

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Odensevej 7 og 7A, 5690 Tommerup

Tvangsauktion: Tirsdag 02-09-2025 kl. 09:30

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

Retten AS nummer: AS 185/2025



Trolle Advokatpartnerselskab · v/advokat Anne Vilslev Petersen

Vesterballevej 25 · 7000 Fredericia · Tlf.: 70 15 15 32

www.trolle-law.dk · jbe@trolle-law.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	166297B-JBE
Rettens AS nummer:	AS 185/2025
Matrikel nr.:	5f, og 56 b, Verninge By, Verninge
Beliggende:	Odensevej 7 og 7A, 5690 Tommerup
Tilhørende:	Boet efter Nina Præstekjær Urban v/ bobestyrer advokat Anne Vilslev Petersen
Boende:	Vesterballevej 25, Snoghøj, 7000 Fredericia
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 02-09-2025 kl. 09:30
Auktionssted:	Retten i Odense Tinghusgården, Albanigade 30, 2 5000 Odense C Tlf.: 99 68 34 00 E-mail: tvang.ode@domstol.dk Å: Hverdage mandag - torsdag fra kl. 8.00 - 15.00 Fredag fra kl. 8.00 - 14.00
Rekvirent:	Boet efter Nina Præstekjær Urban
v/advokat:	Anne Vilslev Petersen
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Beboelses- og erhvervsjendom
Ejendomskategori – kommentar:	samt ubebygget grund
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.927.500 kr.
Grundværdi:	462.100 kr.
Boligareal ifølge BBR:	259 m ²
Grund:	3580 m ² Heraf vej 145 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	46 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Vejle Brand
Police nr.:	1217734
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	1.328,27 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede
Byggeår:	1884

Beskrivelse af ejendommen

Areal ifølge tingbogen 3580 kvm, heraf vej 145 kvm.

I henhold til egen ikke-sagkyndig besigtigelse den 29-07-2025 samt BBR-meddelelse:

Auktionen omfatter matrikelnumrene 5 f Verringe by, Verringe og 56 b Verringe by, Verringe.

Matr.nr. 5 f (Odensevej 7) er en blandet beboelses- og erhvervs ejendom, og matr.nr. 56 b (Odensevej 7a) er en ubebygget grund, der ligger i umiddelbar tilknytning til matr.nr. 5 f. Ejendommene er ens behæftede.

Beboelse og erhverv - Odensevej 7, matr.nr. 5 f Verringe by, Verringe ,

af areal ifølge tingbogen 2074 kvm, heraf vej 145 kvm. Ejendommen er opført 1884, om-/tilbygget i 2000.

Ifølge BBR-meddelelse udgør boligdelens bebyggede areal 165 kvm. Det samlede boligareal er 259 kvm, heraf 140 kvm udnyttet tagetage. Endvidere kælder på 40 kvm, hvoraf 15 kvm er indrettet til garage.

Erhvervsdelen udgør 46 kvm. Seneste ejer har drevet pejsebutik fra erhvervsdelen.

Indretning:

I stueetagen forefindes entre, køkken/alrum, 2 stuer, soveværelse og badeværelse. I erhvervsdelen er der butikslokale, toilet og kontor.

På 1. sal er der stor repos og et aktivitetsrum med udgang til altan samt 3 værelser og badeværelse.

Til ejendommen hører yderligere bygninger:

Bygning 2 – opført 1884, om-/tilbygget 1942, følge BBR 50 kvm erhvervsareal. I BBR er anført, at bygningen bruges til slagtehus. Dette ses dog ikke at være tilfældet ved besigtigelsen.

Bygning 3 – opført 1884, ifølge BBR 83 kvm erhvervsareal.

Bygning 4 – udhus opført 1995 – areal 9 kvm

Bygning 5 – udhus opført 1996 – areal 6 kvm – opført i glas.

Bygning 6 – udhus opført 1995 – areal 18 kvm.

Bag bygningerne er der en have omkranset af store træer.

Vandforsyning sker fra alment vandforsyningsanlæg og med afløb til offentligt kloaksystem. Der opvarmes med centralvarme suppleret med solcelleanlæg installeret i 2022. Ifølge ejendomsdatabaserne er der forbud mod el-varme.

Den er i ejendomsdatabaserne nævnte tilstandsrapport fra 2006 er udeladt i salgsopstillingen.

Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste ejendomsvurderingslov.

Ifølge oplysning fra Assens Kommune er der ikke indefrossen grundskyld på ejendommen.

Opkrævning af den kommunale grundskyld er pr. 01-01-2024 overgået til Skattestyrelsen.

Der tages forbehold for tredjemandsrettigheder samt hårde hvidevarers tilstedeværelse efter auktionen. Da der er tale om et dødsbo, overtages ejendommen, som den står pr. auktionsdagen med evt. tilbageværende inventar/indbo.

Ubebygget grund - Odensevej 7a, matr.nr. 56 b Verringe by, Verringe ,

af areal ifølge tingbogen 1506 kvm.

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 v/ advokat Ret & Råd, sags nr. 126925 Realkreditlån, tinglyst 30-01-2012 Hovedstol kr. 1.457.000 Flexlån Se vedhæftede bilag. bcl@ret-raad.dk	1.394.431,32	1.217.499,21	176.932,11	0,00
A. Total i alt	1.394.431,32	1.217.499,21	176.932,11	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	123.242,30	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	123.242,30	
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.	52.412,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
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.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Foreløbigt panthaverregnskab	kr.	68.954,80	Kontakt e-mail: hrm@trolle-law.dk Kommentar: Se bilag
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.927.500 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 300.174,41			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 29-07-2025 Anne Vilslev Petersen / Lene Dinesen /Jane Behr			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 43.750,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 210,00
Befordring:	kr. 952,50
Total inkl. moms:	kr. 52.412,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.927.500,00

Størstebeløbet	kr. 123.242,30
Restancer	kr. 176.932,11
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 300.174,41





