

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

Badstuevej 5 2 tv, 3200 Helsingør

Tvangsauktion: Torsdag 29-10-2026 kl. 13:00
Retten i Helsingør, Retssal D, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør
Rettens AS nummer: AS 5-62/2026



Qvortrup Advokatfirma · v/advokat Jens Anker Hansen
Lyngbyvej 28, 2 · 2100 København Ø. · Tlf.: 35 39 55 66
· jah@qvortrup-advokatfirma.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling

3

Journalnummer:	1541-7882
Rettens AS nummer:	AS 5-62/2026
Matrikel nr.:	6hq, Helsing By, Helsing, Ejerlejlighed nr. 10
Matrikel nr.:	6m, Helsing By, Helsing, Ejerlejlighed nr. 10
Beliggende:	Badstuevej 5 2 tv, 3200 Helsing
Matrikel nr.:	6hq, Helsing By, Helsing, Ejerlejlighed nr. 10
Beliggende:	Badstuevej 5, 2.tv., 3200 Helsing
Tilhørende:	Andreas Nicklas Hjorth
Boende:	Badstuevej 5, 2. tv, 3200 Helsing
Auktionstidspunkt:	Torsdag 29-10-2026 kl. 13:00
Auktionssted:	Retten i Helsingør Retssal D Prøvestensvej 50 3000 Helsingør Tlf.: 99 68 40 79 E-mail: foged.hel@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Onsdag 28-10-2026 kl. 10:00
Besigtigelse:	Badstuevej 5, 3200 Helsing
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	E/F Badstue
v/advokat:	Jens Anker Hansen

Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Fordelingstal:	5/100
Ejendomsværdi pr. 01-10-2024:	1.338.000 kr.
Grundværdi:	645.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	73 m ²
Grund:	948 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring A/S
Police nr.:	083 822 082
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	5.727,60 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Se vedhæftede
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1990
Antal værelser:	3
Energimærke:	C

Beskrivelse af ejendommen**3 værelses lejlighed i centrum**

Tinglyst areal 70 kvm., heraf vej 0 kvm.

BELIGGENHED MV

Lejligheden er særdeles attraktivt og centralt beliggende i Helsing Kommune og i gåafstand til dagligvarebutikker samt hovedgaden.

Lejligheden er rummæssigt en veludrustet 3 -værelses ejerlejlighed, i en nyere opført ejendom fra 1990

INDRETNING MV

Lejligheden er beliggende på øverste etage med skrå ydervægge. Lejligheden er etableret med et selvstændigt spisekøkken med direkte adgang til en større lys opholdsstue med karnap.

Gennem den åbne entre er der herudover adgang til 2 velindrettede værelser i god størrelse som kan benyttes som både arbejdsværelse, børneværelse eller forældreværelse og med velux vinduer etableret i de skrå ydervægge.

Alle rums vægge er angiveligt beklædt med filt og hvidmalet.

Der er endeligt et generelt rengøringsmæssigt efterslæb af hele lejligheden indvendigt. Der tages ligeledes forbehold for funktionsdueligheden af eventuelle efterladte hårde hvidevarer

ADGANG

Der er adgang til lejligheden via en fælles trappeopgang på en stor velholdt terrasse beliggende i 1-sals niveau, hvortil man får adgang via en fælles ståltrappe.

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 E/F Badstue - vedtægter c/o Qvortrup Administration A/S Lyngbyvej 28, 2.tv., 2100 København Ø. Tillægstekst lyst d. 25.10.2001 for kr. 20000 Tillægstekst qa@qvortrup-adm.dk	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00
I alt ved budsum	20.000,00	0,00	20.000,00	0,00
Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 07.05.2019 for kr. 818000 realkreditpantebrev avk@drachmann.dk	813.254,18	779.688,13	33.566,05	0,00
I alt ved budsum	833.254,18	779.688,13	53.566,05	0,00
Hæftelse nr. 3 Danske Bank A/S Cvr.nr. 61126228 Ejerpantebrev lyst d. 02.09.2015 for kr. 162500 ejerpantebrev danskebank@danskebank.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	833.254,18	779.688,13	53.566,05	0,00
Hæftelse nr. 4 IFA Finance DAC Riverty Services Udlaeg lyst d. 21.05.2025 for kr. 6941 udlaeg UBESVARET - Beløb afsat info.dk@riverty.dk	6.941,00	0,00	0,00	6.941,00
I alt ved budsum	840.195,18	779.688,13	53.566,05	6.941,00
Hæftelse nr. 5 BANK NORWEGIAN EN FILIAL A V NOBA BANK GROUP AB (publ) NUF c/o Lowell Danmark, Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens Ideel andel lyst d. 09.04.2026 for kr. 98615 Ideel andel foext.dk@lowell.com	122.282,00	0,00	0,00	122.282,00
I alt ved budsum	962.477,18	779.688,13	53.566,05	129.223,00

