

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Verningevej 24, 5672 Broby

Tvangsauktion: Onsdag 13-05-2026 kl. 13:30
Retten i Svendborg, Christiansvej 41, 5700 Svendborg
Rettens AS nummer: AS 7-13 /2026



Ret&Råd Fyn A/S · v/advokat Jess Lykke Gregersen
Albanigade 30, 1 · 5000 Odense · Tlf.: 70101199
www.ret-raad.dk/Fyn · bcl@ret-raad.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	12

Journalnummer:	127343
Rettens AS nummer:	AS 7-13 /2026
Matrikel nr.:	29a, Nr. Broby By, Nr. Broby
Beliggende:	Verningevej 24, 5672 Broby
Tilhørende:	Claus Bo Jensen og Stjerne Noazofia Soffi Dalsgård
Boende:	Verningevej 24, Nr Broby, 5672 Broby og Skættevænget 13 Tårup, 5871 Frørup
Auktionstidspunkt:	Onsdag 13-05-2026 kl. 13:30
Auktionssted:	Retten i Svendborg Christiansvej 41 5700 Svendborg Tlf.: 99 68 32 00 E-mail: foged.sve@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	DLR Kredit A/S
v/advokat:	Jess Lykke Gregersen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Landbrug
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	3.450.000 kr.
Grundværdi:	614.700 kr.
Boligareal ifølge BBR:	384 m ²
Grund:	126317 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	169,03 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1870
Antal værelser:	13

Beskrivelse af ejendommen

Landbrugsejendom

Verningevej 24, 5672 Broby

Matr.nr.29 a Nr. Broby By, Nr. Broby

Ejendommen er en landbrugsejendom, der iflg. BBR er opført i 1870. Tagdækning er af betontagsten og beboelsen udgør et bebygget areal på 228m², boligarealet udgør 384m².

Det tinglyste areal er på i alt 126317 m².

Bygning 1 Stuehus.

Ejendommen består af en entre med klinker, hvorfra der er adgang til et badeværelse med hvide klinker og et badekar.

Derudover er der et bryggers med en opvaskemaskine af mærket Gram.

Derudover er der et værelse med to frydere af mærket Electrolux og Wasco.

Fra entreen er der adgang til køkkenet med mørke klinker. Der er følgende hvidevarer:

køleskab af mærket Gorenje, to ovne af mærket Gorenje, et komfur af mærket SMEG samt to opvaskemaskiner af mærket Bosch.

Derudover er der en større kakkellovn, der bruges til opvarmning af huset.

Derudover er der endnu et værelse med klinker samt to sammenhængende stuer med gulvtæppe.

Fra entreen er der adgang til første sal. På førstesalen er der en fordelingsgang med i alt 7 værelser, nogle med trægulv og nogle med gulvtæppe.

Derudover er der et toilet samt et bad. Ejer oplyser, at rummet ikke er godkendt som vådrum, og der er utæthedsproblemer med vandet, hvorfor hverken bad eller toilet benyttes.

Der er desuden kælder, men adgangen er pt. spæret.

Ejer oplyser, at strømforsyningen har været afbrudt på ejendommen i de sidste 2 år.

Der har desuden været en vandskade for 4-5 år siden, hvilket flere af værelserne bærer præg af. Vandskaden er, så vidt det ses, ikke udbedret.

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med varmepumpe elektricitet. Ejer oplyser at ejendommen opvarmes med luft til vand varmepumpe samt en større kakkellovn, der placeret i køkkenet.

Vandforsyning sker ifølge BBR fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til anden type afløb

Bygning 2 Anden bygning til landbrug mv. Ifølge BBR:

Opført i 1973 med et areal på 137 m².

Ydervægsmateriale letbetonsten, tagdækningsmateriale fibercement herunder asbest.

Bygning 3 Stald til kvæg, får mv. ifølge BBR:

Opført i 1870 med et areal på 144 m².

Ydervægsmateriale mursten, tagdækningsmateriale fibercement herunder asbest.

Bygning 4 Lade til halm, hø mv. ifølge BBR:

Opført i 1870 med et areal 494 m².

