

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Karlebyvej 2, 4894 Øster Ulslev

Tvangsauktion: Onsdag 17-06-2026 kl. 09:30
Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Alle 8, 4800 Nykøbing F
Retdens AS nummer: AS 4-87/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	125713
Rettens AS nummer:	AS 4-87/2026
Matrikel nr.:	73a, Ø. Ulslev By, Ø. Ulslev
Beliggende:	Karlebyvej 2, 4894 Øster Ulslev
Tilhørende:	Bektes Selimovski
Boende:	*
Auktionstidspunkt:	Onsdag 17-06-2026 kl. 09:30
Auktionssted:	Retten i Nykøbing F. Retssal J Vestensborg Alle 8 4800 Nykøbing F Tlf.: 99 68 44 00 E-mail: foged.nyk@domstol.dk
Rekvirent:	Gældsstyrelsen
v/advokat:	Rasmus Lindsten
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Beboelsesejendom
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	501.000 kr.
Grundværdi:	123.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	147 m ²
Grund:	1630 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	104 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Ej oplyst
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	303,69 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1939
Antal værelser:	2

Beskrivelse af ejendommen

Stor ejendom i Øster Ulslev

Tinglyst areal 1.630 m², heraf vej 0 m².

Fritliggende enfamilieshus (tidligere forretningsejendom) beliggende i landzone opført i 1939/1947 i 2 plan med ydervægge af gule mursten, tagdækning af bl.a. tagpap og fibercement herunder asbest, og med ældre termovinduer.

Ejendommen har et samlet boligareal på 147 m² samt erhvervsareal på 104 m². Ejendommen indeholder tillige en kælder på 25 m². Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der trænger vand op i kælderen fra undergrunden.

Ejendommen indeholder i stueplan entre med adgang til tidligere forretningslokale, som nu er en stor stue/opholdsrum samt andre disponible rum. Trappe til kælderrum med fyringsanlæg findes fra stueplan. 1. salen indeholder stue, køkken, 3 værelser samt badeværelse med særskilt toilet. Der er adgang til en lille terrasse/balkon fra 1. salen.

Ejendommen har loftsbeklædning af bl.a. trælofter og gipsplader samt gulvbelægning af bl.a. laminat og tæppe

Endvidere udhus/garage på 58 m². Stor have med græs.

Vandforsyning fra privat vandværk.

Afløb til offentlig kloak.

Varmeforsyning fra centralvarmeanlæg med eget oliefyr.

Ejendommen er beboet.

Alle angivelser af bygningsarealer og årstal er iflg. BBR. Bygning 5, 6 og 7 på BBR sås ikke på ejendommen.

Iflg. BBR er der en igangværende byggesag på ejendommen. Byggesagen er aldrig færdigmeldt. Der henvises til mail fra Guldborgsund Kommune i salgsopstillingen.

Der er indefrosset grundskyld på ejendommen på kr. 818,22, jf. den i salgsopstillingen vedhæftede opgørelse fra Guldborgsund Kommune.

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.

Ejendommen er beliggende i Øster Ulslev på Sydlolland.

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 Udlæg til SKAT, CVR.nr. 19552101 Kr. 400.574,00 Tinglyst den 17.08.2023 tvangssalg-fastejendom@gældst.dk	388.680,41	0,00	0,00	388.680,41
I alt ved budsum	388.680,41	0,00	0,00	388.680,41
Hæftelse nr. 2 Udlæg til SKAT, CVR.nr. 19552101 Kr. 324.225,00 Tinglyst den 17.08.2023 tvangssalg-fastejendom@gældst.dk	270.182,75	0,00	0,00	270.182,75
I alt ved budsum	658.863,16	0,00	0,00	658.863,16
Hæftelse nr. 3 Udlæg til SKAT, CVR.nr. 19552101 Kr. 150.520,00 Tinglyst den 29.10.2024 tvangssalg-fastejendom@gældst.dk	126.086,98	0,00	0,00	126.086,98
I alt ved budsum	784.950,14	0,00	0,00	784.950,14
Hæftelse nr. 4 Udlæg til SKAT, CVR.nr. 19552101 Kr. 47.279,00 Tinglyst den 05.03.2025 tvangssalg-fastejendom@gældst.dk	46.986,15	0,00	0,00	46.986,15
I alt ved budsum	831.936,29	0,00	0,00	831.936,29
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse Udlæg til SKAT, CVR.nr. Kr. 452.183,00 Tinglyst den 05.03.2025 tvangssalg-fastejendom@gældst.dk	450.773,04	0,00	0,00	450.773,04
A. Total i alt	1.282.709,33	0,00	0,00	1.282.709,33

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	55.556,17	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	55.556,17	
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.	32.492,72	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	381,05	Kontakt e-mail: opkraevning@guldborgsund.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.	1.506,40	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@galdst.dk
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	10.000,00	(Anslået) Kommentar: Ej oplyst
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	11.176,00	Kontakt e-mail: renovation@refa.dk
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 501.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 180.806,17			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 18-05-2026 Rasmus Lindsten			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 800,00
Andre salærer:	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 5.200,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 512,72
Total inkl. moms:	kr. 32.492,72

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 501.000,00

Størstebeløbet	kr. 55.556,17
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 125.250,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 180.806,17







