplyser herefter lidt om ejendommen og dens fysiske forhold, hvorefter der åbnes op for spørgsmål fra salen. Alle
fremmødte har mulighed for at stille spørgsmål om alle tænkelige spørgsmål vedrørende ejendommen. Efter at eventulle spørgsmål er afklaret, starter selve budprocessen. Budprocessen starter med, at fogeddommeren beder rekvirenten opgøre størstebeløbet, såfremt rekvirenten ikke allerede har gjort dette. Fogeddommeren vil herefter oplyse, at
når man byder, så skal man sige sit navn og størrelsen på sit bud. Byder man på vegne af et selskab skal der forevises gyldig tegningsudskrift, der viser, at man er den tegningsberettigede for selskabet. Tegningsudskriften må ikke være mere én måned gammel. Er man ikke den tegningsberettigede for selskabet, skal der forevises gyldig fuldmagt, på
at den tegningsberettigede har givet den bydende fuldmagt til at byde på auktionen. Fuldmagten må ikke være mere én måned gammel. Fogeddommeren vil herudover oplyse, hvilket beløb der skal stilles sikkerhed for umiddelbart efter auktionen er afsluttet (den ”lille” sikkerhed), samt oplyse at den “store” sikkerhedsstillelse skal stilles senest 7
dage efter auktionens afholdelse. Herefter fastsætter fogeddommeren det mindste beløb, som en bydende som minimum skal byde over et andet bud. ”Det kaldes mindste overbud”. Fogeddommeren opfordrer herefter til, at der fremsættes bud, hvorefter interesserede købere starter med at afgiver deres bud. Der er ikke noget start minimums bud, og
man kan derfor godt starte med at byde én krone. Når budprocessen er påbegyndt, skal efterfølgende bud med minimum være med det af fogeddommeren fastsatte “mindste overbud”. Når der trods tre opfordringer fra fogeddommeren, ikke fremsættes nye overbud, standses opråbet af ejendommen og resultat indføres i auktionsbogen. Salget
bekræftes ved hammerslag. Er tvangsauktionen en 1. auktion kan skylderen og enhver rettighedshaver, der ikke fik dækning ved buddet, på stedet forlange at der afholdes 2. auktion (ny auktion), mod at de stiller sikkerhed for betalingen af de omkostninger, der er forbundet hermed. Skyldners forlangende skal fremsættes på stedet, idet ejendommen
ellers er solgt til den højestbydende. Forlanges der 2. auktion skal denne afholdes senest 6 uger efter 1. auktionen. Tidspunktet for 2. auktionen fastsættes typisk af fogeddommeren med det samme, hvorefter auktionen hæves. Skal der afholdes 2. auktion er alle der har budt, herunder også højestbydende bundet af deres bud i seks uger efter 1.
auktionen og kan fastholdes på buddet, såfremt der ikke fremkommer højere bud ved 2. auktionen. Forlanges der ikke 2. auktion er ejendommen solgt til den højestbydende, og auktion hæves. Højestbydende betaler herefter straks den ”lille” sikkerhedsstillelse til fogeddommeren, og får kvittering for sin indbetaling. Er tvangsauktionen en 2. auktion
skal hele den fulde sikkerhed stilles, efter auktion hæves. Højestbydende betaler størstebeløbet, den store sikkerhedsstillelse, auktionsafgiften, indhenter samtykkeerklæringer, får tinglyst auktionsskøde, får nøglerne til ejendommen og tilmelder sig til forsyningsselskaber. Er der forlangt 2. auktion bliver ejendommen annonceret på ny i Statstidende
og på www.itvang.dk. Velkommen til iTvang og Tvangsauktioner, der er en del af Boliga ApS, CVR-nummer 30486188, Øster Alle 48, 4. tv. (Tårn D), 2100 København Ø. Ved markedsføring af tvangsauktioner, accepterer du nærværende vilkår og betingelser. Aftalen reguleres efter dansk lovgivning og alle tvister udsprunget heraf skal løses ved en
dansk domstol med Københavns Byret som værneting. iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk forbeholder sig ret til løbende at ændre, opdatere eller rette nærværende vilkår og betingelser. Ændringer, opdateringer eller rettelser vil blive offentliggjort på iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk. Det er gratis at få oprettet en kundekonto på henholdsvis iTvang.dk
og Tvangsauktioner.dk. Oprettelse fortages af iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk ved første sagsbehandling. Dit brugernavn og adgangskode giver dig adgang til det respektive website, hvor du kan se dine sager, salgsopstillinger og downloade billeder. Ved indgåelse af samarbejde mellem dig (kunde) og iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk accepterer
