

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Kværredevej 23, 4690 Haslev

Tvangsauktion: Tirsdag 25-08-2026 kl. 09:00

Retten i Næstved, Mødelokale F, Kasernevej 20, 1, 4700 Næstved

Rettens AS nummer: AS 3-69/2026



DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab · v/advokat Henrik Kring Schmidt

Oslo Plads 2 · 2100 København Ø · Tlf.: 33340000

[www.dlapiper.com](http://www.dlapiper.com) · [jette.hede@dk.dlapiper.com](mailto:jette.hede@dk.dlapiper.com)

## Indholdsfortegnelse

|                 |   |
|-----------------|---|
| Salgsopstilling | 3 |
| Fotos           | 9 |

|                           |                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Journalnummer:</b>     | 428864-JET                                                                                                                    |
| <b>Rettens AS nummer:</b> | AS 3-69/2026                                                                                                                  |
| <b>Matrikel nr.:</b>      | 1f, Kværrede By, Terslev                                                                                                      |
| <b>Beliggende:</b>        | Kværredevej 23, 4690 Haslev                                                                                                   |
| <b>Tilhørende:</b>        | Jørgen Jensen                                                                                                                 |
| <b>Boende:</b>            | Kværredevej 23, Terslev, 4690 Haslev                                                                                          |
| <b>Auktionstidspunkt:</b> | Tirsdag 25-08-2026 kl. 09:00                                                                                                  |
| <b>Auktionssted:</b>      | Retten i Næstved<br>Mødelokale F<br>Kasernevej 20, 1<br>4700 Næstved<br><br>Tlf.: 99 68 52 00<br>E-mail: foged.nae@domstol.dk |
| <b>Hæftelse nr.:</b>      | 2                                                                                                                             |
| <b>Rekvirent:</b>         | Robusto Fordringer ApS                                                                                                        |
| <b>v/advokat:</b>         | Henrik Kring Schmidt                                                                                                          |

## Ejendomsoplysninger

|                                                      |                                                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Ejendomskategori:</b>                             | Villa                                                              |
| <b>Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:</b>                 | 1.905.000 kr.                                                      |
| <b>Grundværdi:</b>                                   | 1.298.000 kr.                                                      |
| <b>Boligareal ifølge BBR:</b>                        | 151 m <sup>2</sup>                                                 |
| <b>Grund:</b>                                        | 4860 m <sup>2</sup> Heraf vej 208 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>        | Ingen                                                              |
| <b>Momspligtig:</b>                                  | Nej                                                                |
| <b>Forsikringsforhold:</b>                           | Uplyst                                                             |
| <b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:</b> | 14.366,75 kr.                                                      |
| <b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>                     | Jfr. Ejendomsbidragsbilletten fra OIS + ejendomsbidragsbillet 2026 |
| <b>Lejemål:</b>                                      | Nej                                                                |
| <b>Byrder og servitutter:</b>                        | Ja Se vedhæftede tingbogsattest                                    |
| <b>Byggeår:</b>                                      | 1914                                                               |
| <b>Antal værelser:</b>                               | 4                                                                  |

## Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 4860 m<sup>2</sup>, heraf vej 208 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er beliggende i landzone

### Oplysninger ifølge BBR-Meddelelse:

Bygning 1:

Frilliggende enfamilieshus i en etage opført i 1914 i mursten og med betontagsten med om-/og tilbyning 1976.

Samlet boligareal 151 m<sup>2</sup>.

Bygningsareal 105 m<sup>2</sup>

Bebygget areal 105 m<sup>2</sup>

Tagetage 55 m<sup>2</sup>

Udnyttet tagetage 46 m<sup>2</sup>

Bygningen opvarmes med varmepumpe med elektricitet med virkning fra den 05-09-2021.

Desuden er registreret solcelleanlæg etableret i 2016.

Bygning 2:

Udhus opført i 1914 i mursten og med fibercementtag.

