

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Østergade 16 og Bøgetorvet 2 og 4, 7323 Give - Ejerlejligheder nr. 1,2,3,4,5,6,8,10,11 og 12, 7323 Give

Tvangsauktion: Fredag 09-01-2026 kl. 13:00

Retten i Kolding, Vestre Landsrets Retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding

Retten AS nummer: AS 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175 og 176/2025



Penta advokater A/S · v/advokat Niels Rud Aamann
Hedemarken 23 · 7200 Grindsted · Tlf.: 76 10 00 88

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	4
Fotos	11

Journalnummer:	114464/mra
Rettens AS nummer:	AS 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175 og 176/2025
Matrikel nr.:	17i, Give By, Give
Beliggende:	Østergade 16 og Bøgetorvet 2 og 4, 7323 Give - Ejerlejligheder nr. 1,2,3,4,5,6,8,10,11 og 12, 7323 Give
Tilhørende:	Nordland Estate ApS - CVR.nr. 31773261
Boende:	Østergade 16, Bøgetorvet 2 og 4, 7323 Give
Auktionstidspunkt:	Fredag 09-01-2026 kl. 13:00
Auktionssted:	Retten i Kolding Vestre Landsrets Retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Onsdag 07-01-2026 kl. 09:30
Besigtigelse:	Bøgetorvet 2, 7323 Give
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 den 5/1-25. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud.
Hæftelse nr.:	1 og 3
Rekvirent:	DLR Kredit A/S
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelses- og erhvervsejendom
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	7.600.000 kr.
Grundværdi:	1.244.400 kr.
Boligareal ifølge BBR:	0 m ²
Grund:	0 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ejendomsværdi og Boligareal - Se vedlagte vurderinger og BBR
Erhvervsareal:	0 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Ejerforeningen
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	1.017,38 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten over 10 Ejerlejligheder
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Der begæres samlet opråb over alle 10 Ejerlejligheder, da de ikke kan sælges enkeltvis, da de er opdelt i flere lejemål.
Lejemål:	Ja Det er ikke lykkedes at fremskaffe lejekontrakterne
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1949
Antal værelser:	1

Beskrivelse af ejendommen

Blandet Beboelses- og Erhvervsejendom

Tinglyst areal se tingbøger.

Blandet Beboelses- og Erhvervsejendom

Inddelt i 10 Ejerlejligheder, der er udlejet i endnu flere lejemål.

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 DLR KREDIT A/S CVR.nr. 25781309 Inkonverterbar, seneste noterede børskurs 100,2850 - Se bilag Realkreditpantebrev lyst for kr. 3.712.000,00 Beskyttet person og Nordland Holding Group ApS begge med adresse Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup er kautionister på fordringen	1.983.337,13	0,00	0,00	1.983.337,13
I alt ved budsum	1.983.337,13	0,00	0,00	1.983.337,13
Hæftelse nr. 2 Ejerforeningen Østergade 16/Bøgetorvet 2 og 4 CVR. 36610891 Byrde lyst pantstiftende med kr. 25.000,00 på hver Ejerlejlighed. Medtages derfor samlet med	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00
I alt ved budsum	2.233.337,13	0,00	0,00	2.233.337,13
Hæftelse nr. 3 DLR KREDIT A/S CVR.nr. 25781309 Inkonverterbar, rentetilpasningslån, seneste noterede børskurs 98,717 - Se bilag Realkreditpantebrev lyst for kr. 1.640.000,00 Beskyttet person og Nordland Holding Group ApS begge med adresse Helleruplund Alle 16, 2900 Hellerup er kautionister på fordringen	1.079.428,33	0,00	0,00	1.079.428,33
I alt ved budsum	3.312.765,46	0,00	0,00	3.312.765,46
Hæftelse nr. 4 Gentofte Ejendomskreditselskab A/S CVR.nr. 31368154 Privat Pantebrev lyst for kr. 900.000,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	900.000,00	0,00	0,00	900.000,00
I alt ved budsum	4.212.765,46	0,00	0,00	4.212.765,46
Hæftelse nr. 5 VICH 484217 ApS CVR.nr. 25969804 Udlægget har alene pant i Ejerlejlighed nr. 1 og 10 Udlægget er tinglyst den 4/2-22 samme dag som hæftelse 6 Udlæg lyst for kr. 70.994,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	70.994,00	0,00	0,00	70.994,00
I alt ved budsum	4.283.759,46	0,00	0,00	4.283.759,46
Hæftelse nr. 6 3 Wernebo Invest ApS - CVR.nr. 39427133 Titan Ejendomme ApS - CVR.nr. 31781477 Fog Management ApS - CVR.nr. 29824002 Ejerpantebrevet har pant i alle 10 Ejerlejligheder Underpant af Holdingselskabet af 21.02.2017 ApS - CVR.nr. 34460361 Ejerpantebrev lyst for kr. 3.000.000,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00