du, at kontoen anvendes til intern deling hos kunden. Loginoplysningerne må udlånes til dine kolleger ved sagsbehandling i forbindelse med iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk. Du oplyser ved indgåelse af samarbejde Advokat navn, sekretær navn, firmaadresse, telefonnummer, advokat e-mail, sekretær e-mail, cvr.nr. 2.2 Sikkerhed Har du mistanke om
at andre, uden din tilladelse, har adgang til din kundekonto, skal du straks kontakte kundeservice. En kundeservicemedarbejder vil herefter straks kunne nulstille eller spærre din kundekonto og sende dig nye loginoplysninger. 2.3 E-mailadresse Alle informationer og vigtige meddelelser vil blive sendt til de e-mailadresser, der er tilknyttet din
kundekonto. Du skal derfor altid sørge for, at de e-mails vi har registeret i dit navn, er opdateret. 2.4 Sagsbehandling Vi offentliggør salgsopstillingen på www.itvang.dk, www.tvangsauktioner.dk og www.boliga.dk indtil tvangsauktionen har været afholdt. Vi kan derudover vælge at annoncere på Facebook og øvrige sociale medie kanaler. Ønsker du
ikke at salgsopstillingen annonceres på sociale medier, bedes du meddele os dette ved fremsendelse af salgsopstilling. Du skal blot fremsende salgsopstillingen pr. e-mail eller pr. post til vores kontor på følgende adresse: Tvangsauktioner.dk Øster Alle 48, 4. tv. (Tårn D) DK-2100 København Ø NB! Mærk kuverten “Salgsopstilling”. Tlf.: +45 33 70 70
70 E-mail: Umiddelbart efter vi har modtaget salgsopstillingen, vil vi indscanne denne, kontrollere den for cpr. nr. og herefter uploade den på websitet, hvor salgsopstillingen inden for et døgn vil være tilgængelig for brugerne. Ved indsendelse bedes det oplyst, om der ønskes markedsføringspakke eller markedsføringspakke
professionel. Du bedes sende salgsopstillingen til os snarest muligt og meget gerne inden ejendommen annonceres i Statstidende. Såfremt auktionen bliver aflyst eller omberammet, bedes du venligst give os besked herom, pr. e-mail. Du alene er ansvarlig for al indhold (information, data, tekst, fotografier, grafik og andet), som du placerer i din
salgsopstilling, samt at dette ikke er i strid med dansk eller international lovgivning. 2.5. Annullering af sagsbehandling Hvis du ønsker at annullere behandlingen af en sag, skal dette ske hurtigst muligt, da sagsbehandlingen finder sted inden for et døgn. Hvis der ikke er bestilt markedsføringspakke professionel og sagen ikke er behandlet faktureres
den ikke. Hvis du derimod har bestilt en markedsføringspakke professionel, men sagsbehandlingen ikke har fundet sted, faktureres du for kr. 1.000. Hvis sagsbehandlingen har fundet sted, modtager du en faktura. 2.6 Priser på iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk Indsendelse af rettelser til salgsopstillingen er gratis Markedsføring af en omberammet
auktion er gratis Oplysning om besigtigelse, omberammelse eller aflysning er gratis. Vi udsender straks på mail oplysningen herom til samtlige potentielle købere, som har hentet salgsopstillingen, samt viser oplysningen på tvangsauktioner.dk Såfremt ejendommen begæres på ny auktion (2. auktion) markedsfører vi automatisk ejendommen med nyt
auktionstidspunkt unden yderligere omkostninger. Såfremt salgsopstillingen indeholder rettelser ud over auktionstidspunktet, skal ny salgsopstilling fremsendes Alle priser er ekskl. moms 2.7 Bestilling af fotos til salgsopstilling Når tvangsauktionen er berammet, kan du som kunde bestille fotografering af ejendommen ved at logge ind på
tvangsauktioner.dk under fanen “Admin / fotos”. Er du endnu ikke oprettet som kunde beder vi dig kontakte os pr. mail eller pr. telefon: 33 70 70 70 for oprettelse. Vi sørger for at der bliver taget ca. 10 farvefotos af en professionel fotograf, som efter få dage kan downloades til brug for kundens udarbejdelse af salgsopstillingen.
Ophavsretten til samtlige fotos, taget af vore fotografer, tilhører iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk, men kan af kunden frit benyttes til den konkrete tvangsauktion såfremt markedsføringspakke professionel bestilles. Vores eksterne fotograf modtager ikke særskilte personoplysninger om dig. 2.7.1 Hvordan bestilles fotos Vi anbefaler at fotos bestilles
hos os minimum 2 uger før indlevering af salgsopstillingen til fogedretten. Bestilling kan ske online eller pr. e-mail til os med angivelse af informationer om ejendommen herunder retskreds, auktionsdato, auktionstidspunkt, ejendommens adresse, ejendomskategori og ansvarshavende advokat Herefter sørger vi for, at en professionel fotograf tager ca.