Bebygget areal 108 m<sup>2</sup>

Bygning 3:

Udhus opført i 1914 i træ og med fibercementtag (herunder asbest)

Bebygget areal 186 m<sup>2</sup>

### Bemærkninger om grund

Flere bygninger er ulovligt opført

### Oplysninger om grund

Vandforsyning og afløbsforhold:

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning (kode 501)

Påbud om forbedret rensning: Rensning skal forbedres til SO (kode 3)

Frist for forbedret rensning: 30.12.2020

### Supplerende oplysninger om ejendommen efter besigtigelse

Trelænget ejendom, hvoraf de to længer er med guldpuddede ydervægge og hvide sprossede vinduer. Den tredje længe fremstår med rødmaledede metalplader og grå porte og benyttes angiveligt til opbevaring.

Der er opført et drivhus i forbindelse med huset, hvorfra der er adgang til husets bagindgang (entre).

Fra denne entre er der dels adgang til et mindre disponibelt rum, hvor der står flere fryser og køle/fryseshab, og dels adgang til ældre køkken, som er indrettet med flisegulv, lyse køkkenelementer og hårde hvidevarer (opvaskemaskine, køleskab, ovn og komfur).

Husets underetage indeholder desuden flisebelagt indgangshall/gang med trappe til 1. sal, toilet, større vinkelstue med træ(-lignende) gulve, stort bryggers og stort værelse, der er indrettet til kontor.

Det var ikke umiddelbart muligt at få adgang til 1. sal, der således ikke er besigtiget.

### Ejendomsvurdering

Foreløbig offentlig vurdering:

Iflg. Vurderingsportalen er den foreløbige 2024-vurdering på DKK 2.361.000 heraf grundværdi DKK 2.201.000.

Den foreløbige 2024-vurdering ligger til grund for beregning af boligskatterne for 2025 og 2026. Inden skatten beregnes trækkes der 20% fra vurderingen.

Vurderingen er fremskrevet:

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Boligskatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Ved efterregulering af boligskatten efter tvangsauktionens afholdelse kan den, som er ejer af ejendommen på tidspunktet for Skats opkrævning af

efterregulering i Skats favør, afkræves betaling, da boligskatter/ejendomsskatter hæfter på ejendommen som fortrinsberettiget krav.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037. Planen er ikke vedhæftet som bilag til salgsopstillingen på grund af filens størrelse, men kan hentets via følgende link:  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11441088\\_1758029499974.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11441088_1758029499974.pdf)

