

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Lindevej 3, 4470 Svebølle

Tvangsauktion: Mandag 01-06-2026 kl. 09:00
Retten i Holbæk, Retssal J, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-10/2026



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	9

Journalnummer:	105674
Rettens AS nummer:	AS 40-10/2026
Matrikel nr.:	26c, Viskinge By, Viskinge
Matrikel nr.:	25c, Viskinge By, Viskinge
Beliggende:	Lindevej 3, 4470 Svebølle
Tilhørende:	Ole Faarbæk Nielsen
Boende:	Lindevej 3, Viskinge, 4470 Svebølle
Auktionstidspunkt:	Mandag 01-06-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Holbæk Retssal J Domhusstræde 1 4300 Holbæk Tlf.: 99 68 66 00 E-mail: foged.hbk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	Hæftelse nr. 5
Rekvirent:	Hvidebæk Fjernvarmeforsyning AMBA
v/advokat:	Christian Løvgren
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2022:	750.000 kr.
Grundværdi:	234.600 kr.
Boligareal ifølge BBR:	76 m ²
Grund:	305 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	GF forsikring
Police nr.:	153692432
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	4.216,78 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Ja Afventer lejekontrakten fra ejer.
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1948
Antal værelser:	2

Beskrivelse af ejendommen

Parcelhus

Tinglyst areal

305 m², heraf vej 0 m². - matr.nr. 26 C

225 m² - heraf vej 0 m². matr.nr. 25 C

Beskrivelse:

Matr.nr. 25 C Viskinge By, Viskinge er en grund på 225 m².

Matr.nr. 26 C Viskinge By, Viskinge er et enfamiliehus, som er opført i 1948, og om-/tilbygget i 1995. Ejendommen er opført i mursten og fibercementtag med asbest. Bebygget areal er på 76 m². Dertil er der en udestue på 17 m². Samlet boligareal 93 m².

Bygning 2: Garage 34 m² i træ og tagpap. Der er et overdækket areal 12 m², tillige med udhus 8 m².

Boligen består af 2 værelser, køkken og 1 badeværelse.

Grundens vandforsyning vedr. matr.nr. 25C : Privat vandforsyningsanlæg. Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem. Grundens vandforsyning vedr. matr.nr. 26C: Privat vandforsyningsanlæg. Grundens afløbsforhold: Fælleskloakeret: Spildevand + tag- og overfladevand. Bygningens varmeinstallation: Elvarme. Supplerende varme: Brændeovn.

Efter besigtigelse af ejendommen:

Ejendommen er et parcelhus beliggende i Viskinge ca. 2 km fra Svebølle og ca. 15 km fra Kalundborg.

Ejendommens ydervægge fremstår med pudsede mursten. Generelt fremstår facaden med mindre afskalninger. Taget er ifølge BBR registreret som fibercement (med asbest), hvilket også ses at være tilfældet ved rekvirentens besigtigelse.

Vinduer og døre er af ældre dato men fremstår generelt ser pæne ud og uden synlige skader. Der forefindes dog afskalning af maling på vinduer.

Ejendommen har en større sætningsskade ved entrédøren, som har medført skader i bryggers og i badeværelse. Auktionskøber skal være særligt opmærksom herpå, idet der kan være omkostninger forbundet ved udbedring heraf.

Ejendommen er i ét plan. Ifølge BBR er grundplan ca. 76 m² og hertil en overdækket terrasse, som angiveligt ses registreret som en udestue. Terrassen er ikke aflukket. Auktionskøber opfordres til at undersøge dette forhold nærmere samt evt. berigtige ejendommens registreringsforhold.

Indendørs er dels hvidlige fliser og dels laminat trælignende gulv ("klik-gulv"). Ejendommen trænger generelt til vedligeholdsarbejder indvendigt.

Ejendommens primære varmekilder er en varmepumpe i stue og elradiatorer. Herudover er der brændeovn i stuen. Varmepumpen ses ikke registrering i BBR-registret.

Rumfordelingen udgør:

- Småt bryggers / entre
- Mindre toilet og bad
- Køkken
- Stue / opholdsrum
- Soveværelse
- Værelse

Køkkenelementerne består af en ældre ovn og induktionskogeplade. I bryggers/entré forefindes vaskemaskine af ældre dato. Det er uvist om de hårde hvidevarer er ejet eller lejet.

