

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Pilehøjen 25, 5631 Ebberup

Tvangsauktion: Tirsdag 21-04-2026 kl. 11:30

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

Rettens AS nummer: AS 51/2026



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:	127418
Rettens AS nummer:	AS 51/2026
Matrikel nr.:	22am, Sønderby By, Sønderby
Beliggende:	Pilehøjen 25, 5631 Ebberup
Tilhørende:	Camilla Langkjær og Thomas Holtzmann
Boende:	Pilehøjen 25, 5631 Ebberup og Egilsvej 58, 5210 Odense NV
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 21-04-2026 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 14-04-2026 kl. 14:00
Besigtigelse:	Pilehøjen 25, 5631 Ebberup
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er PÅKRÆVET senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Henrik Benjaminsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.080.000 kr.
Grundværdi:	330.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	116 m ²
Grund:	1120 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	172,87 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1977
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Huset er et fritliggende enfamilieshus, der iflg. BBR er opført i 1977 tagdækning af fibercement herunder asbest og et bebygget areal på 116 m², der udgør boligarealet.

Det tinglyste areal er på i alt 1120 m².

Ejendommen består af et bryggers med vaskemaskine af mærket Wasco og en tørretumbler af mærket Bosch. På tidspunktet for besigtigelsens foretagelse var der udbedring af vandskade, hvorfor gulvet i bryggerset var brækket op. Skaden løber også ind i køkkent, ifølge tidligere lejer er det anden gang denne skade opstår.

Fra bryggerset er der adgang til et køkken med elementer i træ. Køkkenet har en ovn og et komfur af mærket Whirlpool. Derudover der en opvaskemaskine af mærket Gram og et kølefrys-skab af mærket Vestfrost.

Fra køkkenet er der adgang til en stue med laminatgulv i træ.

Fra stuen er der adgang til en fordelingsgang med gulvtæppe, som indeholder tre værelser samt et badeværelse med badekar, blå klinker og hvide elementer.

Gulvbelægningen i værelserne er hhv. gulvtæppe eller træ-klikgulve.

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med fjernvarme/ blokvarme.

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

Derudover er der også et opvarmet udhus på 42 m² opført i 2001, opført i træ og med tagdækningsmateriale i metal.

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. 28.10.2011 for kr. 1086000 realkreditpantebrev rdsupport@rd.dk	915.680,66	868.538,53	47.142,13	0,00
I alt ved budsum	915.680,66	868.538,53	47.142,13	0,00
Hæftelse nr. 2 Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K Ejerpantebrev lyst d. 05.04.2000 for kr. 150000 ejerpantebrev, Danske Bank har oplyst at de ikke har underpant danskebank@danskebank.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	915.680,66	868.538,53	47.142,13	0,00
Hæftelse nr. 3 BASISBANK A/S cvr 25213483 Reventlowsgade 18, st. tv 1651 København V Udlæg Ideel andel lyst d. 25.10.2018 for kr. 85714 Ideel andel Thomas Holtzmann Ej anmemelt inddrivelse@basisbank.dk	85.714,00	0,00	0,00	85.714,00
I alt ved budsum	1.001.394,66	868.538,53	47.142,13	85.714,00
Hæftelse nr. 4 SVEA FINANS A/S cvr. 27448402 Gammel Lundtoftevej 1E, 2800 Lyngby Udlæg lyst d. 30.01.2019 for kr. 18.836,00 Ideel andel Thomas Holtzmann info.finans.dk@svea.com	22.724,02	0,00	0,00	22.724,02
I alt ved budsum	1.024.118,68	868.538,53	47.142,13	108.438,02

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. 5 Lowell Danmark A/S cvr. 18457970 Langmarksvej 57D, 8700 Horsens Udlæg Ideel andel lyst d. 30.01.2019 for kr. 210368 Ideel andel Thomas Holtzmann mail.dk@lowell.com	260.856,32	0,00	0,00	260.856,32
I alt ved budsum	1.284.975,00	868.538,53	47.142,13	369.294,34
Hæftelse nr. 6 COOP BANK A/S cvr 34887969 Roskildevej 65, 2620 Albertslund Udlæg Ideel andel lyst d. 29.05.2019 for kr. 23156 Ideel andel Thomas Holtzmann kundeservice@coopbank.dk	261.547,00	0,00	0,00	261.547,00
I alt ved budsum	1.546.522,00	868.538,53	47.142,13	630.841,34
Hæftelse nr. 7 Ultimo Portfolio Investment S.A. Udlæg Ideel andel lyst d. 01:07:2019 for kr. 12076 Ideel andel Thomas Holtzmann dpo@b2upi.com	16.544,12	0,00	0,00	16.544,12
I alt ved budsum	1.563.066,12	868.538,53	47.142,13	647.385,46
Hæftelse nr. 8 Intrum Debt Udlæg Ideel andel lyst d. 19.09.2024 for kr. 8517 Ideel andel Thomas Holtzmann specialcollection@intrum.com	9.619,95	0,00	0,00	9.619,95
I alt ved budsum	1.572.686,07	868.538,53	47.142,13	657.005,41
Hæftelse nr. 9 - sidste hæftelse Intrum Investment no. 2 Udlæg Ideel andel lyst d. 08.01.2025 for kr. 21150 Ideel andel Thomas Holtzmann specialcollection@intrum.com	26.099,10	0,00	0,00	26.099,10
A. Total i alt	1.598.785,17	868.538,53	47.142,13	683.104,51

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilklårenes pkt. 6B:	kr.	45.578,42	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	45.578,42	
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.	42.330,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	172,87	
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.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	1.200,55	Kontakt e-mail: ibu@assensforsyning.dk Kommentar: Renovation
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.080.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilklårenes pkt. 7 kr. 106.690,88			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 24-02-2026 Henrik Benjaminsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.625,00
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. 42.330,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.080.000,00

Størstebeløbet	kr. 45.578,42
Restancer	kr. 47.142,13
1/4 af hæftelser	kr. 13.970,33
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 106.690,88

