

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Østergade 73, 5580 Nørre Aaby, 5580 Nørre Aaby

Tvangsauktion: Tirsdag 17-11-2026 kl. 13:30
Retten i Odense , Tinghusgården, Albanigade 30, 2, 5000 Odense C
Rettens AS nummer: AS 259/2026



BORCH Advokater · v/advokat Peter Filip Albertsen
Østre Havnevej 2, 4 · 5700 Svendborg · Tlf.: 62210101
www.borch-advokater.dk · bh@borch-advokater.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	11

Journalnummer:	65880
Rettens AS nummer:	AS 259/2026
Matrikel nr.:	6au, Nr. Aaby By, Nr. Aaby
Beliggende:	Østergade 73, 5580 Nørre Aaby, 5580 Nørre Aaby
Tilhørende:	Carsten Hirtz Ortved
Boende:	Østergade 73, 5580 Nørre Aaby
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 17-11-2026 kl. 13:30
Auktionssted:	Retten i Odense 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:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Peter Filip Albertsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.449.000 kr.
Grundværdi:	333.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	127 m ²
Grund:	730 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	uoplyst
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1966
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 730 m², heraf vej 0 m².

Ifølge BBR:

Boligen er ifølge BBR i alt på 127 m² i 2 plan, som fordeler sig med 74 m² i stueetage og 53 m² på 1. salen. Boligen består af 5 værelser, 2 bad og 2 toiletter. Til ejendommen hører garage på 60 m².

Varmeforsyning:

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Beskrivelse af ejendommen:

Ind ad hoveddøren kommer man ind i lille entre med trappe til 1. salen og til venstre direkte ind i vinkel-stue/spisestue. Fra stue/spisestue er der direkte adgang til overdækket terrasse. Fra stue/spisestue kommer man ud i lille køkken. Køkkenet fremstår i pæn stand, men er ikke nyt. Fra køkkenet går man ned i kælderen ad mørk ældre trappe (nok oprindelig trappe – ikke renoveret). Der er også adgang til kælderen ude fra, fra husets carport. Kælderen er indrettet med et stort badeværelse samt 2 værelser. Herudover gang med klinkegulv, som ses at være rimelig nyrenoveret. 1. salen består af 3 værelser og 1 badeværelse. Hele ejendommen fremstår i okay stand uden at være total nyrenoveret, ligesom det heller ikke ses at være de dyre-ste materialer der er brugt.

Ejendommen er ikke opmålt i forbindelse med auktionen. En køber bør derfor efterprøve de oplyste kvadrater i BBR.

Eventuelle budgivere opfordres til at besigtige ejendommen inden budgivning.

Fra og med 2018 er stigning i grundskyld "indefrosset" som lån, der forfalder i tilfælde af ejerskifte. Grundskylden påhviler sælger at betale. Det er rekvirentens opfattelse, at en auktion betragtes som et ejerskifte i relation til den indefrosne grundskyld. Denne del af grundskylden er ikke tillagt fortrinsret, hvorfor det indefrosne beløb ikke er medtaget i største beløb. I det omfang at nuværende adkomsthaver ikke indfrier, så har kommunen mulighed for at henholde sig til ejendommen, og derved pålægge auktionskøber udgiften. En auktionskøber må derfor indrette sit bud efter, at der påhviler en forpligtelse herfor. Denne er af kommunen opgjort til kr. 1.701,08 pr. 1. oktober 2026.

Der henvises desuden til vedlagte BBR-meddelelse samt ejendomsdatarapport.

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 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 15.11.2016 for kr. 1.040.000 rentetilpasning hn@fynskebank.dk	1.073.218,02	1.044.252,03	28.965,99	0,00
I alt ved budsum	1.073.218,02	1.044.252,03	28.965,99	0,00
Hæftelse nr. 2 Fynske Bank A/S CVR.nr. 25802888 Cortex Park Vest 4, 1. 1 5230 Odense M Ejerpantebrev lyst d. 16.06.2000 for kr. 302.000 med meddelelse til Fynske Bank A/S Reserveres for det fulde skyldige beløb, da vi ej har oplysninger om kravets størrelse hn@fynskebank.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.073.218,02	1.044.252,03	28.965,99	0,00
Hæftelse nr. 3 LOWELL DANMARK A/S CVR.nr. 18457970 Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens Udlæg lyst d. 13.05.2019 for kr. 5.014 mail.dk@lowell.com	3.014,60	0,00	0,00	3.014,60
I alt ved budsum	1.076.232,62	1.044.252,03	28.965,99	3.014,60
Hæftelse nr. 4 Mike Johan Legarth Rønshovedvej 53 7100 Vejle Udlæg lyst d. 02.09.2019 for kr. 32.004 Medtages for tinglyst beløb, da beløb pr. auk.dato er uoplyst	32.004,00	0,00	0,00	32.004,00
I alt ved budsum	1.108.236,62	1.044.252,03	28.965,99	35.018,60
Hæftelse nr. 5 LOWELL DANMARK A/S CVR.nr. 18457970 Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens Udlæg lyst d. 02.07.2020 for kr. 12.870 mail.dk@lowell.com	12.946,72	0,00	0,00	12.946,72
I alt ved budsum	1.121.183,34	1.044.252,03	28.965,99	47.965,32

