

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Skodsbølvej 11, 6310 Broager

Tvangsauktion: Torsdag 07-05-2026 kl. 09:30
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-15/2026



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	10

Journalnummer:	9400-3749
Rettens AS nummer:	AS 6-15/2026
Matrikel nr.:	19, Skodsbøl, Broager
Beliggende:	Skodsbølvej 11, 6310 Broager
Tilhørende:	Kasper Petersen
Boende:	Skodsbølvej 11, Skodsbøl, 6310 Broager
Auktionstidspunkt:	Torsdag 07-05-2026 kl. 09:30
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 30-04-2026 kl. 13:00
Besigtigelse:	Skodsbølvej 11, 6310 Broager
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. 01-01-2022:	1.441.000 kr.
Grundværdi:	307.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	263 m ²
Grund:	3286 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryk Forsikring
Police nr.:	605-5003.927.871
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	223,55 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:	1895
Antal værelser:	8

Beskrivelse af ejendommen

Skodsbølvej 11, Skodsbøl

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et tinglyst areal på 3.286 m², heraf vej 0 m².

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

Bygningsnr. 1 er opført i 1895 og om-/tilbygget i 1977 i mursten og med tag af fibercement, herunder asbest. Den har et bebygget areal iflg. BBR på 217 m². Det samlede boligareal udgør 263 m². Udnyttet tageetage på 95 m². Overdækket areal på 38 m². Indbygget udhus på 49 m².

Huset er indrettet med entre, køkken, stue, 2 værelser, badeværelse og trappe til 1. sal.

Der er træloft i alle rum.

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

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

Kogeplader, mrk. ukendt.

På 1. sal er der repos/gang, badeværelse, 2 værelser og et depotrum.

Der er træloft og trægulv overalt. Det var dog ikke muligt at se gulvet i badeværelset.

Ejendommen opvarmes via centralvarme med én fyringsenhed.

Opvarmningsmiddel: Naturgas

Vandforsyning: privat vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand

Der foreligger ingen afløbsteknisk dokumentation for spildevandskloak i kommunens arkiver.

Bygningsnr. 2 er en fritliggende overdækning opført i 1980 i træ og med tag af fibercement uden asbest. Bebygget areal iflg. BBR 44 m².

Fremvisning af ejendommen afholdes tirsdag den 30. april 2026 kl. 13:00— 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 25. 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 "indefrosset" 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 kr. 978,31 vedrørende MIO og kr. 444,30 vedrørende PIO (se ejendomsdatarapport) i alt .

OBS: DET BEMÆRKES, AT TVANGSAUKTIONEN IKKE ER MOMSPLIGTIG

DET BEMÆRKES TILLIGE, AT REKVIRENTSALÆRET VIL BLIVE REGULERET I OPADGÅENDE RETNING I DET OMFANG, BUDSUMMEN

OVERSTIGER DEN OFFENTLIGE EJENDOMSVÆRDI

Prioritetsopgørelse

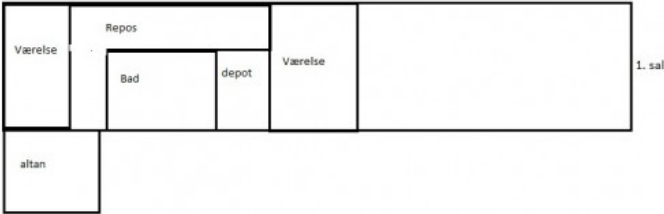
Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Nykredit Realkredit A/S CVR.nr. 12719280 v/advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 19.01.2012 for kr. 565.000, obligationslån, rente 4% p.a., restgæld pr. 1/4 2026 kr. 378.530,95, kvartårlig ydelse kr. 8.627,10 realkredit@kirkklarsen.dk	407.256,33	380.234,34	27.021,99	0,00
I alt ved budsum	407.256,33	380.234,34	27.021,99	0,00
Hæftelse nr. 2 Ejerpantebrev med meddelelse til Kreditbanken A/S CVR.nr. 16339016 H.P. Hanssens Gade 17 6200 Aabenraa Tillægstekst lyst d. 24.11.1997 for kr. 160.000 Særlige bestemmelser/vilkår mbm@kreditbanken.dk	82.985,44	0,00	0,00	82.985,44
I alt ved budsum	490.241,77	380.234,34	27.021,99	82.985,44
Hæftelse nr. 3 Andel Energi A/S CVR.nr. 24213528 Hovedgaden 36 4520 Svinninge LOWEL - sagsnr. 1372875-335537 /FO-FUEN Udlæg lyst d. 25.04.2023 for kr. 5.020 Anmeldt med bobehandling.dk@lowell.com	845,00	0,00	0,00	845,00
I alt ved budsum	491.086,77	380.234,34	27.021,99	83.830,44
Hæftelse nr. 4 SØNDERBORG FORSYNINGSSERVICE A/S CVR nr. 31875544 Ellegårdsvej 8 6400 Sønderborg Udlæg lyst d. 25.04.2023 for kr. 6.948 Anmeldt med info@sonfor.dk	6.948,00	0,00	0,00	6.948,00
I alt ved budsum	498.034,77	380.234,34	27.021,99	90.778,44

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 SONFOR Service A/S CVR.nr. 31875544 Ellegårdvej 8 6400 Sønderborg Udlæg lyst d. 22.02.2024 for kr. 7.371 Anmeldt med info@sonfor.dk	7.371,00	0,00	0,00	7.371,00
I alt ved budsum	505.405,77	380.234,34	27.021,99	98.149,44
Hæftelse nr. 6 - sidste hæftelse EWII A/S - sidste hæftelse CVR.nr. 28297947 c/o Collectia A/S Abildager 11 2605 Brøndby Sagsnr. 4372506 Udlæg lyst d. 21.01.2026 for kr. 11.859 Anmeldt med info@collectia.dk	12.040,43	0,00	0,00	12.040,43
A. Total i alt	517.446,20	380.234,34	27.021,99	110.189,87

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	75.704,90	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	75.704,90	
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.	46.080,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	9.375,00	
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.	12.189,18	Kontakt e-mail: info@sonfor.dk Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	6.638,11	Kontakt e-mail: backoffice.privat@tryg.dk Kommentar: Brandforsikring
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrossen grundskyld Mio og Pio	kr.	1.422,61	Kommentar: Indefrossen grundskyld
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.441.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 130.274,36			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 31-03-2026 Benedikte Munk Larsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 2.050,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.125,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.600,00
Nykredit gebyr:	kr. 400,00
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 46.080,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.441.000,00	
Størstebeløbet	kr. 75.704,90
Restancer	kr. 27.021,99
1/4 af hæftelser	kr. 27.547,47
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 130.274,36



Skitse