

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Bøgevej 10, 6300 Gråsten

Tvangsauktion: Torsdag 16-04-2026 kl. 09:30
Retten i Sønderborg, Retssal 2, Stationsvej 10, 6400 Sønderborg
Rettens AS nummer: AS 6-12/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	116505/mra
Rettens AS nummer:	AS 6-12/2026
Matrikel nr.:	216, Adsbøl, Gråsten-Adsbøl
Beliggende:	Bøgevej 10, 6300 Gråsten
Tilhørende:	Lizette Frederiksen og Ulas Basar Frederiksen
Boende:	Orkangervej 14, Gråsten og Bøgevej 10, Adsbøl, Gråsten
Auktionstidspunkt:	Torsdag 16-04-2026 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:	Mandag 13-04-2026 kl. 15:00
Besigtigelse:	Bøgevej 10, 6300 Gråsten
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 10 den 10/4-26. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud - mobil nr. 30910582
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Niels Rud Aamann

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	910.000 kr.
Grundværdi:	132.700 kr.
Boligareal ifølge BBR:	161 m ²
Grund:	934 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Police nr.:	PD3000001986925
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	187,30 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1984
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 934 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1984 i røde mursten med betontagsten. Det samlede bebyggede areal andrager 161 m², der er det samlede boligareal.

Ejendommen er indrettet med bryggers med fliser, 2 værelser med trægulve samt badeværelse med fliser og brus. Køkken/alrum/stue med fliser/trægulv samt soveværelse med trægulv og med adgang til badeværelse med brus. Der er overalt træloft.

Ved besigtigelsen forefandtes Gram komfur, emhætte, Gram opvaskemaskine, Gram køleskab.

Bygning 2 – Carport:

Ifølge BBR opført i 1984 i mursten med tagpap. Bebygget areal andrager 32 m², heraf indbygget udhus 19 m².

Der er endvidere overdækket bål/grillsted.

Vandforsyning: Ifølge BBR Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Ifølge BBR Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Varmer: Ifølge BBR Varmepumpe til El – Jordvarmeanlæg

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

Betalingsforpligtelsen af indefrossen grundskyld overtages af køber, idet omfang ejer ikke betaler. Beløbet kan pr. auktionsdagen opgøres til kr. 0,00, og er medtaget i størsteløbet.

Beskrivelsen er baseret på besigtigelse af én ikke byggesagkyndig samt på oplysninger i BBR, hvilke oplysninger der ikke indestås for.

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 for kr. 1.075.000,00	900.906,08	849.414,98	51.491,10	0,00
I alt ved budsum	900.906,08	849.414,98	51.491,10	0,00
Hæftelse nr. 2 FRØS HERREDS SPAREKASSE navneændret til Sydjysk Sparekasse CVR.nr. 67051815 (samme CVR.nr.) Ejerpantebrev lyst for kr. 300.000,00	149.757,89	0,00	0,00	149.757,89
I alt ved budsum	1.050.663,97	849.414,98	51.491,10	149.757,89
Hæftelse nr. 3 Resurs NPL 3 AB CVR.nr. 36041021 Udlæg lyst for kr. 92.279,00 Alene lyst i Ulas Basar Frederiksens anpart uoplyst medtages med det tinglyste beløb	92.279,00	0,00	0,00	92.279,00
I alt ved budsum	1.142.942,97	849.414,98	51.491,10	242.036,89
Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse Intrum Debt Finance AG CVR.nr. 27167179 Udlæg lyst for kr. 49.778,00 Alene lyst i Ulas Basar Frederiksens anpart Uoplyst medtages med det tinglyste beløb	49.778,00	0,00	0,00	49.778,00
A. Total i alt	1.192.720,97	849.414,98	51.491,10	291.814,89

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	54.827,22	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	54.827,22	
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.	47.257,78	
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.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	1.694,44	Kommentar: se bilag
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	4.000,00	Kommentar: Evt. Grundskyld, der hæfter på ejendommen
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 910.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 108.591,80			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 05-03-2026 Majbrit Rasmussen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 2.125,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.112,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 4.115,28
Fotos:	kr. 800,00
Total inkl. moms:	kr. 47.257,78

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 910.000,00

Størstebeløbet	kr. 54.827,22
Restancer	kr. 51.491,10
1/4 af hæftelser	kr. 2.273,48
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 108.591,80



Ejendommen fra vejen