

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Pårupvej 1, Ullerslev, 5540 Ullerslev

Tvangsauktion: Onsdag 06-08-2025 kl. 09:00
Retten i Svendborg, Retssal 5, Christiansvej 41, 5700 Svendborg
Rettens AS nummer: AS 7-67/2025



BORCH Advokater · v/advokat Michael Nordtorp Vestergaard
Østre Havnevej 2, 4 · 5700 Svendborg · Tlf.: 62210101
www.borch-advokater.dk · bh@borch-advokater.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	64076
Rettens AS nummer:	AS 7-67/2025
Matrikel nr.:	40, Skellerup By, Skellerup
Beliggende:	Pårupvej 1, Ullerslev, 5540 Ullerslev
Tilhørende:	Boet efter Gudrun Kirstine Jørgensen
Boende:	v/bobestyrer advokat Michael Vestergaard
Auktionstidspunkt:	Onsdag 06-08-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Svendborg Retssal 5 Christiansvej 41 5700 Svendborg Tlf.: 99 68 32 00 E-mail: foged.sve@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Rekvirent:	Bobestyrer advokat Michael Vestergaard
v/advokat:	Michael Nordtorp Vestergaard
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	715.000 kr.
Grundværdi:	322.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	80 m ²
Grund:	1836 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Police nr.:	605-5.003.798.924
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1877
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 1836 m², heraf vej 0 m².

Fritliggende enfamiliehus som er opført i 1877. Bindingsværkshus med stråtag. Bygningsareal på 80 m².

Beskrivelse: Bygningsmæssigt fremstår ejendommen generelt i dårlig stand med et slidt bindingsværk, hvor flere fag trænger til udskiftning. Taget ser fornuftigt ud. Der er lav loftshøjde i huset.

Ejendommen er beliggende i landlige omgivelser i Skellerup ved Ullerslev og består af en fritliggende enfamiliebolig opført i år 1877 med tilhørende udhus opført i 1968. Ejendommen er opført i bindingsværk med stråtag og fremstår generelt i slidt og mangelfuldt vedligeholdt stand, både indvendigt og udvendigt.

Boligen er ifølge BBR på i alt 80 m² i ét plan og består af 3 værelser, 1 badeværelse og 1 toilet. Til ejendommen hører et udhus på 16 m² uden varmeinstallation.

Ejendommen fremstår med ældre indretning og installationer uden moderniseringer. Rummen bærer præg af almindelig slidtage og manglende vedligeholdelse, og materialer samt overflader vurderes generelt at være af ældre dato.

Badeværelse og toiletfaciliteter er også af ældre standard.

Ejendommen fremstår i en stand, hvor der må påregnes væsentlige istandsættelser, før den kan anvendes til almindelig beboelse.

Ejendommen opvarmes via centralvarmeanlæg med naturgas.

Der henstår en del indbo på ejendommen som ikke vil blive ryddet.

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 - sidste hæftelse Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Bernstorffsgade 40 1577 København V. Realkreditpantebrev lyst 24/11-2005 for kr. 311.000 pn@kielberg.com	209.353,20	191.052,65	18.300,55	0,00
A. Total i alt	209.353,20	191.052,65	18.300,55	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	58.602,90	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	58.602,90	
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.	28.242,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	149,63	Kontakt e-mail: kommune@nyborg.dk Kommentar: Nyborg Kommune
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	2.652,22	Kontakt e-mail: kommune@nyborg.dk Kommentar: Nyborg Kommune - Indefrosset grundskyld
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	2.247,98	Kontakt e-mail: nfs@nfs.as Kommentar: Nyborg forsyning vedr. renovation
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.	25.310,57	Kommentar: Se vedhæftede panthaverregnskab
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 715.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 76.903,45			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 02-06-2025 Berit Clausen Heidtmann			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 21.250,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 5.187,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 200,00
Total inkl. moms:	kr. 28.242,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 715.000,00

Størstebeløbet	kr. 58.602,90
Restancer	kr. 18.300,55
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 76.903,45

