

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Syvbækvej 3, 4270 Høng

Tvangsauktion: Mandag 19-10-2026 kl. 10:30
Retten i Holbæk, Retssal J, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-101/2026



ADVODAN Lolland-Falster · v/advokat Rasmus Lindsten
C.E. Christiansens vej 2 · 4930 Maribo · Tlf.: 46 14 59 03
<http://www.advodan.dk/advodan-maribo> · hema@advodan.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	11

Journalnummer:	125666
Rettens AS nummer:	AS 40-101/2026
Matrikel nr.:	6b, Herslev By, Finderup
Beliggende:	Syvbækvej 3, 4270 Høng
Tilhørende:	*
Boende:	*
Auktionstidspunkt:	Mandag 19-10-2026 kl. 10:30
Auktionssted:	Retten i Holbæk Retssal J Domhusstræde 1 4300 Holbæk Tlf.: 59 49 07 10 E-mail: foged.hbk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	2
Rekvirent:	Kusk Ejendomme ApS
v/advokat:	Rasmus Lindsten

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelsesejendom
Ejendomsværdi pr. 01-01-2024:	1.476.000 kr.
Grundværdi:	515.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	181 m ²
Grund:	1390 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Police nr.:	605 5.003.496.053
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	5.014,79 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1928
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Enfamiliesejendom beliggende nord for Høng

Tinglyst areal 1.390 m², heraf vej 0 m².

Fritliggende enfamilieshus beliggende i landzone opført i 1928 i 1½ plan med ydervægge af mursten, tagdækning af fibercement og med ældre termovinduer.

Ejendommen har et samlet boligareal på 181 m² (heraf udnyttet areal af tagetagen 0 m²) og indeholder bryggers, 5 værelser, køkken samt badeværelse.

Endvidere udhus på 44 m².

Stor have med græs/randbeplantning.

Vandforsyning fra privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold med mekanisk rensning med nedsivningsanlæg – der foreligger ingen kendt tilladelse.

Varmeforsyning fra centralvarmeanlæg med én fyringsenhed – brændeovn.

Alle angivelser af bygningsarealer og årstal er iflg. BBR.

Der er indefrosset grundskyld på ejendommen på kr. 7.418,80, jf. den i salgsoptillingen vedhæftede opgørelse fra Kalundborg Kommune.

Tvangsauktionskøber opfordres til straks at foretage relevant aflæsning af forbrugsmålere, og foretage indberetning til de relevante forsyningsselskaber vedr. el, vand og evt. fjernvarme.

For yderligere oplysninger om ejendommen henvises til www.dingeo.dk.

Ejendommen er beliggende ca. 5 km fra Høng med indkøbsmuligheder.

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 Pantebrev til HKL PANTEBREVS INVEST II ApS, CVR.nr. 24225798 Kr. 230.000,00, rente 8,25%, månedlige ydelser kr. 1.820,00 Restgæld pr. 01.10.2026 kr. 189.744,92 dehn@husejer-kredit.dk	204.777,50	196.219,97	8.557,53	0,00
I alt ved budsum	204.777,50	196.219,97	8.557,53	0,00
Hæftelse nr. 2 Kusk Ejendomme ApS, CVR.nr. 37467723, v/NS Invest A/S, CVR.nr. 19343049 Kr. 450.000,00, rente 8,25 %, månedlige ydelser kr. 3.555,00 Restgæld pr. 01.10.2026 kr. 362.595,59 ns@vejleadmin.dk	412.404,52	364.091,30	48.313,22	0,00
I alt ved budsum	617.182,02	560.311,27	56.870,75	0,00
Hæftelse nr. 3 Udlæg til SCHULTZ AUTOMOBILER ApS, CVR.nr. 18877503 Kr. 15.435,00 Tinglyst den 05.01.2024 Ej opgjort michael@schultzauto.dk	15.435,00	0,00	0,00	15.435,00
I alt ved budsum	632.617,02	560.311,27	56.870,75	15.435,00
Hæftelse nr. 4 Udlæg til D:E:R A/S, CVR.nr. 19162494 Kr. 50.164,00 Tinglyst den 05.01.2024 inkassodk@leasy.dk	62.300,01	0,00	0,00	62.300,01
I alt ved budsum	694.917,03	560.311,27	56.870,75	77.735,01
Hæftelse nr. 5 Udlæg til DCC Energi Mobility A/S, CVR.nr. 36563028 Kr. 10.931,00 Tinglyst den 20.09.2024 Ej opgjort info@dccenergi.dk	10.931,00	0,00	0,00	10.931,00
I alt ved budsum	705.848,03	560.311,27	56.870,75	88.666,01
Hæftelse nr. 6 Udlæg til SANTANDER CONSUMER BANK, FILIAL AF SANTANDER CONSUMER BANK AS, NORGE, CVR.nr. 30733053 Kr. 80.696,00 Tinglyst den 06.12.2024 Ej opgjort kundeservice@santanderconsumer.dk	80.696,00	0,00	0,00	80.696,00