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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| <p>Hæftelse nr. 1</p> <p>Tinglyst underpant til Danske Bank A/S</p> <p>CVR-nr. 61126228</p> <p>Ejerpantebrev tinglyst den 12.08.1997 for kr. 200.000</p> <p>Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb</p> <p>grckontakt@dankebank.dk</p>                                                                                                                                                                                                                      | 40.505,50                       | 0,00                                        | 0,00                                      | 40.505,50                         |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>40.505,50</b>                | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                               | <b>40.505,50</b>                  |
| <p>Hæftelse nr. 2</p> <p>ROBUSTO FORDRINGER ApS</p> <p>CVR-nr. 33049730</p> <p>Rekvirent v/DLA Piper Denmark</p> <p>Advokatpartnerselskab</p> <p>CVR-nr. 3520952</p> <p>Kautionist:Karin Bro Jensen er meddebitor ifølge pantebrevet</p> <p>Privat pantebrev tinglyst den. 17.08.2020 for kr. 335.000, rentetilpasning.</p> <p>Udskrift af pantebrevet og panthaveropgørelsen er vedlagt som bilag til salgsoptillingen</p> <p>jette.hede@dk.dlapiper.com</p> | 291.959,31                      | 250.828,74                                  | 41.130,57                                 | 0,00                              |
| <b>I alt ved budsum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>332.464,81</b>               | <b>250.828,74</b>                           | <b>41.130,57</b>                          | <b>40.505,50</b>                  |
| <p>Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse</p> <p>SKAT</p> <p>CVR-nr. 19552101</p> <p>Østbanegade 123</p> <p>2100 København Ø</p> <p>Udlæg tinglyst den 17.10.2023 for kr. 68.594</p> <p>Uoplyst, medtages for de tinglyste beløb</p> <p>tvangssalgfortrin@gaeldst.dk</p>                                                                                                                                                                                            | 68.594,00                       | 0,00                                        | 0,00                                      | 68.594,00                         |
| <b>A. Total i alt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>401.058,81</b>               | <b>250.828,74</b>                           | <b>41.130,57</b>                          | <b>109.099,50</b>                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |            |                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilåårenes pkt. 6B:</b>                                                                                                                                                                               | kr. | 102.044,42 |                                                                                                |
| <b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 102.044,42 |                                                                                                |
| <b>Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):</b>                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 0,00       |                                                                                                |
| <b>Det under B anførte størstebeløb fremkommer således</b>                                                                                                                                                                                                                        |     |            |                                                                                                |
| <b>a) Rekvirentens udlågs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>                                                                                                                                                                                                    | kr. | 59.755,00  |                                                                                                |
| <b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>                                                                                                                                                                                                                                     | kr. | 3.750,00   |                                                                                                |
| <b>c. Restancer vedrørende</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |     |            |                                                                                                |
| <b>1. Ejendomsbidrag</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 1.310,32   | Kontakt e-mail: ulars@faxekommune.dk<br>Kommentar: Rottebekæmpelsesgebyr                       |
| <b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 1.111,32   | Kommentar: Ejendomsbidrag 2025 og 2026                                                         |
| <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. | 853,44     | (Anslået) Kontakt e-mail: afregning@faxeforsyning.dk<br>Kommentar: renovation 1.7. - 25.8.2026 |
| <b>8. Brandforsikringsbidrag</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 20.000,00  | (Anslået)<br>Kommentar: Uoplyst, der afsættes DKK 20.000 i størstebeløbet                      |
| <b>9. Andet, jfr. specifikation</b>                                                                                                                                                                                                                                               | kr. | 0,00       |                                                                                                |
| <b>10. Indefrysningsslån fra 2024</b><br>Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk<br>Kommentar: Indefrossen grundskyld fra 2024 og frem. Der tages forbehold for evt indefrossen grundskyld i årene frem til 2024, idet oplysning herom ikke er modtaget fra Faxe kommune pt. | kr. | 3.442,85   |                                                                                                |
| <b>11. Indefrysningsslån frem til 2024</b><br>Kontakt e-mail: kommunen@faxekommune.dk<br>Kommentar: Der tages forbehold for evt indefrossen grundskyld i årene frem til 2024, idet oplysning herom ikke er modtaget fra Faxe kommune pt.                                          | kr. | 11.821,49  |                                                                                                |
| <b>12. Efterregulering ejendomsskatter når endelig vurdering foreligger</b><br>Kommentar: Beløbet ukendt. Opkræves hos ejendommens ejer på tidspunkt for opkrævning af efterregulering af ejendomsskatter, når endelig vurdering foreligger                                       | kr. | 0,00       |                                                                                                |
| <b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>                                                                                                                                                                                                               |     |            |                                                                                                |
| Ved et auktionsbud på kr. 1.905.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562)<br>Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilåårenes pkt. 7 kr. 546.435,17                                                                                         |     |            |                                                                                                |
| Denne salgsoptilling er udarbejdet den 21-07-2026 Jette Hede                                                                                                                                                                                                                      |     |            |                                                                                                |

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

|                                                         | Beløb inkl. moms     |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Rekvirentsalær:</b>                                  | kr. 31.250,00        |
| <b>Incassosalær(er):</b>                                | kr. 11.875,00        |
| <b>Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:</b> | kr. 4.000,00         |
| <b>Mødesalær(er):</b>                                   | kr. 2.275,00         |
| <b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>                     | kr. 2.250,00         |
| <b>Annoncer anslået:</b>                                | kr. 6.000,00         |
| <b>Ejendomsdatarapport:</b>                             | kr. 105,00           |
| <b>Befordring:</b>                                      | kr. 2.000,00         |
| <b>Total inkl. moms:</b>                                | kr. <b>59.755,00</b> |

**II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.905.000,00**

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Størstebeløbet</b>                           | kr. 102.044,42        |
| <b>Restancer</b>                                | kr. 41.130,57         |
| <b>1/4 af hæftelser</b>                         | kr. 27.274,88         |
| <b>Friværddi</b>                                | kr. 375.985,30        |
| <b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b> | kr. <b>546.435,17</b> |







