

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Orebovej 7, 4295 Stenlille

Tvangsauktion: Tirsdag 04-11-2025 kl. 09:20
Retten i Næstved, Mødelokale F, Kasernevej 20, 1, 4700 Næstved
Rettens AS nummer: AS 3-173/2025



ADVODAN Næstved · v/advokat Mikkel Hansen
Nygade 9 · 4700 Næstved · Tlf.: 55 75 85 00
www.advodan.dk/advodan-naestved · mikh@advodan.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	10

Journalnummer:	68862
Rettens AS nummer:	AS 3-173/2025
Matrikel nr.:	26a, Lårup By, Stenlille
Beliggende:	Orebovej 7, 4295 Stenlille
Tilhørende:	Martina Heltenberg Jensen
Boende:	Orebovej 7, 4295 Stenlille
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 04-11-2025 kl. 09:20
Auktionssted:	Retten i Næstved Mødelokale F Kasernevej 20, 1 4700 Næstved Tlf.: 99 68 52 00 E-mail: foged.nae@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Latte Macchiato Holding ApS
v/advokat:	Mikkel Hansen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.000.000 kr.
Grundværdi:	391.900 kr.
Boligareal ifølge BBR:	86 m ²
Grund:	10308 m ² Heraf vej 581 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Vides ikke endnu
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Ja Lejekontrakt afventes
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1827
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 10.308 m², heraf vej 581 m².

Ikke sagkyndig besigtigelse foretaget den. 6. oktober 2025.

Fritliggende enfamilieshus opført 1827, ydervægge bindingsværk med udvendig træbeklædning, vinduer og døre delvist i plast, tagbeklædning af tegl.

Ejendommen indeholder: indgang fra bagsiden af huset til entre med betongulv, malede pladder på vægge og loft samt tekniske installationer for el, indgang til køkken med laminatgulv, køkkenelementer, malede vægge og loft, åbning til stue med laminatgulv, brændeovn til muret skorsten, malede vægge, gipspladeloft, åbning til stue (på besigtigelsesdagen brugt til værksted), flisebelagt gulv, sydvestvendt vinduesparti med dobbelt fransk dør til træterrasse, samt syd østvendte vinduer med udsigt over marker, indgang til værelse med parketgulv, malede vægge og loft, spisekammer med finerpladegulv, samt gipsplader på vægge og loft, fra køkken indgang til værelse med malede vægge samt gipspladeloft, badeværelse med flisegulv, fliser vægge i brusehjørne, malede vægge samt gipspladeloft med indbyggede spots.

Bygningen opvarmes via brændeovn.

Med stuehus sammenbygget udhus, udvendige vægge i trækonstruktion, nyere tagkonstruktion med frontspids mod nordøst, tagbelægning tegl, indvendig er bygningen under ombygning.

Fritliggende udhus opført 1827, ydervægge med træbeklædning, tag med tegl.

På grundstykket på modsatte side af offentlig vej, et fritliggende udhus (hestehus) opført 2014, ydervægge af træ, tag med bølgeeternit.

Arealer ifølge BBR:

Bygning 1

Bygning: 86 m²

Bolig: 86 m²

Bebygget: 86m²

Bygning 2

Udhus: 44 m²

Bygning 3

Udhus: 40 m²

Bygning 4

Udhus: 54 m²

På besigtigelsestidspunktet er rekvirenten blevet oplyst, at ejendommen er udlejet af en person, som var til stede på besigtigelsestidspunktet. Rekvirenten har anmoet om at få tilsendt lejekontrakten, og salgsopstillingen vil blive opdateret, når lejekontrakt er rekvirenten i hænde, ligesom størsteløbet vil blive reguleret for forpligtelser over for lejer.