10 digitale farvefoto Fotografen fremsender, senest 3 dage efter bestillingen, billedmaterialet til os til brug på tvangsauktioner.dk Vi sørger for at originalt billedmateriale kan downloades af kunden fra vores website til brug for udarbejdelse af salgsopstilling 2.8 CPR-scanning Vi scanner salgsopstillingen, kontrollerer den for cpr. nr. og tilføjer
Justitsministeriets auktionsvilkår som de sidste 3 sider, uploader salgsopstillingen i optimeret pdf-format og indarbejder evt. digitale billeder til annoncen på tvangsauktioner.dk og itvang.dk. Vi henstiller til at salgsopstillingen inden fremsendelse til os gennemgås grundigt med henblik på fjernelse af beskyttede navne- og adresseoplysninger samt cpr.
nr. Med henblik på overholdelse af gældende lovgivning, har vi en grundig kontrolprocedure der indbefatter følgende: Salgsopstilling læses manuelt igennem af to sagsbehandlere Salgsopstilling scannes igennem digitalt via specielt udviklet software program Der kan foretages stikprøvekontrol fra ekstern konsulent iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk
kontrollerer indholdet for cpr.nr. og navn- og adressebeskyttelse, men er ikke ansvarlig for kvaliteten og lovligheden af dette. 2.9 Betalingsbetingelser Regningen udstedes til kunden den dag, salgsopstillingen er tilgængelig på Tvangsauktioner.dk og iTvang.dk. Betalingen skal ske senest 8 dage herefter. Beløbet for annoncering på tvangsauktioner.dk
og itvang.dk kan medtages under størstebeløbet jf. kendelse af 26. maj 2000 fra Holbæk Fogedret (AS nr. 111/99), og kendelse af 21. juni 2000 fra Nykøbing Sjælland Fogedret (AS nr. 148/99). Såfremt De har spørgsmål til ovennævnte, kan vi kontaktes på telefon 33 70 70 70 eller på e-mail: . 2.10 Opsigelse af samarbejde Du kan
opsige dit samarbejde når som helst ved at tage kontakt til kundeservice. Du bliver kun faktureret for indeværende sagsbehandling. 2.11 Sletning af data Kundekonto slettes automatisk efter 3 år, såfremt der ikke har været foretaget sagsbehandling. Du accepterer, at data leveret til iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk i forbindelse med annoncering af
salgsopstilling ikke slettes, men arkiveres til brug for blandt andet statistiske formål og presseformål. Salgsopstillinger og e-mails vil automatisk blive slettet efter 3 år fra sidste behandling af sagen og slettes ikke tidligere af hensyn til iTvang.dk og Tvangsauktioner.dks legitime formål. Når du kontakter os for at oprette dig som kunde beder vi om
den ansvarlige advokats navn og firma e-mail. Det gør vi for at kunne levere serviceydelsen til dig. iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk opbevarer personoplysninger på computere med begrænset adgang, som er placeret i kontrollerede faciliteter. iTvang.dk og Tvangsauktioner.dks sikkerhedsforanstaltninger kontrolleres løbende for at sikre, at
personoplysninger håndteres forsvarligt. Personoplysninger lagres inden for Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (”EØS”), men kan også overføres til og anvendes i et land uden for EØS. En sådan overførsel af dine personlige oplysninger udføres i overensstemmelse med gældende lovgivning. Dine oplysninger kan deles inden for Boliga
Gruppen (se oplysninger om virksomheder i Boliga Gruppen A/S' årsrapport) og med vores forretningspartnere til forskellige formål, f.eks. for at opfylde en forpligtelse overfor dig, forbedre vores service og med henblik på systemadministration, statistik, forskning, analyse og markedsføring. Itvang.dk og Tvangsauktioner.dk har ret til ved
henvendelse fra politi, domstol eller anden tilsvarende offentlig myndighed at give adgang til samtlige af dine registrerede oplysninger. For mere information om brug af persondata, refereres der til vores generelle Cookiepolitik: www.tvangsauktioner.dk/om samt persondatapolitik: www.boliga.dk/persondatapolitik iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk
tager forbehold for fejl herunder, men ikke begrænset til, stave-, taste- og regnefejl, på annoncevisninger. Fejl rettes i videst muligt omfang så hurtigt som muligt, men kan være afhængig af fejlrettelser hos eksterne datakilder, som iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk ikke har kontrol over. iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk er ikke ansvarlige for tab,
uanset om det drejer sig om penge (herunder fortjeneste), goodwill eller omdømme eller andre særlige, indirekte tab eller skader eller følgeskader, der opstår som følge af førnævnte typer af fejl, selvom du underretter os herom, eller vi med rimelighed kunne forudse muligheden for sådanne skader. Her kan du downloade den databehandleraftale,
der ligger til grund for behandling af persondata, når du er kunde hos Boliga ApS (iTvang.dk og Tvangsauktioner.dk): Databehandleraftale Scan den udfyldte aftale og send den til . Ejendomme, der sælges på tvangsauktion, sælges på de vilkår, der fremgår afJustitsministeriets tvangsauktionsvilkår. Se vejledning og vilkår her.
