

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Egeskovvej 128, 7000 Fredericia

Tvangsauktion: Fredag 17-04-2026 kl. 09:20
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-3/2026



Szocska A/S · v/advokat Charlotte Szocska
Strandvejen 8 · 6000 Kolding · Tlf.: 76 32 00 10
<https://www.szocska.dk/> · info@szocska.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	631473
Rettens AS nummer:	AS 7-3/2026
Matrikel nr.:	73i, Fredericia Kobbeltjørder
Beliggende:	Egeskovvej 128, 7000 Fredericia
Tilhørende:	Dan Nedergaard Pedersen
Boende:	Egeskovvej 128, 7000 Fredericia
Auktionstidspunkt:	Fredag 17-04-2026 kl. 09:20
Auktionssted:	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: faged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Mandag 13-04-2026 kl. 14:00
Besigtigelse:	Egeskovvej 128, 7000 Fredericia
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Charlotte Szocska

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	960.000 kr.
Grundværdi:	299.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	95 m ²
Grund:	755 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	122,76 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1930
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Baseret på tilgængelige offentlige oplysninger:

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus, der er opført i 1930. Ejendommens tinglyste areal er 755 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen har et bebygget areal på 59 m². Ejendommens samlede boligareal er på 95 m², hvoraf 39 m² er tagetagens areal og 36 m² heraf er udnyttet areal. Herudover er der 58 m² kælder samt 22 m² udhus.

Der er 3 værelser, køkken samt 1 toilet/badeværelse.

Varmeinstallationen er fjernvarme/blokvarme.

Faktisk beskrivelse af ejendommen:

Man træder ind ad hoveddøren, som ligger på venstre side af huset og kommer ind i en entré, hvor gulvet er klinkegulv, væggene er pudsede og der er et træloft. Fra entréen er der adgang til 1. salen og til kælderen samt et badeværelse med vaskemøbel, bruseniche, træloft og klinker på vægge og gulv.

Til højre, overfor toilettet træder man ind i en stue med trægulv, pudsede vægge og træloft. Fra stuen er der adgang ud til et køkken med en ovn fra Voss, en opvaskemaskine fra Bosch og et køleskab fra Indesit. Der er ligeledes en kogeplade fra Siemens og en emhætte af ukendt mærke. Der er linoleum på gulvet og træloft samt glasvæv på væggen.

Fra entréen træder man ned i kælderen ad en trætrappe. I kælderen er der rå gulve. Der er en vaskemaskine af mærket Whirlpool. Både lofter og vægge er pudsede op. I kælderen er der 4-5 disponible rum, og der foregår en ombygning. Fra kælderen er der ligeledes adgang ud til haven.

Går man fra entréen til 1. salen, kommer man op ad en trætrappe, med en lille repos. På 1. salen træder man ind på en fordelergang, hvor der også på nuværende tidspunkt, er et lille kontor. Til højre i det første værelse på fordelergangen, er der et værelse med tæpper på gulvet, og savsmuldstapet på loft og vægge, og der er bjælker i loftet. Der er ligeledes et indbygget skab.

Går man videre igennem fordelergangen og ind til kontorområdet, er der ligefremme et værelse med gulvtæppe, synlige bjælker på loftet og savsmuldstapet både på lofter og vægge. Til højre herfor træder man ind i endnu en fordelergang, og ind i det sidste soveværelse i huset, hvor der er savsmuldstapet på væggene og loftet, synlige bjælker og gulvtæppe, og hvad der ligner adgang til en loftslem.

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. 02.04.2009 for kr. 1.110.000,00. Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 17. april 2026. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted. Der henvises iøvrigt til "Tillæg til salgsopstilling", som er vedlagt denne auktionsopgørelse. hls@midspas.dk	857.989,39	799.599,74	58.389,65	0,00
I alt ved budsum	857.989,39	799.599,74	58.389,65	0,00
Hæftelse nr. 2 Middelfart Sparekasse cvr.nr. 24744817 Havnegade 21 5500 Middelfart Ejerpantebrev lyst d. 26.09.2006 for kr. 100.000,00. hls@midspas.dk	24.809,17	0,00	0,00	24.809,17
I alt ved budsum	882.798,56	799.599,74	58.389,65	24.809,17
Hæftelse nr. 3 Middelfart Sparekasse cvr.nr. 24744817 Havnegade 21 5500 Middelfart Udlæg lyst d. 17.04.2024 for kr. 25.931,00. hls@midspas.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	882.798,56	799.599,74	58.389,65	24.809,17
Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 13.08.2024 for kr. 1.580.496,00. tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	1.580.496,00	0,00	0,00	1.580.496,00
A. Total i alt	2.463.294,56	799.599,74	58.389,65	1.605.305,17

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	62.238,50	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	62.238,50	
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.	46.188,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	6.278,78	Kontakt e-mail: tina.arreborg@fredericia.dk Kommentar: Egeskovvej 128
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	257,55	Kontakt e-mail: tina.arreborg@fredericia.dk Kommentar: Egeskovvej 128
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.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrysningsslån	kr.	5.122,00	Kontakt e-mail: tina.arreborg@fredericia.dk Kommentar: Egeskovvej 128
11. Gæld til Gældsstyrelsen	kr.	4.391,67	Kommentar: BFE-nummer: 5672245
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 960.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 146.130,80			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 26-03-2026 Charlotte Szocska			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 3.162,50
Mødesalær(er):	kr. 3.750,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.175,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 496,00
Total inkl. moms:	kr. 46.188,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 960.000,00

Størstebeløbet	kr. 62.238,50
Restancer	kr. 58.389,65
1/4 af hæftelser	kr. 25.502,65
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 146.130,80



Huset fra vejen



Huset fra haven