

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Vestervang 46, 6400 Sønderborg

Tvangsauktion: Torsdag 07-08-2025 kl. 09:00
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-51/2025



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	13

Journalnummer:	20385-253/BML
Rettens AS nummer:	AS 6-51/2025
Matrikel nr.:	679, Ulkebøl Ejerlav, Ulkebøl
Beliggende:	Vestervang 46, 6400 Sønderborg
Tilhørende:	Samah Fares
Boende:	Vestervang 46, Ulkebøl, 6400 Sønderborg
Auktionstidspunkt:	Torsdag 07-08-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Sønderborg Retssal 2 Stationsvej 10 6400 Sønderborg Tlf.: 73 42 41 21 E-mail: foged.son@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Onsdag 30-07-2025 kl. 15:30
Besigtigelse:	Vestervang 46, 6400 Sønderborg
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Såfremt ingen har tilmeldt sig ved fristens udløb, vil besigtigelsen ikke blive gennemført.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Mark Søtrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	1.070.000 kr.
Grundværdi:	436.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	118 m ²
Grund:	1281 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Topdanmark
Police nr.:	9819 565 641
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	jf. 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:	1968
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus med et tinglyst areal på 1.281 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen består ifølge BBR af 3 bygninger, et enfamiliehus (bygningsnr. 1), en carport (bygningsnr. 2) og et udhus (bygningsnr. 3).

Bygningsnr. 1 er opført i 1968 i mursten og med tag af fibercement herunder asbest. Den har et bebygget areal iflg. BBR på 118 m².

Huset er indrettet med vindfang, entre/gang, stue/køkken, 3 værelser, badeværelse og baggang.

Der er klinker på gulvet i badeværelse. I den øvrige del af huset er der trægulv. Der er gipsloft i hele huset.

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

Nedfældede kogeplader, ovn, køleskab og emhætte, alle af mrk. Vasco.

Ifølge BBR er der følgende energiplysninger:

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Bygningsnr. 2 årstal for opførelsen og materialer er ukendt ifølge BBR. Den har et bebygget areal på 21 m².

Bygningsnr. 3 årstal for opførelsen og materialer er ukendt ifølge BBR. Den har et bebygget areal på 10 m².

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at bygning 2 og 3 er sammenbyggede og opført i træ og med plastplader.

Iflg. BBR er der følgende bemærkninger for grund:

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Separatkloakeret: Spildevand+tag- og overfladevand

Fremvisning af ejendommen afholdes onsdag den 30. juli 2025 kl. 15:30 – 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 1. juli 2025. 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.

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 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 v/advokat Mark Søtrup Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg Realkreditpantebrev lyst d. 20.05.2019 for kr. 587.000, obligationslån, rente 1%, mulighed for afdragsfrihed, restgæld pr. 1. juli 2025 kr. 418.225,86, kvartårlig ydelse kr. 8.615,12 realkredit@kirkklarsen.dk	446.014,37	418.851,40	27.162,97	0,00
I alt ved budsum	446.014,37	418.851,40	27.162,97	0,00
Hæftelse nr. 2 Nykredit Bank A/S CVR.nr. 10519608 Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn Ejerpantebrev lyst d. 07.06.2019 for kr. 87.600 Anmeldt med hkro@nykredit.dk	40.064,56	0,00	0,00	40.064,56
I alt ved budsum	486.078,93	418.851,40	27.162,97	40.064,56
Hæftelse nr. 3 Mette Nybo Pedersen Rytterfennen 52 6780 Skærbæk Udlæg lyst d. 15.11.2019 for kr. 54.207 Ej anmeldt.	54.207,00	0,00	0,00	54.207,00
I alt ved budsum	540.285,93	418.851,40	27.162,97	94.271,56
Hæftelse nr. 4 Sissel Rokkedal Lillevik Aldershøjvej 30 9800 Hjørring Udlæg lyst d. 12.12.2019 for kr. 60.669 Udlæg bekræftet telefonisk frklillevik@hotmail.com	60.669,00	0,00	0,00	60.669,00
I alt ved budsum	600.954,93	418.851,40	27.162,97	154.940,56
Hæftelse nr. 5 TRONTVEIT ApS CVR.nr. 33148437 Øster Fælledvej 10 9400 Nørresundby Udlæg lyst d. 30.01.2020 for kr. 13.005 Ej anmeldt	13.004,00	0,00	0,00	13.004,00
I alt ved budsum	613.958,93	418.851,40	27.162,97	167.944,56

