

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Snoghøjvej 41, 7000 Fredericia

Tvangsauktion: Fredag 08-05-2026 kl. 09:20  
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding  
Rettens AS nummer: AS 7-4/2026



Anker Law · v/advokat Niels Anker Michaelsen  
Strandvejen 8 · 6000 Kolding · Tlf.: 76320010  
<https://anker-law.dk/> · [ab@szocska.dk](mailto:ab@szocska.dk)



## Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9



<b>Journalnummer:</b>	631396
<b>Rettens AS nummer:</b>	AS 7-4/2026
<b>Matrikel nr.:</b>	88b, Erritsø By, Erritsø
<b>Beliggende:</b>	Snoghøjvej 41, 7000 Fredericia
<b>Tilhørende:</b>	Vagn Bjarne Sørensen
<b>Boende:</b>	Snoghøjvej 41, Snoghøj, 7000 Fredericia
<b>Auktionstidspunkt:</b>	Fredag 08-05-2026 kl. 09:20
<b>Auktionssted:</b>	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding  E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
<b>Hæftelse nr.:</b>	1-2
<b>Rekvirent:</b>	Realkredit Danmark A/S
<b>v/advokat:</b>	Niels Anker Michaelsen

### Ejendomsoplysninger

<b>Ejendomskategori:</b>	Villa
<b>Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:</b>	2.381.000 kr.
<b>Grundværdi:</b>	858.000 kr.
<b>Boligareal ifølge BBR:</b>	204 m <sup>2</sup>
<b>Grund:</b>	1128 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>	Tryg Forsikring
<b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:</b>	156,02 kr.
<b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
<b>Lejemål:</b>	Nej
<b>Byrder og servitutter:</b>	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
<b>Byggeår:</b>	1875
<b>Antal værelser:</b>	6

## Beskrivelse af ejendommen

### Baseret på tilgængelige offentlige oplysninger:

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus, der er opført i 1875 og tilbygget/ombygget i 1977.

Ejendommens tinglyste areal er 1128 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Ejendommen har et bebygget areal på 136 m<sup>2</sup>. Ejendommens samlede boligareal er på 204 m<sup>2</sup>, hvoraf 68 m<sup>2</sup> er udnyttet tagetageareal.

Herudover er der 16 m<sup>2</sup> overdækket areal

Der er 6 værelser, køkken samt 2 toiletter/badeværelser.

Varmeinstallationen er fjernvarme/blokvarme.

### Faktisk beskrivelse af ejendommen:

Huset er pudset og malet gråt.

Man træder ind i en entre med klinkegulv og listeloft.

Til højre for entreen er der et badeværelse med paneler og karbad.

Længere fremme i entreen og til højre er der adgang til en spisestue med paneler på væggene.

Fra spisestuen er der adgang til et værelse.

Til venstre fra entreen er der adgang til køkkenet, hvor der er en Siemens opvaskemaskine, en dropinette og emhætte af ukendt mærke og en Smeg ovn med en emhætte af ukendt mærke ovenpå. Køleskabet er et Vestfrost. I køkkenet er der ligeledes en spiseplads og rummet har samme klinker som entreen samt murstensvægge.

Til venstre for køkkenet er der en baggang med en Siemens vaskemaskine, en Wasco skabsfryser og en unit til varmeinstallationen.

Ligeud for køkkenet er der et soveværelse og værelse samt udgang til terrassen.

Til højre for køkkenet er der adgang til endnu et værelse.

Fra stuen er der en trappe op til 1. sal.

På 1. sal er der en stue med panelvægge og udsigt til fjordkig i Lillebælt.

Herudover er der et større værelse samt et badeværelse med bruseniche.

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
<p>Hæftelse nr. 1 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø</p> <p>Realkreditpantebrev lyst d. 12.05.2010 for kr. 516.000,00.</p> <p>Der vil blive pålagt ekstra renter fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk. Flexlån er baseret på inkonvertible obligationer og har særlige indfrielsesvilkår. Ved refinansiering fastsættes ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse. Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få oplysninger om lånet.</p> <p>rdsupport@rd.dk</p>	373.982,36	351.299,46	22.682,90	0,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>373.982,36</b>	<b>351.299,46</b>	<b>22.682,90</b>	<b>0,00</b>
<p>Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø</p> <p>Realkreditpantebrev lyst d. 31.10.2013 for kr. 672.000,00.</p> <p>Der vil blive pålagt ekstra renter fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk. Flexlån er baseret på inkonvertible obligationer og har særlige indfrielsesvilkår. Ved refinansiering fastsættes ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse. Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få oplysninger om lånet.</p> <p>rdsupport@rd.dk</p>	601.621,05	581.833,77	19.787,28	0,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>975.603,41</b>	<b>933.133,23</b>	<b>42.470,18</b>	<b>0,00</b>

### 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. 3 - sidste hæftelse Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K  Ejerpantebrev lyst d. 07.05.1999 for kr. 350.000,00.  grckontakt@danskebank.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A. Total i alt</b>	<b>975.603,41</b>	<b>933.133,23</b>	<b>42.470,18</b>	<b>0,00</b>

<b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:</b>	kr.	63.207,90	
<b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>	kr.	63.207,90	
<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.	48.530,50	
<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.	0,00	
<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.	5.000,00	(Anslået) Kontakt e-mail: tryg@tryg.dk Kommentar: Snoghøjvej 41, 7000 Fredericia
<b>9. Andet, jfr. specifikation</b>	kr.	0,00	
<b>10. Indfrysningsslån</b>	kr.	4.677,40	Kontakt e-mail: tina.arreborg@fredericia.dk Kommentar: Snoghøjvej 41, 7000 Fredericia
<b>11. Renovation</b>	kr.	5.000,00	(Anslået) Kontakt e-mail: affald.genbrug@fredericia.dk Kommentar: Snoghøjvej 41, 7000 Fredericia
<b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>			
Ved et auktionsbud på kr. 2.381.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 457.027,23			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 10-04-2026 Niels Anker Michaelsen			

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

	Beløb inkl. moms	
<b>Rekvirentsalær:</b>	kr.	37.500,00
<b>Incassosalær(er):</b>	kr.	3.162,50
<b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>	kr.	2.250,00
<b>Annoncer anslået:</b>	kr.	5.175,00
<b>Ejendomsdatarapport:</b>	kr.	105,00
<b>Befordring:</b>	kr.	338,00
<b>Total inkl. moms:</b>	kr.	<b>48.530,50</b>

**II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.381.000,00**

<b>Størstebeløbet</b>	kr.	63.207,90
<b>Restancer</b>	kr.	42.470,18
<b>1/4 af hæftelser</b>	kr.	0,00
<b>Friværdi</b>	kr.	351.349,15
<b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b>	kr.	<b>457.027,23</b>

