

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Ranunkelvej 12, 4300 Holbæk

Tvangsauktion: Mandag 01-06-2026 kl. 10:00
Retten i Holbæk, Retssal J, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-27/2026



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	11

Journalnummer:	105708
Rettens AS nummer:	AS 40-27/2026
Matrikel nr.:	31æ, Holbæk Markjorder
Beliggende:	Ranunkelvej 12, 4300 Holbæk
Tilhørende:	Pernille Christina Håkansson (1) og Stefan Nymann Håkansson (2)
Boende:	(1) Jernbanepads 2, 1.th 4300 Holbæk og (2)Ranunkelvej 12, 4300 Holbæk
Auktionstidspunkt:	Mandag 01-06-2026 kl. 10:00
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. 1.
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Christian Løvgren

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	3.191.000 kr.
Grundværdi:	2.038.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	160 m ²
Grund:	1134 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryk forsikring
Police nr.:	6055004304612
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	13.258,08 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1966
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Parcelhus

Tinglyst areal

160 m², heraf vej 0 m².

Beskrivelse.

Ejendommen er opført i 1966, og om-/tilbygget i 1976 i mursten og fibercementtag i asbest. Bebygget areal 160 m², Samlet boligareal 160 m².

Bygning 2 (Garage) er opført i 1976 i mursten og tagpap. Areal 46 m², herunder overdække areal 12 m²,

Nedgravet olietank 2500 L. 1966, og den er aflændet i 1987.

Boligen består af 4 værelser, 1 badeværelse og 2 toiletter, køkken.

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg. Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem. Grundens varmeinstallation: Centralvarme. Opvarmningsmiddel: Naturgas.

Indefrosset grundskyld 2018 - 2023 (Stefan) kr. 11.119,67.

Indefrosset grundskyld 2018-2023 (Pernille), kr. 11.119,65

Beskrivelse efter besigtigelse:

Ejendommen er et parcelhus beliggende i hyggeligt villakvarter i Holbæk Østby.

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

Vinduer og døre fremstår nyere og fremstår generelt pæne ud og uden synlige skader.

Ejendommen er i ét plan. Ifølge BBR er grundplan ca. 160 m². Der forefindes desuden et anneks på ca. 20 m², som er forsynet med varmepumpe. Der medfølger også en carport på ca. 40 m², hvorfra der er en overdækket terrasse. Der ses at være en Clever ladestander på ejendommen. Det er uvist om denne er ejet eller lejet.

Annekset fremstår nyere, men det er uvist, hvornår dette er opført. Auktionskøber opfordres til at berigtige ejendommens registreringsforhold, da annekset ikke ses registreret i BBR.

Indendørs er ældre parketgulv, som fremstår slidt. På toilet er støbt gulv og pudsede vægge samt hvide klinker i bruseniche. I bryggers forefindes hvidlige klinker.

Ejendommens primære varmekilder er naturgasfyr, som er af nyere dato. Der forefindes desuden varmepumpe i køkken samt i anneks. Herudover er der brændeovn i stuen.

Rumfordelingen i ejendommen udgør:

- Entre / fordelingsgang
- Køkken
- Stue / opholdsrum
- 3 værelser
- Bryggers

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

Ejendommen har endvidere en større have, som fremstår plejet.

Rekvirenten bemærker, at ejendommen p.t. er udbudt til salg ved ejendomsmægler, HOME Holbæk.

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. 20-6-20211 for kr. 1.735.000 tk.inkasso@totalkredit.dk	1.447.515,51	1.334.415,21	113.100,30	0,00
I alt ved budsum	1.447.515,51	1.334.415,21	113.100,30	0,00
Hæftelse nr. 2 SPAREKASSEN SJÆLLAND Isefjords Alle 5 4300 Holbæk Ejerpantebrev lyst d. 20-12-2010 for kr. 600.000	304.046,37	0,00	0,00	304.046,37
I alt ved budsum	1.751.561,88	1.334.415,21	113.100,30	304.046,37
Hæftelse nr. 3 Lowell Danmark A/S Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens Udlæg lyst d.13-6-2019 for kr. 57.597 bobehandling.dk@lowell.com	71.420,28	0,00	0,00	71.420,28
I alt ved budsum	1.822.982,16	1.334.415,21	113.100,30	375.466,65
Hæftelse nr. 4 Nykredit Bank A/S cvr.nr. 10519608 Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn Udlæg lyst d. 7-11-20219 for kr. 20.215 Inkassoprivat@nykredit.dk	20.215,00	0,00	0,00	20.215,00
I alt ved budsum	1.843.197,16	1.334.415,21	113.100,30	395.681,65
Hæftelse nr. 5 Evida Gasnet A/S cvr.nr. 37270024 Vognmagervej 14 8800 Viborg Udlæg lyst d. 25-3-2021 for kr. 10.183 Pernille Håkansson direktion@evida.dk	10.183,00	0,00	0,00	10.183,00
I alt ved budsum	1.853.380,16	1.334.415,21	113.100,30	405.864,65
Hæftelse nr. 6 Evida Gasnet A/S cvr.nr. 37270024 Vognmagervej 14 Ideel andel lyst d. 2021033 for kr. 10583 vedr. Stefan Nymann Håkansson direktion@evida.dk	10.583,00	0,00	0,00	10.583,00
I alt ved budsum	1.863.963,16	1.334.415,21	113.100,30	416.447,65

