

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Kirke Søbyvej 77, 5610 Assens

Tvangsauktion: Tirsdag 11-08-2026 kl. 13:00
Retten i Odense , Fogedretten, Tinghusgården, Albanigade 30, 2, 5000 Odense C
Rettens AS nummer: AS 177/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	127729
Rettens AS nummer:	AS 177/2026
Matrikel nr.:	1a, Kirke Søby By, Søby
Beliggende:	Kirke Søbyvej 77, 5610 Assens
Tilhørende:	Poul Haahr Krogh
Boende:	Kirke Søbyvej 77, Kirke Søby, 5610 Assens
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 11-08-2026 kl. 13:00
Auktionssted:	Retten i Odense Fogedretten Tinghusgården, Albanigade 30, 2 5000 Odense C Tlf.: 99 68 34 00 E-mail: tvang.ode@domstol.dk Å: Hverdage mandag - torsdag fra kl. 8.00 - 15.00 Fredag fra kl. 8.00 - 14.00
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 04-08-2026 kl. 14:00
Besigtigelse:	Kirke Søbyvej 77, 5610 Assens
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er PÅKRÆVET senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Henrik Benjaminsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.301.000 kr.
Grundværdi:	215.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	280 m ²
Grund:	4769 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	1.329,88 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1881
Antal værelser:	10

Beskrivelse af ejendommen

Fritliggende enfamilieshus

Huset er et fritliggende enfamilieshus, der iflg. BBR er opført i 1881 i mursten med tagdækning af tegl og et bebygget areal på 240m², der er tagetage på 168 m² det udnyttede areal udgør 40 m². Samlet boligarealet udgør 280 m²

Det tinglyste areal er på i alt 4769 m².

Bygning 1 fritliggende enfamilieshus.

Ejendommen indeholder en entré med adgang til køkken. I køkkenet er der en ovn af mærket Voss og et komfur af mærket Gorenje.

Fra køkkenet er der adgang til et vaskerum. Fra vaskerummet er der adgang til kælder.

I stueetagen er der i alt syv værelser samt en stue, alle sammen med trægulv.

Derudover indeholder ejendommen to badeværelser i stueetagen; det ene med brus og det andet med brus og badekar.

Ejendommen har ligeledes en hall, hvorfra der er adgang til førstesalen.

På førstesalen er der ét toilet samt to værelser med trægulv.

Ejendommen trænger generelt til en gennemgribende renovering.

Det ene værelse i stueetagen er brændt som følge af en brand i november.

Bygning 2 Carport, der ifølge BBR, er opført i 1000. Carporten er opført i træ.

Bygning 3. Udhus, der ifølge BBR, er opført i 1000. Udhuset er opført med stråtækt.

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med centralvarme med en fyrringsenhed. Der er tale om et træfy, der er placeret i kælderen.

Vandforsyning sker ifølge BBR fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Der er tinglyst servitut vedrørende fredning se vedlagte.

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 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst den 5/12-2022 for kr. 468.000,00	467.863,72	442.479,87	25.383,85	0,00
I alt ved budsum	467.863,72	442.479,87	25.383,85	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Rise Flemløse Sparekasse cvr. 54787316 Fåborgvej 64,5700 Svendborg Ejerpantebrev lyst den 8/3-2023 for kr. 75.000,00	77.787,00	0,00	0,00	77.787,00
A. Total i alt	545.650,72	442.479,87	25.383,85	77.787,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	54.553,39	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	54.553,39	
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.	43.392,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	1.976,94	Kontakt e-mail: opkraevning@assens.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.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	5.433,95	Kontakt e-mail: lbu@assensforsyning.dk Kommentar: Renovation
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.301.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 99.383,99			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 10-06-2026 Henrik Benjaminsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.937,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.600,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 750,00
Total inkl. moms:	kr. 43.392,50
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.301.000,00	
Størstebeløbet	kr. 54.553,39
Restancer	kr. 25.383,85
1/4 af hæftelser	kr. 19.446,75
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 99.383,99

