

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Strandelhjørn Bygade 18A, 6500 Vojens

Tvangsauktion: Torsdag 30-04-2026 kl. 09:00
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-26/2026



Advokatpartnerselskabet Kirk Larsen & Ascanius · v/advokat Mark Søtrup
Esbjerg Brygge 28 · 6700 Esbjerg · Tlf.: 70226660
www.kirklarsen.dk · bml@kirklarsen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	11

Journalnummer:	9400-3745
Rettens AS nummer:	AS 6-26/2026
Matrikel nr.:	17, Strandelhjørn, Bevtøft
Beliggende:	Strandelhjørn Bygade 18A, 6500 Vojens
Tilhørende:	Tina Gudrun Hansen og Bjarne Hansen
Boende:	Strandelhjørn Bygade 18A, 6500 Vojens
Auktionstidspunkt:	Torsdag 30-04-2026 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:	Torsdag 23-04-2026 kl. 15:00
Besigtigelse:	Strandelhjørn Bygade 18A, 6500 Vojens
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Hvis ingen har tilmeldt sig ved fristens udløb, vil besigtigelsen ikke blive gennemført.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Nykredit Realkredit A/S
v/advokat:	Mark Søtrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	1.556.000 kr.
Grundværdi:	325.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	256 m ²
Grund:	14382 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alka Forsikring
Police nr.:	1096828140
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Se tillæg vedrørende lån i Nykredit.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1860
Antal værelser:	7

Beskrivelse af ejendommen

Strandelhjørn Bygade 18A

Ejendommen er et nedlagt landbrug med et tinglyst areal på 14382 m², heraf vej 0 m². Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom og bærer navnet Rhodesminde.

Ejendommen består ifølge BBR af 2 bygninger, et fritliggende enfamiliehus (bygningsnr. 1) og et udhus (bygningsnr. 5).

Bygningsnr. 1 er opført i 1860 i mursten og med stråtag. Den har et bebygget areal iflg. BBR på 256 m². Det samlede boligareal udgør 256 m².

Ved besigtigelsen af ejendommen kunne det konstateres, at taget er et eternittag og ikke længere et stråtag.

Huset er indrettet med entre, køkken, alrum og stue uden adskillelse, gang, 8 værelser, baggang/fyrrum og badeværelse. Fra baggang/fyrrum er der adgang til garage med 2 porte.

Der er træloft i alle rum.

Der er klinker på gulvet i entre, køkken, alrum og badeværelse. Øvrige rum er med trægulve.

På besigtigelsestidspunktet var der følgende hårde-/hvidevarer til stede i køkkenet:

nedfældet kogeplads til flaskegas mrk. ukendt, indbygningsovn mrk. ukendt, emhætte mrk. ukendt, opvaskemaskine mrk. Zanussi, køleskab mrk. ukendt.

Ejendommen opvarmes via centralvarme til fast brændsel.

Vandforsyning: privat vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Bygningsnr. 5 er et udhus (tidligere svinestald) opført i 1980 i mursten med tag af fibercement (herunder asbest). Bebygget areal iflg. BBR 450 m².

Bygningen er indrettet som hestestald med hestebåse samt værksted og depot.

Iflg. BBR er der følgende bemærkninger for grund:

Vindmølle opført i 1985

Aljebeholder 25 m³

Pladsbelægning 16 m³

Kornsilo 46 m³

Fremvisning af ejendommen afholdes torsdag den 23. april 2026 kl. 15:00– Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Er der ingen tilmeldinger forbeholdes det at aflyse fremvisningen.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvist er baseret på offentlige registre (BBR-udskrift) samt besigtigelse den 23. marts 2026. Offentlige registre kan indeholde fejl, hvorfor der ikke indestås for oplysningernes rigtighed, og hverken fogeden, rekvirenten eller dennes repræsentant kan drages til ansvar for eventuelle fejl. Interesserede købere opfordres derfor til selv at besigtige ejendommen på den planlagte fremvisningsdato.

