

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

Langstrupvej 45, 3480 Fredensborg

Tvangsauktion: Mandag 13-04-2026 kl. 14:00
Retten i Helsingør, Retssal D, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør
Rettens AS nummer: AS 5-5/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling

3

Journalnummer:	386478-01
Rettens AS nummer:	AS 5-5/2026
Matrikel nr.:	8b, Søholm by, Asminderød
Beliggende:	Langstrupvej 45, 3480 Fredensborg
Matrikel nr.:	11h, Langstrup by, Asminderød
Matrikel nr.:	12g, Langstrup by, Asminderød
Matrikel nr.:	3e, Langstrup by, Asminderød
Matrikel nr.:	11a, Langstrup by, Asminderød
Beliggende:	Langstrupvej 45, Fredensborg, 3480 Fredensborg
Matrikel nr.:	8b, Søholm by, Asminderød
Beliggende:	, 3480 Fredensborg
Tilhørende:	OAN III ApS, CVR-nr. 39390205
Boende:	Bakkegårdsvej 211, 3050 Humlebæk
Auktionstidspunkt:	Mandag 13-04-2026 kl. 14:00
Auktionssted:	Retten i Helsingør Retssal D Prøvestensvej 50 3000 Helsingør Tlf.: 99 68 40 79 E-mail: foged.hel@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 07-04-2026 kl. 13:30
Besigtigelse:	Langstrupvej 45, 3480 Fredensborg
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	5
Rekvirent:	Bundgaard Byg A/S, CVR-nr. 10973805
v/advokat:	Ole Laursen

Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Landbrug
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	8.850.000 kr.
Grundværdi:	2.248.200 kr.
Boligareal ifølge BBR:	154 m ²
Grund:	239667 m ² Heraf vej 2.110 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	756 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	UOPLYST
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	19.602,56 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Udskrift Ejendomsskat fra OIS og bidragsbillet
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Ingen
Lejemål:	Ja Lejeaftaler er ikke udleveret pt
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal i alt 239667 m², heraf vej 2110 m².

Oplysninger ifølge BBR-Meddelelse

Bygning 1:

Stuehus til landbrugsejendom i én etage opført i 1900 med om-/tilbygning i 1965.

Opført i mursten og med fibercementtag.

Bebygget areal 180 m², tageetage på 100 m², heraf udnyttet tageetage 50 m². Samlet boligareal 230 m². Kælder 25 m².

Ejendommen opvarmes med træpillefyr.

Bygning tilknyttet bygning 1 (Langstrupvej 45, st. tv.):

Stuehus til landbrugsejendom. Beboelseslejlighed med eget køkken. Boligareal 154 m². 5 værelser, 1 badeværelse, 1 toilet, køkken.

Bygning 3:

Lade opført i 1997 i metal med fibercementtag.

Bebygget areal 756 m², samlet erhvervsareal 756 m².

Ingen varmeinstallation

Der er påbegyndt til- og ombygning på bygningen uden tilladelse.

Der følgende byggesager tilknyttet ejendommen, jf. BBR-meddelelse, der er vedlagt som bilag til salgsopstillingen:

S2022-352

S2022-620 (afsluttet iflg weblager, vedhæftet som bilag)

S2024-459

Tekniske anlæg:

Anlæg 1

Tank etableret i 1961, ikke i drift

Anlæg 2

Nedgravet tank til diesel etableret i 1961, 4000 liter. Sløjfningsår 1983. Tanken er afblændet

Ikke i drift.

Yderligere oplysninger om ejendommen:

Ejendommen er væsentligt ombygget og oplysningerne i BBR-meddelelsen stemmer ikke overens med de faktiske forhold.

Stuehus/Beboelse:

Stuehuset er gennem-renoveret og tilbygget, og oplysningerne i BBR er derfor ikke retvisende. Det har ikke været muligt at få adgang til beboelsesdelen, og ejer har oplyst, at der er indrettet to beboelseslejligheder i huset.

Ejer har udleveret fotos der viser hall/hovedindgang med trappeadgang til 1. sal, entre med indbyggede skabe, snedkerkøkken i åben forbindelse med spisestue, TV-stue, indendørs pool med bade faciliteter, gæstetoilet, teknikrum/bryggers med indbyggede skabe, stue og værelse på 1. sal. Gulvene er gennemgående med sildebensparket i opholdsrummene og med fliser i entre, baderum og pool.

