

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Brådevej 7B, 4500 Nykøbing Sj

Tvangsauktion: Mandag 04-05-2026 kl. 11:30
Retten i Holbæk, Retssal J, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-16/2026



ADVODAN Holbæk · v/advokat Christian Løvgren
Gl. Ringstedvej 61 · 4300 Holbæk · Tlf.: 70 30 10 06
<http://www.advodan.dk/advodan-holbaek> · lohe@advodan.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	105586
Rettens AS nummer:	AS 40-16/2026
Matrikel nr.:	7d, Bråde By, Egebjerg
Beliggende:	Brådevej 7B, 4500 Nykøbing Sj
Tilhørende:	Kuluk Paalu Geisler Hansen
Boende:	Brådevej 7B, Bråde, 4500 Nykøbing Sj
Auktionstidspunkt:	Mandag 04-05-2026 kl. 11:30
Auktionssted:	Retten i Holbæk Retssal J Domhusstræde 1 4300 Holbæk Tlf.: 99 68 66 00 E-mail: foged.hbk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	Hæftelse 1
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Christian Løvgren

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	590.000 kr.
Grundværdi:	202.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	69 m ²
Grund:	689 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryk
Police nr.:	605-5.004.448.078
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	3.089,76 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	nej
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1937
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Villa

Tinglyst areal

689 m², heraf vej 0 m².

Beskrivelse:

Villaen er opført i 1937 i mursten og tagpap med lille hældning. Bebygget areal er på 69 m². Samlet boligareal 69 m².

Kælderens areal er 60 m², og tagetagens areal 36 m².

Ifølge BBR er der en udendørs tank til fyringsgasolie, som er etableret i 2008.

Boligen består af 3 værelser, 1 badeværelse og 2 toiletter og køkken.

Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg. Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem. Bygningens varmeinstallation: Centralvarme med en fyringsenhed. Opvarmningsmiddel: Flyndede brændsel. Bygningens supplerende varme: Brændeovn og lignende med skorsten.

Beskrivelse efter besigtigelse af ejendommen.

Ejendommen er et parcelhus beliggende i Bråde ca. 10 km fra Nykøbing Sj.

Ejendommens ydervægge fremstår røde mursten. Generelt fremstår facaden vedligeholdt og intakt. Taget er ifølge BBR registreret som tagpap, hvilket også ses at være tilfældet ved rekvirentens besigtigelse.

Vinduer og døre ser pæne ud og uden synlige skader.

Ejendommen er i et beboeligt plan og har derudover en kælder. Ifølge BBR er grundplan ca. 69 m² og hertil kommer kælder under hele ejendommen, som ikke ses registreret i BBR.

Auktionskøber opfordres til at berigtige ejendommens registreringsforhold.

Indendørs er dels trælignende laminat ("klik-gulv"), dels ældre brunt trægulv og dels linoleumsgulv. Særligt det ældre trægulv fremstår slidt. Ejendommen ses umiddelbart i fin stand både indvendigt og udvendigt, men trænger generelt til vedligeholdsarbejder indvendigt.

Ejendommens primære varmekilder er en varmepumpe i stue og radiatorer som opvarmes via olie fyr. Herudover er der brændeovn i stuen.

Rumfordelingen udgør:

- Småt bryggers / entre
- Mindre toilet
- Køkken
- Stue / opholdsrum
- Soveværelse

Kælderens rumfordeling er således:

- Vaskerum
- Uopvarmet toilet- og badeværelse m. mindre bruseniche
- 3 koldrum, herunder fyrrum med synlige fugtskader på vægge og paneler

Køkkenelementerne består af et ældre komfur. I vaskerum forefindes vaskemaskine og tørretumbler af ældre dato. Det er uvist om de hårde hvidevarer er ejet eller lejet.

På badeværelse fremstår de hvide klinker og saniteten også fine.

Der ses skimmelvækst enkelte steder, herunder særligt i opbevaringsskab i entre. Ejendommen er p.t. uopvarmet og det vides ikke, hvor længe ejendommen har været uden varme.

Ejendommen har endvidere en mindre have, med mindre overdækket træterrasse som fremstår plejet og vedligeholdt.

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. 6-2-2023 for kr. 525.000 Restgæld 1.4.2026 kr. 499.307,90 Kvartårlige terminer. Terminen 30.6.26 kr. 9.079,00 tk.inkasso@totalkredit.dk	530.430,22	501.791,97	28.638,25	0,00
I alt ved budsum	530.430,22	501.791,97	28.638,25	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse SJF Bank (SPAREKASSEN SJÆLLAND) Isefjords Alle 5 4300 Holbæk Ejerpantebrev lyst d. 14-2-2023 for kr. 107.000	107.000,00	0,00	0,00	107.000,00
A. Total i alt	637.430,22	501.791,97	28.638,25	107.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	47.777,55	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	47.777,55	
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.	41.136,56	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
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.	2.890,99	Kontakt e-mail: backoffice.privat@tryg.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 590.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 91.308,25			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 30-03-2026 Christian Løvgren			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.125,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.281,56
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Andre salærer:	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 10.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 500,00
Total inkl. moms:	kr. 41.136,56

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 590.000,00

Størstebeløbet	kr. 47.777,55
Restancer	kr. 28.638,25
1/4 af hæftelser	kr. 14.892,45
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 91.308,25





