

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Østergårdsvej 23, 4540 Fårevejle

Tvangsauktion: Mandag 22-09-2025 kl. 11:30
Retten i Holbæk, Retssal I, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-98/2025



ADVODAN Næstved · v/advokat Thomas Colstrup
Nygade 9 · 4700 Næstved · Tlf.: 55 75 85 00
www.advodan.dk/advodan-naestved · lale@advodan.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	10

Journalnummer:	008-68538
Rettens AS nummer:	AS 40-98/2025
Matrikel nr.:	151g, Lammefjorden, Fårevejle
Beliggende:	Østergårdsvej 23, 4540 Fårevejle
Tilhørende:	Shila Marian Jørgensen
Boende:	Østergårdsvej 23, 4540 Fårevejle
Auktionstidspunkt:	Mandag 22-09-2025 kl. 11:30
Auktionssted:	Retten i Holbæk Retssal I Domhusstræde 1 4300 Holbæk Tlf.: 99 68 66 00 E-mail: foged.hbk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Dorte Gro ApS
v/advokat:	Thomas Colstrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	930.000 kr.
Grundværdi:	226.200 kr.
Boligareal ifølge BBR:	170 m ²
Grund:	750 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Police nr.:	605-5.003.709.779
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	3.611,28 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. ejendomsdatarporten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1910
Antal værelser:	7

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 750 m², heraf vej 0 m².

Ikke sagkyndig besigtigelse foretaget den 5. august 2025.

Fritliggende ejendom opført 1910 om ombygget 1970, ydervægge malet murværk, træ vinduer og døre, tag med bølgeeternitplader, samt kviste på begge tagflader.

Ejendommen indeholder: Fra gårdsplads indgang i flisebelagt hall kvartsvings trappe til 1. sals åben repos samt, elementkøkken med flisegulv, vinkelstue med laminatgulve, tapetserede vægge, brændeovn til muret skorsten, synlige loftsbjælker, vinduesparti til flisebelagt terrasse, samt luft til luft varmeveksler. Hallen fortsætter som fordelergang med værelse med laminatgulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft, soveværelse med tapet eller træpaneler på væggene, synlig loftsbjælke med mellemlagte træprofiler, flisebelagt bryggers med gasfyr der er taget ud af brug, samt tekniske installationer for vaskesøjle, badeværelse med linoleumsgulv, tapetserede vægge, samt brusehjørne med malede vægge.

Fra hall opgang til åben trapperepos, der også fungerer som fordelergang, gavlværelse med laminargulv, tapetserede vægge samt gipsplader på loft, værelse laminatgulv, tapetserede vægge, kvistvindue samt gipspladeloft, værelse laminatgulv, tapetserede vægge gipspladeloft samt kvistvindue, gavlværelse med laminatgulv, tapetserede vægge, gipsplade loft samt en dobbelt fransk altandør i gavl.

Ejendommen opvarmes i.h.t. BBR meddelelsen af naturgasfyrret centralvarmeanlæg, men på besigtigelsesdagen oplyser ejer, at opvarmningen udelukkende sker ved brændeovn og varmeveksler.

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 Pantebrev til Dorte Gro ApS, Skindergade 15, 1159 København K. opr. lyst for kr. 804.310 den 18-09-2017 dorte@dortegro.dk	617.466,49	553.885,53	63.580,96	0,00
I alt ved budsum	617.466,49	553.885,53	63.580,96	0,00
Hæftelse nr. 2 Udlæg Forbrugsforeningen af 1886, cvr.nr. 15491914 Opr. lyst for kr. 22.523 den 06-11-2018 fbf@fbf.dk	24.067,05	24.067,05	0,00	0,00
I alt ved budsum	641.533,54	577.952,58	63.580,96	0,00
Hæftelse nr. 3 Udlæg til Josef Martin Vorre Markussen, Knudskovparken 230B, 4300 Holbæk Opr. lyst for kr. 10.802 den 27-10-2020	13.167,14	0,00	0,00	13.167,14
I alt ved budsum	654.700,68	577.952,58	63.580,96	13.167,14
Hæftelse nr. 4 Udlæg Alm. Brand forsikring, cvr.nr. 10526949 Opr. lyst for kr. 2.113 den 30-03-2021 Panthaverforespørgsel ej besvaret, så det tinglyste beløb afsættes almbrand@almbrand.dk	2.113,00	0,00	0,00	2.113,00
I alt ved budsum	656.813,68	577.952,58	63.580,96	15.280,14
Hæftelse nr. 5 Udlæg Intrum Debt Finance AG, Neuhoferstrasse 4 6340 Baar Schweiz Opr. lyst for kr. 245.918 den 23-04-2021 Panthaverforespørgsel ej besvaret, så det tinglyste beløb afsættes kontakt@intrum.com	245.918,00	0,00	0,00	245.918,00
I alt ved budsum	902.731,68	577.952,58	63.580,96	261.198,14
Hæftelse nr. 6 Udlæg til Alm. Brand Forsikring A/S, Midtermolen 7, 2100 København Ø Opr. lyst for kr. 13.072 den 06-09-2022 almbrand@almbrand.dk	16.195,35	0,00	0,00	16.195,35
I alt ved budsum	918.927,03	577.952,58	63.580,96	277.393,49
Hæftelse nr. 7 Udlæg til Telenor cvr.nr. 19433692 opr. lyst for kr. 24.552 den 17-10-2022 kundeservice@telenor.dk	28.578,43	0,00	0,00	28.578,43
I alt ved budsum	947.505,46	577.952,58	63.580,96	305.971,92