Bemærk særlige vilkår for andele Hvorfor kommer en ejendom på tvangsauktion? En ejendom der begæres solgt på tvangsauktion, er typisk et udtryk for, at ejeren ikke kan betale de långivere, som har lånt ejeren penge med pant i ejendommen, eller at ejeren er blevet begæret konkurs. Kan alle købe en ejendom, som er på tvangsauktion? Ja, alle
kan købe en ejendom som er begæret solgt på tvangsauktion. Dette gælder både privatpersoner og selskaber. Private opfordres altid til få en advokat til bistå i forbindelse med af køb fast ejendom, og særligt ved køb af ejendom på tvangsauktion bør en køber være bistået af en advokat, der kan gennemgå oplysningerne i salgsopstillingen og rådgive
om oplysningernes betydning. Hvordan kan man se hvilke ejendomme, som skal sælges på tvangsauktion? Alle ejendomme, som begæres solgt på tvangsauktion, kan ses på www.statstidende.dk senest 14 dage før datoen, for tvangsauktionens afholdelse. Hvilke forskelle der er ved at købe en ejendom på tvangsauktion i forhold til at købe ejendom i
almindelig fri handel? Særligt i forbindelse med privates køb af fast ejendom, adskiller det at købe en ejendom på tvangsauktion sig på flere punkter fra at købe en ejendom i almindelig fri handel. Ved en almindelig fri handel modtager køberen som oftest en tilstandsrapport, der beskriver en ejendoms synlige mangler samt et tilbud om at tegne en
ejerskifteforsikring, der dækker evt. skjulte mangler ved ejendommen. Ved køb på tvangsauktion udarbejdes der ikke nogen tilstandsrapport, ligesom købere ikke bliver tilbudt at tegne nogen ejerskifteforsikring. Det er derfor meget vigtigt, at en interesseret køber af en ejendom på tvangsauktion, besigtiger ejendommen med en byggesagkyndig
inden tvangsauktionens afholdelse. Den byggesagkyndige vil kunne udarbejde en rapport, som minder om tilstandsrapporten, hvorefter det bliver op til en interesseret køber, at værdisætte risikoen for skjulte mangler ved ejendommen i forbindelse med fastsættelsen af det maksimale bud, der ønskes afgivet på tvangsauktionen. En anden forskel for
privates køb ejendom på tvangsauktion i forhold til at købe en ejendom i almindelig fri handel er, at ved køb i fri handel har private en 6-dags fortrydelsesfrist. En sådan fortrydelsesfrist findes ikke ved køb på tvangsauktion. Størstebeløbet er defineret, som det beløb, der skal betales udover auktionsbuddet. Er størstebeløbet i salgsopstillingen oplyst
til 80.000 kroner, og byder man 5.000 kroner på tvangsauktionen, vil den totale hammerslags pris for ejendommen være 85.000 kroner. Størstebeløbet består af de krav, som har en fortrinsberettiget stilling i forbindelse med tvangsauktionen. Dette indebærer, at de krav der indgår i størstebeløbet har fortrin og skal betales forud før pant- og
udlægshaverne betales. I størstebeløbet indgår blandt andet auktionsrekvirentens salær- og udlægsomkostninger, skyldige ejendomsskatter, skyldig brandforsikring med videre. Illustrativt skal man forestille sig, at størstebeløbet bruges således til at betale, rekvirent advokaten, kommunen, brandforsikringsselskabet m.v., mens selve auktionsbuddet
går derimod til at betale ejendommens pant- og udlægshavere. Kan en auktionskøber risikere, at overtage udbetalte ejendomsskatter, brandforsikringsrestancer m.v.? Nej, udbetalte ejendomsskatter, brandforsikringsrestancer, krav i henhold til lejeloven m.v. er indeholdt i størstebeløbet, og en auktionskøber betaler således for evt. restancer i
forbindelse med tvangsauktionen. Brug itvang.dk's bud-beregner for at beregne hvor højt du kan byde, og stadig være inde for dit økonomiske rådighedsbeløb. Ja. Man skal henvende sig til den advokat, som repræsenterer den kreditor, der har begæret auktionen (også kaldet rekvirenten). Advokatens navn fremgår af salgsopstillingen og i punktet
'rekvirent' i annoncen på www.itvang.dk. Der afholdes som udgangspunkt kun én samlet besigtigelse for alle interesserede. Ved bud på vegne af andre personer skal man medbringe en skriftlig fuldmagt. Ved bud på vegne af et selskab, skal man medbringe fuldmagt fra den tegningsberettigede og en højst en måned gammel udskrift fra Erhvervs- og
Selskabsstyrelsen. Hvad skal man have med som sikkerhed for at få lov til at byde på en auktion? Minimum 15.000 kr. i rede penge, en banknoteret check eller en skriftlig indeståelse fra en advokat. Det anbefales, at kontakte rekvirentens advokat for at få et mere præcist svar, om det faktiske kapitalbehov til den auktion, man ønsker at byde på. Skal