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
Hæftelse nr. 6 Gribskov Forsyning A/S Holtvej 18C, 3230 Græsted Ideel andel lyst d. 18.05.2026 for kr. 4637 Ideel andel info@collectia.dk	4.735,32	0,00	0,00	4.735,32
I alt ved budsum	967.212,50	779.688,13	53.566,05	133.958,32
Hæftelse nr. 7 Santander Consumer Bank filial af Santander Consumer Bank AS Norge, Svea Inkasso, Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Ideel andel lyst d. 08.06.2026 for kr. 5818 Ideel andel scb.dk@svea.com	5.544,18	5.544,18	0,00	0,00
I alt ved budsum	972.756,68	785.232,31	53.566,05	133.958,32
Hæftelse nr. 8 Santander Consumer Bank filial af Santander Consumer Bank AS Norge, Svea Inkasso, Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Ideel andel lyst d. 08.06.2026 for kr. 6362 Ideel andel scb.dk@svea.com	6.106,82	6.106,82	0,00	0,00
I alt ved budsum	978.863,50	791.339,13	53.566,05	133.958,32
Hæftelse nr. 9 Noba Bank Group AB (publ) NUF c/o Lowell Danmark, Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens Ideel andel lyst d. 09.06.2026 for kr. 23239 Ideel andel foext.dk@lowell.com	23.239,00	0,00	0,00	23.239,00
I alt ved budsum	1.002.102,50	791.339,13	53.566,05	157.197,32
Hæftelse nr. 10 - sidste hæftelse Santander Consumer Bank filial af Santander Consumer Bank AS Norge, Svea Inkasso, Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Ideel andel lyst d. 09.06.2026 for kr. 238096 Ideel andel scb.dk@svea.com	250.702,63	250.702,63	0,00	0,00
A. Total i alt	1.252.805,13	1.042.041,76	53.566,05	157.197,32

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	68.403,53	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	68.403,53	
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.	55.280,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	12.000,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	613,01	
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.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	510,52	Kontakt e-mail: opkraevning@gribskov.dk Kommentar: Indefrosset grundskyld
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.338.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 182.567,63			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 30-09-2026 Jeanette Thimes			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Rekvisitionssalærer:	kr. 400,00
Incassosalær(er):	kr. 3.400,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 5.000,00
Mødesalær(er):	kr. 400,00
Andre salærer:	kr. 1.500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Administratorbesvarelse:	kr. 5.975,00
Total inkl. moms:	kr. 55.280,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.338.000,00

Størstebeløbet	kr. 68.403,53
Restancer	kr. 53.566,05
1/4 af hæftelser	kr. 39.299,33
Friværdis	kr. 21.298,72
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 182.567,63

III: Nøgletal ved auktionsbud på kr.	kr.	1.338.000,00
a) Berigtigelse:		
1: Overtagelse af prioritetsgæld:	kr.	1.223.835,90
2: Kontant berigtigelse af restancer og indfrielse af hæftelser:	kr.	92.865,38
Friværdi:	kr.	21.298,72
I alt:	kr.	1.338.000,00
b) Kontantbehovet:		
Pkt. 2 og 3 ovenfor:	kr.	114.164,10
Auktionsafgift:	kr.	7.030,00
Gebyr for udskrift:	kr.	175,00
Tinglysning og stempel af skøde:	kr.	9.688,00
Anslået skødesalær, inkl. moms:	kr.	8.000,00
Omkostninger udenfor budsummen inkl. moms ca.:	kr.	68.403,53
I alt:	kr.	207.460,63