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. 6 Syd Energi Salg A/S CVR.nr. 25118359 Edison Park 1 6715 Esbjerg N Udlæg lyst d. 30.01.2020 for kr. 22.360 Ej anmeldt. energi@norlys.dk	22.360,00	0,00	0,00	22.360,00
I alt ved budsum	636.318,93	418.851,40	27.162,97	190.304,56
Hæftelse nr. 7 Thomas Hauge Jeppesen Sønderparken 25, 1.th 7500 Holstebro Udlæg lyst d. 30.01.2020 for kr. 10.893 Ej anmeldt	10.896,00	0,00	0,00	10.896,00
I alt ved budsum	647.214,93	418.851,40	27.162,97	201.200,56
Hæftelse nr. 8 Dennis Hansen Piilgårdsvej 3 6400 Sønderborg Udlæg lyst d. 30.03.2020 for kr. 16.875 Ej anmeldt	16.875,00	0,00	0,00	16.875,00
I alt ved budsum	664.089,93	418.851,40	27.162,97	218.075,56
Hæftelse nr. 9 Nuuday A/S CVR.nr. 40075291 v/Collectia A/S Abildager 11 2605 Brøndby Udlæg lyst d. 11.06.2020 for kr. 5.475 Ej anmeldt info@collectia.dk	5.475,00	0,00	0,00	5.475,00
I alt ved budsum	669.564,93	418.851,40	27.162,97	223.550,56
Hæftelse nr. 10 Nuuday A/S CVR.nr. 40075291 v/Collectia A/S Abildager 11 2605 Brøndby Udlæg lyst d. 11.06.2020 for kr. 7.401 Anmeldt med info@collectia.dk	8.212,10	0,00	0,00	8.212,10
I alt ved budsum	677.777,03	418.851,40	27.162,97	231.762,66

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. 11 KODA CVR.nr. 64086928 Lautrupsgade 9 2100 København Ø Udlæg lyst d. 11.06.2020 for kr. 5.389 Anmeldt med incasso@svega.dk	5.389,00	0,00	0,00	5.389,00
I alt ved budsum	683.166,03	418.851,40	27.162,97	237.151,66
Hæftelse nr. 12 PS-NIELSEN ApS CVR.nr. 33150636 Børstenbindervej 4 5230 Odense M J.nr. 1137255/GM Udlæg lyst d. 15.11.2019 for kr. 51.740 Anmeldt med gm@universadvokater.dk	67.759,77	0,00	0,00	67.759,77
I alt ved budsum	750.925,80	418.851,40	27.162,97	304.911,43
Hæftelse nr. 13 Norlys Energi A/S 25118359 Over Bækken 6 9000 Aalborg Udlæg lyst d. 2021051 for kr. 9.343 Ej anmeldt energi@norlys.dk	9.343,00	0,00	0,00	9.343,00
I alt ved budsum	760.268,80	418.851,40	27.162,97	314.254,43
Hæftelse nr. 14 SØNDERBORG FORSYNINGSSERVICE A/S CVR.nr. 31875544 Ellegårdsvej 8 6400 Sønderborg Udlæg lyst d. 17.05.2021 for kr. 10.455 Ej anmeldt info@sonfor.dk	10.455,00	0,00	0,00	10.455,00
I alt ved budsum	770.723,80	418.851,40	27.162,97	324.709,43
Hæftelse nr. 15 Lowell Danmark A/S CVR.nr. 18457970 Langmarksvej 57D 8700 Horsens Udlæg lyst d. 17.05.2021 for kr. 13.978 Ej anmeldt mail.dk@lowell.com	13.978,00	0,00	0,00	13.978,00
I alt ved budsum	784.701,80	418.851,40	27.162,97	338.687,43

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. 16 EKSPRES BANK A/S CVR.nr. 16917931 Oldenburg Alle 3 2630 Tåstrup Udlæg lyst d. 17.05.2021 for kr. 5.068 Ej anmeldt kundeservice@expressbankmail.dk	5.068,00	0,00	0,00	5.068,00
I alt ved budsum	789.769,80	418.851,40	27.162,97	343.755,43
Hæftelse nr. 17 EKSPRES BANK A/S CVR.nr. 16917931 Oldenburg Alle 3 2630 Tåstrup Udlæg lyst d. 17.05.2021 for kr. 3.754 Ej anmeldt kundeservice@expressbankmail.dk	3.754,00	0,00	0,00	3.754,00
I alt ved budsum	793.523,80	418.851,40	27.162,97	347.509,43
Hæftelse nr. 18 EKSPRES BANK A/S CVR.nr. 16917931 Oldenburg Alle 3 2630 Tåstrup Udlæg lyst d. 17.05.2021 for kr. 9.069 Ej anmeldt kundeservice@expressbankmail.dk	9.069,00	0,00	0,00	9.069,00
I alt ved budsum	802.592,80	418.851,40	27.162,97	356.578,43
Hæftelse nr. 19 SPAR NORD BANK A/S CVR.nr. 13737584 Skelagervej 15 9000 Aalborg Udlæg lyst d. 17.05.2021 for kr. 18.735 Ej anmeldt produktionB@sparnord.dk	18.735,00	0,00	0,00	18.735,00
I alt ved budsum	821.327,80	418.851,40	27.162,97	375.313,43
Hæftelse nr. 20 SØNDERBORG FORSYNINGSSEVICE A/S CVR.nr. 31875544 Ellegårdsvej 8 6400 Sønderborg Udlæg lyst d. 26.04.2022 for kr. 11.432 Ej anmeldt info@sonfor.dk	11.432,00	0,00	0,00	11.432,00
I alt ved budsum	832.759,80	418.851,40	27.162,97	386.745,43