man stille fuld sikkerhed straks, hvis man bliver højestbydende på en auktion? Nej, man bliver afkrævet minimum 15.000 kr. i kontanter under auktionsmødet og får sædvanligvis en frist på en uge til at stille den fulde sikkerhed over for fogedretten, typisk ved en bankgaranti. Bemærk at fogedretterne ikke tager dankort eller andre betalingskort. Det
anbefales, at kontakte rekvirentens advokat for at få et mere præcist svar, om det faktiske kapitalbehov til den auktion man ønsker at byde på. Hvordan beregnes den store sikkerhedsstillelse? I salgsopstillingen er angivet et beløb typisk udregnet på grundlag af ejendomsværdien. Størrelsen af den samlede, konkrete sikkerhedsstillelse afhænger dog
af budsummens størrelse og kan derfor først beregnes nøjagtigt på auktionen. Beregningen af den konkrete sikkerhedsstillelse beregnes ved at se hvor i prioritetsrækkefølgen, at ens bud ligger, også ellers adder restancer (oplyst i kolonne 3 i salgsopstillingen), den kontante del af størstebeløbet (oplyst under punkt B i salgsopstillingen) og ¼ af
hæftelserne der kræves indfriet (oplyst i kolonne 4). Du vil sædvanligvis have mulighed for at få en frist på 7 dage til at stille denne i forbindelse med 1. auktionen. Hvis fristen ikke overholdes, kan der blive tale om at genoptage auktionen og lade ejendommen gå til den næsthøjest bydende. I en sådan situation vil man kunne afkræve dig
beløbsforskellen mellem de to bud. Kan man som auktionskøber undgå at stille den fulde sikkerhed ved at aflevere de samtykkeerklæringer (betalingskvitteringer), som man har fået inden fristen? Nej – med mindre man er i stand til at aflevere samtlige samtykkeerklæringer inden fristudløb. Der skal således indhentes samtykkeerklæring fra alle, der
skal have betaling i forbindelse med auktionen. Hvornår kan en stillet sikkerhed frigives? Først når fogedretten har modtaget de originale samtykkeerklæringer fra alle berettigede på auktionen, dvs. pant- og udlægshavere, kommunen og oftest også ejendommens brandforsikringsselskab frigiver fogedretten den stillede sikkerhed. Det er vigtigt at
bemærke, at sikkerhedsstillelsen ikke kan anvendes til betaling af de berettigede efter auktionsvilkårene, men at sikkerhedsstillelsen alene henstår på en konto til sikkerhed for betaling. Derfor vil en auktionskøber have behov for andre likvide midler til betaling af de poster, der skal indfries eller betales i forbindelse med auktionen. Mange
auktionskøbere er ikke bekendt med dette, og det er således meget vigtigt, at auktionskøbere har likviditet til både at stille sikkerheden, og samtidigt likviditet til at betale størstebeløbet. Når der er givet endeligt hammerslag til en køber, skal den tidligere ejer flytte. Hvis ejeren ikke flytter frivilligt efter skriftligt påkrav herom, vil køberen kunne
anmode fogedretten om bistand til at udsætte den tidligere ejer. Skal lejere flytte ud? Lejere er beskyttet af lejeloven, og fortsætter som udgangspunkt på samme vilkår som hidtil. De skal således ikke fraflytte ejendommen. Sletning af de tinglyste hæftelser der ikke opnåede dækning på auktionen Fogedretten sletter ikke selv eventuelle udækkede
hæftelser i forbindelse med tvangsauktionen. Dette er noget som auktionskøber/auktionskøbers advokat skal forestå. Hvordan får man som auktionskøber skøde på ejendommen? Man sender et brev til fogedretten med anmodning om udstedelse af auktionsskøde bilagt de originale samtykkeerklæringer, en udskrift af auktionsbogen samt evt. et
transportskøde, hvis man efter auktionen har videresolgt ejendommen. Selve udstedelsen af auktionsskødet er gratis. Der skal dog betales sædvanlig tinglysningsafgift, såfremt skødet tinglyses. Auktionskøber skal selv sørge for tinglysning af auktionsskødet på www.tinglysning.dk. Hvis du har købt en ejendom på tvangsauktion og har planer om
straks at videresælge denne, så kan det evt. betale sig at undlade, at tage auktionsskøde på ejendommen. I det tilfælde kan der nemlig udarbejdes et transport skøde, hvori retten til at få auktionsskøde på ejendommen, videreoverdrages til den nye køber. Herved kan dele af tinglysningsafgiften spares. Kan jeg overtage eksisterende lån? En
tvangsauktionskøber kan ikke forvente at kunne gældsovertage de lån, som bliver inddækket på tvangsauktionen. Godkendes en auktionskøber ikke til gældsovertagelse vil en auktionskøber skulle indfri de lån, som bliver dækket af budsummen. De lån, som bliver dækket ind af budsummen, er ofte er udstedt på bagvedliggende obligationer, hvilket
