

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Stevnsvej 95B, 4600 Køge

Tvangsauktion: Tirsdag 27-10-2026 kl. 09:30
Retten i Roskilde, Retssal 2, Ved Ringen 1, 4000 Roskilde
Rettens AS nummer: AS 14-163/2026



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
Fotos	9

Journalnummer:	30195/ch
Rettens AS nummer:	AS 14-163/2026
Matrikel nr.:	56h, Strøby By, Strøby
Beliggende:	Stevnsvej 95B, 4600 Køge
Tilhørende:	Jørgen Larsen
Boende:	Stevnsvej 95B, Strøby Egede, 4600 Køge
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 27-10-2026 kl. 09:30
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. 01-01-2024:	3.081.000 kr.
Grundværdi:	1.386.000 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
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	6.551,83 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	2007
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 1021 m², heraf vej 0 m².

Beskrivelse:

1 plans bjælkehus opført i 2007 med betonsten på taget. Bebygget areal på 175 kvm, hvoraf de 20 kvm. er indbygget carport og 10 kvm. er udhus, således af boligarealet udgør 145 kvm. Desuden glasdestue på ca. 16 kvm. samt redskabsrum på ca. 20 kvm. der ikke fremgår af BBR.

Grundareal på 1021 kvm.

Ejendommen er indrettet således:

Adgang til huset via overdækket carport, som også giver adgang til isoleret udhus.

Indgang til huset via kombineret entre og bryggers med klinker på gulvet og flere skabe, samt følgende hvidevarer: Siemens vaskemaskine, Hoover tørretumbler samt Delfin afkalkningsanlæg. Vaillant varmesystem ligeledes installeret i skab. Gæstetoilet med muret bruseniche. 2 pæne værelser med indbygget hems med mulighed for opdeling til 3 værelser.

Køkken/alrum i åben forbindelse med stuen indrettet med hvide elementer og følgende hvidevarer: integreret Siemens køleskab, Siemens keramiske kogeplader, Siemens emhætte, Samsung indbygningsovn samt ASKO indbygget opvaskemaskine.

Stor stue med adgang til glasdestue samt til forældresoveværelse ligeledes med hems og med walk-in-closet. Endvidere badeværelse med spabad og muret bruseniche.

Gulvvarme overalt opvarmet med varmepumpe (luft til vand).

I alle beboelsesrum er der træloft til kip. Værelser belagt med gulvtæpper, klinker i køkken alrum og bryggers samt parketgulv i stuen.

Hele haven er indhegnet, med komposithegn mod vej og hæk på bagsiden. Indkørsel med el-port og brolagt til ind under carport.

Området:

Beliggende i Strøby Egede syd for Køge, nær på kysten og indkøbsmuligheder. Huset ligger ud til vej som kan være meget trafikeret.

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 v/rekvirent advokat Morten Winsløv Pantebrev lyst d. 24.05.2007 for kr. 2.307.000 - særlige vilkår, jf. vedhæftede opgørelse - opgjort pr. auktionsdagen tk.inkasso@totalkredit.dk	1.488.173,13	1.384.016,07	104.157,06	0,00
I alt ved budsum	1.488.173,13	1.384.016,07	104.157,06	0,00
Hæftelse nr. 2 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 v/rekvirent advokat Morten Winsløv Pantebrev lyst d. 07.01.2009 for kr. 172.000 - særlige vilkår, jf. vedhæftede opgørelse - opgjort pr. auktionsdagen tk.inkasso@totalkredit.dk	136.655,09	128.033,23	8.621,86	0,00
I alt ved budsum	1.624.828,22	1.512.049,30	112.778,92	0,00
Hæftelse nr. 3 Jyske Bank A/S cvr.nr. 17616617 v/DreistStorgaard Advokater, CVR: 32300456, Bag Haverne 32, 4600 Køge (j.nr.202085) Ejerpantebrev lyst d. 24.05.2007 for kr. 820.000 med underpant til Jyske Bank A/S - opgjort pr. auktionsdagen Privatinkasso@jyskebank.dk	214.664,56	0,00	0,00	214.664,56
I alt ved budsum	1.839.492,78	1.512.049,30	112.778,92	214.664,56
Hæftelse nr. 4 Intrum A/S cvr.nr. 10613779 Kirsten Walthers Vej 7, 2500 Valby Udlæg lyst d. 19.01.2010 for kr. 72.635,47 ej oplyst - medtaget som oprindelig lyst intrum@dk.intrum.com	72.635,47	0,00	0,00	72.635,47
I alt ved budsum	1.912.128,25	1.512.049,30	112.778,92	287.300,03
Hæftelse nr. 5 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 29.02.2024 for kr. 1.457.856 - ej oplyst - medtaget som oprindelig lyst tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	1.457.856,00	0,00	0,00	1.457.856,00
I alt ved budsum	3.369.984,25	1.512.049,30	112.778,92	1.745.156,03

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. 18.06.2025 for kr. 31.586 - ej oplyst - medtaget som oprindelig lyst tvangssalgfortrin@gældst.dk	31.586,00	0,00	0,00	31.586,00
I alt ved budsum	3.401.570,25	1.512.049,30	112.778,92	1.776.742,03
Hæftelse nr. 7 - sidste hæftelse SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 18.06.2025 for kr. 123.100 - ej oplyst - medtaget som oprindelig lyst tvangssalgfortrin@gældst.dk	123.100,00	0,00	0,00	123.100,00
A. Total i alt	3.524.670,25	1.512.049,30	112.778,92	1.899.842,03

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr. 79.874,75
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr. 79.874,75
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. 57.202,98
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr. 0,00
c. Restancer vedrørende	
1. Ejendomsbidrag	kr. 14.993,59
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr. 7.257,20
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. 420,98
9. Andet, jfr. specifikation	kr. 0,00
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen	
Ved et auktionsbud på kr. 3.081.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 556.696,62	
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 27-08-2026 Charlotte Holmberg	

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 42.500,00
Incassosalær(er):	kr. 3.375,00
Mødesalær(er):	kr. 1.875,00
Andre omkostninger inkl. moms:	kr. 800,00
Andre salærer:	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 797,98
Total inkl. moms:	kr. 57.202,98

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.081.000,00

Størstebeløbet	kr. 79.874,75
Restancer	kr. 112.778,92
1/4 af hæftelser	kr. 364.042,95
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 556.696,62



