

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Gyden 3, 5900 Rudkøbing, 5900 Rudkøbing

Tvangsauktion: Onsdag 12-08-2026 kl. 09:00  
Retten i Svendborg, Retssal 5, Christiansvej 41, 5700 Svendborg  
Rettens AS nummer: AS 7-59/2026



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>	65175/BH
<b>Rettens AS nummer:</b>	AS 7-59/2026
<b>Matrikel nr.:</b>	14e, Sdr. Longelse By, Longelse
<b>Beliggende:</b>	Gyden 3, 5900 Rudkøbing, 5900 Rudkøbing
<b>Tilhørende:</b>	Boet efter Jørgen Ege Madsen
<b>Boende:</b>	v/bobestyrer advokat Henrik Dalegaard, Borch Advokater
<b>Auktionstidspunkt:</b>	Onsdag 12-08-2026 kl. 09:00
<b>Auktionssted:</b>	Retten i Svendborg Retssal 5 Christiansvej 41 5700 Svendborg  Tlf.: 99 68 32 00 E-mail: foged.sve@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
<b>Dato for besigtigelse:</b>	Tirsdag 04-08-2026 kl. 15:15
<b>Besigtigelse:</b>	Gyden 3, 5900 Rudkøbing
<b>Kommentar:</b>	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
<b>Rekvirent:</b>	Bobestyrer advokat Henrik Dalegaard
<b>v/advokat:</b>	Peter Filip Albertsen

### Ejendomsoplysninger

<b>Ejendomskategori:</b>	Villa
<b>Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:</b>	390.000 kr.
<b>Grundværdi:</b>	60.000 kr.
<b>Boligareal ifølge BBR:</b>	159 m <sup>2</sup>
<b>Grund:</b>	552 m <sup>2</sup> Heraf vej 98 m <sup>2</sup>
<b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>	Ingen
<b>Momspligtig:</b>	Nej
<b>Forsikringsforhold:</b>	Alm. Brand
<b>Police nr.:</b>	101656411
<b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:</b>	0,00 kr.
<b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>	ej oplyst
<b>Lejemål:</b>	Nej
<b>Byrder og servitutter:</b>	Nej
<b>Byggeår:</b>	1880
<b>Antal værelser:</b>	5

## Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 552 m<sup>2</sup>, heraf vej 98 m<sup>2</sup>.

Ifølge BBR:

Boligen er ifølge BBR i alt på 159 m<sup>2</sup> i 2 plan og består af 5 værelser, 1 bad og 1 toilet. Til ejendommen hører garage på 20 m<sup>2</sup> samt indbygget udhus på 18 m<sup>2</sup>.

Tagetagens udnyttede areal er på 56 m<sup>2</sup>

Energioplysninger:

Bygningens varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmingsmiddel: Flydende brændsel

Indvendigt består ejendommen af følgende:

Ind ad ejendommens eneste indgangsdør kommer man ind i bryggers. Her er installeret vaskemaskine, tørretumbler samt mindre kummefryser. Gulvbelægning er beton, murerne fremstår rå og inddækning i vindueskarm mangler.

Fra bryggerset er der til venstre adgang til fyrrum/værksted med beton og murstensgulv. Fra bryggerset er der endvidere adgang til ejendommens eneste badeværelse, hvor der er toilet og bruseniche. Der er ingen vask. Badeværelsets vægge og gulv er beklædt med fliser. Noget af loftet er revet ned i brusenichen. Fra bryggerset er der endvidere til højre adgang til køkkenalrum, hvor der er køkken med ovn, komfur, køleskab og emhætte. I midten af rummet er der en fastbygget køkkenø. Køkkenalrummet er opdelt i spiseafdeling samt et område, som ses anvendt til stue. Fra køkkenalrummet er der adgang til et værelse, som er delt i to i form af et stort klædeskab. Gulvbelægningen i både køkkenalrum samt værelse er parketgulv, som fremstår meget slidt. Fra køkkenet er der adgang til have via terrassedør.

Fra bryggerset er der endvidere adgang til ejendommens 1. sal. På 1. salen er der en mindre repos samt 3 værelser. I det første værelse på højre hånd, mangler der en loftplade. I det andet værelse på højre hånd ses der hul ind til skunken i væggen. Det tredje værelse ligger for enden ad gangen. På repos samt værelserne er der gulvtæpper.

Ejendommen er i generelt i mindre god stand og fremstår slidt. Der ses steder som fremstår ufærdige. Ejendommen bærer præg af at have stået tom længe og er beskidt, ligesom gulvtæppe på repos ser ud til at skulle skiftes.

Ved hovedindgangen ses en fliseterrasse med et bur samt skure der er fyldt op med diverse effekter. Indkørselen samt haven er endvidere overgroet.

Ejendommen er ikke opmålt i forbindelse med auktionen. En køber bør derfor efterprøve de oplyste kvadratmeter i BBR.

Eventuelle budgivere opfordres til at besigtige ejendommen inden budgivning.

Der henvises desuden til vedlagte BBR-meddelelse samt ejendomsdatarapport.

<b>Prioritetsopgørelse</b>				
<b>Pant- og udlægshavere</b>	<b>1. Fordring - pr. auktionsdagen</b>	<b>2. Restgæld der kan overtages, incl. renter</b>	<b>3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)</b>	<b>4. Hæftelser, der kræves indfriet</b>
Hæftelse nr. 1 - sidste hæftelse Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø  Realkreditpantebrev lyst d. 18/8-2005 for kr. 455.000  rdsupport@rd.dk	224.350,68	196.014,25	28.336,43	0,00
<b>A. Total i alt</b>	<b>224.350,68</b>	<b>196.014,25</b>	<b>28.336,43</b>	<b>0,00</b>

<b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:</b>	kr.	71.598,91	
<b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>	kr.	71.598,91	
<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.	25.703,36	
<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.	1.122,17	
Kommentar: oplyst fra Langeland kommune at beløbet er overgivet til SKAT			
<b>3. Kloakbidrag m.v.</b>	kr.	0,00	
<b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b>	kr.	3.358,35	Kontakt e-mail: forsikring.inkasso@almbrand.dk Kommentar: Se vedl. i salgsoptillingen
<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.	41.415,03	Kommentar: Se vedhæftede panthaverregnskab
<b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>			
Ved et auktionsbud på kr. 390.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 99.935,34			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 22-05-2026 Berit Clausen Heidtmann			

<b>I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger</b>	
	Beløb inkl. moms
<b>Rekvirentsalær:</b>	kr. 18.750,00
<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. 173,36
<b>Total inkl. moms:</b>	kr. <b>25.703,36</b>
<b>II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 390.000,00</b>	
<b>Størstebeløbet</b>	kr. 71.598,91
<b>Restancer</b>	kr. 28.336,43
<b>1/4 af hæftelser</b>	kr. 0,00
<b>Friværdi</b>	kr. 0,00
<b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b>	kr. <b>99.935,34</b>