medfører, at en tvangsauktionskøber skal være meget opmærksom på indfrielseskursen på de bagvedliggende obligationer. Ved indfrielse af et obligationslån skal lånet nemlig opgøres via obligationsretsgælden. Er kursen under kurs 100 på det inddækkede lån, så vil tvangsauktionskøberen opnå en kursfordel, der medfører, at obligationsgælden er
mindre end den kontante retsgæld. Modsat hvis kursen er over kurs 100 på det inddækkede lån, så vil tvangsauktionskøberen have et kurstab, der medfører, at obligationsgælden er større end den kontante retsgæld. At det er vigtigt, at en auktionskøber undersøger om kursen på obligationsgælden er under eller over kurs 100 på det inddækkede lån,
kan illustreres ved følgende eksempel, hvor et realkreditpantebrev bliver fuldt inddækket: Hæftelse: Realkreditpantebrev, 4 % Samlet fordring (kolonne 1): 1.050.000 kr. Samlet retsgæld (kolonne 2): 1.000.000 kr. Restancer (kolonne 3): 50.000 kr. Under kurs 100 (eks. kurs 95): Retsgælden x kurs 94 = 1.000.000 x 0,94 = 940.000 kr. Restancer:
50.000 kr. I alt at betale ved indfrielse af det inddækkede lån: 990.000 kr. Over kurs 100 (eks. kurs 104): Retsgælden x kurs 104 = 1.000.000 x 1,04 = 1.040.000 kr. Restancer: 50.000 kr. I alt at betale ved indfrielse af det inddækkede lån: 1.090.000 kr. Denne måde at indfri obligationsgæld er i øvrigt den præcis samme måde, som hvis man som
privatperson ønskede at indfri sit eksisterende obligationslån, så der er som sådant ikke noget særligt eller odiøst i selve udregningen, men ovenstående udregning viser, at det er meget vigtigt at auktionskøber undersøger om inddækkede lån kan gældsovertages, eller om de kræves indfriet. Indfrielseskursen på obligationsgælden fremgår oftest i
den auktionsopgørelse, som panthaverne udarbejder i forbindelse med tvangsauktionen, og som ligger som på bilag i salgsopstillingen. Som en service udregner flere panthavere tillige den konkrete obligationsgæld, der er ved indfrielse, ligesom en auktionskøbers bank vil kunne være behjælpelig med at udregne indfrielsesbeløbet før
tvangsauktionen. Auktionskøber skal i øvrigt særligt være opmærksom på, at såfremt pantekreditor kun får delvis dækning, har pantekreditor valgfrihed for så vidt angår fordelingen mellem restancer og restgæld, og dette kan selvsagt have stor betydning, såfremt kursen på lånet er over kurs 100. Ovenstående er alene gældende såfremt et
inddækket lån indfries. Gældsovertager auktionskøber det inddækkede lån, vil dette ske til kontantretsgælden. Her finder du svar på ofte stillede spørgsmål. Minimum 15.000 kr. i rede penge, en banknoteret check eller en skriftlig indeståelse fra en advokat. Det anbefales, at kontakte rekvirentens advokat for at få et mere præcist svar, om det
faktiske kapitalbehov til den auktion, man ønsker at byde på. En ejendom der begæres solgt på tvangsauktion, er typisk et udtryk for, at ejeren ikke kan betale de långivere, som har lånt ejeren penge med pant i ejendommen, eller at ejeren er blevet begæret konkurs. Ja, alle kan købe en ejendom som er begæret solgt på tvangsauktion. Dette gælder
både privatpersoner og selskaber. Private opfordres altid til få en advokat til bistå i forbindelse med af køb fast ejendom, og særligt ved køb af ejendom på tvangsauktion bør en køber være bistået af en advokat, der kan gennemgå oplysningerne i salgsopstillingen og rådgive om oplysningernes betydning. Alle ejendomme, som begæres solgt på
tvangsauktion, kan ses på www.statstidende.dk senest 14 dage før datoen, for tvangsauktionens afholdelse. Særligt i forbindelse med privates køb af fast ejendom, adskiller det at købe en ejendom på tvangsauktion sig på flere punkter fra at købe en ejendom i almindelig fri handel. Ved en almindelig fri handel modtager køberen som oftest en
tilstandsrapport, der beskriver en ejendoms synlige mangler samt et tilbud om at tegne en ejerskifteforsikring, der dækker evt. skjulte mangler ved ejendommen. Ved køb på tvangsauktion udarbejdes der ikke nogen tilstandsrapport, ligesom købere ikke bliver tilbudt at tegne nogen ejerskifteforsikring. Det er derfor meget vigtigt, at en interesseret
køber af en ejendom på tvangsauktion, besigtiger ejendommen med en byggesagkyndig inden tvangsauktionens afholdelse. Den byggesagkyndige vil kunne udarbejde en rapport, som minder om tilstandsrapporten, hvorefter det bliver op til en interesseret køber, at værdisætte risikoen for skjulte mangler ved ejendommen i forbindelse med
