

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Krumsøvej 14B, 4894 Øster Ulslev

Tvangsauktion: Onsdag 03-06-2026 kl. 09:30  
Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Alle 8, 4800 Nykøbing F  
Retten AS nummer: AS 4-89/2026



ADVODAN Lolland-Falster · v/advokat Rasmus Lindsten  
C.E. Christiansens vej 2 · 4930 Maribo · Tlf.: 46 14 59 03  
<http://www.advodan.dk/advodan-maribo> · [hema@advodan.dk](mailto:hema@advodan.dk)

## Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

<b>Journalnummer:</b>	126075
<b>Rettens AS nummer:</b>	AS 4-89/2026
<b>Matrikel nr.:</b>	2b, Øllebølle By, V. Ulslev
<b>Beliggende:</b>	Krumsøvej 14B, 4894 Øster Ulslev
<b>Tilhørende:</b>	Boet efter Jan Ivar Hansen
<b>Boende:</b>	v/bobestyrer, advokat Lars Stuckert
<b>Auktionstidspunkt:</b>	Onsdag 03-06-2026 kl. 09:30
<b>Auktionssted:</b>	Retten i Nykøbing F. Retssal J Vestensborg Alle 8 4800 Nykøbing F  Tlf.: 99 68 44 00 E-mail: foged.nyk@domstol.dk
<b>Rekvirent:</b>	Boet efter Jan Ivar Hansen, v/bobestyrer, advokat Lars Stuckert
<b>v/advokat:</b>	Rasmus Lindsten
<b>Ejendomsoplysninger</b>	
<b>Ejendomskategori:</b>	Beboelsesejendom
<b>Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:</b>	333.000 kr.
<b>Grundværdi:</b>	61.000 kr.
<b>Boligareal ifølge BBR:</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Grund:</b>	658 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>	IF Forsikring
<b>Police nr.:</b>	41-1138445
<b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:</b>	176,63 kr.
<b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
<b>Lejemål:</b>	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
<b>Byrder og servitutter:</b>	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
<b>Byggeår:</b>	1892
<b>Antal værelser:</b>	3

## Beskrivelse af ejendommen

### Kondemneret beboelsesejendom

Tinglyst areal 658 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Fritliggende enfamilieshus beliggende i landzone opført i 1892 (om-/tilbygningsår 1972) i 1½ plan med ydervægge af gråmalede mursten, tagdækning af teglsten og med nyrere termovinduer.

Ejendommen har et samlet boligareal på 136 m<sup>2</sup> (heraf udnyttet areal af tagetagen 51 m<sup>2</sup>) og indeholder i stueplan entre med adgang til lille badeværelse, køkken med adgang til stue, soveværelse.

1. salen indeholder soveværelse, køkken samt badeværelse.

Iflg. BBR er enhederne Krumsøvej 14B st. og 14B 1. ikke ansøgt eller godkendt som beboelse.

Både 14B st. og 14B 1. er kondemnerede boligenheder.

Ejendommen har loftsbeklædning af bl.a. betonloft samt gulvbelægning af trægulv.

Der henstår en del effekter på ejendommen. Rekvirenten er ikke bekendt med om det er lejers eller afdødes effekter.

Endvidere udhus på 44 m<sup>2</sup>.

Have med græs.

Vandforsyning fra privat vandværk.

Afløb til offentlig kloak.

Ejendommen opvarmes med varmepumpe – suppleret med brændeovn (produktionsår ukendt).

Ejendommen er pt. udlejet til en månedlig husleje på kr. 2.500,00.

Der er ikke betalt depositum.

Alle angivelser af bygningsarealer og årstal er iflg. BBR.

Der er indefrosset grundskyld på ejendommen på kr. 559,46, jf. den i salgsoptillingen vedhæftede opgørelse fra Guldborgsund Kommune.

Iflg. ejendomsdatarapporten er der et samlet indefrysningsslån på kr. 1.250,31.

Tvangsauktionskøber opfordres til straks at foretage relevant aflæsning af forbrugsmålere, og foretage indberetning til de relevante forsyningselskaber vedr. el, vand og evt. fjernvarme.

For yderligere oplysninger om ejendommen henvises til [www.dingeo.dk](http://www.dingeo.dk).

Ejendommen er beliggende i landlige omgivelser på Sydjylland.

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.

<b>Prioritetsopgørelse</b>				
<b>Pant- og udlægshavere</b>	<b>1. Fordring - pr. auktionsdagen</b>	<b>2. Restgæld der kan overtages, incl. renter</b>	<b>3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)</b>	<b>4. Hæftelser, der kræves indfriet</b>
Hæftelse nr. 1 - sidste hæftelse Pantebrev til Realkredit Danmark A/S, CVR.nr. 13399174, v/Advokatfirmaet Bang/Brorsen & Fogtdal, CVR.nr. 35868070  Kr. 364.000,00, obligationslån, rente 1 %, mdr. ydelser kr. 1.273,10 Restgæld pr. 01.06.2026 kr. 294.034,47  ks@bbfadvokater.dk	305.903,38	294.057,67	11.845,71	0,00
<b>A. Total i alt</b>	<b>305.903,38</b>	<b>294.057,67</b>	<b>11.845,71</b>	<b>0,00</b>

<b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:</b>	kr.	40.583,73	
<b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>	kr.	40.583,73	
<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.	25.752,20	
<b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>	kr.	1.875,00	
<b>c. Restancer vedrørende</b>			
<b>1. Ejendomsbidrag</b>	kr.	0,00	
<b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>	kr.	0,00	
<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.	0,00	
<b>8. Brandforsikringsbidrag</b>	kr.	5.000,00	Kontakt e-mail: uw.kvalitet@if.dk
<b>9. Andet, jfr. specifikation</b>	kr.	7.956,53	Kontakt e-mail: legh@advodan.dk Kommentar: Administrationsregnskab
<b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>			
Ved et auktionsbud på kr. 333.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 54.003,60			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 06-05-2026 Rasmus Lindsten			

<b>I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger</b>	
	Beløb inkl. moms
<b>Rekvirentsalær:</b>	kr. 18.750,00
<b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>	kr. 1.500,00
<b>Annoncer anslået:</b>	kr. 5.200,00
<b>Ejendomsdatarapport:</b>	kr. 105,00
<b>Befordring:</b>	kr. 197,20
<b>Total inkl. moms:</b>	kr. <b>25.752,20</b>
<b>II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 333.000,00</b>	
<b>Størstebeløbet</b>	kr. 40.583,73
<b>Restancer</b>	kr. 11.845,71
<b>1/4 af hæftelser</b>	kr. 0,00
<b>Friværdi</b>	kr. 6.774,16
<b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b>	kr. <b>54.003,60</b>



