

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Ravnekærvej 19, 5631 Ebberup

Tvangsauktion: Tirsdag 18-11-2025 kl. 11:30

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

Rettens AS nummer: AS 272 /2025



Ret&Råd Fyn A/S · v/advokat Henrik Benjaminsen

Albanigade 30, 1 · 5000 Odense · Tlf.: 70101199

www.ret-raad.dk/Fyn · bcl@ret-raad.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	126952
Rettens AS nummer:	AS 272 /2025
Matrikel nr.:	16n, Ebberup By, Kærum
Beliggende:	Ravnekærvej 19, 5631 Ebberup
Tilhørende:	Søren Stagaard Larsen Maibritt Steg
Boende:	Kærsangervænget 11, 5610 Assens Vesterballe 2H, ST Horne, 5600 Faaborg
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 18-11-2025 kl. 11:30
Auktionssted:	Retten i Odense Fogedretten 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
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 11-11-2025 kl. 14:00
Besigtigelse:	Ravnekærvej 19, 5631 Ebberup
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er PÅKRÆVET senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Henrik Benjaminsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	835.000 kr.
Grundværdi:	158.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	115 m ²
Grund:	690 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	154,62 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1870
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Huset er et fritliggende enfamilieshus der iflg. BBR er opført i mursten med tagdækning af fibercement herunder asbest og et bebygget areal på 85m², og et samlet boligareal på 115m².

Det tinglyste areal er på i alt 690 m².

Ejendommen indeholder entre med adgang til køkken og stue, gulve er i disse rum belagt med laminatgulv. Fra stue er der adgang til to værelser, det ene med gulvtæppe og træ loft det andet med laminatgulv og træloft.

Ejendommen indeholder derudover bryggers og bade badeværelse med kar.

På 1 er det et stort rum og et mindre rum, begge med træloft og laminatgulv.

Der er en carport på ejendommen på 38 m², der er opført i 1975. Denne er opført i træ med tag af tagpap

Vedrørende adgangsforhold til ejendommen

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med varmepumpe og elektricitet

Vandforsyning sker ifølge BBR fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Beskrivelsen af ejendommen er udarbejdet på baggrund af ikke-fagkyndig besigtigelse, offentlige oplysninger, BBR-ejer meddelelse, ejendomsdatarapport samt tingbog.

Der tages forbehold for BBR oplysningernes rigtighed og tredjemandsrettigheder samt hårde hvidevarers tilstedeværelse efter auktionen samt at disse fungerer. Der tages endvidere forbehold for de øvrige installationers funktionalitet og lovlighed.

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 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 2010022 for kr. 732000 realkreditpantebrev rdsupport@rd.dk	557.286,45	531.984,59	25.301,86	0,00
I alt ved budsum	557.286,45	531.984,59	25.301,86	0,00
Hæftelse nr. 2 Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K Ejerpantebrev lyst d. 16.02.2000 for kr. 275000 ejerpantebrev. Restgæld ikke oplyst, medtaget med hovedstol danskebank@danskebank.dk	275.000,00	0,00	0,00	275.000,00
I alt ved budsum	832.286,45	531.984,59	25.301,86	275.000,00
Hæftelse nr. 3 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 22.01.2009 for kr. 158222 i Søren Stagaards andel Restgæld ikke oplyst, medtaget med hovedstol tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	158.222,00	0,00	0,00	158.222,00
I alt ved budsum	990.508,45	531.984,59	25.301,86	433.222,00
Hæftelse nr. 4 SANTANDER CONSUMER BANK FILIAL AF SANTANDER CONSUMER BANK AS NORGE SVEA FINANS A/S Cvr-nr.: 27448402 Udlæg lyst d. 04.04.2014 for kr. 159890 lyst i begge debitorers andel info.finans.dk@svea.com	150.931,80	0,00	0,00	150.931,80
I alt ved budsum	1.141.440,25	531.984,59	25.301,86	584.153,80
Hæftelse nr. 5 NGF NATURE ENERGY A/S 27116469 Udlæg lyst den 19.12.2014 i Søren Stagaards andel Restgæld ikke oplyst, medtaget med hovedstol energifyn@energifyn.dk	37.143,00	0,00	0,00	37.143,00

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
I alt ved budsum	1.178.583,25	531.984,59	25.301,86	621.296,80
Hæftelse nr. 6 - sidste hæftelse Intrum Debt Finance 10613779 Udlæg l lyst d. 08.08.2022 i Maibritt Stegs andel for kr. 82801 Restgæld ikke oplyst, medtaget med hovedstol kundeservice@intrum.com	82.801,00	0,00	0,00	82.801,00
A. Total i alt	1.261.384,25	531.984,59	25.301,86	704.097,80

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	37.475,01	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	37.475,01	
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.	33.205,00	
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.	1.665,27	Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	729,74	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 835.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 63.455,87			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 24-09-2025 Henrik Benjaminsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.250,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 600,00
Total inkl. moms:	kr. 33.205,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 835.000,00

Størstebeløbet	kr. 37.475,01
Restancer	kr. 25.301,86
1/4 af hæftelser	kr. 679,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 63.455,87