Lejer har efter det oplyste indsat nyt køleskab, som således ikke medfølger.

Der er ligeledes en værkstedsbygning på ca. 34 m². Værkstedsbygningens facade er af træ og tag består af tagpap. Auktionskøber opfordres generelt til at gennemgå registreringsforholdene for værkstedsbygningen fsva. arealangivelserne.

Ejendommen har endvidere en større have, som fremstår uplejet gennem en længere periode.

Ejendommen er udlejet til privat lejer, og auktionskøber indtræder som udgangspunkt i lejeaftalen. Rekvirenten er p.t. ikke i besiddelse af lejeaftalen.

Nuværende ejer af ejendommen har overfor rekvirenten oplyst, at lejer ikke har indbetalt depositum, idet lejer har istandsat lejemålet.

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 LYSEHØJ HOLDING ApS Møllevej 19 4140 Borup cvr.nr. 35674470 Pantebrev tinglyst 11-12-2022 for kr. 130.000 Rente 2% stw@partneradvokater.dk	164.871,42	0,00	0,00	164.871,42
I alt ved budsum	164.871,42	0,00	0,00	164.871,42
Hæftelse nr. 2 Revisorfirmaet Lysehøj ApS Møllevej 19 4140 Borup Pantebrev lyst d.11-12-2022 for kr. 37447 rente 2 % christian@lysehoj.dk	38.675,66	0,00	0,00	38.675,66
I alt ved budsum	203.547,08	0,00	0,00	203.547,08
Hæftelse nr. 3 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 01-12-2023 for kr. 107.159 tvangssalgfortrin@gældst.dk	107.159,00	0,00	0,00	107.159,00
I alt ved budsum	310.706,08	0,00	0,00	310.706,08
Hæftelse nr. 4 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 01-12-2023 for kr. 209.747 tvangssalgfortrin@gældst.dk	209.747,00	0,00	0,00	209.747,00
I alt ved budsum	520.453,08	0,00	0,00	520.453,08
Hæftelse nr. 5 HVIDEBÆK FJERNVARMEFORSYNING AMBA C/o Advodan, Gl Ringstedvej 61 4300 Holbæk Udlæg lyst d. 17-4-24 for kr. 50.916 lohe@advodan.com	68.643,42	0,00	0,00	68.643,42
I alt ved budsum	589.096,50	0,00	0,00	589.096,50

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 LYSEHØJ HOLDING ApS cvr.nr.35674470 Møllevvej 19 4140 Borup Pantebrev lyst d. 26-8-2024 for kr. 150.000 Rente 12% stw@partneradvokater.dk	190.236,27	0,00	0,00	190.236,27
I alt ved budsum	779.332,77	0,00	0,00	779.332,77
Hæftelse nr. 7 FIBIA P/S cvr.nr. 36058552 Energivej 33 4690 Haslev Udlæg lyst d.9-12-2024 for kr. 17.566	17.566,00	0,00	0,00	17.566,00
I alt ved budsum	796.898,77	0,00	0,00	796.898,77
Hæftelse nr. 8 LYSEHØJ HOLDING ApS Møllevvej 19 4140 Borup cvr.nr. 35674470 Kautionsist:Underpant Ejerpantebrev lyst d. 28-3-2025 for kr. 260.000 stw@partneradvokater.dk	349.925,77	0,00	0,00	349.925,77
I alt ved budsum	1.146.824,54	0,00	0,00	1.146.824,54
Hæftelse nr. 9 - sidste hæftelse Nordea Kredit A/S CVR.nr. 25992180 Helgeshøj Alle 33 2630 Taastrup Afgiftspantebrev lyst d. 2010051 for kr. 662000 Afgiftspantebrev nk-inkasso@nordea.com	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	1.146.824,54	0,00	0,00	1.146.824,54

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:	kr.	58.360,00	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	58.360,00	
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.	41.485,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	16.875,00	
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.	0,00	Kommentar: Ingen restance
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 750.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 245.860,00			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 27-04-2026 Christian Løvgren			



I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 2.850,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.055,00
Andre salærer:	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 10.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 600,00
Total inkl. moms:	kr. 41.485,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 750.000,00

Størstebeløbet	kr. 58.360,00
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 187.500,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 245.860,00





