

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Østergade 16 og Bøgetorvet 2 og 4, 7323 Give - Ejerlejligheder nr. 1,2,3,4,5,6,8,10,11 og 12, 7323 Give

Tvangsauktion: Fredag 09-10-2026 kl. 09:20

Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding

Retten AS nummer: AS 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150/2026



Penta advokater A/S · v/advokat Niels Rud Aamann
Hedemarken 23 · 7200 Grindsted · Tlf.: 76 10 00 88
www.penta.dk · mar@penta.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	10

Journalnummer:	118332-MRA
Rettens AS nummer:	AS 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150/2026
Matrikel nr.:	17i, Give By, Give, Ejerlejlighed nr. 1
Beliggende:	Østergade 16 og Bøgetorvet 2 og 4, 7323 Give - Ejerlejligheder nr. 1,2,3,4,5,6,8,10,11 og 12, 7323 Give
Tilhørende:	Nordland Estate ApS - CVR.nr. 31773261
Boende:	Rekvirenten er bekendt med ejers adresse
Auktionstidspunkt:	Fredag 09-10-2026 kl. 09:20
Auktionssted:	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Hæftelse nr.:	1 og 3
Rekvirent:	DLR Kredit A/S
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelses- og erhvervsejendom
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	7.600.000 kr.
Grundværdi:	1.244.400 kr.
Boligareal ifølge BBR:	0 m ²
Grund:	0 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ejendomsværdi og Boligareal - se vedlagte vurderinger og BBR
Erhvervsareal:	0 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Ejerforeningen
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	1.017,38 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten over 10 ejerlejligheder
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Der begæres samlet opråb over alle 10 ejerlejligheder med fordelingsnøgle, da de ikke kan sælges enkeltvis, da de er opdelt i flere lejemål.
Lejemål:	Ja Det er ikke lykkedes at fremskaffe alle lejekontrakter
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1949
Antal værelser:	1

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal se tingbøger.

Blandet Beboelses- og Erhvervsejendom inddelt i 10 ejerlejligheder, der er udlejet i endnu flere lejemål.

Beskrivelse af de enkelte ejerlejligheder er vedlagt som særskilt bilag.

Særligt auktionsvilkår:

Fordeling af budsum ved samlet opråb.

Der er samlet opråb, da de 10 ejerlejligheder ikke kan sælges enkeltvist. Ejerlejlighederne er ikke ensartet behæftet, dog er prioritetsstillingen ens i alle ejerlejligheder for de 5 første hæftelser.

Ved bud indtil kr. 6.913.241,06 – hæftelse 1-5 bydes der, jfr. salgsoptillingens hæftelser.

Herefter skal der tages nærmere stillingtagen til fordelingen.

Varme: Ifølge BBR Centralvarme med én fyringsenhed.

Opvarmningsmiddel: Ifølge BBR Flydende brændsel

Ved besigtigelsen konstateres det, at der er fjernvarme og at vand opvarmes via el.

Ifølge Give Fjernvarme er der 2 målere i kælderen under Østergade 16E, der forsyner samtlige 10 Ejerlejligheder herudover Ejerlejlighed nr. 7 og 9 – i alt 12 Ejerlejligheder.

Vandforsyning samt afløbsforhold er ikke noteret i BBR.

Der er ikke overensstemmelse med BBR og de faktiske forhold i 10 ejerlejligheder, idet varmekilden ikke er korrekt. M2 stemmer ikke umiddelbart overens med faktiske forhold grundet ombygninger foretaget af nuværende ejer.

F.eks. er der 2 forskellige steder opdelt 2 ejerlejligheder i 3 lejemål.

Med hensyn til ejendommens servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen. Der gøres særlig opmærksom på pantstiftende fordring fra Ejerforeningen.

Ejendomsdatarapporten for Bøgetorvet 4 B, Give har adresse Bøgetorvet 4 A, Give.

Indefrossen grundskyld skal betales af auktionskøber. Er medtaget i største beløbet.

Beskrivelsen er baseret på besigtigelse af én ikke byggesagkyndig. Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR Registeret, 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 DLR Kredit A/S Cvr.nr. 25781309 Inkonverterbar, seneste noterede børskurs 100,3700 - se bilag Kautionsist:Beskyttet person og Nordland Holding Group ApS begge med adresse Hellerup Alle 16, 2600 Hellerup er kautionister på fordringen. Realkreditpantebrev lyst for kr. 3.712.000,00.	1.858.519,72	0,00	0,00	1.858.519,72
I alt ved budsum	1.858.519,72	0,00	0,00	1.858.519,72
Hæftelse nr. 2 Ejerforeningen Østergade 16/Bøgetorvet 2 og 4 Cvr.nr. 36610891 Byrde lyst pantstiftende med kr. 25.000,00 på hver ejerlejlighed. Medtages derfor samlet med	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00
I alt ved budsum	2.108.519,72	0,00	0,00	2.108.519,72
Hæftelse nr. 3 DLR Kredit A/S Cvr nr. 25781309 Inkonverterbar, rentetilpasningslån, seneste noterede børskurs 99.160 - se bilag Kautionsist:Beskyttet person og Nordland Holding Group ApS begge med adresse Hellerup Alle 16, 2600 Hellerup er kautioner på fordringen. Realkreditpantebrev lyst for kr. 1.640.000,00.	1.053.195,22	0,00	0,00	1.053.195,22
I alt ved budsum	3.161.714,94	0,00	0,00	3.161.714,94
Hæftelse nr. 4 Gentofte Ejendomskreditselskab A/S Cvr.nr. 31368154 Privat pantebrev lyst for kr. 900.000,00	751.526,12	725.720,90	25.805,22	0,00
I alt ved budsum	3.913.241,06	725.720,90	25.805,22	3.161.714,94
Hæftelse nr. 5 Esplanadaen Anlæg ApS - CVR.nr. 31773261 og Charlotte Egsgaard Sørensen - Cpr.nr. 080572 Underpant til: 3 Wernebo Invest ApS - CVR.nr. 39427133 Titan Ejendomme ApS - CVR.nr. 31781477 Fog Management ApS - CVR.nr. 29824002 Person med navne og adressebeskyttelse - 080473 Ejerpantebrevet har pant i alle 10 ejerlejligheder Ejerpantebrev opr. kr. 3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
I alt ved budsum	6.913.241,06	725.720,90	25.805,22	6.161.714,94

