

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Tølløsevej 52, 4340 Tølløse

Tvangsauktion: Mandag 09-03-2026 kl. 10:30
Retten i Holbæk, Retssal J, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-208/2025



DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab · v/advokat Ole Laursen
Oslo Plads 2 · 2100 København Ø · Tlf.: 33340000
www.dlapiper.com · jette.hede@dk.dlapiper.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	424853-JET
Rettens AS nummer:	AS 40-208/2025
Matrikel nr.:	4f, Tølløse By, Tølløse
Beliggende:	Tølløsevej 52, 4340 Tølløse
Tilhørende:	Mickey Bo Hintzmann
Boende:	Tølløsevej 52, 4340 Tølløse
Auktionstidspunkt:	Mandag 09-03-2026 kl. 10:30
Auktionssted:	Retten i Holbæk Retssal J Domhusstræde 1 4300 Holbæk Tlf.: 99 68 66 00 E-mail: foged.hbk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	T.F. Ejendomskreditselskab A/S
v/advokat:	Ole Laursen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.708.000 kr.
Grundværdi:	776.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	127 m ²
Grund:	630 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Uoplyst
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	6.888,51 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Ejendomsskat og ejendomsbidrag 2026
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	-
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1920
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 630 m², heraf vej 0 m².

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse

Bygning 1:

Fritliggende enfamilieshus opført i 1920 i én etage. Huset er opført i mursten og med fibercementtag (herunder asbest).

Bebygget areal 90 m², bygningsareal 90 m², tageetage 47 m², kælderareal 5 m², samlet boligareal 127 m². Indbygget udhus 10 m².

Varmeinstallation: Centralvarme med naturgas som opvarmningsmiddel.

Bygning 2:

Carport påført i 1970 i træ og med metaltag. Bebygget areal 20 m²

Beskrivelse:

Huset er opført i en etage + tagetage samt et mindre kælderrum.

I stueetagen findes et opholdsrum/stue, som er opdelt med en skillevæg og udgang til haven via en havedør. I tilknytning til stuen er der et badeværelse med brusekabine, håndvask og toilet. Fra stuen er der adgang via trappe både til kælderrummet og til førstesalen. Stueetagen fremstår overordnet nyere istandsat med relativt nymalede overflader, opsatte træpaneler, nyere vinduer og sildebensgulv. Dog fremstår etagen ikke færdiggjort og flere overflader er ufuldstændige. I opholdsrum/stue er der en brændeovn.

På overetagen er der en mindre gang/repos samt tre værelser og et toilet med håndvask. Overetagen har trægulv og fremstår generelt i ringere stand end stueetagen. Der er ikke isat døre til værelserne.

I stueetagens badeværelse er der en vaskemaskine (Bosch) og en bordopvaskemaskine (Bosch).

Der er ikke etableret køkken i boligen.

På overetagens repos er der et køleskab med indbygget fryser (Gorenje).

Kælderen består alene af et mindre rum, som er i ret dårlig stand,

Der er desuden en tilbygning/et skur samt en carport.

Udendørsarealerne består af en have med utæmmet græsplæne, en mindre terrasse samt et udendørs sofahjørne placeret i havens ene hjørne.

Huset fremstår fraflyttet ved besigtigelsen den 27. januar 2026, men der er efterladt en betydelig mængde indbo, herunder legetøj, senge, sofa, reoler, kommoder, madvarer, elkedel, mikroovn, airfryer, fritstående radiatorer, to udendørs grill (Weber og Charbroil), TV samt beklædningsgenstande.

Der er lukket for gasforsyningen på grund af restancer. Auktionskøber skal være opmærksom på, at der kan være omkostninger der skal afholdes i forbindelse med genåbning af gasforsyning samt forsyning vedrørende el og vand, hvis disse også er lukket.

Foreløbig vurdering:

Iflg. Vurderingsportalen er den foreløbige 2024 vurdering DKK 1.492.000, heraf grundværdi DKK 847.000.

Den foreløbige 2024-vurdering ligger til grund for beregning af boligskatten for 2025 og 2026. Inden beregning af skatten trækkes 20 % fra vurderingen. Boligskatten er foreløbig, indtil de endelige vurderinger foreligger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret. Efterregulering hæfter på ejendommen, og hvis tidligere ejer ikke betaler en evt efterregulering, opkræves beløbet hos den på tidspunktet værende ejer af ejendommen.

Vurderingen er fremskrevet:

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Det er altså den samme vurdering, men der er taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Indefrossen grundskyld:

Ifølge ejendomsdatarapporten er der ikke indefrossen grundskyld. Der tages dog forbehold for evt indefrossen grundskyld for indkomståret 2025, der hæfter på ejendommen, hvis denne ikke betales af sælger i forbindelse med ejerskiftet.

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 T.F. Ejendoms-kreditselskab A/S CVR-nr. 40248609 Rekvirent v/DLA Piper Denmark CVR-nr. 35209352 Tinglyst underpant til: Ringkjøbing Landbobank. Aktieselskab CVR-nr. 37536814 Kautionist:1) Jan Jørgensen, Fugleparken 33, 2690 Karlslunde 2) Maria Jørgensen, Tølløsevej 52, 4340 Tølløse Pantebrev opr. DKK 1.072.322 til rente 10% p.a. Særlige indfrielsesvilkår. Indfrielseskurs 105 med 3 måneders varsel til en termin. Udskrift af pantebrevet er vedlagt som bilag til salgsopstillingen jette.hede@dk.dlapiper.com	1.154.111,71	983.416,54	170.695,17	0,00
I alt ved budsum	1.154.111,71	983.416,54	170.695,17	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse LOWELL DANMARK A/S CVR-nr. 18457970 Udlæg tinglyst den 08.01.2025 for DKK 65.828 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb bank-kredit.dk@lowell.com	65.828,00	0,00	0,00	65.828,00
A. Total i alt	1.219.939,71	983.416,54	170.695,17	65.828,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	95.664,79	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	95.664,79	
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.	65.308,39	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	1.416,75	Kontakt e-mail: postopkr@holb.dk Kommentar: Rottebekæmpelse og skorstensfejergerbyr 2026
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer Kontakt e-mail: tvangssalgfortring@gaeldst.dk Kommentar: Restancer ejendomsbidrag, regulering ejendomsskatter 2021, 2022, 2023	kr.	7.231,07	
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.	6.833,58	Kontakt e-mail: fors@fors.dk Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag (Anslået) Kommentar: Uoplyst, der afsættes DKK 10.000 som en del af størstebeløbet	kr.	10.000,00	
9. Andet, jfr. specifikation (Anslået) Kommentar: Iflg. ejendomsdatarapport er der ikke indefrosne lån (herunder indefrossen grundskyld). Det er uafklaret, om der er indefrossen grundskyld for året 2025, og derfor afsættes der DKK 3.000 i størstebeløbet	kr.	3.000,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.708.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 404.832,03			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 26-01-2026 Jette Hede			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 16.228,39
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 6.000,00
Mødesalær(er):	kr. 2.375,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.100,00
Total inkl. moms:	kr. 65.308,39

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.708.000,00

Størstebeløbet	kr. 95.664,79
Restancer	kr. 170.695,17
1/4 af hæftelser	kr. 16.457,00
Friværdis	kr. 122.015,07
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 404.832,03