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	7.283.759,46	0,00	0,00	7.283.759,46
Hæftelse nr. 7 3 Wernebo Invest ApS - CVR.nr. 39427133 Titan Ejendomme ApS - CVR.nr. 31781477 Ejerpantebrevet har pant i alle 10 Ejerlejligheder Underpant af beskyttet navn - se pantehæftelse 1 Ejerpantebrev lyst for kr. 3.000.000,00 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
I alt ved budsum	10.283.759,46	0,00	0,00	10.283.759,46
Hæftelse nr. 8 NRGI Elhandel A/S CVR.nr. 32285759 Alene pant i Ejerlejlighed nr. 5 Udlæg lyst for 16.598,00 den 1/9-23 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	16.598,00	0,00	0,00	16.598,00
I alt ved budsum	10.300.357,46	0,00	0,00	10.300.357,46
Hæftelse nr. 9 Energiselskabet Natur-Energi A/S CVR.nr. 30913728 Alene pant i Ejerlejlighed nr. 5 Udlæg tinglyst med kr. 18.981,00 den 1/9-23 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	18.981,00	0,00	0,00	18.981,00
I alt ved budsum	10.319.338,46	0,00	0,00	10.319.338,46
Hæftelse nr. 10 NRGI Elhandel A/S CVR.nr. 32285759 Alene pant i Ejerlejlighed nr. 10 Udlæg tinglyst med kr. 34.825,00 den 4/10-24 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	34.825,00	0,00	0,00	34.825,00
I alt ved budsum	10.354.163,46	0,00	0,00	10.354.163,46
Hæftelse nr. 11 Marianne Nikolajsen Født 030987 Alene pant i Ejerlejlighed nr. 1 Udlæg kr. 28.573,00 lyst 24/1-25 uoplyst medtages med det tinglyst beløb	28.573,00	0,00	0,00	28.573,00
I alt ved budsum	10.382.736,46	0,00	0,00	10.382.736,46
Hæftelse nr. 12 Per Edeling Nielsen født 080473 Ejerpantebrev opr. kr. 1.200.000,00 lyst 10/2-25 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	1.200.000,00	0,00	0,00	1.200.000,00
I alt ved budsum	11.582.736,46	0,00	0,00	11.582.736,46

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. 13 Andel Energi A/S CVR.nr. 24213528 Alene pant i Ejerlejlighed nr. 1 Udlæg tinglyst med kr. 58.552,00 den 24/4-25 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	58.552,00	0,00	0,00	58.552,00
I alt ved budsum	11.641.288,46	0,00	0,00	11.641.288,46
Hæftelse nr. 14 Carsten Bruun Christensen født 260668 Alene pant i Ejerlejlighed nr. 10 Udlæg kr. 40.395,00 tinglyst 4/6-25 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	40.395,00	0,00	0,00	40.395,00
I alt ved budsum	11.681.683,46	0,00	0,00	11.681.683,46
Hæftelse nr. 15 - sidste hæftelse Ewelina Guzy 170593 alene pant i Ejerlejlighed nr. 10 Udlæg kr. 20.178,00 tinglyst 29/7-2025 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	20.178,00	0,00	0,00	20.178,00
A. Total i alt	11.701.861,46	0,00	0,00	11.701.861,46

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	523.965,38	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	523.965,38	
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.	121.465,38	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	45.000,00	Kommentar: Afsat
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.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	60.000,00	Kommentar: Afsat - Evt. med i Ejerforeningens krav
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Depositum	kr.	250.000,00	Kommentar: Afsat
11. Evt. ubetalt grundskyld	kr.	40.000,00	Kommentar: Afsat
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 7.600.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 2.423.965,38			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 10-12-2025 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 56.250,00
Incassosalær(er):	kr. 3.562,50
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 3.612,25
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 15.750,00
Annoncer anslået:	kr. 20.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 1.050,00
Befordring:	kr. 1.190,63
Fotos:	kr. 800,00
Besigtigelse:	kr. 18.750,00
Total inkl. moms:	kr. 121.465,38

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 7.600.000,00

Størstebeløbet	kr. 523.965,38
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 1.900.000,00
Friværdis	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 2.423.965,38



Østergade 16 - Imerco



Østergade 16 - Frisør



Smøgen



Bøgetorvet 2



Bøgetorvet 4