

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

Nørrebro 120, 5900 Rudkøbing

Tvangsauktion: Onsdag 12-08-2026 kl. 10:30
Retten i Svendborg, Retssal 5, Christiansvej 41, 5700 Svendborg
Rettens AS nummer: AS 7-16/2026



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
-----------------	---

Journalnummer:	122434a
Rettens AS nummer:	AS 7-16/2026
Matrikel nr.:	30o, Rudkøbing Markjorder
Matrikel nr.:	30ac, Rudkøbing Markjorder
Beliggende:	Nørrebro 120, 5900 Rudkøbing
Tilhørende:	Tommy Benny Larsen og Sebastian Larsen
Boende:	*
Auktionstidspunkt:	Onsdag 12-08-2026 kl. 10:30
Auktionssted:	Retten i Svendborg Retssal 5 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:	Kusk Ejendomme ApS
v/advokat:	Rasmus Lindsten
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Rækkehus
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	2.609.000 kr.
Grundværdi:	306.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	320 m ²
Grund:	1194 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	LB Forsikring
Police nr.:	PO4400104669279
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	348,24 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1900
Antal værelser:	7

Beskrivelse af ejendommen

Rækkehus beliggende i Rudkøbing

Tinglyst areal matr.nr. 30 ac Rudkøbing Markjorder 369 m², heraf vej 0 m².

Tinglyst areal matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder 825 m², heraf vej 0 m².

Stort rækkehus beliggende i byzone opført i 1900 i 1½ plan med ydervægge af gulmalede mursten, tagdækning af teglsten og med ældre/nyrere termovinduer.

Ejendommen har et samlet boligareal på 320 m² (heraf udnyttet areal af tagetagen 144 m²) og indeholder entre med trappe til 1. sal. 1. salen indeholder repos, 4 værelser, badeværelse samt en stor stue. Stueplan indeholder køkken, to stuer, 1 værelse samt flere disponible rum. Fra værelse i stueplan er der adgang til et værksted. I stueplanniveau findes endvidere bryggers samt gang med adgang til garage. Fra spisestuen er der adgang til en terrasse. Ejendommen indeholder endvidere en kælder på 66 m² indeholdende 3 disponible rum.

Ejendommen har loftsbeklædning af bl.a. gips og profilbrædder samt gulvbelægning af bl.a. klinker, laminat/linoleum samt faste tæpper.

Endvidere en stor garage samt udhuse.

Have med græs/randbeplantning.

Vandforsyning fra offentligt vandværk.

Afløb til offentlig kloak.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Ejendommen indeholder to brændeovne – produktionsår ukendt.

Alle angivelser af bygningsarealer og årstal er iflg. BBR.

Der er ikke indefrosset grundskyld på ejendommen, jf. den i salgsoptillingen vedhæftede opgørelse fra Langeland Kommune.

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

For yderligere oplysninger om ejendommen henvises til www.dingeo.dk.

Ejendommen er beliggende i Rudkøbing på Langeland.

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 Pantebrev til Kusk Ejendomme ApS, CVR.nr. 37467723, v/NS Invest A/S, CVR.nr. 19343049 Kr. 467.100,00, rente 11 %, månedlige ydelser kr. 5.309,05 Restgæld pr. 01.08.2026 kr. 423.519,03 ns@vejleadmin.dk	511.788,59	424.942,52	86.846,07	0,00
I alt ved budsum	511.788,59	424.942,52	86.846,07	0,00
Hæftelse nr. 2 Udlæg til EGEMOSE EL OG ENERGI ApS, CVR.nr. 33381506, v/Advokaternes Inkasso Service, CVR.nr. 41013990 Kr. 35.117,00 Tinglyst den 23.09.2024 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder info@inkassoadvokat.dk	40.962,79	0,00	0,00	40.962,79
I alt ved budsum	552.751,38	424.942,52	86.846,07	40.962,79
Hæftelse nr. 3 Udlæg til B COMPANY ApS, CVR.nr. 31897459 - Transporteret til Privat person Kr. 27.718,00 Tinglyst den 23.09.2024 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder k.b.dideriksen@mail.tele.dk	27.718,58	0,00	0,00	27.718,58
I alt ved budsum	580.469,96	424.942,52	86.846,07	68.681,37
Hæftelse nr. 4 Udlæg til Servicecenter Ullerslev ApS, CVR.nr. 31422760 Kr. 46.835,00 Tinglyst den 23.09.2024 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder Ej opgjort info@service-ullerslev.peugeot.dk	46.835,00	0,00	0,00	46.835,00
I alt ved budsum	627.304,96	424.942,52	86.846,07	115.516,37

