

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Hemvej 12, 6280 Højer

Tvangsauktion: Torsdag 23-04-2026 kl. 09:00
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-27/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	116534/mra
Rettens AS nummer:	AS 6-27/2026
Matrikel nr.:	137, Sdr. Sejerslev, Emmerlev
Matrikel nr.:	328, Sdr. Sejerslev, Emmerlev
Beliggende:	Hemvej 12, 6280 Højer
Tilhørende:	Margit Hanne Kehler
Boende:	Bor ikke på ejendommen
Auktionstidspunkt:	Torsdag 23-04-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Sønderborg Retssal 2 Stationsvej 10 6400 Sønderborg Tlf.: 73 42 41 21 E-mail: foged.son@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Mandag 13-04-2026 kl. 16:45
Besigtigelse:	Hemvej 12, 6280 Højer
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 10 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail samt antal. Husk besked ved afbud - 30910582
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	420.000 kr.
Grundværdi:	122.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	88 m ²
Grund:	4802 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryk Forsikring
Police nr.:	605 5000 705.062
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	804,19 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1860
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 4802 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen består ifølge BBR af en bygning og en grund på modsatte side af vejen.

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1860 til/ombygget i 1965 i mursten med stråtag. Bebygget areal ifølge BBR udgør 80 m² samt udnyttet areal i tagetagen 8 m², således at det samlede boligareal andrager 88 m². Ifølge BBR er ejendommen noteret som BEVARINGSVÆRDIGT.

Huset er indrettet med bryggers med fliser, soveværelse med gulvtæppe, entre, stue med gulvtæppe og køkken med fliser samt værelse. Overalt træloft. Endvidere badeværelse med badekar. Der er brændeovn i stue og køkken, begge af ældre dato.

Der er buede enkeltlagsvinduer i huset samt forsatsvinduer.

Ved besigtigelsen forefandtes Blomberg emhætte, AEG komfur samt køleskab.

Førstesalen er indrettet med et lille værelse og ellers uudnyttet.

Bygning 2 – Garage: Ifølge BBR andrager bebygget areal 20 m².

Bygning 3 – Udhus: Ifølge BBR andrager bebygget areal 12 m².

Bygning 2 og 3 er indrettet med annek, lille stue og overdækket terrasse samt fyrrum.

Der er endvidere i haven et drivhus, brændeskur samt et lysthus.

Vandforsyning: Ifølge BBR Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Afløb til offentligt kloaksystem

Varme: Ifølge BBR Centralvarme til flydende brændsel

Der er ikke overensstemmelse med BBR og de faktiske forhold, idet drivhus, brændeskur og lysthus ikke er noteret.

Se gældende regler for Brændeovne:

<https://braendefyringsportalen.dk/borger/ejerskifteordningen>.

Med hensyn til ejendommens servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Betalingsforpligtelsen af indefrossen grundskyld overtages af køber, idet omfang ejer ikke betaler. Beløbet er pr. auktionsdagen ikke opgjort.

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 - sidste hæftelse Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst for kr. 656.000,00	579.998,03	558.385,93	21.612,10	0,00
A. Total i alt	579.998,03	558.385,93	21.612,10	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	44.736,53	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	44.736,53	
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.	37.343,08	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
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.	5.393,45	Kommentar: Se bilag
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	2.000,00	Kommentar: Evt. Grundskyld, der hæfter på ejendommen
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 420.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 66.348,63			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 16-03-2026 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.625,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.112,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 3.450,58
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 37.343,08

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 420.000,00

Størstebeløbet	kr. 44.736,53
Restancer	kr. 21.612,10
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 66.348,63



Huset



Udbygninger/Havestue



Skur



Lysthus



Brændeskur



Badeværelse



Køkken



Brændeovn



Brændeovn