Maskinhus:

Nyopført, under færdiggørelse ved besigtigelsen

Stalde- og ridehus:

Nyopført

Beskrivelsen af beboelse, maskinhus og stalde- og ridehus vil blive opdateret snarest muligt.

Lejeforhold:

Ejer oplyser, at der er indgået flere lejeaftaler, men vi har ikke modtaget oplysninger om lejeforholdene eller kopi af lejeaftalerne inden indlevering af salgsopstillingen. Opdateres.

Foreløbig vurdering:

Ifølge Vurderingsportalen udgør den foreløbige vurdering for 2025 DKK 3.375.000, heraf grundværdi DKK 1.406.000 (grundværdi bolig DKK 11.801 og grundværdi produktionsjord DKK 1.394.146)

Den foreløbige 2025-vurdering ligger til grund for beregning af ejendomsskatterne 2026. Skatten er foreløbig, indtil de endelige vurderinger kommer - så bliver skatterne genberegnet og efterreguleret.

Auktionskøber skal være opmærksom på, at efterbetaling af eventuel for lidt betalt ejendomsskat efter regulering hæfter på ejendommen, og dermed bliver opkrævet hos auktionskøber.

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 v/Andersen Advokater CVR-nr. 26911672 Kautionist:Seven52 Capital ApS Bakkegårdsvej 211, 3050 Humlebæk Realkreditpantebrev opr. DKK 2.701.000. Kontantlån med rentetilpasning og mulighed for afdragsfrihed. Inkonvertibelt DLR Kredits opgørelse er vedlagt som bilag til salgsopstillingen DLR Kredits lån forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånene kan alene forblive indestående, hvis DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøber. ss@andersen-advokater.dk	2.197.984,43	0,00	0,00	2.197.984,43
I alt ved budsum	2.197.984,43	0,00	0,00	2.197.984,43
Hæftelse nr. 2 DLR Kredit A/S CVR-nr. 25781309 Kautionist:Seven52 Capital ApS Bakkegårdsvej 211, 3050 Humlebæk Realkreditpantebrev DKK 2.700.000. Kontantlån med rentetilpasning og mulighed for afdragsfrihed. Inkonvertibelt DLR Kredits opgørelse er vedlagt som bilag til salgsopstillingen. DLR Kredits lån forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånene kan alene forblive indestående, hvis DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøber. jurmail@dlr.dk	2.741.229,41	0,00	0,00	2.741.229,41
I alt ved budsum	4.939.213,84	0,00	0,00	4.939.213,84

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. 3 Tinglyst underpant til 1)Sydbank A/S CVR-nr. 12626509 og 2)Nordvig Invest A/S CVR-nr. 14339434 Kautionsist:OAN I ApS, cvr.nr. 32560202 og Seven52 Capital ApS, cvr.nr. 38785966 Ejerpantebrev DKK 17.000.000, rente 10% cu@nordvig.dk	18.025.925,89	0,00	0,00	18.025.925,89
I alt ved budsum	22.965.139,73	0,00	0,00	22.965.139,73
Hæftelse nr. 4 Tinglyst (sideordnede) underpanter til Jakob Stausholm Herslevvej 49 4000 Roskilde og JAAFS Invest ApS CVR-nr. 43087223 Kautionsist:Nils Jansson, Langstrupvej 45, 3480 Fredensborg Ejerpantebrev DKK 10.000.000, rente 12% jakob@stausholmfinans.dk	11.111.857,33	0,00	0,00	11.111.857,33
I alt ved budsum	34.076.997,06	0,00	0,00	34.076.997,06
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse Underpant tinglyst til Bundgaard Byg A/S CVR-nr. 10973805 v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab CVR-nr. 35209352 Ejerpantebrev DKK 2.400.000, rente 5% p.a. Jette.Hede@dk.dlapiper.com	1.858.015,41	0,00	0,00	1.858.015,41
A. Total i alt	35.935.012,47	0,00	0,00	35.935.012,47

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	142.822,77	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	142.822,77	
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.	88.898,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: Ingen restancer
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	174,77	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gaeldsst.dk
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.	50.000,00	(Anslået) Kommentar: Uoplyst, der afsættes DKK 50.000 i størstebeløbet
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 8.850.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 2.355.322,77			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 24-09-2025 Jette Hede			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 75.293,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 5.000,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.000,00
Total inkl. moms:	kr. 88.898,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 8.850.000,00

Størstebeløbet	kr. 142.822,77
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 2.212.500,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 2.355.322,77