

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

Stevnsvej 95B, 4600 Køge

Tvangsauktion: Tirsdag 03-03-2026 kl. 11:00
Retten i Roskilde, Retssal 2, Ved Ringen 1, 4000 Roskilde
Rettens AS nummer: AS 14-296/2025



WINadvokater · v/advokat Morten Winsløv
Greve Midtby Center 2A · 2670 Greve · Tlf.: 43 90 50 80
www.winadvokater.dk · ch@winadvokater.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling

3

Journalnummer:	29635/CH
Rettens AS nummer:	AS 14-296/2025
Matrikel nr.:	56h, Strøby By, Strøby
Beliggende:	Stevnsvej 95B, 4600 Køge
Tilhørende:	Jørgen Larsen
Boende:	Stevnsvej 95B, Strøby Egede, 4600 Køge
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 03-03-2026 kl. 11:00
Auktionssted:	Retten i Roskilde Retssal 2 Ved Ringen 1 4000 Roskilde Tlf.: 99 68 76 00 E-mail: auktion.ros@domstol.dk Å: Man. - tor. 8.30 - 15.00 Fre. 8.30 - 14.00
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Morten Winsløv

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	2.833.000 kr.
Grundværdi:	1.152.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	145 m ²
Grund:	1021 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Police nr.:	Forsikringsaftalenr.: 605 5.004.123.865 - Restance forventes oplyst til auktionen.
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	6.551,83 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Rottebekæmpelsesafgift udgør kr. 190,83 ud af ovenstående ejendomsbidrag.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	2007
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen**Ejendom i villakvarter med udsigt til åbne marker**

Beskrivelse af 30. januar 2026 (se bilag 1)

Auktionskøber gøres opmærksom på, at den foreløbige vurdering af ejendommen for 2024 er sat til Ejendomsværdi kr. 2.911.000 - Grundværdi kr. 1.303.000.

INDEFROSSET GRUNDSKYLD andrager i alt kr. 2.750,25. Hvis ejeren ikke betaler dette, vil auktionskøber skulle betale beløbet.

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. 25.05.2007, stort kr. 2.307.000. tk.inkasso@totalkredit.dk	1.561.571,45	1.454.198,87	107.372,58	0,00
I alt ved budsum	1.561.571,45	1.454.198,87	107.372,58	0,00
Hæftelse nr. 2 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev, lyst d. 07.01.2009, stort kr. 172.000. tk.inkasso@totalkredit.dk	141.822,34	132.800,69	9.021,65	0,00
I alt ved budsum	1.703.393,79	1.586.999,56	116.394,23	0,00
Hæftelse nr. 3 Jyske Bank A/S cvr.nr. 17616617 Vestergade 8-16, 8600 Silkeborg Ejerpantebrev, lyst d. 24.05.2007, stort kr. 820.000. Privatinkasso@jyskebank.dk	229.664,56	0,00	0,00	229.664,56
I alt ved budsum	1.933.058,35	1.586.999,56	116.394,23	229.664,56
Hæftelse nr. 4 Intrum A/S cvr.nr. 10613779 Kirsten Walthers Vej 7, 2500 Valby Udlæg, lyst den 19.01.2010, stort kr. 72.635. Ej opgjort, medtaget som oprindeligt lyst. dk.info@intrum.com	72.635,00	0,00	0,00	72.635,00
I alt ved budsum	2.005.693,35	1.586.999,56	116.394,23	302.299,56
Hæftelse nr. 5 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 29.02.2024, stort kr. 1.457.856. Ej opgjort, medtaget som oprindeligt lyst. tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	1.457.856,00	0,00	0,00	1.457.856,00
I alt ved budsum	3.463.549,35	1.586.999,56	116.394,23	1.760.155,56

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 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 07.01.2009, stort kr. 31.586. Ej opgjort, medtaget som oprindeligt lyst. tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	31.586,00	0,00	0,00	31.586,00
I alt ved budsum	3.495.135,35	1.586.999,56	116.394,23	1.791.741,56
Hæftelse nr. 7 - sidste hæftelse SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 18.06.2025, stort kr. 123.100. Ej opgjort, medtaget som oprindeligt lyst. tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	123.100,00	0,00	0,00	123.100,00
A. Total i alt	3.618.235,35	1.586.999,56	116.394,23	1.914.841,56

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	76.874,32	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	76.874,32	
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.	49.555,48	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	5.625,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	6.801,83	Kontakt e-mail: opkraevning@stevns.dk Kommentar: jf. opgørelse fra Stevns Kommune
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	4.892,01	Kontakt e-mail: opkraevning@stevns.dk Kommentar: jf. opgørelse fra Stevns Kommune
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.	10.000,00	(Anslået)
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 2.833.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 475.670,10			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 03-02-2026 Advokat Morten Winsløv			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 36.250,00
Incassosalær(er):	kr. 4.312,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.350,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 787,98
Total inkl. moms:	kr. 49.555,48

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.833.000,00

Størstebeløbet	kr. 76.874,32
Restancer	kr. 116.394,23
1/4 af hæftelser	kr. 282.401,55
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 475.670,10