

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Munkevænget 8, 5492 Vissenbjerg

Tvangsauktion: Tirsdag 29-09-2026 kl. 09:00

Retten i Odense , Fogedretten, Tinghusgården, Albanigade 30, 2, 5000 Odense C

Rettens AS nummer: AS 222 /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:	127888/bcl
Rettens AS nummer:	AS 222 /2026
Matrikel nr.:	2o, Assenbølle By, Vissenbjerg
Beliggende:	Munkevænget 8, 5492 Vissenbjerg
Tilhørende:	Børge Johannes Jensen
Boende:	Plantagevænget 14, 5462 Morud
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 29-09-2026 kl. 09:00
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
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Henrik Benjaminsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	1.323.000 kr.
Grundværdi:	276.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	202 m ²
Grund:	1459 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	877,90 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1920
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Fritliggende enfamilieshus

Huset er et fritliggende enfamilieshus, der iflg. BBR er opført i 1920 i mursten med tagdækning af fibercement herunder asbest og et bebygget areal på 127 m², boligarealet udgør 202m².

Det tinglyste areal er på i alt 1459 m².

Bygning 1 fritliggende enfamilieshus.

Ejendommen består af en entre med gulvtæppe. Derudover er der en dobbelt stue med gulvtæppe, hvorfra der er udgang til en udestue. Der er ligeledes en fordelingsgang, hvor der er adgang til køkken, badeværelse, bryggers samt et ekstra værelse med gulvtæppe.

I køkkenet er der laminatgulv og hvide køkkenelementer. Der er et køleskab af mærket Wasco, en opvaskemaskine af mærket Miele samt en ovn og et komfur af mærket Gram. Det oplyses, at opvaskemaskinen ikke virker.

Badeværelset er med hvide klinker og brus.

I bryggerset er der en vaskemaskine af mærket Ariston og en tørretumbler af mærket Hoover.

Fra entreen er der adgang til 1. sal, der indeholder 4 værelser med gulvtæppe. Fra det ene værelse er der adgang til en altan. Derudover er der et toilet på 1. salen.

Der er desuden kælder.

Der har været en vandskade på ejendommen, ligesom det er oplyst, at der er problemer med rotter.

Ejendommen trænger til en gennemgribende renovering.

Bygning 2 udhus der iflg. BBR er opført i 1920 i mursten med tagdækning af fibercement herunder asbest og et bebygget areal på 210 m².

Ejendommen indeholder 3 store rum, der fungerer som værksted.

Ejendommen opvarmes ifølge BBR med centralvarme med én fyringsenhed, naturgas. Det er oplyst, at gasfyret er ude af drift. Der er desuden brændefyr og brændeovn.

Der er tinglyst lejekontrakt på ejendommen som er vedlagt som bilag, lejer har opsagt lejemålet og fraflytter ved udgangen af september 2026.

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.

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

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 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 03.06.2013 for kr. 780000 realkreditpantebrev rdsupport@rd.dk	716.209,82	676.422,33	39.787,49	0,00
I alt ved budsum	716.209,82	676.422,33	39.787,49	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K Tillægstekst lyst d. 18.08.1995 for kr. 630000 Danske Bank har intet underpant danskebank@danskebank.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	716.209,82	676.422,33	39.787,49	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	44.904,05	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	44.904,05	
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.	36.542,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
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	kr.	4.000,00	(Anslået)
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	611,55	Kontakt e-mail: lbu@assensforsyning.dk Kommentar: Renovation
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.323.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 84.691,54			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 25-08-2026 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
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 500,00
Total inkl. moms:	kr. 36.542,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.323.000,00

Størstebeløbet	kr. 44.904,05
Restancer	kr. 39.787,49
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 84.691,54