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. 21 FRK-ROSTED ApS CVR.nr. 36084383 Lupinvej 5 3300 Frederiksværk Udlæg lyst d. 26.04.2022 for kr. 23.724 Ej anmeldt	23.724,00	0,00	0,00	23.724,00
I alt ved budsum	856.483,80	418.851,40	27.162,97	410.469,43
Hæftelse nr. 22 KODA CVR.nr. 64086928 Lautrupsgade 9 2100 København Ø Udlæg lyst d. 26.04.2022 for kr. 11.728 Anmeldt med incasso@svega.dk	13.148,46	0,00	0,00	13.148,46
I alt ved budsum	869.632,26	418.851,40	27.162,97	423.617,89
Hæftelse nr. 23 HI3G DENMARK ApS CVR.nr. 26123445 Scandiagade 8 2450 København SV Udlæg lyst d. 29.08.2022 for kr. 58.332 Ej anmeldt	58.332,00	0,00	0,00	58.332,00
I alt ved budsum	927.964,26	418.851,40	27.162,97	481.949,89
Hæftelse nr. 24 SØNDERBORG FORSYNINGSSERVICE A/S CVR.nr. 31875544 Ellegårdsvej 8 6400 Sønderborg Udlæg lyst d. 24.11.2022 for kr. 13.008 Ej anmeldt info@sonfor.dk	13.008,00	0,00	0,00	13.008,00
I alt ved budsum	940.972,26	418.851,40	27.162,97	494.957,89
Hæftelse nr. 25 BIOSTHETIQUE A/S CVR.nr. 67386418 Industrivej 7 6230 Rødekro Udlæg lyst d. 26.7.2023 for kr. 66.243 Ej anmeldt	66.243,00	0,00	0,00	66.243,00
I alt ved budsum	1.007.215,26	418.851,40	27.162,97	561.200,89

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. 26 GF FORSIKRING A/S CVR.nr. 26231418 Jernbanevej 65 5210 Odense NV Udlæg lyst d. 25.10.2023 for kr. 6.440 Ej anmeldt gf@gfforsikring.dk	6.440,00	0,00	0,00	6.440,00
I alt ved budsum	1.013.655,26	418.851,40	27.162,97	567.640,89
Hæftelse nr. 27 ICON HAIRSPA A/S CVR.nr. 28150539 Juelsmindevej 12 4180 Sorø Udlæg lyst d. 19.02.2024 for kr. 43.577 Anmeldt med accounting@iconhairspa.dk	49.220,72	0,00	0,00	49.220,72
I alt ved budsum	1.062.875,98	418.851,40	27.162,97	616.861,61
Hæftelse nr. 28 NORDEA FINANS DANMARK A/S CVR.nr. 89805910 Helgeshøj Alle 33 2600 Taastrup Udlæg lyst d. 15.11.2024 for kr. 157.557 Ej anmeldt nk-inkasso@nordea.com	157.557,00	0,00	0,00	157.557,00
I alt ved budsum	1.220.432,98	418.851,40	27.162,97	774.418,61
Hæftelse nr. 29 - sidste hæftelse TRONTVEIT ApS CVR.nr. 33148437 Øster Fælledvej 10 9400 Nørresundby Udlæg lyst d. 15.11.2024 for kr. 17.082 Ej anmeldt	17.082,00	0,00	0,00	17.082,00
A. Total i alt	1.237.514,98	418.851,40	27.162,97	791.500,61

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	112.792,71	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	112.792,71	
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.	41.115,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	48.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	630,76	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Ejendomsbidrag for 2025
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.	14.993,13	Kontakt e-mail: info@sonfor.dk Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	7.303,82	Kontakt e-mail: kundeservice@topdanmark.dk Kommentar: 9819 565 641
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.070.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 337.830,83			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 07-07-2025 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
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 3.760,00
Nykredit gebyr:	kr. 400,00
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 41.115,00

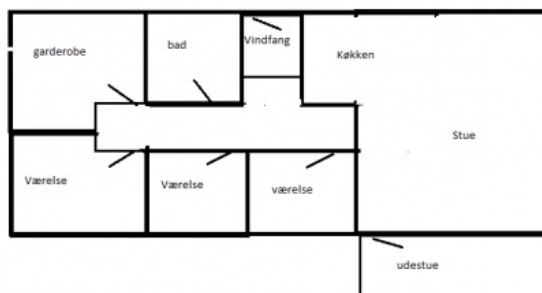
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.070.000,00

Størstebeløbet	kr. 112.792,71
Restancer	kr. 27.162,97
1/4 af hæftelser	kr. 197.875,15
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 337.830,83



JOUR. NR. 20385-253/REA

Ikke målfast skitse over ejendommen
Vestervang 46, 6400 Sønderborg



skitse



Køkken