Ydervægsmateriale mursten, tagdækningsmateriale fibercement herunder asbest.

Bygning 5 Garage ifølge BBR.

Opførelsesår 1870 med et areal på 144 m².

Ydervægsmateriale af mursten, tagdækning af betontagsten.

Bygning 6 Anden bygning til landbrug mv. ifølge BBR:

Opført i 1900 med et areal på 23 m².

Ydervægsmateriale af mursten, tagdæknings materiale af fibercement under asbest (kode 3)

Bygning 7 Udhus.

Opført i 1000 med et areal på 52 m².

Ydervægsmateriale af mursten, tagdæknings materiale af fibercement under asbest (kode 3)

Det er generelt gældende for stuehuset samt udbygningerne, at der er huller i tagene og/eller mangler tagplader, og ejendommen trænger til en gennemgribende renovering.

Jordtilliggende.

Jorden er ydyrket med græsområder og en sø.

Der går vildsvin, lam, får, ænder og gæs på ejendommen, ejer oplyser at der er ca. 40-45 ialt.

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 DLR KREDIT A/S'cvr.25781309 Realkreditpantebrev lyst d. 24.05.2017 for kr. 978.000,00 realkreditpantebrev.	808.138,16	0,00	0,00	808.138,16
I alt ved budsum	808.138,16	0,00	0,00	808.138,16
Hæftelse nr. 2 Middelfart Sparekasse Havnegade 21, 5500 Middelfart Cvr-nr.: 24744817 Ejerpantebrev lyst d. 30.05.2018 for kr. 750.000,00 ejerpantebrev- ej anmeldt kontakt@midspaar.dk	750.000,00	0,00	0,00	750.000,00
I alt ved budsum	1.558.138,16	0,00	0,00	1.558.138,16
Hæftelse nr. 3 Resurs NPL 3 AB Udlæg Ideel andel lyst d. 21.02.2022 for kr. 6.023,00 ej anmeldt mail@resurs.dk	6.023,00	0,00	0,00	6.023,00
I alt ved budsum	1.564.161,16	0,00	0,00	1.564.161,16
Hæftelse nr. 4 Nuuday A/S cvr.40075291 Udlæg Ideel andel lyst d. 07.04.2022 for kr. 3.041,00 Ideel andel Stjerne Noazofia Soffi Dalsgård ej anmeldt	3.041,00	0,00	0,00	3.041,00
I alt ved budsum	1.567.202,16	0,00	0,00	1.567.202,16
Hæftelse nr. 5 Ståby savværk I/S cvr.32642306 Udlæg Ideel andel lyst d. 24.11.2022 for kr. 16.936,00 Ideel andel Claus Bo Jensen ej anmeldt	16.936,00	0,00	0,00	16.936,00
I alt ved budsum	1.584.138,16	0,00	0,00	1.584.138,16
Hæftelse nr. 6 Ståby savværk I/S cvr.32642306 Udlæg Ideel andel lyst d. 14.04.2023 for kr. 18.174,00 Ideel andel Stjerne Noazofia Soffi Dalsgård ej anmeldt	18.174,00	0,00	0,00	18.174,00
I alt ved budsum	1.602.312,16	0,00	0,00	1.602.312,16

