

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Søndre Landevej 24, 5900 Rudkøbing

Tvangsauktion: Onsdag 06-08-2025 kl. 11:00
Retten i Svendborg, Retssal 5, Christiansvej 41, 5700 Svendborg
Rettens AS nummer: AS 7-47/2025



ADVODAN Lolland-Falster · v/advokat Rasmus Lindsten
C.E. Christiansens vej 2 · 4930 Maribo · Tlf.: 46 14 59 03
<http://www.advodan.dk/advodan-maribo> · hema@advodan.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	122437
Rettens AS nummer:	AS 7-47/2025
Matrikel nr.:	11b, Fuglsbølle By, Fuglsbølle
Beliggende:	Søndre Landevej 24, 5900 Rudkøbing
Tilhørende:	Tommy Benny Larsen og Sebastian Larsen
Boende:	*
Auktionstidspunkt:	Onsdag 06-08-2025 kl. 11:00
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
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Kusk Ejendomme ApS
v/advokat:	Rasmus Lindsten

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	373.000 kr.
Grundværdi:	75.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	107 m ²
Grund:	749 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Se Bidragsopgørelse Grundskyld og ejendomsværdiskat opkræves fremadrettet af SKAT. Kommunale ejendomsbidrag (rottebekæmpelse, pumpebidrag, kystbeskyttelse mm) opkræves af kommunen.
Lejemål:	Ja Udlejning hos Novasol, se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1900
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 749 m², heraf vej 0 m².

Fritliggende enfamilieshus beliggende i landzone opført i 1900 i 1½ plan med pudsede ydervægge, tagdækning af bølgetag og med ældre termovinduer. Puds er flere steder skallet af.

Ejendommen har et samlet boligareal på 107 m² (heraf udnyttet areal af tagetagen 25 m²) og indeholder entre, baggang, badeværelse, køkken og vinkelstue i stueetagen. På førstesalen er der 2 soveværelser.

Ejendommen har loftsbeklædning af bl.a. træloft og fritlagte bjælker samt gulvbelægning af klinker og faste tæpper. Der er konstateret afskallet tapet – formentlig som følge af fugt.

Udestue i forlængelse af udhuset. Endvidere pudset udhus 33 m² samt carport på 16 m².

Der er to redskabsskure i bunden af haven af henholdsvis træ og kunststof. De er ikke registreret i BBR.

Ejendommen fremstår ikke ryddelig eller rengjort.

Der er udlejning gennem Novasol.

Vandforsyning fra privat/offentligt vandværk.

Afløb til offentlig kloak.

Varmeforsyning fra varmepumpe og suppl. elvarme.

Alle angivelser af bygningsarealer og årstal er iflg. BBR.

Tvangsauktionskøber opfordres til straks at foretage relevant aflæsning af forbrugsmålere, og foretage indberetning til de relevante forsyningsselskaber vedr. el, vand og evt. fjernvarme.

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.

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 Kusk Ejendomme ApS v/Vejle Administration A/S Pantebrev, opr. kr. 210.433,00 Rente 9,75% p.a. Tinglyst den 06.12.2022 rs@vejleadm.dk	217.667,86	176.884,56	40.783,30	0,00
I alt ved budsum	217.667,86	176.884,56	40.783,30	0,00
Hæftelse nr. 2 Nordea Finans Danmark A/S, Helgeshøj Allé 21, 2630 Taastrup Udlæg, kr. 35.223,00 Tinglyst den 24.04.2023 inkasso.nfd@nordea.com	35.223,00	0,00	0,00	35.223,00
I alt ved budsum	252.890,86	176.884,56	40.783,30	35.223,00
Hæftelse nr. 3 DCC ENERGI DANMARK A/S Udlæg kr. 21.124,00 Tinglyst den 22.08.2023 info@dccenergi.dk	21.124,00	0,00	0,00	21.124,00
I alt ved budsum	274.014,86	176.884,56	40.783,30	56.347,00
Hæftelse nr. 4 EGEMOSE EL OG ENERGI ApS Udlæg kr. 35.117,00 Tinglyst den 23.09.2024 info@egemose-el.dk	35.117,00	0,00	0,00	35.117,00
I alt ved budsum	309.131,86	176.884,56	40.783,30	91.464,00
Hæftelse nr. 5 B COMPANY ApS Udlæg kr. 27.718,00 Tinglyst den 23.09.2024 webshop@bcompany.dk	27.718,00	0,00	0,00	27.718,00
I alt ved budsum	336.849,86	176.884,56	40.783,30	119.182,00
Hæftelse nr. 6 - sidste hæftelse Servicecenter Ullerslev ApS Udlæg kr. 46.835,00 Tinglyst 23.09.2024 info@service-ullerslev.peugeot.dk	46.835,00	0,00	0,00	46.835,00
A. Total i alt	383.684,86	176.884,56	40.783,30	166.017,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	41.366,25	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	41.366,25	
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.	30.116,25	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	6.250,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	
3. Kloakbidrag m.v.	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.	5.000,00	(Anslået)
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 373.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 120.982,59			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 08-07-2025 Rasmus Lindsten			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 18.750,00
Incassosalær(er):	kr. 2.562,50
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 5.200,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.998,75
Total inkl. moms:	kr. 30.116,25

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 373.000,00

Størstebeløbet	kr. 41.366,25
Restancer	kr. 40.783,30
1/4 af hæftelser	kr. 38.833,04
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 120.982,59

