

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Brøndstrupvej 44, 5485 Skamby

Tvangsauktion: Tirsdag 20-05-2025 kl. 13:00

Retten i Odense , Fogedretten, Tinghusgården, Albanigade 30, 2, 5000 Odense C

Rettens AS nummer: AS 78 /2025



Ret&Råd Fyn A/S · v/advokat Henrik Benjaminsen

Albanigade 30, 1 · 5000 Odense · Tlf.: 70101199

[www.ret-raad.dk/Fyn](http://www.ret-raad.dk/Fyn) · [bcl@ret-raad.dk](mailto:bcl@ret-raad.dk)

## Indholdsfortegnelse

|                 |   |
|-----------------|---|
| Salgsopstilling | 3 |
| Fotos           | 8 |

|                           |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Journalnummer:</b>     | 126297                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rettens AS nummer:</b> | AS 78 /2025                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Matrikel nr.:</b>      | 28d, Skamby By, Skamby                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Beliggende:</b>        | Brøndstrupvej 44, 5485 Skamby                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tilhørende:</b>        | Søren Bang Johansen                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Boende:</b>            | Brøndstrupvej 44, 5485 Skamby                                                                                                                                                                                                |
| <b>Auktionstidspunkt:</b> | Tirsdag 20-05-2025 kl. 13:00                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Auktionssted:</b>      | Retten i Odense<br>Fogedretten<br>Tinghusgården, Albanigade 30, 2<br>5000 Odense C<br><br>Tlf.: 65 44 02 12<br>E-mail: tvang.ode@domstol.dk<br>Å: Hverdage mandag - torsdag fra kl. 8.00 - 15.00 Fredag fra kl. 8.00 - 14.00 |
| <b>Hæftelse nr.:</b>      | 1                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Rekvirent:</b>         | Totalkredit A/S                                                                                                                                                                                                              |
| <b>v/advokat:</b>         | Henrik Benjaminsen                                                                                                                                                                                                           |

### Ejendomsoplysninger

|                                                                      |                                                |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Ejendomskategori:</b>                                             | Villa                                          |
| <b>Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:</b>                                 | 957.000 kr.                                    |
| <b>Grundværdi:</b>                                                   | 175.000 kr.                                    |
| <b>Boligareal ifølge BBR:</b>                                        | 170 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Grund:</b>                                                        | 2879 m <sup>2</sup> Heraf vej 0 m <sup>2</sup> |
| <b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>                        | Ingen                                          |
| <b>Momspligtig:</b>                                                  | Nej                                            |
| <b>Forsikringsforhold:</b>                                           | Next Forsikring                                |
| <b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:</b>                 | 6.474,24 kr.                                   |
| <b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>                                     | Jfr. Ejendomsbidragsbilletten                  |
| <b>Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:</b> | Nej                                            |
| <b>Lejemål:</b>                                                      | Nej                                            |
| <b>Byrder og servitutter:</b>                                        | Ja Se vedhæftede tingbogsattest                |
| <b>Byggeår:</b>                                                      | 1955                                           |
| <b>Antal værelser:</b>                                               | 5                                              |

## Beskrivelse af ejendommen

### Fritliggende enfamilieshus

Huset er et fritliggende enfamiliehus, der iflg. BBR er opført i 1955 med tagdækning af betontagsten og et bebygget areal på 170m<sup>2</sup>, der udgør boligarealet samt en kælder på 133 m<sup>2</sup>.

Det tinglyste areal er på i alt 2879 m<sup>2</sup>.

Beboelsen indeholder entré, toilet med hvide klinker og hvide elementer, køkken med lyse køkkenelementer, stue, fire værelser, en fordelingsgang og et badeværelse med mørke klinker og grønne elementer.

Der er trægulve.

Fra køkkenet er der nedgang til kælder, hvor der er fire rum med henholdsvis hvide og mørke klinker.

Bygning 2: Carport, der ifølge BBR er 33 m<sup>2</sup> og opført i 1955 i træ.

Bygning 3: Udhus, der ifølge BBR er 28 m<sup>2</sup> og opført i 1997 i træ og med tagdækning af fibercement uden asbest.

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med centralvarme med naturgas. Derudover er der en brændeovn.

Vandforsyning sker ifølge BBR fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Beskrivelsen af ejendommen er udarbejdet på baggrund af ikke-fagkyndig besigtigelse, offentlige oplysninger, BBR-ejer meddelelse, ejendomsdatarapport samt tingbog.

Der tages forbehold for BBR oplysningernes rigtighed og tredjemandsrettigheder samt hårde hvidevarers tilstedeværelse efter auktionen samt at disse fungerer. Der tages endvidere forbehold for de øvrige installationers funktionalitet og lovlighed.

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.