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 Inga Finans ApS CVR.nr. 38272152 C/O Collectia A/S Abildager 11 2605 Brøndby Udlæg lyst d. 07.02.2022 for kr. 24.569 Medtages for tinglyst beløb, da beløb pr. auk.dato er uoplyst info@collectia.dk	24.569,00	0,00	0,00	24.569,00
I alt ved budsum	1.145.752,34	1.044.252,03	28.965,99	72.534,32
Hæftelse nr. 7 HINDSGAUL BILER A/S CVR.nr. 14822291 Fynsvej 15 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 22.02.2022 for kr. 10.981 hh@hindsgaulbiler.dk	21.962,00	10.981,00	10.981,00	0,00
I alt ved budsum	1.167.714,34	1.055.233,03	39.946,99	72.534,32
Hæftelse nr. 8 Mozipo ApS CVR.nr. 36892137 Rosenørns Alle 31, 2. 1970 Frederiksberg C Udlæg lyst d. 07.04.2022 for kr. 18.254 Medtages for tinglyst beløb, da beløb pr. auk.dato er uoplyst	18.254,00	0,00	0,00	18.254,00
I alt ved budsum	1.185.968,34	1.055.233,03	39.946,99	90.788,32
Hæftelse nr. 9 MIDDELFART SPILDEVAND A/S CVR.nr. 32259901 Strandvejen 100 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 24.05.2022 for kr. 5.803 kontakt@middelfartspildevand.dk	4.433,30	0,00	0,00	4.433,30
I alt ved budsum	1.190.401,64	1.055.233,03	39.946,99	95.221,62
Hæftelse nr. 10 SVEA FINANS A/S CVR.nr. 27448402 Gammel Lundtoftevej 1E 2800 Kongens Lyngby Udlæg lyst d. 24.05.2022 for kr. 10.207 Medtages for tinglyst beløb, da beløb pr. auk.dato er uoplyst info.finans.dk@svea.com	10.207,00	0,00	0,00	10.207,00
I alt ved budsum	1.200.608,64	1.055.233,03	39.946,99	105.428,62

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. 11 MIDDELFART SPILDEVAND A/S CVR.nr. 32259901 Strandvejen 100 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 13.06.2022 for kr. 10.932 kontakt@middelfartspildevand.dk	9.739,40	0,00	0,00	9.739,40
I alt ved budsum	1.210.348,04	1.055.233,03	39.946,99	115.168,02
Hæftelse nr. 12 MIDDELFART SPILDEVAND A/S CVR.nr. 32259901 Strandvejen 100 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 12.01.2023 for kr. 13.628 kontakt@middelfartspildevand.dk	10.081,72	0,00	0,00	10.081,72
I alt ved budsum	1.220.429,76	1.055.233,03	39.946,99	125.249,74
Hæftelse nr. 13 MIDDELFART SPILDEVAND A/S CVR.nr. 32259901 Strandvejen 100 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 08.02.2024 for kr. 8.093 kontakt@middelfartspildevand.dk	5.244,69	0,00	0,00	5.244,69
I alt ved budsum	1.225.674,45	1.055.233,03	39.946,99	130.494,43
Hæftelse nr. 14 RESURS BANK FILIAL AF RESURS BANK AKTIEBOLAG SVERIGE CVR.nr. 36041021 Ringager 4A 2605 Brøndby Udlæg lyst d. 20.06.2024 for kr. 8.268 Medtages for tinglyst beløb, da beløb pr. auk.dato er uoplyst mail@resurs.dk	8.268,00	0,00	0,00	8.268,00
I alt ved budsum	1.233.942,45	1.055.233,03	39.946,99	138.762,43
Hæftelse nr. 15 Intrum Investment Udlæg lyst d. 07.01.2025 for kr. 59.035 Medtages for tinglyst beløb, da beløb pr. auk.dato er uoplyst dk.inkasso@intrum.com	59.035,00	0,00	0,00	59.035,00
I alt ved budsum	1.292.977,45	1.055.233,03	39.946,99	197.797,43

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. 16 MIDDELFART SPILDEVAND A/S CVR.nr. 32259901 Strandvejen 100 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 05.05.2025 for kr. 6.193 kontakt@middelfartspildevand.dk	4.512,31	0,00	0,00	4.512,31
I alt ved budsum	1.297.489,76	1.055.233,03	39.946,99	202.309,74
Hæftelse nr. 17 MIDDELFART SPILDEVAND A/S CVR.nr. 32259901 Strandvejen 100 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 18.02.2026 for kr. 11.650 kontakt@middelfartspildevand.dk	8.288,44	0,00	0,00	8.288,44
I alt ved budsum	1.305.778,20	1.055.233,03	39.946,99	210.598,18
Hæftelse nr. 18 MIDDELFART SPILDEVAND A/S CVR.nr. 32259901 Strandvejen 100 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 22.06.2026 for kr. 6.917 kontakt@middelfartspildevand.dk	4.494,38	0,00	0,00	4.494,38
I alt ved budsum	1.310.272,58	1.055.233,03	39.946,99	215.092,56
Hæftelse nr. 19 - sidste hæftelse MIDDELFART SPILDEVAND A/S CVR.nr. 32259901 Strandvejen 100 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 01.10.2026 for kr. 7.429 Medtages for tinglyst beløb, da beløb pr. auk.dato er uoplyst kontakt@middelfartspildevand.dk	7.429,00	0,00	0,00	7.429,00
A. Total i alt	1.317.701,58	1.055.233,03	39.946,99	222.521,56

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	81.830,00	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	81.830,00	
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.	45.080,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	33.750,00	
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.	3.000,00	(Anslået) Kommentar: Kender ikke brandforsikringsselskab
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.449.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 177.407,38			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 01-10-2026 Berit Clausen Heidtmann			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.937,50
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.500,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.187,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.350,00
Total inkl. moms:	kr. 45.080,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.449.000,00

Størstebeløbet	kr. 81.830,00
Restancer	kr. 39.946,99
1/4 af hæftelser	kr. 55.630,39
Friværdis	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 177.407,38

