

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Assensvej 27, 5500 Middelfart

Tvangsauktion: Tirsdag 06-01-2026 kl. 13:30

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

Rettens AS nummer: AS 285 /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:	126889/bcl
Rettens AS nummer:	AS 285 /2025
Matrikel nr.:	15m, Skrillinge By, Kauslunde
Beliggende:	Assensvej 27, 5500 Middelfart
Tilhørende:	Person med navne og adressebeskyttelse
Boende:	Beskyttet adresse
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 06-01-2026 kl. 13:30
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
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Henrik Benjaminsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	1.330.000 kr.
Grundværdi:	1.088.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	115 m ²
Grund:	1028 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	114,95 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1922
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Huset er et fritliggende enfamilieshus, der iflg. BBR er opført i 1922 tagdækning af fibercement herunder asbest (kode 3) og et bebygget areal på 84m2, samlet boligarealudgør 115 m2.

Det tinglyste areal er på i alt 1082 m2.

Ejendommen består i stueplan af en entre, et køkkenalrum med køkkenelementer i træ samt en stue. Alle rum har gråt laminat sildebensparket. I stueplan er der ligeledes et badeværelse med brus, og grå klinker.

I stuen er der adgang til første sal.

På førstesalen er der en repos og to værelser, også med laminat sildebensparket. I begge værelse mangler gulvet at blive lagt færdigt.

Der er ligledes en garage på 48 m2 opført i træ med tagdækning af fibercement udenasbest (kode 10)

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med fjernvarme/ blokvarme.

Vandforsyning sker ifølge BBR fra privat 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 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 28.02.2024 for kr. 2059000 realkreditpantebrev	2.126.334,97	1.992.180,80	134.154,17	0,00
I alt ved budsum	2.126.334,97	1.992.180,80	134.154,17	0,00
Hæftelse nr. 2 Underpanthaver Sparekassen Danmark cvr. 64806815 Ejerpantebrev lyst d. 09.04.2024 for kr. 375000 ejerpantebrev	375.000,00	0,00	0,00	375.000,00
I alt ved budsum	2.501.334,97	1.992.180,80	134.154,17	375.000,00
Hæftelse nr. 3 Riverty Denmark A/S cvr. 34207291 Udlæg lyst den 17.09.2025 for kr. 8.900,00 anmeldt med kr. 9.111,12 finans.dk@riverty.com	9.111,12	0,00	0,00	9.111,12
I alt ved budsum	2.510.446,09	1.992.180,80	134.154,17	384.111,12
Hæftelse nr. 4 EASY GROUP A/S cvr. 36036761 Udlæg lyst den 17.09.2025 for kr. 111.663 anmeldt med kr. 120.379,62 kontakt@easy-lease.dk	120.379,62	0,00	0,00	120.379,62
I alt ved budsum	2.630.825,71	1.992.180,80	134.154,17	504.490,74
Hæftelse nr. 5 Q-PARK OPERATIONS DENMARK A/S cvr 11967086 Udlæg lyst den 17.09.2025 for kr. 2.778,00 anmeldt med kr. 2.810,28 info@q-park.dk	2.810,28	0,00	0,00	2.810,28
I alt ved budsum	2.633.635,99	1.992.180,80	134.154,17	507.301,02
Hæftelse nr. 6 Bennike EI A/S cvr. 36943696 Udlæg lyst den 17.09.2025 for kr. 30.926,00 ej anmeldt info@bennike-el.dk	30.936,00	0,00	0,00	30.936,00
I alt ved budsum	2.664.571,99	1.992.180,80	134.154,17	538.237,02

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. 7 MALERMESTER FREDE NØRGÅRD ApS cvr 26059445 Udlæg lyst den 17.09.2025 for kr. 4.00,00 ej anmeldt udlæg Info@fnmaler.dk	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00
I alt ved budsum	2.668.571,99	1.992.180,80	134.154,17	542.237,02
Hæftelse nr. 8 - sidste hæftelse MALERMESTER FREDE NØRGÅRD ApS cvr 26059445 Udlæg lyst den 21.10-2025for kr. 69.703,00 ej anmeldt Info@fnmaler.dk	69.703,00	0,00	0,00	69.703,00
A. Total i alt	2.738.274,99	1.992.180,80	134.154,17	611.940,02

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	57.633,97	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	57.633,97	
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.	44.280,00	
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.	9.221,47	Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	2.257,50	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.330.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 191.788,14			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 01-12-2025 Henrik Benjaminsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 3.375,00
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. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 44.280,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.330.000,00

Størstebeløbet	kr. 57.633,97
Restancer	kr. 134.154,17
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 191.788,14