## 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<br>Totalkredit A/S<br>CVR.nr. 21832278<br>Kalvebod Brygge 1<br>1780 København V<br><br>Realkreditpantebrev lyst d. 11/8-2020 for kr. 564000<br>realkreditpantebrev | 464.258,53                      | 438.889,10                                  | 25.369,43                                 | 0,00                              |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                           | <b>464.258,53</b>               | <b>438.889,10</b>                           | <b>25.369,43</b>                          | <b>0,00</b>                       |
| Hæftelse nr. 2<br>Sparekassen Danmark<br><br>Ejerpantebrev lyst d. 17/12-2021 for kr. 220000<br>anmeldt med<br><br>cl@spard.dk                                                    | 220.000,00                      | 0,00                                        | 0,00                                      | 220.000,00                        |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                           | <b>684.258,53</b>               | <b>438.889,10</b>                           | <b>25.369,43</b>                          | <b>220.000,00</b>                 |
| Hæftelse nr. 3<br>KLODAN ApS CVR 31578329<br><br>Udlaeg lyst d. 22/06-2023 for kr. 11.567,00<br>udlaeg anmeldt med<br><br>kontor@klofan.dk                                        | 2.621,50                        | 0,00                                        | 0,00                                      | 2.621,50                          |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                           | <b>686.880,03</b>               | <b>438.889,10</b>                           | <b>25.369,43</b>                          | <b>222.621,50</b>                 |
| Hæftelse nr. 4<br>Tandlægeselskabet GODT SMIL ODENSE ApS<br><br>Udlaeg lyst d. 29/11-2024 for kr. 3009<br>udlaeg anmeldt med<br><br>odense@godtsmil.dk                            | 2.679,92                        | 0,00                                        | 0,00                                      | 2.679,92                          |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                           | <b>689.559,95</b>               | <b>438.889,10</b>                           | <b>25.369,43</b>                          | <b>225.301,42</b>                 |
| Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse<br>Evida Fyn A/S<br><br>Udlaeg lyst d. 30/1-2025 for kr. 9341<br>udlaeg medtaget med<br><br>direktion@evida.dk                                   | 9.341,00                        | 0,00                                        | 0,00                                      | 9.341,00                          |
| <b>A. Total i alt</b>                                                                                                                                                             | <b>698.900,95</b>               | <b>438.889,10</b>                           | <b>25.369,43</b>                          | <b>234.642,42</b>                 |

|                                                                                                                                                                                         |     |           |                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilåårenes pkt. 6B:</b>                                                                                     | kr. | 51.951,58 |                                                                                          |
| <b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>                                                                                                                                            | kr. | 51.951,58 |                                                                                          |
| <b>Gæld, der kan overtages (størstebeåbet - kontantbeåbet):</b>                                                                                                                         | kr. | 0,00      |                                                                                          |
| <b>Det under B anførte størstebeåb fremkommer således</b>                                                                                                                               |     |           |                                                                                          |
| <b>a) Rekvirentens udlågs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>                                                                                                          | kr. | 33.842,50 |                                                                                          |
| <b>b) Rettighedsåvernes mødesalærer m.v.</b>                                                                                                                                            | kr. | 1.875,00  |                                                                                          |
| <b>c. Restancer vedrørende</b>                                                                                                                                                          |     |           |                                                                                          |
| <b>1. Ejendomsbidrag</b>                                                                                                                                                                | kr. | 263,44    | Kontakt e-mail: opkraevning@nordfynskommune.dk<br>Kommentar: Ejendomsbidrag 2024 og 2025 |
| <b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>                                                                                                                                            | kr. | 0,00      |                                                                                          |
| <b>3. Kloakbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                              | kr. | 0,00      |                                                                                          |
| <b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b>                                                                                                                               | kr. | 0,00      |                                                                                          |
| <b>6. Vejbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                                | kr. | 0,00      |                                                                                          |
| <b>7. Andre offentlige bidrag</b>                                                                                                                                                       | kr. | 0,00      |                                                                                          |
| <b>8. Brandforsikringsbidrag</b>                                                                                                                                                        | kr. | 0,00      |                                                                                          |
| <b>9. Andet, jfr. specifikation</b>                                                                                                                                                     | kr. | 15.970,64 | Kontakt e-mail: opkraevning@nordfynskommune.dk<br>Kommentar: Renovation 2024 og 2025     |
| <b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>                                                                                                                     |     |           |                                                                                          |
| Ved et auktionsbud på kr. 957.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562)<br>Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilåårenes pkt. 7 kr. 135.981,62 |     |           |                                                                                          |
| Denne salgsofstilling er udarbejdet den 26-03-2025 Britt Laugesen                                                                                                                       |     |           |                                                                                          |

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

|                                       | Beløb inkl. moms     |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Rekvirentsalær:</b>                | kr. 22.500,00        |
| <b>Incassosalær(er):</b>              | kr. 1.937,50         |
| <b>Mødesalær(er):</b>                 | kr. 500,00           |
| <b>Andre omkostninger inkl. moms:</b> | kr. 350,00           |
| <b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>   | kr. 2.250,00         |
| <b>Annoncer anslået:</b>              | kr. 6.200,00         |
| <b>Ejendomsdatarapport:</b>           | kr. 105,00           |
| <b>Total inkl. moms:</b>              | kr. <b>33.842,50</b> |

**II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 957.000,00**

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Størstebeløbet</b>                           | kr. 51.951,58         |
| <b>Restancer</b>                                | kr. 25.369,43         |
| <b>1/4 af hæftelser</b>                         | kr. 58.660,61         |
| <b>Friværdi</b>                                 | kr. 0,00              |
| <b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b> | kr. <b>135.981,62</b> |

