

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Stenøvej 14, 5450 Otterup

Tvangsauktion: Tirsdag 30-09-2025 kl. 09:00

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

Retten AS nummer: AS 129/2025



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	9

Journalnummer:	122441
Rettens AS nummer:	AS 129/2025
Matrikel nr.:	6c, Gyngstrup By, Krogsbølle
Matrikel nr.:	1a, Gyngstrup By, Krogsbølle
Beliggende:	Stenøvej 14, 5450 Otterup
Tilhørende:	Tommy Benny Larsen og Sebastian Larsen
Boende:	*
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 30-09-2025 kl. 09:00
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
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Kusk Ejendomme ApS
v/advokat:	Rasmus Lindsten

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelsesejendom
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	457.000 kr.
Grundværdi:	153.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	110 m ²
Grund:	1320 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	103,15 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Se Bidragsopgørelsen. Grundskyld og ejendomsværdiskat opkræves fremadrettet af SKAT. Kommunale ejendomsbidrag (rottebekæmpelse, pumpebidrag, kystbeskyttelse mm) opkræves af kommunen.
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Rekvirenten skal anmode om særskilt auktionsvilkår, idet der er tale om en ejendom med to matrikelnumre, som er uens behæftet. Der vil efterfølgende blive sendt en fordelingsnøgle.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1901
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Kondemneringsmoden ejendom på Nordfyn

Tinglyst areal matr.nr. 6 c Gyngstrup By, Krogsbølle 630 m², heraf vej 0 m².

Tinglyst areal matr.nr. 1 a Gyngstrup By, Krogsbølle 690 m², heraf vej 0 m².

Kondemneringsmodent enfamilieshus beliggende i landzone opført i 1901 i 1½ plan med ydervægge af røde mursten, tagdækning af betontagsten og bølgepladetag og med ældre termovinduer.

Ejendommen har et samlet boligareal på 110 m² (heraf udnyttet areal af tagetagen 10 m²). Hovedbygningen indeholder køkken med enkelte skabe (ingen hårde hvidevarer), 2 værelser i stueplan, intet badeværelse, dog 2 toiletter i sidefløj til hovedbygning. På 1. salen forefindes 2 værelser. Der findes kælder under sidefløjen, men trappe til kælderen er ikke bæredygtig, hvorfor kælderen ikke er besigtiget.

Ejendommen har loftsbeklædning af bl.a. profilbrædder samt gulvbelægning af bl.a. vinyl og trægulv.

Endvidere murede udbygninger.

Ejendommen er tilgroet – nogle steder er beplantning groet ind i ejendommen – og bærer præg af at have stået tom og ubeboelig i længere tid.

Vandforsyning fra offentligt vandværk.

Afløb til offentlig kloak.

Varmeforsyning fra centralvarmeanlæg med eget oliefyr.

Ingen brændeovn, men der forefindes en skorsten i gavlen af hovedbygningen.

Alle angivelser af bygningsarealer og årstal er iflg. BBR.

Der er ingen indefrosset grundskyld på ejendommen, jf. den i salgssopstillingen vedhæftede opgørelse fra Nordfyns Kommune.

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.

Ejendommen er beliggende på Nordfyn i landlige omgivelser.

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 Kusk Ejendomme ApS, CVR.nr. 37467723, v/Vejle Administration, CVR.nr. 19343049 Kr. 292.656,00, rente 8,75 %, månedlige afdrag kr. 3.668,00, særlige indfrielsesvilkår Restgæld pr. 01.09.2025 kr. 216.614,91	296.675,67	218.484,92	78.190,75	0,00
I alt ved budsum	296.675,67	218.484,92	78.190,75	0,00
Hæftelse nr. 2 Udlæg til NORDEA FINANS DANMARK A/S, CVR.nr. 89805910 Kr. 35.223,00 Tinglyst den 24.04.2023 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 6 c Gyngstrup By, Krogsbølle Ej opgjort inkasso.nfd@nordea.com	35.223,00	0,00	0,00	35.223,00
I alt ved budsum	331.898,67	218.484,92	78.190,75	35.223,00
Hæftelse nr. 3 Udlæg til DCC ENERGI DANMARK A/S, CVR.nr. 32141846 Kr. 21.124,00 Tinglyst den 22.08.2023 i Sebastian Larsens andel Ej opgjort info@dccenergi.dk	21.124,00	0,00	0,00	21.124,00
I alt ved budsum	353.022,67	218.484,92	78.190,75	56.347,00
Hæftelse nr. 4 Udlæg til EGEMOSE EL OG ENERGI ApS, CVR.nr. 33381506 Kr. 35.117,00 Tinglyst den 23.09.2024 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 6 c Gyngstrup By, Krogsbølle info@egemose-el.dk	38.044,62	0,00	0,00	38.044,62
I alt ved budsum	391.067,29	218.484,92	78.190,75	94.391,62
Hæftelse nr. 5 Udlæg til B COMPANY ApS, CVR.nr. 31897459 Kr. 27.718,00 Tinglyst den 23.09.2024 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 6 c Gyngstrup By, Krogsbølle webshop@bcompany.dk	27.718,58	0,00	0,00	27.718,58
I alt ved budsum	418.785,87	218.484,92	78.190,75	122.110,20

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. 6 Udlæg til Servicecenter Ullerslev ApS, CVR.nr. 31422760 Kr. 46.835,00 Tinglyst den 23.09.2024 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 6 c Gyngstrup By, Krogsbølle Ej opgjort info@service-ullerslev.peugeot.dk	46.835,00	0,00	0,00	46.835,00
I alt ved budsum	465.620,87	218.484,92	78.190,75	168.945,20
Hæftelse nr. 7 - sidste hæftelse Udlæg til Semler Mobility Retail A/S, CVR.nr. 27268188 Kr. 14.619,00 Tinglyst den 21.08.2025 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 6 c Gyngstrup By, Krogsbølle Ej opgjort vwerhverv-odense@vw.dk	14.619,00	0,00	0,00	14.619,00
A. Total i alt	480.239,87	218.484,92	78.190,75	183.564,20

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	47.562,66	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	47.562,66	
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.	32.367,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	4.445,16	Kontakt e-mail: opkraevning@nordfynskommune.dk
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	2.000,00	(Anslået) Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk
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) Kontakt e-mail: forsikring.inkasso@almbrand.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 457.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 165.834,49			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 26-08-2025 Rasmus Lindsten			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 18.750,00
Incassosalær(er):	kr. 2.562,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.200,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 3.000,00
Total inkl. moms:	kr. 32.367,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 457.000,00

Størstebeløbet	kr. 47.562,66
Restancer	kr. 78.190,75
1/4 af hæftelser	kr. 40.081,08
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 165.834,49











