

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Altonavej 22, 5463 Harndrup, 5463 Harndrup

Tvangsauktion: Tirsdag 17-11-2026 kl. 13:00
Retten i Odense , Tinghusgården, Albanigade 30, 2, 5000 Odense C
Rettens AS nummer: AS 260/2026



BORCH Advokater · v/advokat Peter Filip Albertsen
Østre Havnevej 2, 4 · 5700 Svendborg · Tlf.: 62210101
www.borch-advokater.dk · bh@borch-advokater.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	65875
Rettens AS nummer:	AS 260/2026
Matrikel nr.:	3c, Graderup By, Brenderup
Beliggende:	Altonavej 22, 5463 Harndrup, 5463 Harndrup
Tilhørende:	Jesper Konrad Thuesen
Boende:	Altonavej 22, Harndrup, 5463 Harndrup
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 17-11-2026 kl. 13:00
Auktionssted:	Retten i Odense Tinghusgården, Albanigade 30, 2 5000 Odense C Tlf.: 99 68 34 00 E-mail: tvang.ode@domstol.dk Å: Hverdage mandag - torsdag fra kl. 8.00 - 15.00 Fredag fra kl. 8.00 - 14.00
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Peter Filip Albertsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.531.000 kr.
Grundværdi:	452.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	191 m ²
Grund:	5608 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Police nr.:	605 - 5.004.545.844
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	uoplyst
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1947
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 5608 m2, heraf vej 0 m2.

Ifølge BBR:

Boligen er ifølge BBR i alt på 191 m2 i 2 plan og består af 6 værelser, 1 bad og 1 toilet. Fordelt med 55 m2 på 1. salen og 136 m2 i stueetagen. Herudover er der registreret 110 m2 kælder. Til ejendommen hører garage på 49 m2.

Materialer:

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl

Varmeforsyning:

Bygningens varmeinstallation: Varmepumpe

Opvarmningsmiddel: Elektricitet

Man kommer ind ad ny hoveddør i en lille forgang, hvor der også er nyt vindue. I den lille forgang er der 2 døre – den til højre fører ned i kælderen og den til venstre fører videre ind i en større gang/entre.

Kælderen fremstår som den formentlig har set ud da huset blev bygget. Der er mørkt, lavt til loftet og det ser ikke ud til at man har foretaget nogle forbedringer gennem årene. Der er installeret vaskemaskine i kælderen.

Fra den lille forgang kommer man ind entre med gulvtæppe og trappe til 1. sal. Lige til venstre i entreen er der adgang til køkkenet.

Køkkenelementerne er af ældre dato. Køkkenet er åbent i forbindelse med spise-stuen. Fra spisestue er der adgang til haven. Der er gulvtæppe på gulvet i spisestue og i tv-stuen som lig-ger ved siden af spisestuen. Fra tv-stuen kan man gå ind i et værelse/soveværelse. Soveværelse har man adgang til både via entreen og tv-stuen.

Lige ud i entreen kommer man til et større badeværelse med brusekabine og toilet. Der er klinker på gulvet. Badeværelset fremstår ikke som nyt – måske noget fra 90'erne.

Ved siden af trappen til 1. sal er et lille rum med skydedør. Det er husets tidligere/anden indgang, som bruges til opbevaring af overtøj.

Trappen til 1. salen er beklædt med gulvtæppe. Op ad trappen kommer man til et større repos. Hele 1. salen bærer præg af at være under renovering, som skønnes at have stået på i længere tid.

Op ad trappen ind ad døren til venstre har engang været et badeværelse. Dette er dog revet ned og står helt bart ind til bjælkerne. Der er 3 værelser på 1. salen. De 2 af dem bærer præg af at være under renovering mens det 3. værelse stadig er beboeligt. Der er dog ingen varme sat til på 1. salen. Radiatorerne er un-der udskiftning. De nye radiatorer er der, men de er ikke sat til.

Hele huset bærer præg af ikke at være rengjort og vedligeholdt igennem længere tid. Der er dog forholds-vis nye vinduer i de fleste steder, ligesom terrassedøre ses at være forholdsvis nye. Det ses tydeligt, at ejer er gået i gang med at renovere men er slet ikke i mål med det. Dette ses især på 1. salen.

Der er varmpumpe på ejendommen. Der er pt. ikke kendskab til om den er lejet eller andet.

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.

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. 25.07.2023 for kr. 639.000 hn@fynskebank.dk	635.715,39	612.531,31	23.184,08	0,00
I alt ved budsum	635.715,39	612.531,31	23.184,08	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Fynske Bank A/S CVR.nr. 25802888 Cortex Park Vest 4, 1. 1 5230 Odense M Ejerpantebrev lyst d. 18.02.2026 for kr. 39.000 med underpant til Fynske Bank A/S hn@fynskebank.dk	33.296,80	0,00	0,00	33.296,80
A. Total i alt	669.012,19	612.531,31	23.184,08	33.296,80

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	50.113,75	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	50.113,75	
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.	42.280,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
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.	5.215,52	Kontakt e-mail: affaldoggenbrug@middelfart.dk Kommentar: Skyldig renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	743,23	Kontakt e-mail: backoffice.privat@tryg.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.531.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 81.622,03			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 02-10-2026 Berit Clausen Heidtmann			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 2.562,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.187,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 425,00
Total inkl. moms:	kr. 42.280,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.531.000,00

Størstebeløbet	kr. 50.113,75
Restancer	kr. 23.184,08
1/4 af hæftelser	kr. 8.324,20
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 81.622,03

