

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Ingerbyvej 4, 4540 Fårevejle

Tvangsauktion: Mandag 24-08-2026 kl. 09:00
Retten i Holbæk, Retssal J, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-74/2026



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:	105709
Rettens AS nummer:	AS 40-74/2026
Matrikel nr.:	121, Lammefjorden, Fårevejle
Beliggende:	Ingerbyvej 4, 4540 Fårevejle
Tilhørende:	Kim Damkjær Aamand
Boende:	Ingerbyvej 4, 4540 Fårevejle
Auktionstidspunkt:	Mandag 24-08-2026 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. 1.
Rekvirent:	Totalkredit A/S
v/advokat:	Christian Løvgren

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	930.000 kr.
Grundværdi:	382.800 kr.
Boligareal ifølge BBR:	96 m ²
Grund:	10796 m ² Heraf vej 232 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	188 m ²
Momspligtig:	Ja
Forsikringsforhold:	Ingen kendte
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	5.909,12 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1900
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Villa

Tinglyst areal

10796 m², heraf vej 232 m².

Beskrivelse:

Bygning 1 (stuehus) er opført i 1900, og der er ikke registreret ombygning. Taget er asbest. Bygningens boligareal 96 m². Bebygget arealt 96 m². Samlet bebygget areal 319 m².

Bygning 2 er opført i 1900 i andet materiale. Tagdækningen: Fibercement med asbest. Ingen varmeinstallation. Bebygget erhvervsareal 28 m². Samlet bygningsareal 28 m²

Bygning 3 (udhus) er opført 1925 i andet materiale og betontagsten. Ingen varmeinstallation. Bebygget areal 35 m²

Bygning 4 er opført i 1971 i letbeton smat fibercement med asbest. Ingen varmeinstallation. Erhvervsareal er på 160 m². Samlet bygningsareal 160 m².

Teknisk anlæg: Fra 1985 fyringsgasolie og tank fra 1964, som er nedgravet og afblændet i 1985.

Bygning 1 består af 4 værelser, badeværelse samt køkken.

Bygningens varmeinstallation: Centralvarme med en fyringsenhed. Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel. Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg. Grunden afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem.

Indefrosset grundskyld (2018 - 2023) kr. 6.765,78

Beskrivelse efter besigtigelse:

Ejendommen er et parcelhus fra et nedlagt landbrug beliggende ca. 2 km uden for Asnæs med omringet af natur og marker.

Ejendommens ydervægge fremstår med pudsede mursten med revner i pudset flere steder. Generelt fremstår facaden slidt og misvedligeholdt. Taget er ifølge BBR registreret som fibercement (med asbest). Ejer oplyser imidlertid, at taget er et ståltag som er lagt for ca. 20 år siden.

Vinduer og døre fremstår slidte og ejer oplyser, at disse er etableret for ca. 20 år.

Ejendommen er i ét plan og beboelsen udgør et stuehus fra det nedlagte landbrug. Ifølge BBR er grundplan ca. 96 m². Der er desuden tilstødende garage/ værksted (erhvervsbygninger) i forlængelse af hinanden som ideelt kan anvendes til værksted. Bygningerne er hhv. 160 m² og 35 m². Nuværende inventar medfølger ikke ved køb på auktion.

Der forefindes desuden et anneks på ca. 25 m², som ikke lader til at være registreret korrekt på ejendommen i BBR.

Auktionskøber opfordres til at gennemgå ejendommens registreringsoplysninger og foretage eventuelle korrektioner til bygningers beliggenhed på grunden samt størrelse.

Indendørs er dels mørkt flisegulv, som fremstår slidt. På toilet er hvide klinker og pudsede vægge. I bryggers forefindes mørke fliser.

I stue er der ældre slidt parket trægulv.

Ejendommens primære varmekilder er brændefyr med gulvvarme. Der forefindes desuden varmepumpe i stue.

Rumfordelingen i ejendommen udgør:

- Entre / fordelingsgang
- Bryggers med direkte udgang til garage (erhvervsareal)
- Soveværelse
- Kontor / ekstra værelse
- Badeværelse og toilet
- Køkken
- Opholds- og spisestue

Køkkenelementerne består af ældre ovn, opvaskemaskine og induktionskogeplade. I bryggers forefindes vaskemaskine og tørretumbler af ældre dato.

Ejendommen har endvidere en større have, som fremstår plejet i mindre omfang.

Rekvirenten bemærker, at ejendommen p.t. er udbudt til salg ved ejendomsmægler, EDC Jyderup.

Der henvises i øvrigt til tilstandsrapport, elinstallationsrapport mv. som medfølger i salgsopstillingen.

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 tinglyst den 30-3-2012 oprinderligt kr. 2.095.000 Restgæld pr. 1.7.2026 kr. 1.663.614,72. Kvartårlige terminer. Termin pr. september kr. 36.606,12. tk.inkasso@totalkredit.dk	1.829.604,88	1.674.134,23	155.470,65	0,00
I alt ved budsum	1.829.604,88	1.674.134,23	155.470,65	0,00
Hæftelse nr. 2 SPAREKASSEN SJÆLLAND Isefjords Alle 5 4300 Holbæk cvr.nr. 36532130 Ejerpantebrev tinglyst 22-3-2004 opr. 250.000 kr. Ingen gæld info@sjfbank.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.829.604,88	1.674.134,23	155.470,65	0,00
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Udlæg tinglyst 25-11-2013 opr. kr. 168.665 tn@spks.dk	168.665,00	0,00	0,00	168.665,00
A. Total i alt	1.998.269,88	1.674.134,23	155.470,65	168.665,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	57.000,00
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	57.000,00
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.	41.375,00
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	5.625,00
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.	10.000,00 (Anslået)
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen		
Ved et auktionsbud på kr. 930.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 212.470,65		
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 16-07-2026 Christian Løvgren		

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 2.000,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 3.000,00
Mødesalær(er):	kr. 1.000,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 10.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 520,00
Total inkl. moms:	kr. 41.375,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 930.000,00

Størstebeløbet	kr. 57.000,00
Restancer	kr. 155.470,65
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 212.470,65