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 Group Online A/S cvr 29414815 Udlæg Ideel andel lyst d. 08.08.2023 for kr. 36.837,00 Ideel andel Claus Bo Jensen anmeldt med support@grouponline.dk	13.552,12	0,00	0,00	13.552,12
I alt ved budsum	1.615.864,28	0,00	0,00	1.615.864,28
Hæftelse nr. 8 Dansk Forening for International Motorkøretøjsforsikring cvr.53290515 Udlæg Ideel andel lyst d. 21.12.2023 for kr. 60.750,00 Ideel andel Claus Bo Jensen fogedretsafdelingen@dfim.dk	60.750,00	0,00	0,00	60.750,00
I alt ved budsum	1.676.614,28	0,00	0,00	1.676.614,28
Hæftelse nr. 9 Kim Hartmann Johansen 311279-**** Banevænget 10, 5672 BRoby Udlæg Ideel andel lyst d. 02.05.2024 for kr. 2.272,00 Ideel andel Claus Bo Jensen ej anmeldt kim@skorstensfejer.nu	2.275,00	0,00	0,00	2.275,00
I alt ved budsum	1.678.889,28	0,00	0,00	1.678.889,28
Hæftelse nr. 10 Træpille Grossisten GmbH info@debtia.dk Udlæg Ideel andel lyst d. 24.10.2024 for kr. 10.347,00 Ideel andel Stjerne Noazofia Soffi Dalsgård bent@traepillegrossisten.dk	11.672,22	0,00	0,00	11.672,22
I alt ved budsum	1.690.561,50	0,00	0,00	1.690.561,50
Hæftelse nr. 11 RESURS BANK FILIAL AF RESURS BANK AKTIEBOLAG SVERIGE cvr 36041021 Udlæg Ideel andel lyst d. 28./08.2025 for kr. 9.44,00 Ideel andel Stjerne Noazofia Soffi Dalsgård ej anmlet mail@resurs.dk	9.344,00	0,00	0,00	9.344,00
I alt ved budsum	1.699.905,50	0,00	0,00	1.699.905,50

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. 12 Dansk Forening for International Motorkøretøjsforsikring cvr 53290515 Udlæg Ideel andel lyst d. 04.12.2025 kr. .12000,00 Ideel andel Claus Bo Jensen fogedretsafdelingen@dfim.dk	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00
I alt ved budsum	1.711.905,50	0,00	0,00	1.711.905,50
Hæftelse nr. 13 RESURS BANK FILIAL AF RESURS BANK AKTIEBOLAG SVERIGE cvr.36041021 Udlæg Ideel andel lyst d. 14.01.2026 for kr. 71.560,00 Ideel andel Stjerne Noazofia Soffi Dalsgård ej anmeldt mail@resurs.dk	71.560,00	0,00	0,00	71.560,00
I alt ved budsum	1.783.465,50	0,00	0,00	1.783.465,50
Hæftelse nr. 14 RESURS BANK FILIAL AF RESURS BANK AKTIEBOLAG SVERIGE cvr 36041021 Udlæg Ideel andel lyst d. 15.01.2026 for kr. 11.213,00 Ideel andel Stjerne Noazofia Soffi Dalsgård ej anmeldt mail@resurs.dk	11.213,00	0,00	0,00	11.213,00
I alt ved budsum	1.794.678,50	0,00	0,00	1.794.678,50
Hæftelse nr. 15 RESURS BANK FILIAL AF RESURS BANK AKTIEBOLAG SVERIGE cvr 36041021 Udlæg Ideel andel lyst d. 15.01.2026 for kr. 71.560,00 Ideel andel Claus Bo Jensen ej anmeldt mail@resurs.dk	71.560,00	0,00	0,00	71.560,00
I alt ved budsum	1.866.238,50	0,00	0,00	1.866.238,50
Hæftelse nr. 16 - sidste hæftelse RESURS BANK FILIAL AF RESURS BANK AKTIEBOLAG SVERIGE cvr 36041021 Udlæg Ideel andel lyst d. 15.01.2026 for kr. 11.213,00 Ideel andel Claus Bo Jensen ej anmeldt mail@resurs.dk	11.213,00	0,00	0,00	11.213,00
A. Total i alt	1.877.451,50	0,00	0,00	1.877.451,50

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:	kr.	78.243,32	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	78.243,32	
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.	64.800,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	433,81	Kontakt e-mail: hsk@fmk.dk
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.	4.000,00	(Anslået)
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	5.259,51	Kontakt e-mail: anje@ffv.dk Kommentar: Renovation
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 3.450.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 541.356,19			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 19-03-2026 Jess Lykke Gregersen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 50.000,00
Incassosalær(er):	kr. 2.125,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 3.500,00
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. 320,00
Total inkl. moms:	kr. 64.800,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.450.000,00	
Størstebeløbet	kr. 78.243,32
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 469.362,87
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 541.356,19



