

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Østersøvej 45, 4872 Idestrup

Ny tvangsauktion: Onsdag 11-03-2026 kl. 10:15

Højeste bud på 1. auktion: 200.000,00 kr.

Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Alle 8, 4800 Nykøbing F

Rettens AS nummer: AS 4-351/2025



DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab · v/advokat Ole Laursen  
Oslo Plads 2 · 2100 København Ø · Tlf.: 33340000  
[www.dlapiper.com](http://www.dlapiper.com) · [jette.hede@dk.dlapiper.com](mailto:jette.hede@dk.dlapiper.com)

## Indholdsfortegnelse

|                 |   |
|-----------------|---|
| Salgsopstilling | 3 |
| Fotos           | 9 |

|                                  |                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Journalnummer:</b>            | 426600-JET                                                                                                                          |
| <b>Rettens AS nummer:</b>        | AS 4-351/2025                                                                                                                       |
| <b>Matrikel nr.:</b>             | 22b, Ulslev By, Idestrup                                                                                                            |
| <b>Beliggende:</b>               | Østersøvej 45, 4872 Idestrup                                                                                                        |
| <b>Tilhørende:</b>               | Martin Skov og Pia Skov                                                                                                             |
| <b>Boende:</b>                   | Jydevej 11, 4891 Toreby L og Særslev Øster 10, Særslev, 4871 Horbelev                                                               |
| <b>1. auktion</b>                | <del>Onsdag 04-02-2026 kl. 09:00</del>                                                                                              |
| <b>Højeste bud på 1. auktion</b> | 200.000 kr.                                                                                                                         |
| <b>Auktionstidspunkt:</b>        | Onsdag 11-03-2026 kl. 10:15                                                                                                         |
| <b>Auktionssted:</b>             | Retten i Nykøbing F.<br>Retssal J<br>Vestensborg Alle 8<br>4800 Nykøbing F<br><br>Tlf.: 99 68 44 00<br>E-mail: foged.nyk@domstol.dk |
| <b>Hæftelse nr.:</b>             | 1                                                                                                                                   |
| <b>Rekvirent:</b>                | T.F. Ejendomscreditselskab A/S                                                                                                      |
| <b>v/advokat:</b>                | Ole Laursen                                                                                                                         |

## Ejendomsoplysninger

|                                                                      |                                                |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Ejendomskategori:</b>                                             | Villa                                          |
| <b>Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:</b>                                 | 465.000 kr.                                    |
| <b>Grundværdi:</b>                                                   | 104.000 kr.                                    |
| <b>Boligareal ifølge BBR:</b>                                        | 114 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Grund:</b>                                                        | 1399 m <sup>2</sup> Heraf vej 0 m <sup>2</sup> |
| <b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>                        | Ingen                                          |
| <b>Momspligtig:</b>                                                  | Nej                                            |
| <b>Forsikringsforhold:</b>                                           | ALKA                                           |
| <b>Police nr.:</b>                                                   | P1127828322                                    |
| <b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:</b>                 | 2.286,40 kr.                                   |
| <b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>                                     | Ejendomsskat 2026 og bidragsopgørelse 2026     |
| <b>Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:</b> | -                                              |
| <b>Lejemål:</b>                                                      | Nej                                            |
| <b>Byrder og servitutter:</b>                                        | Ja Se vedhæftede tingbogsattest                |
| <b>Byggeår:</b>                                                      | 1988                                           |
| <b>Antal værelser:</b>                                               | 4                                              |

## Beskrivelse af ejendommen

### Hus i Idestrup

Tinglyst areal 1.399 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

#### Ifølge BBR-Meddelelse:

Fritliggende enfamiliehus opført i 1988 med om-/tilbygning i 1997, i letbetonsten og med fibercementtag herunder asbest. Samlet boligareal 114 m<sup>2</sup>, samlet bygningsareal 129 m<sup>2</sup>, heraf indbygget udestue 15 m<sup>2</sup>.

Bygningen opvarmes med centralvarme med én fyringsenhed, flydende brændsel.

Garage opført i 1988 i letbetonsten og med fibercementtag under asbest. Bebygget areal 51 m<sup>2</sup>, heraf indbygget udhus 10 m<sup>2</sup>.

Carport opført i 1988 i træ og med tagdækning af andet materiale. Bebygget areal 32 m<sup>2</sup>, heraf indbygget udhus 19 m<sup>2</sup>

#### Beskrivelse:

Gulpudset ejendom indeholdende indgangsparti, hvorfra der er adgang til både garage og beboelseshuset.