fastsættelsen af det maksimale bud, der ønskes afgivet på tvangsauktionen. En anden forskel for privates køb ejendom på tvangsauktion i forhold til at købe en ejendom i almindelig fri handel er, at ved køb i fri handel har private en 6-dags fortrydelsesfrist. En sådan fortrydelsesfrist findes ikke ved køb på tvangsauktion. Størstebeløbet er defineret,
som det beløb, der skal betales udover auktionsbuddet. Er størstebeløbet i salgsopstillingen oplyst til 80.000 kroner, og byder man 5.000 kroner på tvangsauktionen, vil den totale hammerslags pris for ejendommen være 85.000 kroner. Størstebeløbet består af de krav, som har en fortrinsberettiget stilling i forbindelse med tvangsauktionen. Dette
indebærer, at de krav der indgår i størstebeløbet har fortrin og skal betales forud før pant- og udlægshaverne betales. I størstebeløbet indgår blandt andet auktionsrekvirentens salær- og udlægsomkostninger, skyldige ejendomsskatter, skyldig brandforsikring med videre. Illustrativt skal man forestille sig, at størstebeløbet bruges således til at betale,
rekvirent advokaten, kommunen, brandforsikringsselskabet m.v., mens selve auktionsbuddet går derimod til at betale ejendommens pant- og udlægshavere. Nej, udbetalte ejendomsskatter, brandforsikringsrestancer, krav i henhold til lejeloven m.v. er indeholdt i størstebeløbet, og en auktionskøber betaler således for evt. restancer i forbindelse med
tvangsauktionen. Brug itvang.dk's bud-beregner, inde på de enkelte sager, for at beregne hvor højt du kan byde, og stadig være inde for dit økonomiske rådighedsbeløb. Tinglyst areal 971 m^2, heraf vej 0 m^2. Ubebygget areal på 971 m^2 beliggende i sommerhusområde tæt på Østersøen. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at nærværende ejendom
sælges samlet med øvrige ejendomme, uden mulighed for et særskilt opråb. Der henvises til auktionens særlige vilkår i nærværende salgsopstilling. Arealet fremstår med siv, græs og randbeplantning. Iflg. ejendomsdatarapporten er der ikke registreret hverken afløbsforhold eller vandforsyning på ejendommen. Arealet er ikke byggemodnet jf. mails i
salgsopstillingen. Der skal betales moms af budsum og størstebeløb. Køber opfordres i øvrigt til at kontakte diverse myndigheder med henblik på opførelse af bygning. For yderligere oplysninger om ejendommen henvises til www.dingeo.dk. Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis 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. Tinglyst areal 649m^2, heraf vej 0 m^2. Ejendommen er beliggende i Hjørring på en 649 m2 stor grund. Ejendommen er opført i 1951 og består af et fritliggende
enfamiliehus, en garage samt et udhus. Ejendommens bebyggede areal udgør 214 m2, hvoraf 186 m2 udgør boligareal. Huset, som er i røde mursten, er ifølge BBR i ét plan, men ved besigtigelsen konstateredes det, at huset består et en kælder, en stueetage samt en første sal. Huset består af seks værelser og to badeværelser. Ved hovedindgang i
huset kommer man ind i en entré, som ligeledes fungerer som repos, hvor trappen til både kælderen og førstesalen er placeret. Fra entréen og via en glasdør kommer man ind i et køkkenalrum, som fører videre ind i husets stue. I køkkenalrummet fremstår gulvet som beklædt med gråt laminat, mens væggene er hvide mursten. I køkkenalrummet er
der i øvrigt placeret en brændeovn. Køkkenalrummet har en stor og åben adgang til stuen, som kommer i direkte forlængelse af køkkenalrummet. Køkkenet er langt og smalt, indrettet med hvidt inventar og bordplader i træ. Ved besigtigelsen fandtes en ovn med tilhørende kogeplade af mærket, ”Gram”, en emhætte af mærket, ”Thermex”, en
opvaskemaskine af mærket, ”Bosch” samt et køleskab af mærket, ”Samsung”. I enden af køkkenet er placeret en havedør i glas, som imidlertid ikke fører ud til noget. Gennem en glasdør fra køkkenet er der adgang til en mindre fordelingsgang, som fører ind til husets ene badeværelse og til et større værelse. Både gangen og værelset er beklædt med
væg-til-væg gulvtæppe. Badeværelset er smalt og indrettet med hvid sanitet samt gulv af klinker. For at komme op på husets første sal skal man via en smal trappe af træ. På den lille repos, som deler trappen i to, befinder sig et mindre indbygget skab, hvor husets relæ sidder. For enden af trappen er en mindre fordelingsgang, som fører videre til
husets tre øvrige værelser og et større badeværelse. I værelserne er der gulve af laminat i træ, hvide vægge samt indbyggede skabe. Væggene er i øvrigt delvist skrå og bærer enkelte steder præg af vand- eller fugtskade. Det andet badeværelse er beklædt med mørke gulvklinker og hvid sanitet. På dette badeværelse er der i øvrigt et badekar.