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
I alt ved budsum	786.544,03	560.311,27	56.870,75	169.362,01
Hæftelse nr. 7 Udlæg til SANTANDER CONSUMER BANK, FILIAL AF SANTANDER CONSUMER BANK AS, NORGE, CVR.nr. 30733053 Kr. 274.693,00 Tinglyst den 06.12.2024 Ej opgjort kundeservice@santanderconsumer.dk	274.693,00	0,00	0,00	274.693,00
I alt ved budsum	1.061.237,03	560.311,27	56.870,75	444.055,01
Hæftelse nr. 8 Udlæg til EOS DANMARK A/S, CVR.nr. 32326684 Kr. 257.567,00 Tinglyst den 06.12.2024 kontakt@eos-danmark.dk	292.338,55	0,00	0,00	292.338,55
I alt ved budsum	1.353.575,58	560.311,27	56.870,75	736.393,56
Hæftelse nr. 9 Udlæg til URHØJ ApS, CVR.nr. 35827129 Kr. 10.387,00 Tinglyst den 25.03.2025 Ej opgjort urhoj@urhoj.dk	10.387,00	0,00	0,00	10.387,00
I alt ved budsum	1.363.962,58	560.311,27	56.870,75	746.780,56
Hæftelse nr. 10 Udlæg til KALUNDBORG SPILDEVANDSANLÆG A/S, CVR.nr. 31774659, v/Horten Advokatpartnerselskab, CVR.nr. 33775229 Kr. 2.815,00 Tinglyst den 21.05.2025 rma@hortendahl.dk	3.800,28	0,00	0,00	3.800,28
I alt ved budsum	1.367.762,86	560.311,27	56.870,75	750.580,84
Hæftelse nr. 11 Udlæg til KALUNDBORG RENSEANLÆG A/S, CVR.nr. 31774608, v/Horten Advokatpartnerselskab, CVR.nr. 33775229 Kr. 3.564,00 Tinglyst den 21.05.2025 rma@hortendahl.dk	3.800,28	0,00	0,00	3.800,28
I alt ved budsum	1.371.563,14	560.311,27	56.870,75	754.381,12

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. 12 Udlæg til Norlys Energi A/S, CVR.nr. 25118359, v/Collectia Finansservice, CVR.nr. 20015381 Kr. 12.694,00 Tinglyst den 19.09.2025 info@collectia.dk	14.047,01	0,00	0,00	14.047,01
I alt ved budsum	1.385.610,15	560.311,27	56.870,75	768.428,13
Hæftelse nr. 13 Udlæg til Intrum Investment No 2 Designated Activity Company Kr. 10.829,00 Tinglyst den 22.09.2025 tredjepart@intrum.com	11.911,90	0,00	0,00	11.911,90
I alt ved budsum	1.397.522,05	560.311,27	56.870,75	780.340,03
Hæftelse nr. 14 Udlæg til Pro-line ApS, CVR.nr. 38064363 Kr. 4.927,00 Tinglyst den 09.12.2025 Ej opgjort info@pro-line.dk	4.927,00	0,00	0,00	4.927,00
I alt ved budsum	1.402.449,05	560.311,27	56.870,75	785.267,03
Hæftelse nr. 15 Udlæg til Norlys Digital A/S, CVR.nr. 42405310, v/Collectia Finansservice, CVR.nr. 20015381 Kr. 9.191,00 Tinglyst den 09.12.2025 info@collectia.dk	9.968,90	0,00	0,00	9.968,90
I alt ved budsum	1.412.417,95	560.311,27	56.870,75	795.235,93
Hæftelse nr. 16 Udlæg til OK A.M.B.A., CVR.nr. 39170418 Kr. 12.441,00 Tinglyst den 21.01.2026 info@collectia.dk	13.184,22	0,00	0,00	13.184,22
I alt ved budsum	1.425.602,17	560.311,27	56.870,75	808.420,15
Hæftelse nr. 17 Udlæg til SKAT, CVR.nr. 19552101 Kr. 116.264,00 Tinglyst den 29.01.2026 Ej opgjort myndighed@skat.dk	116.264,00	0,00	0,00	116.264,00
I alt ved budsum	1.541.866,17	560.311,27	56.870,75	924.684,15

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. 18 Udlæg til Stark Danmark A/S, CVR.nr. 55828415 Kr. 9.193,00 Tinglyst den 18.03.2026 Ej opgjort inkasso@stark.dk	9.193,00	0,00	0,00	9.193,00
I alt ved budsum	1.551.059,17	560.311,27	56.870,75	933.877,15
Hæftelse nr. 19 - sidste hæftelse Udlæg til STIFTELSEN SORØ AKADEMI, CVR.nr. 11676901 Kr. 12.596,00 Tinglyst 13.08.2026 mp@stiftsor.dk	12.626,74	0,00	0,00	12.626,74
A. Total i alt	1.563.685,91	560.311,27	56.870,75	946.503,89

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	115.765,47	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	115.765,47	
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.	77.794,80	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	9.375,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	12.181,80	Kontakt e-mail: okonomi@kalundborg.dk
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.	12.606,87	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	3.807,00	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. 1.476.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 387.340,72			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 14-09-2026 Rasmus Lindsten			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 1.937,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Andre omkostninger inkl. moms:	kr. 34.552,30
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.200,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.000,00
Total inkl. moms:	kr. 77.794,80

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.476.000,00

Størstebeløbet	kr. 115.765,47
Restancer	kr. 56.870,75
1/4 af hæftelser	kr. 214.704,50
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 387.340,72