Huset indeholder adgangsparti med flisegulv, flisebadeværelse med bruseniche, ~~vaskemaskine og tørretumbler~~, vask indbygget i underskabe, overskabe med indbygget spejl samt toilet.

Køkken med flisegulv, spiseplads, lyse køkkenelementer, keramisk komfur, emhætte, ~~kølefryseskab~~ og med adgang til viktualierum. Fra køkken er der videre adgang til husets stue med betongulv.

Fra stuen er der videre udgang til udestue, der er med vinduer fra gulv til loft. Fra stuen er der desuden adgang til soveværelse med træ(-lignende) gulv og i den modsatte ende af stuen adgang til endnu et værelse, som er under ombygning med rå vægge, loft og gulve.

Huset opvarmes med træpillefyr. *OBS - tilføjelse den 10-03-2026: Træpillefyret er mellem 1. og 2. auktion fjernet fra ejendommen.*

#### Foreløbig vurdering:

Iflg. Vurderingsportalen er den foreløbige 2024 vurdering DKK 581.000, heraf grundværdi DKK 161.000.

Den foreløbige 2024-vurdering ligger til grund for beregning af boligskatten for 2025 og 2026. Inden beregning af skatten trækkes 20 % fra vurderingen. Boligskatten er foreløbig, indtil de endelige vurderinger foreligger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

#### Vurderingen er fremskrevet:

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Det er altså den samme vurdering, men der er taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Der tages derfor forbehold for efterregulering.

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<br>T.F. Ejendomscreditselskab A/S<br>CVR-nr. 40248609<br>Rekvirent<br>v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab<br>CVR-nr. 35209352<br><br>Pantebrev tinglyst den 23-09-2021 for DKK 639.322 til rente 9,5% p.a.<br><br>Indfrielseskurs 105<br><br>Jette.Hede@dk.dlapiper.com | 647.923,47                      | 0,00                                        | 0,00                                      | 647.923,47                        |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>647.923,47</b>               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>647.923,47</b>                 |
| Hæftelse nr. 2<br>Dansk Forening for International Motorkøretøjsforsikring<br>CVR.nr.: 53290515<br><br>Udlæg tinglyst den 10-05-2024 for DKK 16.250.<br>Tinglyst i Martin Skovs ideelle andel<br><br>dfim@forsikringogpension.dk                                                             | 16.250,00                       | 0,00                                        | 0,00                                      | 16.250,00                         |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>664.173,47</b>               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>664.173,47</b>                 |
| Hæftelse nr. 3<br>Bank Norwegian<br>En Filial Av Noba Bank Group AB<br><br>Udlæg tinglyst den 03-07-2025 for DKK 57.831<br>Tinglyst i Pia Skovs ideelle andel<br><br>mail@banknorwegian.dk                                                                                                   | 71.711,24                       | 0,00                                        | 0,00                                      | 71.711,24                         |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>735.884,71</b>               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>735.884,71</b>                 |
| Hæftelse nr. 4<br>TELENOR A/S<br>CVR-nr. 19433692<br><br>Udlæg tinglyst den 04-07-2025 for DKK 3.493<br>Tinglyst i Martin Skovs ideelle andel<br>Uoplyst, medtages med det tinglyste beløb<br><br>kundeservice@telenor.dk                                                                    | 3.493,00                        | 0,00                                        | 0,00                                      | 3.493,00                          |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>739.377,71</b>               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>739.377,71</b>                 |
| Hæftelse nr. 5<br>IFA Finance DAC<br><br>Udlæg tinglyst den 10-07-2024 for DKK 151.450<br>Tinglyst i Pia Skovs ideelle andel<br><br>info.dk@rivery.com                                                                                                                                       | 173.576,57                      | 0,00                                        | 0,00                                      | 173.576,57                        |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>912.954,28</b>               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>912.954,28</b>                 |

