

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Fynslundvej 11, 6640 Lunderskov

Tvangsauktion: Fredag 22-05-2026 kl. 10:20
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-68/2026



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	9

Journalnummer:	631815
Rettens AS nummer:	AS 7-68/2026
Matrikel nr.:	9I, Højrup By, Lejrskov
Beliggende:	Fynslundvej 11, 6640 Lunderskov
Tilhørende:	Kim Hasselstrøm og navnebeskyttet
Boende:	Hillerødgade 64 , 2200 København N og adressebeskyttet
Auktionstidspunkt:	Fredag 22-05-2026 kl. 10:20
Auktionssted:	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Onsdag 20-05-2026 kl. 14:30
Besigtigelse:	Fynslundvej 11, 6640 Lunderskov
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. 01-01-2020:	1.644.000 kr.
Grundværdi:	375.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	154 m ²
Grund:	1060 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Codan
Police nr.:	9092429528
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1996
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Baseret på tilgængelige offentlige oplysninger:

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus, der er opført i 1996.

Ejendommens tinglyste areal er 1.060 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen har et bebygget areal på 95 m². Ejendommens samlede boligareal er på 154 m², hvoraf 59 m² er kælderareal.

Herudover er der 56 m² garage.

Der er 4 værelser, køkken samt 2 toiletter/badeværelser.

Varmeinstallationen er en varmepumpe, der kører på el. Herudover er der supplerende varme i form af brændeovne og lignende med skorsten, jf. BBR.

OBS. Bemærkninger om bygning:

Formodes overjordisk olietank.

Overjordisk olietank er afblændet, jf. BBR.

Faktisk beskrivelse af ejendommen:

Man kører ind ad en lang indkørsel fra vejen.

Fra indkørslen ligger huset til højre og til venstre ligger en terrasse.

Ligefrem er et drivhus til venstre og en garage ligefrem.

Ved siden af garagen kan man fortsætte op ad nogle trapper, hvor man finder en terrassedør i ejendommen.

Fra indkørslen er der to indgange – en i stueplan og en på 1. sal.

Hvis man går ind ad døren i stueplan, træder man ind i et bryggers, hvor varmepumpen er.

Fra bryggerset træder man ind i en fordelingsgang.

Første dør på højre hånd leder ind til et værelse med trælofter og laminatgulv.

Anden dør på højre hånd leder ind til endnu et værelse med trælofter og laminatgulv samt et større indbygget skat.

Ligefrem i fordelingsgangen findes et badeværelse med badekar og klinker på gulv og vægge.

Fra fordelingsgangen er en trappe til 1. sal.

Man træder herfra direkte ind i køkkenet, hvor der er en nyere vandskade på gulvet.

I køkkenet er der et køleskab fra Blomberg, en ovn fra Gram og en emhætte og kogeplade af ukendte mærker.

Fra køkkenet træder man ind i stuen, hvor der er brændeovn og trægulv.

Fra stuen kan man gå ind i et mindre værelse.

Herudover kan man gå ud i en lille fordelingsgang/entre, hvor hoveddøren findes.

Fra entreen er der adgang til et lille toilet med klinker på gulv og vægge.

Tilbage i køkkenet kan man gå ned ad en trappe og ned i endnu en stue med et stort vindue med udsigt til haven samt endnu en brændeovn. Herfra er der som tidligere nævnt en terrassedør ud med trappe ned til garagen.

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
<p>Hæftelse nr. 1 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V</p> <p>Realkreditpantebrev lyst d. 23.07.2014 for kr. 989.000,00.</p> <p>Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 22. maj 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 salgsoptilling", som er vedlagt denne auktionsopgørelse.</p> <p>hls@midsp.dk</p>	963.859,55	926.532,26	37.327,29	0,00
I alt ved budsum	963.859,55	926.532,26	37.327,29	0,00
<p>Hæftelse nr. 2 Middelfart Sparekasse cvr.nr. 24744817 Havnegade 21 5500 Middelfart</p> <p>Ejerpantebrev lyst d. 15.09.1999 for kr. 100.000,00.</p> <p>hls@midsp.dk</p>	13.365,51	0,00	0,00	13.365,51
I alt ved budsum	977.225,06	926.532,26	37.327,29	13.365,51
<p>Hæftelse nr. 3 Middelfart Sparekasse cvr.nr. 24744817 Havnegade 21 5500 Middelfart</p> <p>Ejerpantebrev lyst d. 28.10.2004 for kr. 150.000,00.</p> <p>hls@midsp.dk</p>	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	977.225,06	926.532,26	37.327,29	13.365,51
<p>Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse VIOLVEJ ApS cvr.nr. 26258782 C/O Remien Ejendomme ApS Europaplads 16, 4. 8000 Aarhus C</p> <p>Udlæg lyst d. 21.10.2014 for kr. 25.552,00.</p> <p>Alene lyst i Kim Hasselstrøms tilhørende ideelle andel.</p> <p>info@remien-ejendomme.dk</p>	25.552,00	0,00	0,00	25.552,00

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
A. Total i alt	1.002.777,06	926.532,26	37.327,29	38.917,51

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	51.767,50	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	51.767,50	
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.	44.767,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	5.000,00	(Anslået)
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.	2.000,00	(Anslået) Kontakt e-mail: inkasso@codan.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.644.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 259.129,91			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 22-04-2026 Charlotte Szocska			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms	
Rekvirentsalær:	kr.	31.250,00
Incassosalær(er):	kr.	2.662,50
Mødesalær(er):	kr.	3.750,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr.	2.250,00
Annoncer anslået:	kr.	4.550,00
Ejendomsdatarapport:	kr.	105,00
Befordring:	kr.	200,00
Total inkl. moms:	kr.	44.767,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.644.000,00

Størstebeløbet	kr.	51.767,50
Restancer	kr.	37.327,29
1/4 af hæftelser	kr.	9.729,38
Friværdi	kr.	160.305,74
Sikkerhedsstillelse jf. salgsoptilling:	kr.	259.129,91