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. 8 Udlæg til Vardeegnens Gymnasieforberedende Efterskole, cvr.nr. 52917514 Opr. lyst for kr. 22.025 den 17-11-2022 Panthaverforespørgsel ej besvaret, så det tinglyste beløb afsættes post@vge.dk	22.025,00	0,00	0,00	22.025,00
I alt ved budsum	969.530,46	577.952,58	63.580,96	327.996,92
Hæftelse nr. 9 Udlæg til 3C Retail, cvr.nr. 21478008 Opr. lyst for kr. 14.022 den 07-02-2023 leasy@leasy.dk	16.003,64	16.003,64	0,00	0,00
I alt ved budsum	985.534,10	593.956,22	63.580,96	327.996,92
Hæftelse nr. 10 Udlæg til Odsherred Forsyningservice A/S, cvr.nr. 31627494 Opr. lyst for kr. 15.181 den 13-03-2023 info@odsherredforsyning.dk	19.128,75	0,00	0,00	19.128,75
I alt ved budsum	1.004.662,85	593.956,22	63.580,96	347.125,67
Hæftelse nr. 11 Udlæg til Intrum Debt Finance AG, Neuhofstrasse 4 6340 Baar Schweiz Opr. lyst for 63.137 Panthaverforespørgsel ej besvaret, så det tinglyste beløb afsættes kontakt@intrum.com	63.137,00	0,00	0,00	63.137,00
I alt ved budsum	1.067.799,85	593.956,22	63.580,96	410.262,67
Hæftelse nr. 12 Udlæg til Odsherred Forsyningservice A/S, cvr.nr. 31627494 Opr. lyst for kr. 30.711 den 03-05-2024 info@odsherredforsyning.dk	35.024,16	0,00	0,00	35.024,16
I alt ved budsum	1.102.824,01	593.956,22	63.580,96	445.286,83
Hæftelse nr. 13 Udlæg til Andel Energi cvr. 24213528 Opr. lyst for kr. 50.021 den 26-11-2024 kundeservice@andelenergi.dk	53.691,74	0,00	0,00	53.691,74
I alt ved budsum	1.156.515,75	593.956,22	63.580,96	498.978,57

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. 14 Skadesløsbrev til Skatteforvaltningen cvr.nr. 19552101 Opr. lyst for kr. 19.000 den 13-06-2025 Panthaverforespørgsel ej besvaret, så det tinglyste beløb afsættes raadgiver@skat.dk	19.000,00	0,00	0,00	19.000,00
I alt ved budsum	1.175.515,75	593.956,22	63.580,96	517.978,57
Hæftelse nr. 15 - sidste hæftelse Udlæg til LOWELL DANMARK A/S tingstyst den 15. august 2025 Tinglyst beløb kr. 117.754. Panthaverforespørgsel ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes.	117.754,00	0,00	0,00	117.754,00
A. Total i alt	1.293.269,75	593.956,22	63.580,96	635.732,57

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	48.230,03	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	48.230,03	
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.	35.313,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	9.980,01	Kontakt e-mail: gisp@odsherred.dk Kommentar: Se vedlagte opgørelse
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.	1.919,92	Kontakt e-mail: tryg@tryg.dk Kommentar: Forsikringsnr. 605-5.003.709.779
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrosset grundskyld	kr.	1.016,60	Kommentar: Se vedlagte opgørelse
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 930.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 183.927,61			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 18-08-2025 Mikkel Hansen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.691,80
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Andre salærer:	kr. 544,58
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.722,12
Total inkl. moms:	kr. 35.313,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 930.000,00

Størstebeløbet	kr. 48.230,03
Restancer	kr. 63.580,96
1/4 af hæftelser	kr. 72.116,62
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 183.927,61

