

Panthaverregnskab - foreløbigt - for Homlegårdsvej 029E, 1. sal, Hornbæk

J.nr. 23415

Udgifter:

Forud for pantegæld:

1	Tilstandsrapport, energimærke, eleftersyn, betalt af boet	kr	14.495,00
2	Administrationshonorar inkl. moms, til boet (bilagt salærredegørelse)	kr	80.000,00
3	Botjekvedr. Fornyelse af rapporter - ikke betalt	kr	7.995,00
4	Milato.dk, bortskaffelse af pillefyr og tømning af udehus og indbo - ikke betalt	kr	17.000,00
5	Andel Energi A/S, betalt af boet	kr	8.048,43
6	Nykredit Bank A/S, fælleskonto med B/E Suzette Ruberg - boet har hver måned overført kr. 1.800,00 fra februar 2024 til og med oktober 2025	kr	37.800,00
7	EDC A/S, rapporter og fotopakke, betalt af boet	kr	5.290,00
8	Hensættelse til slutregnskab med Andel Energi A/S, anslået	kr	10.000,00
9			
		kr	180.628,43

Helsingør, den

Bobestyrer, advokat Mette Rude Clemmensen

Salærredegørelse

Der har været omfattende arbejde med afklaring af hvilke dele af ejendommen som andelens ejer reelt rådede over og hvilke dele der blev anvendt, efter intern aftale, af den anden ejer. Dette arbejde var nødvendigt for at kunne gennemføre et korrekt salg. Endvidere har der været arbejde med forsøg på at sælge ejendommen i frivilligt salg herunder et mæglerskifte.

Mit salær omfatter bl.a. besigtigelse af afdødes ejendom og fremvisning af afdødes ejendom for to ejendomsmæglere.

Ved sagens opstart kunne det konstateres, at afdøde, som var indehaver af anpart 2 og dennes datter, Suzette Palludan Ruberg, som var indehaver af anpart 1, havde indrettet bygning 2, jf. rids, anderledes end hvad fremgår af oprindelig aftale og skitse.

Ejendommen blev – efter aftale med arvingerne – sat til salg via EDC med en udbudspris på kr. 1.895.000,00.

Det var imidlertid svært i en formidlingsaftale at få afdækket arealet af afdødes anpart.

Samarbejdet med ejer af anpart 1 har været ekstremt svært og der har været anvendt meget tid på at korrespondere med hende. Afdødes datter, besværliggjorde bl.a. rydning af ejendommen (der var nødvendigt for et salg) og der har været mange drøftelser omkring fællesudgifter, havearbejde og skur/depot.

Derudover har ejeren af anpart 1, besværliggjort fremvisninger af ejendommen, hvilket medførte, at bobestyrer, og ansatte fra bobestyrers kontor samt ejendomsmægleren flere gange måtte køre forgæves til ejendommen og/eller brugte lang tid på ejendommen.

Ejeren af anpart 1 antog endvidere advokat Phillipp Quedens og med hjælp fra advokat Phillipp Quedens blev der indgået aftale med ejer af anpart 1, om at der skulle udfærdiges nye tegninger og tinglyses tillæg/af-
longe til samejeoverenskomsten.

Omkostningerne til tillægget og tegninger skulle afholdes af ejeren af anpart 1.

På trods af boets omfattende rykkerskrivelser til ejer af anpart 1, fremkom tegninger ikke.

Derudover kunne det konstateres, at udsugning samt andre rør fra ejeren af anpart 1 indretning i bygning 2 blev ledt ud i afdødes andel af bygningen, herunder at der ikke var brandmur mellem de to enheder.

Der har således pågået omfattende korrespondance med ejeren af anpart 1 at acceptere at ændre på disse forhold samt opsætte en brandmur i adskillelsen af bygning 2. Dette arbejde blev færdiggjort.

Efter udløb af formidlingsperioden hos EDC, skiftede boet ejendomsmægler til Home, Hornbæk.

Ejendommen blev således annonceret til salg via Home i Hornbæk med en udbudspris på kr. 1.695.000,00.

Anpart 1 blev også annonceret til salg via Home i Hornbæk, hvorfor der blev arbejdet på at opnå størst mulig pris til begge boer.

Ved et frit salg, ville Totalkredit A/S opnå fuld dækning, herunder ville der ske dækning af terminer.

Formidlingsaftalen med Home blev indgået medio september 2025 for en periode på 6 måneder under principet "solgt eller gratis".

Boet modtog købsaftalemed tilbud på kr. 1.400.000,00, som blev afvist af panthaver.

Ejeren af anpart 1 afgik ved døden den 16. september 2025.

Der pågår herefter en god dialog med advokat Sara Prier Jakobsen, der behandler boet efter ejeren af anpart 1 som et privat skifte.

Advokat Sara Prier Jakobsen fremsendte ny allonge til boets underskrift, da der var fejl i arealfordelingen fra tidligere underskrevet allonge. Bobestyrers kontor anvendte i den forbindelse omfattende korrespondance herpå, bl.a. for at modtage kopi af det nye rids, som allongen vedrørte, herunder kontakt til Landinspektøren.

Primo november 2025 modtog boet indkaldelse fra Fogedretten om, at panthaver ønskede at foretage udlæg og begære ejendommen på tvangsauktion.

Bobestyrer anvendte herefter omkostninger på at tilskrive Fogedretten omkring afvisning af sagen, da man ikke kan foretage udlæg og tvangsauktion over en ejendom, der behandles ved autoriseret bobestyrer.

Da Home – ved udløb af formidlingsaftalen – mente de havde en køber til ejendommen – gik panthaver med til en forlængelse af formidlingsaftalen i yderligere tre måneder, men da det ikke lykkedes Home at få solgt ejendommen, blev ejendommen begæret på tvangsauktion efter anmodning fra panthaver.

Boet har endvidere forbrugt tid på at sikre forsyning på ejendommen, bede om henstand med diverse forsyningsselskaber, forelæggelse af bud for panthaver, fornyet tinglysning af allonge, grundet fejl i rids, udarbejdet af Boet efter ejer af andel 1, samt udarbejdelse af panthaverregnskab m.m.

---OoO---

Der er således ikke anvendt under 16 advokattimer og ikke under 28 sagsbehandler/advokatsekretærtimer i forbindelse med ovennævnte.