

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Overholm 11, 8700 Horsens

Tvangsauktion: Fredag 09-10-2026 kl. 09:00
Retten i Horsens, Retssal A, Godsbanegade 2, 8700 Horsens
Rettens AS nummer: AS 6-66/2026



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:	632147
Rettens AS nummer:	AS 6-66/2026
Matrikel nr.:	9o, Hatting By, Hatting
Beliggende:	Overholm 11, 8700 Horsens
Tilhørende:	Jakob Rode Pedersen
Boende:	Overholm 11, 8700 Horsens
Auktionstidspunkt:	Fredag 09-10-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Horsens Retssal A Godsbanegade 2 8700 Horsens Tlf.: 76 25 45 00 E-mail: foged.hrs@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 06-10-2026 kl. 14:00
Besigtigelse:	Overholm 11, 8700 Horsens
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud.
Hæftelse nr.:	1-3
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Charlotte Szocska

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.094.000 kr.
Grundværdi:	617.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	64 m ²
Grund:	1001 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	IF Forsikring/Topdanmark
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	3.053,52 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsopgørelse 2026
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1951
Antal værelser:	2

Beskrivelse af ejendommen

Huset er vandskuret og malet gråt. Herudover er der en garage med hvid port.

På den nordlige side af huset finder man hoveddøren, hvorfra man træder ind i en entre med fliser og træloft (med loftlem). Til venstre i entreen er der en vinkeltrappe ned til kælderen.

Fra entreen er der adgang til en vinkelstue, hvorfra der er adgang til køkken og terrasse. I stuen er der trægulv og træloft samt malede murstensvægge.

I køkkenet findes samme type gulv og lofter som i stuen. Køkkenet består af lyse køkkenelementer med en mørk bordplade. Der findes i køkkenet en Siemens kogeplade, Thermex emhætte, Siemens opvaskemaskine, Siemens mikroovn, Siemens ovn og Siemens køle-/fryseskab.

Tilbage i entreen er der adgang til et mindre værelse.

Går man ned ad trappen til kælderen, lander man i et vaskerum med en Siemens vaskemaskine og en Grundig tørretumbler.

Herfra er der adgang til et badeværelse med boblebad og bruseniche. Badeværelset har sorte klinker. Der er monteret et TV over boblebadet.

Der findes ud over badeværelset to værelser i kælderen.

Værelse 1 er med trægulv og træloft.

Værelse 2 er aflåst og derfor ikke besøgt.

Fra kælderen er der en dør med udgang under hoveddørens trappe.

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. 10.03.2005 for kr. 534.000,00. Debitor: Jakob Rode Pedersen Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 9. oktober 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@midsp.dk	208.594,15	181.357,17	27.236,98	0,00
I alt ved budsum	208.594,15	181.357,17	27.236,98	0,00
Hæftelse nr. 2 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 29.04.2010 for kr. 223.000,00. Debitor: Jakob Rode Pedersen Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 9. oktober 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@midsp.dk	121.885,79	110.558,92	11.326,87	0,00
I alt ved budsum	330.479,94	291.916,09	38.563,85	0,00

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
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 20.12.2012 for kr. 215.000,00. Debitorer: Jakob Rode Pedersen og Heidi Børsting Andersen Der beregnes yderligere morarenter på pt. 10,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 9. oktober 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	127.439,67	117.492,01	9.947,66	0,00
A. Total i alt	457.919,61	409.408,10	48.511,51	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	51.886,48	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	51.886,48	
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.	42.412,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	35,81	Kontakt e-mail: lzvj@horsens.dk
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.	1.666,23	Kontakt e-mail: kundeservice@topdanmark.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indfrysningsslån	kr.	7.771,94	Kontakt e-mail: lzvj@horsens.dk
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.094.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 259.418,09			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 11-09-2026 Charlotte Szocska			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 2.662,50
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.175,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 970,00
Total inkl. moms:	kr. 42.412,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.094.000,00

Størstebeløbet	kr. 51.886,48
Restancer	kr. 48.511,51
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 159.020,10
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 259.418,09