Fra og med 2018 er stigning i grundskyld "infrosset" som lån, der forfalder i tilfælde af ejerskifte. En auktion betragtes i den forbindelse

efter rekvirentens opfattelse som et ejerskifte i relation til lånet. Lånet er ikke tillagt fortrinsret, men i det omfang sælger ikke indfrier lånet, så har kommunen mulighed for at henholde sig til ejendommen og derved reelt pålægge auktionskøber udgiften. Udgiften er derfor medtaget i størsteløbet og udgør for årene 2019-2023 i alt 4.658,45.

OBS: DET BEMÆRKEES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLIGTIG

DET BEMÆRKEES TILLIGE, AT REKVIRENTSALÆRET VIL BLIVE REGULERET I OPADGÅENDE RETNING I DET OMFANG, BUDSUMMEN OVERSTIGER DEN OFFENTLIGE EJENDOMSVÆRDI

|

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 Nykredit Realkredit A/S CVR.nr. 12719280 c/o advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 05.10.2007 for kr. 805.000, var. obl.lån, restgæld pr. 01.04.2026 kr. 347.688,02, kvartårlig ydelse kr. 10.132,41 realkredit@kirk-larsen.dk	380.307,02	348.731,97	31.575,05	0,00
I alt ved budsum	380.307,02	348.731,97	31.575,05	0,00
Hæftelse nr. 2 Investeringselskabet Sjælland-Fyn A/S (tidligere Finans. Faaborg Formueforvaltning) c/o Sparekassen Sjælland-Fyn Herregårdscntret 23 5600 Faaborg PrivatPantebrev lyst d.19.08.2008 for kr. 525.000, rente 9% p.a. Særlige indfrielsesvilkår og kaution og godkendelse af ny debitor, jf. vedlagte kopi af pantebrev. vcy@spks.dk	308.912,56	299.617,59	9.294,97	0,00
I alt ved budsum	689.219,58	648.349,56	40.870,02	0,00
Hæftelse nr. 3 RÅDGIVENDE INGENIØR ANDERS A MØLLER CVR.nr. 65020750 Skolestræde 4 3700 Rønde Udlæg lyst d. 04.10.2010 for kr. 18.492. Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb. anders.a.moller@gmail.com	18.492,00	0,00	0,00	18.492,00
I alt ved budsum	707.711,58	648.349,56	40.870,02	18.492,00
Hæftelse nr. 4 RÅDGIVENDE INGENIØR ANDERS A MØLLER CVR.nr. 65020750 Skolestræde 4 3700 Rønde Udlaeg lyst d. 29.11.2010 for kr. 18492 Se hæftelse 3. Udlægget er ved en fejl tinglyst 2 gange. anders.a.moller@gmail.com	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	707.711,58	648.349,56	40.870,02	18.492,00

Prioritetsopgørelse

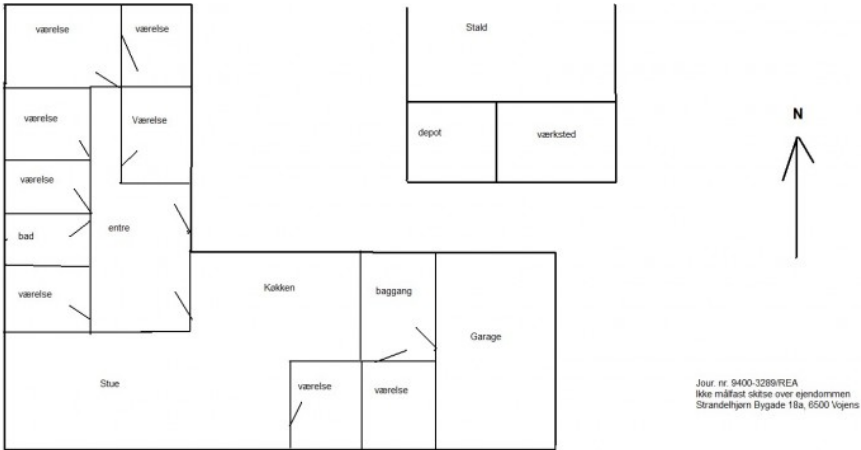
Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 5 PROVAS-HADERSLEV FORSYNINGSSERVICE A/S c/o Dansk Andelsinkasso Forstallé 28 6200 Aabenraa Udlæg lyst d. 05.08.2014 for kr. 40.132 Anmeldt med km@danskandelsinkasso.dk	19.066,45	0,00	0,00	19.066,45
I alt ved budsum	726.778,03	648.349,56	40.870,02	37.558,45
Hæftelse nr. 6 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 30.04.2015 for kr. 268.616. Tinglyst i Tina Gudrun Hansens ideelle andel af ejendommen. Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	268.616,00	0,00	0,00	268.616,00
I alt ved budsum	995.394,03	648.349,56	40.870,02	306.174,45
Hæftelse nr. 7 Jens Harboe Juhl cvr.nr. 2727148 Industrivej 9 6510 Gram Udlæg lyst d. 02.11.2016 for kr. 6.385. Tinglyst i Bjarne Hansens ideelle andel af ejendommen. Ej anmeldt, medtaget for tinglyste beløb	6.385,00	0,00	0,00	6.385,00
I alt ved budsum	1.001.779,03	648.349,56	40.870,02	312.559,45
Hæftelse nr. 8 GF FORSIKRING A/S CVR nr. 26231418 Jernbanevej 65 5210 Odense NV Udlæg lyst d. 12.06.2019 for kr. 14.579. Tinglyst i Bjarne Hansens ideelleandel af ejendommen. Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb. gf@gfforsikring.dk	14.579,00	0,00	0,00	14.579,00
I alt ved budsum	1.016.358,03	648.349,56	40.870,02	327.138,45