Tilbage ved hovedindgangen fører trappen endvidere ned til husets kælder. Her består gulvet af fliser, mens væggene er i hvide mursten. Kælderen er opdelt i en lang fordelingsgang, som giver adgang til fem rum. Rummene indeholder både indbyggede skabe, borde og øvrig opbevaringsplads. I det ene af rummene i kælderen fandtes ved
besigtigelsen to fryseskabe af mærket, ”Bauknecht” og en tørretumbler af mærket ”Electrolux”. I dette rum var ligeledes placeret et teknikskab. Enkelte steder i kælderen er der tegn på vand- og fugtskade. Udenfor huset findes en 17 m2 stor garage i røde mursten og et 11 m2 stort udhus i træ. Garagen er indrettet i tre rum. Huset opvarmes ifølge
BBR med fjernvarme/blokvarme. Taget består af tegl, og grunden har afløb til offentligt kloaksystem. Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis 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. Bag Haverne 32, 4600 Køge Lån til erhverv hos Nordea Se dine muligheder* *Ved at klikke her, accepterer jeg at blive sendt videre til Nordeas hjemmeside Fremvisning den 30. juni 2025 kl. 11:00, dog alene ved forudgående tilmelding til DreistStorgaard Advokater A/S, . Tinglyst areal
1263 m2, heraf vej 0 m2. Fritliggende enfamiliehus opført i 1923 med ydervægge af mursten og tagdækning af tegl. Ifølge BBR har ejendommen et bebygget areal på 110 m2, udnyttet tagetageareal på 50 m2 og et samlet boligareal på 160 m2. Oliefyret centralvarmeanlæg med nyere olietank. Radiatorer i stue og soveværelse er fjernet.
Indretning:Bryggers med klinkegulv, hvor et ældre Danstoker oliefyr står. Ældre badeværelse med klinkegulv og badekar samt separat toilet med klinkegulv.Ældre køkken med klinkegulv, Gram køle-/fryseskab, Gorenje komfur, emhætte og Sense vaskemaskine. med adgang til mindre værelse/stue med filtloft. Istandsat større stue med gulvtæppe
ovenpå plankegulv. Brændeovnen er fjernet. Fra stuen åben adgang til istandsat soveværelse tilligemed gulvtæppe ovenpå plankegulv. Entré med plankegulv og udgang til vindfang samt trappe til førstesalen.Førstesalen består af repos, værelse, soveværelse med videre adgang til værelse samt uudnyttet loftrum. Førstesalen er i dårlig stand.
Udearealer:Bygning 2 og 3 er nedrevet. Øvrige oplysninger:For så vidt angår indefrosset grundskyld henviser rekvirenten til det af kommunen oplyste herom. Beløbet er ikke fortrinsberettiget og dermed ikke medtaget i størstebeløbet. Såfremt der ved tvangsauktion måtte være lukket for ejendommens forsyning (el, vand og varme) må det påregnes,
at der til forsyningsselskaberne skal betales et gebyr for genåbning. Ejendommen er besigtiget den 26. maj 2025. Der tages forbehold for, at ovennævnte oplysninger er baseret på usagkyndig besigtigelse samt offentlige registre. Ydermere opfordres køber til at besigtige ejendommen inden auktionen.Vi gør opmærksom på, at ovenstående
oplysninger delvist baserer sig på udskrift fra BBR- meddelelsen samt tingbogen, hvorfor der 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.Lov om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom gælder ikke på
tvangsauktion, og en køber på tvangsauktion er således bundet af sit bud. Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen. Derfor må en køber acceptere at overtage ejendommen, som den er og forefindes, uden at kunne gøre krav på fejl og mangler over for fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant. Hvorvidt der kan gøres ansvar
gældende overfor andre, beror sig pålovgivningens almindelige regler. Det skal desuden bemærkes, at auktionskøber selv skal sørge for rettidig betaling af alle terminsydelser, ejendomsskatter m.v., der har rettidig betalingsdag efter auktionens afholdelse. Dette gælder, uanset om auktionskøber modtager opkrævningskort eller ej.