

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Ruevænget 4, Bøjden, 5600 Faaborg, 5600 Faaborg

Tvangsauktion: Onsdag 18-03-2026 kl. 09:30  
Retten i Svendborg, Retssal 5, Christiansvej 41, 5700 Svendborg  
Rettens AS nummer: AS 7-7/2026



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

## Indholdsfortegnelse

|                 |   |
|-----------------|---|
| Salgsopstilling | 3 |
| Fotos           | 8 |

|                               |                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Journalnummer:</b>         | 64991                                                                                                                                                                                |
| <b>Rettens AS nummer:</b>     | AS 7-7/2026                                                                                                                                                                          |
| <b>Matrikel nr.:</b>          | 1ap, Bøjden By, Horne                                                                                                                                                                |
| <b>Beliggende:</b>            | Ruevænget 4, Bøjden, 5600 Faaborg, 5600 Faaborg                                                                                                                                      |
| <b>Tilhørende:</b>            | Boet efter Tonny Grube Jørgensen                                                                                                                                                     |
| <b>Boende:</b>                | v/bobestyrer advokat Michael Vestergaard, Borch Advokater                                                                                                                            |
| <b>Auktionstidspunkt:</b>     | Onsdag 18-03-2026 kl. 09:30                                                                                                                                                          |
| <b>Auktionssted:</b>          | Retten i Svendborg<br>Retssal 5<br>Christiansvej 41<br>5700 Svendborg<br><br>Tlf.: 99 68 32 00<br>E-mail: foged.sve@domstol.dk<br>Å: Mandag-fredag 8.30-15.00                        |
| <b>Dato for besigtigelse:</b> | Mandag 02-03-2026 kl. 15:30                                                                                                                                                          |
| <b>Besigtigelse:</b>          | Ruevænget 4, 5600 Faaborg                                                                                                                                                            |
| <b>Kommentar:</b>             | Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Kontakt Berit C. Heidtmann, mail: bh@borch-advokater.dk |
| <b>Rekvirent:</b>             | Bobestyrer advokat Michael Vestergaard                                                                                                                                               |
| <b>v/advokat:</b>             | Peter Filip Albertsen                                                                                                                                                                |

## Ejendomsoplysninger

|                                                      |                                               |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Ejendomskategori:</b>                             | Villa                                         |
| <b>Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:</b>                 | 692.000 kr.                                   |
| <b>Grundværdi:</b>                                   | 118.000 kr.                                   |
| <b>Boligareal ifølge BBR:</b>                        | 132 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Grund:</b>                                        | 806 m <sup>2</sup> Heraf vej 0 m <sup>2</sup> |
| <b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>        | Ingen                                         |
| <b>Momspligtig:</b>                                  | Nej                                           |
| <b>Forsikringsforhold:</b>                           | købstædernes brandforsikring                  |
| <b>Police nr.:</b>                                   | 150792                                        |
| <b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:</b> | 0,00 kr.                                      |
| <b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>                     | ikke oplyst                                   |
| <b>Lejemål:</b>                                      | Nej                                           |
| <b>Byrder og servitutter:</b>                        | Ja Se vedhæftede tingbogsattest               |
| <b>Byggeår:</b>                                      | 1971                                          |
| <b>Antal værelser:</b>                               | 5                                             |

## Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 806 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Ifølge BBR:

Boligen er ifølge BBR i alt på 132 m<sup>2</sup> i 1 plan og består af 5 værelser, 1 bad og 2 toiletter. Til ejendommen hører garage på 42 m<sup>2</sup>. Ejendommen er opført i 1971.

Ejendom og garage er ifølge BBR reg. med følgende materialer:

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl

Energioplysninger:

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Supplerende varme: Brændeovne og lignende med skorsten

EASY pillebrændeovn er etableret på ejendommen ifølge BBR

Beskrivelse af ejendommen:

Fra hovedindgangen kommer man ind i entre. 1. dør til højre kommer man ud i et lille køkken. Fra entreen og lige ud kommer man ind i en vinkel-stue med udgang til terrassen foran huset. Ved siden af stuen er et lille værelse og ved siden af dette et lille toilet. Fra den L-formede entre/gang til venstre ligger et lille badeværelse og ved siden af badeværelset er et bryggers med udgang til indkørslen. For enden af den L-formede entre/gange ligger 2 værelser. Fra det ene værelse er der udgang til overdækket terrasse på bagsiden af huset.