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. 7 Intrum Debt Finance AG Neuhofstrasse 4 6340 Baar Schweiz Udlæg lyst d. 8-2-2022 for kr. 29.047 credit.information@intrum.com	29.407,00	0,00	0,00	29.407,00
I alt ved budsum	1.893.370,16	1.334.415,21	113.100,30	445.854,65
Hæftelse nr. 8 SØLUND HUSE ApS Uraniavej 6, st.mf. 8700 Horsens cvr.nr. 26928249 Udlæg lyst d. 26-4-2023 for kr. 48.471 Person med navne og adressebeskyttelse info@solundhuse.dk	48.471,00	0,00	0,00	48.471,00
I alt ved budsum	1.941.841,16	1.334.415,21	113.100,30	494.325,65
Hæftelse nr. 9 Intrum Investment no. 2 DAC 32 Molesworth Street Dublin 2, DO2 Y512 Irland Udlæg lyst d. 26-4-2023 for kr. 58.813	58.813,00	0,00	0,00	58.813,00
I alt ved budsum	2.000.654,16	1.334.415,21	113.100,30	553.138,65
Hæftelse nr. 10 Intrum Investment No 2 Designated Activity Company 32 Molesworth Street Dublin 2, DO2 Y512 Irland Udlæg lyst d. 26-4-2023 for kr. 71792 Ideel andel debitors 1	71.792,00	0,00	0,00	71.792,00
I alt ved budsum	2.072.446,16	1.334.415,21	113.100,30	624.930,65
Hæftelse nr. 11 Intrum Debt Finance AG Neuhofstrasse 4 6340 Baar Schwei Udlæg lyst d. 12-6-2023 for kr. 57.586 Ideell andel hos Debitor 1 credit.information@intrum.com	57.586,00	0,00	0,00	57.586,00
I alt ved budsum	2.130.032,16	1.334.415,21	113.100,30	682.516,65

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. 12 LOWELL DANMARK A/S Langmarksvej 57m 2, 8700 Horsens cvr.nr. 18457970 Udlæg lyst d. 12-6-2023 for kr. 23.517 bobehandling.dk@lowell.com	23.517,00	0,00	0,00	23.517,00
I alt ved budsum	2.153.549,16	1.334.415,21	113.100,30	706.033,65
Hæftelse nr. 13 Dansk Forening for International Motorkøretøjsforsikring Philips Heymans Alle 29 ,st.'2900 Hellerup cvr.nr. 53290515 Ideel andel lyst d. 2024082 for kr. 15250 Stefan Håkansson dfim@forsikringogpension.dk	15.250,00	0,00	0,00	15.250,00
I alt ved budsum	2.168.799,16	1.334.415,21	113.100,30	721.283,65
Hæftelse nr. 14 Velkommen A/S Ørestads Boulevard 69 2300 København S cvr.nr. 37960705 Udlægl lyst d. 2024082 for kr. 13.295 Pernille Håkansson	13.295,00	0,00	0,00	13.295,00
I alt ved budsum	2.182.094,16	1.334.415,21	113.100,30	734.578,65
Hæftelse nr. 15 TRENDSALES ApS C/o The Nordic GEM AB Sweden filial DK Sortedam Dossering 29, 5.th. 2200 København N cvr.nr. 27984169 Udlæg lyst d. 8-10-2024 for kr. 6.044 Pernille Håkansson finance@trendsales.dk	6.044,00	0,00	0,00	6.044,00
I alt ved budsum	2.188.138,16	1.334.415,21	113.100,30	740.622,65
Hæftelse nr. 16 LOWELL DANMARK A/S Langmarksvej 57, 2. 8700 Horsens cvr.nr. 18457970 Udlæg lyst d.20-2-2025 for kr. 111.378 Pernille Håkansson bobehandling.dk@lowell.com	30.962,47	0,00	0,00	30.962,47
I alt ved budsum	2.219.100,63	1.334.415,21	113.100,30	771.585,12

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. 17 Dansk Forening for International Motorkøretøjsforsikring Philip Heymans Alle 29, st. 2900 Hellerup cvr.nr. 53290515 Udlæg lyst d. 1-4-2025 for kr. 9.500 Stefan Håkansson dfim@forsikringogpension.dk	9.500,00	0,00	0,00	9.500,00
I alt ved budsum	2.228.600,63	1.334.415,21	113.100,30	781.085,12
Hæftelse nr. 18 Tablesetting ApS c7o Damille MacPherson Hjortshøjvej 100 C 8250 Egå cvr.nr. 38158236 Udlæg lyst d.18-2-2026 for kr. 9.351 Pernille Håkansson camilla@tablesetting.dk	9.351,00	0,00	0,00	9.351,00
I alt ved budsum	2.237.951,63	1.334.415,21	113.100,30	790.436,12
Hæftelse nr. 19 - sidste hæftelse Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Tillægstekst lyst d. 2009060 for kr. 305000 Tillægstekst rdsupport@rd.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	2.237.951,63	1.334.415,21	113.100,30	790.436,12

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	83.477,73	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	83.477,73	
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.	59.605,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	18.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	2.800,64	
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.	2.322,09	Kontakt e-mail: mira@dslaw.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 3.191.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 632.449,15			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 28-04-2026 Christian Løvgren			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 43.750,00
Incassosalær(er):	kr. 2.500,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
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. 59.605,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.191.000,00	
Størstebeløbet	kr. 83.477,73
Restancer	kr. 113.100,30
1/4 af hæftelser	kr. 197.609,03
Friværdi	kr. 238.262,09
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 632.449,15