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. 6 3 Wernebo Invest ApS - CVR.nr. 39427133 Titan Ejendomme ApS - CVR.nr. 31781477 Underpant person med navne- og adressebeskyttelse - 080473 Ejerpantebrevet har pant i alle 10 ejerlejligheder Ejerpantebrev opr. kr. 3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
I alt ved budsum	9.913.241,06	725.720,90	25.805,22	9.161.714,94
Hæftelse nr. 7 NRGI Elhandel A/S CVR.nr. 32285759 Alene pant i ejerlejlighed nr. 5 Udlæg lyst for 16.598,00 den 1/9-23 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	16.598,00	0,00	0,00	16.598,00
I alt ved budsum	9.929.839,06	725.720,90	25.805,22	9.178.312,94
Hæftelse nr. 8 Energiselskabet Natur-Energi A/S CVR.nr. 30913728 Alene pant i ejerlejlighed nr. 5 Udlæg tinglyst med kr. 18.981,00 den 1/9-23 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	18.981,00	0,00	0,00	18.981,00
I alt ved budsum	9.948.820,06	725.720,90	25.805,22	9.197.293,94
Hæftelse nr. 9 NRGI Elhandel A/S CVR.nr. 32285759 Alene pant i ejerlejlighed nr. 10 Udlæg tinglyst med kr. 34.825,00 den 4/10-24 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	34.825,00	0,00	0,00	34.825,00
I alt ved budsum	9.983.645,06	725.720,90	25.805,22	9.232.118,94
Hæftelse nr. 10 Ejerpantebrev til Nordland Estate ApS med underpant til person med navne og adressebeskyttelse - 080473 Ejerpantebrevet har pant i alle 10 ejerlejligheder Ejerpantebrev opr. kr. 1.200.000,00 lyst 10/2-25 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	1.200.000,00	0,00	0,00	1.200.000,00
I alt ved budsum	11.183.645,06	725.720,90	25.805,22	10.432.118,94
Hæftelse nr. 11 Ejerpantebrev til Nordland Estate ApS med underpant til person med navne og adressebeskyttelse - 080473 Ejerpantebrevet har pant i alle 10 ejerlejligheder Ejerpantebrev opr. kr. 1.000.000,00 lyst 5/1-26 Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	1.000.000,00	0,00	0,00	1.000.000,00
I alt ved budsum	12.183.645,06	725.720,90	25.805,22	11.432.118,94
Hæftelse nr. 12 BYGMA A/S CVR.nr. 55930317 Udlæg tinglyst 29/1-26 med kr. 221.322,00 i Ejerlejlighed nr. 1, 2 og 3 - Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	221.332,00	0,00	0,00	221.332,00

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
I alt ved budsum	12.404.977,06	725.720,90	25.805,22	11.653.450,94
Hæftelse nr. 13 Michael Rene Clausen Nielsen født 141064 Udlæg tinglyst 26/2-26 med kr. 111.526,00 i Ejerlejlighed nr. 4, 6, 8, 11 og 12 - Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	111.526,00	0,00	0,00	111.526,00
I alt ved budsum	12.516.503,06	725.720,90	25.805,22	11.764.976,94
Hæftelse nr. 14 - sidste hæftelse Vejle Spildevand A/S CVR.nr. 32882064 Udlæg tinglyst 4/3-26 med kr. 57.179,00 i Ejerlejlighed nr. 8 - Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	57.179,00	0,00	0,00	57.179,00
A. Total i alt	12.573.682,06	725.720,90	25.805,22	11.822.155,94

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	857.239,28	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	857.239,28	
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.	334.590,59	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	90.148,69	Kommentar: se bilag
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	75.000,00	Kommentar: se bilag
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.	60.000,00	Kommentar: Afsat - evt. med i Ejerforeningens krav
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Depositum	kr.	250.000,00	Kommentar: Afsat
11. Evt. ubetalt grundskyld	kr.	40.000,00	Kommentar: Afsat
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 7.600.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 2.595.162,97			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 09-09-2026 Niels Aamann			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 268.750,00
Incassosalær(er):	kr. 3.562,50
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 3.875,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 15.750,00
Annoncer anslået:	kr. 20.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 1.575,00
Befordring:	kr. 1.028,09
Fotos:	kr. 800,00
Besigtigelse:	kr. 18.750,00
Total inkl. moms:	kr. 334.590,59

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 7.600.000,00

Størstebeløbet	kr. 857.239,28
Restancer	kr. 25.805,22
1/4 af hæftelser	kr. 1.712.118,47
Friværdis	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 2.595.162,97



Bøgetorvet 2 og 4



Bøgetorvet 2



Imerco Give



Frisørsalon