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. 9 NRGi Elhandel A/S v/Collectia A/S Abildager 11 2605 Brøndby Udlæg lyst d. 18.10.2023 for kr. 18.034. Tinglyst i Bjarne Hansens ideelleandel af ejendommen. Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb. info@collectia.dk	18.034,00	0,00	0,00	18.034,00
I alt ved budsum	1.034.392,03	648.349,56	40.870,02	345.172,45
Hæftelse nr. 10 TØNDER FORSYNING A/S CVR. 32065813 Håndværkervej 4 6261 Bredebro Udlæg lyst d. 29.05.2024 for kr. 21.509. Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb. info@tonfor.dk	21.509,00	0,00	0,00	21.509,00
I alt ved budsum	1.055.901,03	648.349,56	40.870,02	366.681,45
Hæftelse nr. 11 TØNDER FORSYNING A/S CVR. 32065813 Håndværkervej 4 6261 Bredebro Udlæg lyst 18.09.2024 for kr. 21.909. Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb. info@tonfor.dk	21.909,00	0,00	0,00	21.909,00
I alt ved budsum	1.077.810,03	648.349,56	40.870,02	388.590,45
Hæftelse nr. 12 - sidste hæftelse EL-MØLLER A/S Brunde Vest 14A, Brunde 6230 Rødekro Udlæg lyst 09.07.2025 for kr. 11.994 Tinglyst i Bjarne Hansens ideelleandel af ejendommen. Ej anmeldt, medtaget for det tinglyste beløb. el-moeller@el-moeller.dk	11.994,00	0,00	0,00	11.994,00
A. Total i alt	1.089.804,03	648.349,56	40.870,02	400.584,45

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	84.888,16	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	84.888,16	
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.	46.030,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	18.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	2.552,23	Kontakt e-mail: rasbl@haderslev.dk Kommentar: Ejendomsbidrag 2026
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.	813,75	Kontakt e-mail: debitor@provas.dk Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	2.076,00	Kontakt e-mail: okonomi1@alka.dk Kommentar: Policenr. 1096828140
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrossen grundskyld	kr.	4.658,45	Kontakt e-mail: rasbl@haderslev.dk
11. Renovation og ejendomsbidrag	kr.	10.007,73	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Sag: 8654553758
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.556.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 225.904,29			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 25-03-2026 Benedikte Munk Larsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 2.500,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.125,00
Ejendomsdatabaser:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.100,00
Nykredit - gebyr:	kr. 400,00
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 46.030,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.556.000,00	
Størstebeløbet	kr. 84.888,16
Restancer	kr. 40.870,02
1/4 af hæftelser	kr. 100.146,11
Friværdis	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 225.904,29



Skitse