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 Latte Macchiato Holding ApS PrivatPantebrev lyst d. 2017061 for kr. 407500 privatPantebrev Panthaverforespørgsel foreløbigt ikke besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Der tages forbehold for at korrigere opgørelsen, når panthaver har forholdt sig til opgørelse af kravet.	326.641,05	318.054,95	8.586,10	0,00
I alt ved budsum	326.641,05	318.054,95	8.586,10	0,00
Hæftelse nr. 2 LINDORFF DANMARK A/S Udlaeg lyst d. 2018030 for kr. 52809 udlaeg Panthaverforespørgsel foreløbigt ikke besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Der tages forbehold for at korrigere opgørelsen, når panthaver har forholdt sig til opgørelse af kravet. mail.dk@lindorff.com	52.809,00	0,00	0,00	52.809,00
I alt ved budsum	379.450,05	318.054,95	8.586,10	52.809,00
Hæftelse nr. 3 TELENOR A/S Udlaeg lyst d. 2018090 for kr. 4585 udlaeg Panthaverforespørgsel foreløbigt ikke besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Der tages forbehold for at korrigere opgørelsen, når panthaver har forholdt sig til opgørelse af kravet. kundeservice@telenor.dk	4.585,00	0,00	0,00	4.585,00
I alt ved budsum	384.035,05	318.054,95	8.586,10	57.394,00
Hæftelse nr. 4 LINDORFF DANMARK A/S Udlaeg lyst d. 2018090 for kr. 23820 udlaeg Panthaverforespørgsel foreløbigt ikke besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Der tages forbehold for at korrigere opgørelsen, når panthaver har forholdt sig til opgørelse af kravet. mail.dk@lindorff.com	23.820,00	0,00	0,00	23.820,00
I alt ved budsum	407.855,05	318.054,95	8.586,10	81.214,00
Hæftelse nr. 5 SPAR NORD BANK A/S Udlaeg lyst d. 2021030 for kr. 43854 udlaeg sparnord@sparnord.dk	48.704,31	0,00	0,00	48.704,31
I alt ved budsum	456.559,36	318.054,95	8.586,10	129.918,31

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 Intrum Investment NO 2 Udlæg lyst d. 2022101 for kr. 107362 udlæg dk.inkasso@intrum.com	117.829,79	0,00	0,00	117.829,79
I alt ved budsum	574.389,15	318.054,95	8.586,10	247.748,10
Hæftelse nr. 7 Intrum Investment Udlæg lyst d. 2022101 for kr. 69149 udlæg dk.inkasso@intrum.com	79.078,79	0,00	0,00	79.078,79
I alt ved budsum	653.467,94	318.054,95	8.586,10	326.826,89
Hæftelse nr. 8 Advokatgården I/S Kautionsist: Ingen Ideel andel lyst d. 2023050 for kr. 2903 Ideel andel mail@advokatgaarden.com	3.203,50	0,00	0,00	3.203,50
I alt ved budsum	656.671,44	318.054,95	8.586,10	330.030,39
Hæftelse nr. 9 EOS DANMARK A/S Udlæg lyst d. 2024082 for kr. 15750 udlæg Panthaverforespørgsel foreløbigt ikke besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Der tages forbehold for at korrigere opgørelsen, når panthaver har forholdt sig til opgørelse af kravet. kontakt@eos-danmark.dk	15.750,00	0,00	0,00	15.750,00
I alt ved budsum	672.421,44	318.054,95	8.586,10	345.780,39
Hæftelse nr. 10 Ultimo Portfolio Investment (Luxembourg) S.A. Udlæg lyst d. 2024082 for kr. 67907 udlæg Panthaverforespørgsel foreløbigt ikke besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Der tages forbehold for at korrigere opgørelsen, når panthaver har forholdt sig til opgørelse af kravet.	67.907,00	0,00	0,00	67.907,00
I alt ved budsum	740.328,44	318.054,95	8.586,10	413.687,39
Hæftelse nr. 11 - sidste hæftelse Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Afgift pantebrev lyst d. 2008022 for kr. 1016000 Afgift pantebrev	0,00	0,00	0,00	0,00

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
A. Total i alt	740.328,44	318.054,95	8.586,10	413.687,39

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	109.627,15	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	109.627,15	
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.	49.627,15	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
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 (Anslået) Kommentar: Anslået, idet der er oplyst lejer på ejendommen, men rekvirenten er ikke i besiddelse af lejekontrakten endnu	kr.	50.000,00	
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	10.000,00	(Anslået) Kommentar: Anslået, da forsikringsforholdene er ubekendte
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.000.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 481.306,66			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 24-09-2025 Mikkel Hansen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.072,15
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.500,00
Mødesalær(er):	kr. 5.000,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.250,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.200,00
Total inkl. moms:	kr. 49.627,15

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.000.000,00

Størstebeløbet	kr. 109.627,15
Restancer	kr. 8.586,10
1/4 af hæftelser	kr. 103.421,85
Friværði	kr. 64.917,89
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 481.306,66



