

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Kalundborgvej 12D, 4300 Holbæk

Tvangsauktion: Mandag 05-10-2026 kl. 09:00
Retten i Holbæk, Retssal J, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-93/2026



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:	106570
Rettens AS nummer:	AS 40-93/2026
Matrikel nr.:	17p, Ladegården, Holbæk Jorder, Ejerlejlighed nr. 5
Beliggende:	Kalundborgvej 12D, 4300 Holbæk
Tilhørende:	Timucin Akinci
Boende:	Peder Billesvej 27 4300 Holbæk
Auktionstidspunkt:	Mandag 05-10-2026 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:	Ejerlejlighed
Fordelingstal:	7/100
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.312.000 kr.
Grundværdi:	629.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	61 m ²
Grund:	526 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Ingen kendte
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	162,86 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1915
Antal værelser:	2

Beskrivelse af ejendommen

Lejlighed

Tinglyst areal

526 m², heraf vej 0 m².

Beskrivelse:

Lejligheden er opført i 1915 og om/tilbygget i 1996. Ejendommen er i 3 etager i mursten og tegltag. Bebygget areal 61 m². Samlet boligareal 61 m². Udvendig trappe på 6 m² inkl. i lejlighedens areal.

Lejligheden består af 2 værelser, badeværelse med toilet og køkken.

Fordelingstal 7/100.

Bygningen varmeinstallation: Centralvarme med naturgas.

Indfrosset grundskyld kr. 834,60.

Beskrivelse efter besigtigelse:

Ejendommen er en ejerlejlighed med god og central beliggenhed meget tæt på Holbæk Fjord og ca. 200 m fra Holbæk centrum.

Ejendommens ydervægge fremstår med pudsede mursten med. Taget er ifølge BBR registreret teglsten, hvilket bekræftes efter besigtigelsen.

Hovedejendommen består af 3 ejerlejligheder med en ejerforening med medlemspligt. Auktionskøber opfordres til at gennemgå ejerforeningens vedtægter og evt. allonger hertil.

Indgange sker ved overdækket trerepos.

Ejerlejligheden er beliggende 1 sals højde. Ifølge BBR er grundplan ca. 61 m² beboelse hvilket inkluderer ca. 6 m² trappeareal.

Indendørs er nyere laminat træliggende gulv ("klik-gulv"). På toilet er nyere sorte klinker på gulv og lyse klinker i bruseniche samt delvist tapetserede vægge.

Ejendommens primære varmekilder er naturgasfyr, som forefindes i badeværelset og hertil radiatorer. Der forefindes desuden varmepumpe i stue.

Rumfordelingen i ejendommen udgør:

- Entre
- Badeværelse med toilet og bruseniche samt fyr
- Køkken / alrum (køkken og stue i et rum)
- Soveværelse
- Mindre altan

Køkkenelementerne består af nyere IKEA-køkken med ovn, opvaskemaskine og induktionskogeplade. I badeværelse forefindes vaskemaskine.

Det er uvist om de hårde hvidevarer er ejet eller lejet.

Vinduer og døre fremstår nyere dog med nogle års brug.

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 EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN MATR:NR: 17 p LADEGÅRDEN, HOLBÆK JORDER c/o Lis Schunck Kalundborgvej 12D 4300 Holbæk Vedtægter d. 22.02.1996 for kr. 25.000 Opgørelse er ikke modtaget.	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
I alt ved budsum	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Hæftelse nr. 2 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 19.08.2016 for kr. 903.000 kvartårlige ydelser. Termin 1-10-2026 kr. 33.238,18. Restgæld 1. oktober 2026 kr. 894.053,07	927.603,37	894.365,19	33.238,18	0,00
I alt ved budsum	952.603,37	894.365,19	33.238,18	25.000,00
Hæftelse nr. 3 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 21.05.2025 for kr. 57.103 Ikke besvaret tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	57.103,00	0,00	0,00	57.103,00
I alt ved budsum	1.009.706,37	894.365,19	33.238,18	82.103,00
Hæftelse nr. 5 Jyske Realkredit A/S CVR.nr. 13409838 Klampenborgvej 205 2800 Kongens Lyngby Afgiftpantebrev lyst d. 30.10.2013 for kr. 163.000 Afgiftpantebrev	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.009.706,37	894.365,19	33.238,18	82.103,00
Hæftelse nr. 6 - sidste hæftelse Jyske Realkredit A/S Afgiftspantebrev lyst d. 19.08.2016 for kr. 236000 Afgiftspantebrev	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	1.009.706,37	894.365,19	33.238,18	82.103,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	53.005,00	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	53.005,00	
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.	40.380,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	5.625,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: Ingen restancer til kommunen
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.	7.000,00	(Anslået)
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.312.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 182.342,34			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 01-09-2026 Christian Løvgren			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.125,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 5.000,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 150,00
Total inkl. moms:	kr. 40.380,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.312.000,00

Størstebeløbet	kr. 53.005,00
Restancer	kr. 33.238,18
1/4 af hæftelser	kr. 34.136,75
Friværdis	kr. 61.962,41
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 182.342,34