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. 5 Udlæg til LOWELL DANMARK A/S, CVR.nr. 18457970 Kr. 19.147,00 Tinglyst den 29.01.2025 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder mail.dk@lowell.com	22.925,20	0,00	0,00	22.925,20
I alt ved budsum	650.230,16	424.942,52	86.846,07	138.441,57
Hæftelse nr. 6 Udlæg til SKAT, CVR.nr. 19552101 Kr. 353.085,00 Tinglyst den 18.03.2025 i Tommy Benny Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder Ej opgjort myndighed@skat.dk	353.085,00	0,00	0,00	353.085,00
I alt ved budsum	1.003.315,16	424.942,52	86.846,07	491.526,57
Hæftelse nr. 7 Udlæg til SKAT, CVR.nr. 19552101 Kr. 120.189,00 Tinglyst den 18.03.2025 i Tommy Benny Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder Ej opgjort myndighed@skat.dk	120.189,00	0,00	0,00	120.189,00
I alt ved budsum	1.123.504,16	424.942,52	86.846,07	611.715,57
Hæftelse nr. 8 Udlæg til Semler Mobility Retail A/S, CVR.nr. 27268188 Kr. 14.619,00 Tinglyst den 21.08.2025 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder Ej opgjort info@semmler.dk	14.619,00	0,00	0,00	14.619,00
I alt ved budsum	1.138.123,16	424.942,52	86.846,07	626.334,57

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. 9 Udlæg til LANGELAND FORSYNING A/S, CVR.nr. 32565093 Kr. 20.564,00 Tinglyst den 29.09.2025 Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder post@langeland-forsyning.dk	20.564,00	0,00	0,00	20.564,00
I alt ved budsum	1.158.687,16	424.942,52	86.846,07	646.898,57
Hæftelse nr. 10 Udlæg til LANGELAND FORSYNING A/S, CVR.nr. 32565093 Kr. 7.616,00 Tinglyst den 29.09.2025 Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder post@langeland-forsyning.dk	7.616,00	0,00	0,00	7.616,00
I alt ved budsum	1.166.303,16	424.942,52	86.846,07	654.514,57
Hæftelse nr. 11 Udlæg til SKAT, CVR.nr. 19552101 Kr. 86.535,00 Tinglyst den 13.01.2026 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder Ej opgjort myndighed@skat.dk	86.535,00	0,00	0,00	86.535,00
I alt ved budsum	1.252.838,16	424.942,52	86.846,07	741.049,57
Hæftelse nr. 12 Udlæg til SKAT, CVR.nr. 19552101 Kr. 193.126,00 Tinglyst den 13.01.2026 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder Ej opgjort myndighed@skat.dk	193.126,00	0,00	0,00	193.126,00
I alt ved budsum	1.445.964,16	424.942,52	86.846,07	934.175,57
Hæftelse nr. 13 Udlæg til privat person Kr. 28.468,00 Tinglyst den 26.01.2026 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder k.b.dideriksen@mail.tele.dk	28.468,00	0,00	0,00	28.468,00
I alt ved budsum	1.474.432,16	424.942,52	86.846,07	962.643,57

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. 14 - sidste hæftelse Udlæg til Titan Containers A/S, CVR.nr. 13131732 Kr. 49.631,00 Tinglyst den 27.04.2026 i Sebastian Larsens andel Alene pant i matr.nr. 30 o Rudkøbing Markjorder Ej opgjort dk@titancontainers.dk	49.631,00	0,00	0,00	49.631,00
A. Total i alt	1.524.063,16	424.942,52	86.846,07	1.012.274,57

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	69.970,81	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	69.970,81	
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.	49.160,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	
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.	9.172,50	Kontakt e-mail: loro@lef.dk Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	4.138,31	Kontakt e-mail: jura@lb.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 2.609.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 681.119,73			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 16-07-2026 Rasmus Lindsten			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 37.500,00
Andre salærer:	kr. 1.000,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 5.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.200,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 210,00
Total inkl. moms:	kr. 49.160,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.609.000,00

Størstebeløbet	kr. 69.970,81
Restancer	kr. 86.846,07
1/4 af hæftelser	kr. 253.068,64
Friværdi	kr. 271.234,21
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 681.119,73