

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Sønderbyen 21, 6534 Agerskov

Tvangsauktion: Torsdag 01-10-2026 kl. 09:00
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-115 /2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	118494-Trh
Rettens AS nummer:	AS 6-115 /2026
Matrikel nr.:	39, Agerskov Ejerlav, Agerskov
Beliggende:	Sønderbyen 21, 6534 Agerskov
Tilhørende:	Tina Gudrun Hansen og Bjarne Hansen
Boende:	Strandelhjørn Bygade 18A, 6500 Vojens
Auktionstidspunkt:	Torsdag 01-10-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Sønderborg Retssal 2 Stationsvej 10 6400 Sønderborg Tlf.: 73 42 41 21 E-mail: foged.son@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	380.000 kr.
Grundværdi:	99.900 kr.
Boligareal ifølge BBR:	83 m ²
Grund:	700 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	2.792,43 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Ja
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1877
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 700 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1877 i mursten, der henstår hvidpudset og med tagdækning ifølge samme fibercement. Ifølge ejer ståltag. Ejendommen er istandsat i 2009 ifølge ejer.

Det bebyggede areal andrager ifølge BBR 83 m². Huset er indrettet med bryggers med adgang til værelse og disponibelt rum. Fra bryggers desuden adgang til badeværelse med toilet og brus, soveværelse, værelse, køkken og vinkelstue med hvidmalet loft og laminattrægulv samt brændeovn, ifølge lejer max 10 år gammel.

Ved besigtigelsen forefantes Wasco emhætte og Electrolux køleskab.

Herudover Voss komfur, Wasco opvaskemaskine, der ifølge det oplyste tilhører lejer.

Overbygget terrasse ifølge lejer opført i 2022 med trapezplader samt drivhus.

Bygning 2 – Udhus:

Ifølge BBR opført i mursten, hvidmalet og med tagdækning af fibercement. Der er fladt tag. Det bebyggede areal andrager ifølge BBR 40 m². Anvendes som disponibelt rum og indgang, tidligere anvendt til garage.

Der er endvidere Carport og brændeskur i forlængelse af bygningen opført i en trækonstruktion og med ståltag.

Huset er udlejet for kr. 4.000,00 pr. måned. Lejekontrakt er ikke modtaget, men forsøges fremskaffet til auktionen. Depositum er derfor ikke oplyst.

Vandforsyning: Ifølge BBR Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Afløb til offentligt kloaksystem

Opvarmning: Ifølge BBR Centralvarme til naturgas (ifølge ejer lukket)

Ifølge ejer opvarmes huset alene med luft til luft samt brændeovn. Panasonic luft til luft tilhører ifølge det oplyste lejer.

Der er ifølge ejer Salamander fyr, olietank og mulighed for tilslutning til gas.

Se gældende regler for Brændeovne:

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

Der er ikke overensstemmelse med BBR og de faktiske forhold, idet garagen og overbygget terrasse samt drivhus ikke fremgår af BBR.

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

Indefrossen grundskyld skal betales af auktionskøber. Se Ejendomsdataraporten.

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 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 26.10.2006 for kr. 338000 realkreditpantebrev	182.323,74	170.634,98	11.688,76	0,00
I alt ved budsum	182.323,74	170.634,98	11.688,76	0,00
Hæftelse nr. 2 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 05.11.2008 for kr. 124000 realkreditpantebrev	85.865,39	80.380,07	5.485,32	0,00
I alt ved budsum	268.189,13	251.015,05	17.174,08	0,00
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse Afgiftspantebrev medtages derfor med kr. 00,00 Afgiftspantebrev lyst d. 26.11.2007 for kr. 110000 Afgiftspantebrev	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	268.189,13	251.015,05	17.174,08	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilklårenes pkt. 6B:	kr.	61.003,37	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	61.003,37	
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.	33.169,97	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	3.000,00	Kommentar: Afsat
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.	2.958,40	Kommentar: Rottebekæmpelse, skortensfejer m.v.
8. Brandforsikringsbidrag Kommentar: TopDanmark Forsikring (nuværende) og Tryg Forsikring (opsagt police)	kr.	15.000,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	5.000,00	Kommentar: Afsat grundskyld
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 380.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilklårenes pkt. 7 kr. 106.130,17			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 21-08-2026 Trine Heering Kjærgaard			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 18.750,00
Incassosalær(er):	kr. 1.625,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 3.139,97
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 33.169,97

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 380.000,00

Størstebeløbet	kr. 61.003,37
Restancer	kr. 17.174,08
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværði	kr. 27.952,72
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 106.130,17



Huset



Terrasse



Have



Drivhus