## 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<br>SANTANDER CONSUMER BANK<br>FILIAL AF SANTANDER CONSUMER BANK AS<br>NORGE<br><br>Udlæg tinglyst den 07-08-2024 for DKK 6.058<br>Tinglyst i Martin Skovs ideelle andel<br>Uoplyst, medtages med det tinglyste beløb<br><br>kundeservice@santander.dk | 6.058,00                        | 0,00                                        | 0,00                                      | 6.058,00                          |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>919.012,28</b>               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>919.012,28</b>                 |
| Hæftelse nr. 7<br>SANTANDER CONSUMER BANK<br>FILIAL AF SANTANDER CONSUMER BANK AS<br>NORGE<br><br>Udlæg tinglyst den 07-08-2024 for DKK 9.546<br>Tinglyst i Martin Skovs ideelle andel<br><br>kundeservice@santander.dk                                              | 4.011,49                        | 0,00                                        | 0,00                                      | 4.011,49                          |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>923.023,77</b>               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>923.023,77</b>                 |
| Hæftelse nr. 8<br>GULDBORGSUND SPILDEVAND A/S<br>CVR-nr. 32559824<br><br>Udlæg tinglyst den 28-11-2024 for DKK 20.870.<br>Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb<br><br>forbrug@guldborgsundforsyning.dk                                                          | 20.870,00                       | 0,00                                        | 0,00                                      | 20.870,00                         |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>943.893,77</b>               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>943.893,77</b>                 |
| Hæftelse nr. 9 - sidste hæftelse<br>Andel Energi A/S<br>CVR-nr. 24213528<br><br>Udlæg tinglyst den 18-02-2025 for DKK 15.392<br><br>Anmeldelse fra Andel Energi v/Collectia er vedlagt som bilag<br><br>kommunikation@andel.dk                                       | 16.531,19                       | 0,00                                        | 0,00                                      | 16.531,19                         |
| <b>A. Total i alt</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>960.424,96</b>               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>960.424,96</b>                 |

|                                                                                                                                                                                         |     |           |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:</b>                                                                                     | kr. | 61.266,34 |                                                                                     |
| <b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>                                                                                                                                            | kr. | 61.266,34 |                                                                                     |
| <b>Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):</b>                                                                                                                       | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>Det under B anførte størstebeløb fremkommer således</b>                                                                                                                              |     |           |                                                                                     |
| <b>a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>                                                                                                          | kr. | 46.269,85 |                                                                                     |
| <b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>                                                                                                                                           | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>c. Restancer vedrørende</b>                                                                                                                                                          |     |           |                                                                                     |
| <b>1. Ejendomsbidrag</b><br>Kontakt e-mail: opkraevning@guldborgsund.dk<br>Kommentar: Bidrag 2026 til forfald 06-01-2026. Renter og omk ved for sen betaling forbeholdes                | kr. | 238,48    |                                                                                     |
| <b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>                                                                                                                                            | kr. | 0,00      | Kommentar: Ingen restancer                                                          |
| <b>3. Kloakbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                              | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b>                                                                                                                               | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>6. Vejbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                                | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>7. Andre offentlige bidrag</b>                                                                                                                                                       | kr. | 9.701,01  | Kontakt e-mail: jura@refa.dk<br>Kommentar: Renovation                               |
| <b>8. Brandforsikringsbidrag</b>                                                                                                                                                        | kr. | 57,00     | (Anslået) Kontakt e-mail: okonomi1@alka.dk<br>Kommentar: Præmie ft. 1.2. - 4.2.2026 |
| <b>9. Andet, jfr. specifikation</b><br>(Anslået) Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk<br>Kommentar: Afsæt til dækning af evt indefrosen grundskyld for indkomståret 2025        | kr. | 5.000,00  |                                                                                     |
| <b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>                                                                                                                     |     |           |                                                                                     |
| Ved et auktionsbud på kr. 465.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562)<br>Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 177.517,00 |     |           |                                                                                     |
| Denne salgsoptilling er udarbejdet den 15-12-2025 Jette Hede                                                                                                                            |     |           |                                                                                     |

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

|                                       | Beløb inkl. moms     |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Rekvirentsalær:</b>                | kr. 22.500,00        |
| <b>Incassosalær(er):</b>              | kr. 11.039,85        |
| <b>Mødesalær(er):</b>                 | kr. 500,00           |
| <b>Andre omkostninger inkl. moms:</b> | kr. 1.875,00         |
| <b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>   | kr. 750,00           |
| <b>Annoncer anslået:</b>              | kr. 5.500,00         |
| <b>Ejendomsdatarapport:</b>           | kr. 105,00           |
| <b>Befordring:</b>                    | kr. 4.000,00         |
| <b>Total inkl. moms:</b>              | kr. <b>46.269,85</b> |

**II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 465.000,00**

|                                                |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Størstebeløbet</b>                          | kr. 61.266,34         |
| <b>Restancer</b>                               | kr. 0,00              |
| <b>1/4 af hæftelser</b>                        | kr. 116.250,00        |
| <b>Friværdi</b>                                | kr. 0,00              |
| <b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsoptilling:</b> | kr. <b>177.517,00</b> |