Der har været og er muligvis stadig vandskader i ejendommen. Der er lukket for vandet for at stoppe skaden. Det vides ikke hvor omfattende disse er. Boets forsikring dækker ikke og der vil ikke blive foretaget udbedring af dette. Forsyningsvirksomhederne har formentlig afbrudt el- og vandforsyning til ejendommen og der skal nok betales et gebyr til forsyningsvirksomhederne for at gå genåbnet.

Vinduer ses at være i fin stand og af nyere dato. Badeværelse, toilet og køkken er af ældre dato og fremstår ikke i særlig pæn stand. Ejendommen bærer i det hele taget præg af ikke at have været vedligeholdt – udover de nyere vinduer.

Ejendommen vil ikke blive ryddet for indbo inden ejerskifte.

Ejendommen er ikke opmålt i forbindelse med auktionen. En køber bør derfor efterprøve de oplyste kva-dratmeter 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. Grund-skylden 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 størsteløbet. 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. 1.151,63 pr. 18. marts 2026.

Fremvisning kan ske mandag den 2. marts 2026 kl. 15.30, dog kun efter forudgående tilmelding via Flexya eller til Berit Heidtmann på mail til [bh@borch-advokater.dk](mailto:bh@borch-advokater.dk).

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 - sidste hæftelse<br>Totalkredit A/S<br>CVR.nr. 21832278<br>Kalvebod Brygge 1<br>1780 København V<br><br>Realkreditpantebrev lyst d. 11/4-2012 for kr. 685.000<br>kontantlån<br><br>noedlidende.ejendomme@sjfbank.dk | 570.251,76                      | 540.528,84                                  | 29.722,92                                 | 0,00                              |
| <b>A. Total i alt</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>570.251,76</b>               | <b>540.528,84</b>                           | <b>29.722,92</b>                          | <b>0,00</b>                       |

|                                                                                                                                                                                         |     |           |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:</b>                                                                                     | kr. | 73.068,90 |                                                                                     |
| <b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>                                                                                                                                            | kr. | 73.068,90 |                                                                                     |
| <b>Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):</b>                                                                                                                       | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>Det under B anførte størstebeløb fremkommer således</b>                                                                                                                              |     |           |                                                                                     |
| <b>a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>                                                                                                          | kr. | 29.480,00 |                                                                                     |
| <b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>                                                                                                                                           | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>c. Restancer vedrørende</b>                                                                                                                                                          |     |           |                                                                                     |
| <b>1. Ejendomsbidrag</b>                                                                                                                                                                | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>                                                                                                                                            | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>3. Kloakbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                              | kr. | 2.303,34  | Kontakt e-mail: ffv@ffv.dk<br>Kommentar: Skyldig renovation inkl. renter og gebyrer |
| <b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b>                                                                                                                               | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>6. Vejbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                                | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>7. Andre offentlige bidrag</b>                                                                                                                                                       | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>8. Brandforsikringsbidrag</b>                                                                                                                                                        | kr. | 0,00      |                                                                                     |
| <b>9. Andet, jfr. specifikation</b>                                                                                                                                                     | kr. | 41.285,56 | Kommentar: Se vedhæftede panthaverregnskab                                          |
| <b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>                                                                                                                     |     |           |                                                                                     |
| Ved et auktionsbud på kr. 692.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562)<br>Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 102.791,82 |     |           |                                                                                     |
| Denne salgsoptilling er udarbejdet den 16-01-2026 Berit Clausen Heidtmann                                                                                                               |     |           |                                                                                     |

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

|                                     | Beløb inkl. moms     |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Rekvirentsalær:</b>              | kr. 22.500,00        |
| <b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b> | kr. 1.500,00         |
| <b>Annoncer anslået:</b>            | kr. 5.175,00         |
| <b>Ejendomsdatarapport:</b>         | kr. 105,00           |
| <b>Befordring:</b>                  | kr. 200,00           |
| <b>Total inkl. moms:</b>            | kr. <b>29.480,00</b> |

**II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 692.000,00**

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Størstebeløbet</b>                           | kr. 73.068,90         |
| <b>Restancer</b>                                | kr. 29.722,92         |
| <b>1/4 af hæftelser</b>                         | kr. 0,00              |
| <b>Friværdi</b>                                 | kr. 0,00              |
| <b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b> | kr. <b>102.791,82</b> |

