

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Vestergårdsvej 3, Boulstrup, 8300 Odder, 8300 Odder

Tvangsauktion: Tirsdag 18-08-2026 kl. 09:00
Retten i Aarhus, Retssal A, Vester Alle 12, 1, 8000 Århus C
Rettens AS nummer: AS 20-70/2026



Kromann Reumert · v/advokat Andreas Agervig Hansson
Kalkværksvej 16 · 8000 Aarhus C · Tlf.: 7012 1211
<https://www.kromannreumert.com/> · acjs@kromannreumert.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	7011320
Rettens AS nummer:	AS 20-70/2026
Matrikel nr.:	1i, Bovlstrup By, Bjerager
Beliggende:	Vestergårdsvej 3, Boulstrup, 8300 Odder, 8300 Odder
Tilhørende:	Karin Foss Krabsen
Boende:	Vestergade 79, Hou, 8300 Odder
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 18-08-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Aarhus Retssal A Vester Alle 12, 1 8000 Århus C Tlf.: 99 68 78 00 E-mail: foged.arh@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Andreas Agervig Hansson
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.125.000 kr.
Grundværdi:	511.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	125 m ²
Grund:	608 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	ALKA
Police nr.:	1134921141
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	841,19 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jf. ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1951
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 608 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er beliggende i den hyggelige by Boulstrup tæt på Odder og ca. 7 km fra Saksild Strand. Ejendommen har stået ubeboet siden september 2025, men er ifølge oplysninger fra ejers familie været vintersikret og opvarmet.

Udendørsarealer

Ejendommen har indkørsel med carport og tilhørende skur. Haven fremstår tilgroet og bærer generelt præg af, at ejendommen har været ubeboet i en periode samt at der ikke er sket beskæring i en årrække. Der er etableret dræn omkring huset for ca. 10 år siden. Fra boligen er der adgang til en hævet terrasse mod nord.

Stueplan

Man træder ind i en mindre entré med parketgulv. Fra entréen er der adgang til stue, badeværelse samt trappe til både 1. sal og kælder. Træloftet i stuen er udskiftet for ca. 5 år siden.

Stueetagen indeholder en større stue med gulvtæppe, træloft og brændeovn. Herfra er der adgang til udestuen med flisegulv, hvorfra der er adgang til haven. Køkkenet har parketgulv og ældre træloft. Køkkeninventaret er af ældre dato, men fremstår i fin og funktionel stand. Hårde hvidevarer omfatter opvaskemaskine (AEG), ovn (Gorenje) samt køleskab af ældre dato, alle funktionsdygtige.

Fra køkkenet er der adgang til et soveværelse med gulvtæppe og indbygget skab.

Badeværelset er indrettet med separat bruseniche, laminatgulv samt håndvask og badeværelsesskabe af ældre dato, som dog fremstår i god stand.

1. sal

Adgang via trappe i entreen. På 1. sal findes et mindre repos/fordelingsrum med gulvtæppe og ældre træloft. Herfra er der adgang til et større opholdsrum/stue samt et mindre værelse med indbyggede skabe.

Kælder

Kælderen består af tre disponible rum i forlængelse af hinanden med betongulve samt krybekælder. Kælderen har hovedsageligt været anvendt til opbevaring og vaskerum. I vaskerummet findes tørretumbler af ældre dato (funktionsdygtig) samt nyere vaskemaskine (funktionsdygtig). Der er separat indgang til kælderen.

Ejendommen opvarmes med oliefyr, som står i carporten. Der henvises i øvrigt til afsnittet i BBR om "Tekniske anlæg tilknyttet grund".

Det bemærkes at ovenstående oplysninger i relation til dræn, udskiftning af loft, funktionsdygtighed mv. stammer fra ejers familie. Køber opfordres til at gøre egne undersøgelser herom.

Ansvarsbegrænsning

Besigtigelse af ejendommen er sket den 1. juli 2026 uden sagkyndig. Denne beskrivelse af ejendommen er alene af orienterende karakter, og kan ikke anses for udtømmende. Interesserede købere anbefales at søge sagkyndig bistand hos egen advokat, ejendomsmægler og/eller revisor. Ejendommen sælges som den er og forefindes og uden ansvar for rekvirenten og fogedretten. Rekvirenten har ikke nærmere kendskab til denne, og rekvirenten må derfor i forbindelse med tvangsauktionen fraskrive sig ethvert ansvar for faktiske, juridiske såvel som fysiske fejl og mangler ved ejendommen. Køber kan således ikke gøre nogen form for mangelsbeføjelser gældende, eksempelvis ved ophævelse af tvangsauktionskøbet, forholdsmæssigt afslag, godtgørelse og/eller erstatning

Det præciseres således, 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
<p>Hæftelse nr. 1 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø</p> <p>Realkreditpantebrev lyst d. 07.02.2020 for opr. DKK 1.767.000.</p> <p>Hovedstol: kr. 1.767.000,00 Restgæld pr. 01.09.2026: kr. 1.427.306,77 Lånetype: Obligationslån Ydelse pr. 01.09.2026: kr. 6.765,17 Rente p.a.: 1,00000% Restløbetid: 23 år, 6 måneder. Fondskoder til indfrielse: DK0004612454</p> <p>Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden, dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.</p> <p>Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen og indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk.</p> <p>Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet.</p> <p>Der henvises i øvrigt til vedlagte "særlige bestemmelser for lån i Realkredit Danmark".</p> <p>rdsupport@rd.dk</p>	1.519.538,99	1.427.306,77	92.232,22	0,00
I alt ved budsum	1.519.538,99	1.427.306,77	92.232,22	0,00
<p>Hæftelse nr. 2 Udbetaling Danmark CVR-nr. 33236239</p> <p>Skadesløsbrev lyst d. 09.11.2020 for opr. DKK 120.000. Beløbet medtages til det tinglyste beløb, da pantkøber ikke har besvaret rekvirentens henvendelser, jf. vedlagte.</p> <p>insolvens@atp.dk</p>	120.000,00	0,00	0,00	120.000,00
I alt ved budsum	1.639.538,99	1.427.306,77	92.232,22	120.000,00
<p>Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse Ingen kreditor. Afgiftspantebrevet kan benyttes af køber i forbindelse med tinglysning af evt. nyt lån i ejendommen.</p> <p>Afgiftspantebrev lyst d. 08.08.2016 for DKK 133.000.</p>	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	1.639.538,99	1.427.306,77	92.232,22	120.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:	kr.	48.173,81	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	48.173,81	
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.	40.017,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
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 (Anslået) Kontakt e-mail: salgogservice@alka.dk Kommentar: ALKA har ikke reageret på rekvirentens forespørgsel, hvorfor der medtages et skønsmæssigt beløb.	kr.	3.500,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Odder Kommune	kr.	3.156,31	Kontakt e-mail: bente.hoeg@odder.dk Kommentar: Indefrosset grundskyld
11. Reno Syd	kr.	1.500,00	(Anslået) Kontakt e-mail: kundeservice@renosyd.dk Kommentar: Afventer endelig tilbagemelding vedr. potentielt krav.
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.125.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 140.406,03			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 24-06-2026 Anne-Cathrine Jørgensen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 5.412,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 500,00
Total inkl. moms:	kr. 40.017,50
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.125.000,00	
Størstebeløbet	kr. 48.173,81
Restancer	kr. 92.232,22
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 140.406,03





