

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Herrestrupvej 3, 4293 Dianalund

Tvangsauktion: Tirsdag 18-04-2023 kl. 10:30

Retten i Næstved, Mødelokale F, Kasernevej 20, 1, 4700 Næstved

Rettens AS nummer: AS 17/2023



DreistStorgaard Advokater A/S · v/advokat Katja Skovlund Jensen

Bag Haverne 32 · 4600 Køge · Tlf.: 56634466

www.dreiststorgaard.dk · dow@dslaw.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	52-178413
Rettens AS nummer:	AS 17/2023
Matrikel nr.:	2s, Skellebjerg By, Skellebjerg
Beliggende:	Herrestrupvej 3, 4293 Dianalund
Tilhørende:	Person med navne- og adresse beskyttelse og Jeanette Arnold Madsen
Boende:	Oplyses ikke
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 18-04-2023 kl. 10:30
Auktionssted:	Retten i Næstved Mødelokale F Kasernevej 20, 1 4700 Næstved Tlf.: 99 68 52 00 E-mail: foged.nae@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Nykredit Realkredit A/S
v/advokat:	Katja Skovlund Jensen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2021:	1.050.000 kr.
Grundværdi:	247.100 kr.
Boligareal ifølge BBR:	152 m ²
Grund:	1315 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring
Ejendomsskatter og afgifter for 2022 andrager:	6.360,35 kr.
Ejendomsskatter kommentar:	Jfr. Ejendomsskattebilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest og bilag i salgsopstillingen
Byggeår:	1912
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 1315 m², heraf vej (fremgår ikke) 0 m².

Fritliggende enfamilieshus opført i 1912. Ejendommen er opført i mursten.

Ifølge BBR har ejendommen et bebygget areal på 93 m² samt et tagetage areal på 89 m² heraf 59 m² udnyttet tagetage. Boligarealet er 152 m². Ejendommen har varmepumpe og opvarmes med elektricitet.

Indretning:

Ejendommen består af entré med trægulv med trappe til førstesalen og adgang til stueplans rum. Heraf køkken med trægulve, to stuer i forlængelse af hinanden med gulvtæppe herfra med adgang til haven, et værelse med gulvtæppe og et værelse med trægulv. I stueetagen findes også et badeværelse med lyse klinker og et bryggers med vaskefaciliteter. På førstesalen findes et stort værelse med trægulv og fritlagte bjælker.

Ved besigtigelsen var følgende hårde hvidevarer: Køleskab - Gram, emhætte - ukendt, ovn - Siemens, kogeplade - Siemens, opvaskemaskine - Siemens, vaskemaskine - Matsui, og vaskemaskine - Miele.

Udearealer:

Ejendommens har en gård der er lukket mellem bygninger, og et hegn, gården er belagt med sten. Ejendommens have er anlagt med græs, og den ene side har hæk. Der er derudover et par træer og buske.

Til ejendommen hører et stort udhus, som er indrettet med ældre hestebokse, herudover er der en garage med port. Begge bygninger bruges pt. til opbevaring.

Øvrige oplysninger:

Der gøres opmærksom på, at det af tingbogen fremgår, at ejendommen er en landbrugsejendom.

For så vidt angår indefrosset grundskyld henviser rekvirenten til det i ejendomsdatarapporten oplyste herom. Beløbet er ikke fortrinsberettiget og dermed ikke medtaget i største beløbet.

Såfremt der ved tvangsauktion måtte være lukket for ejendommens forsyning (el, vand og varme) må det påregnes, at der til forsyningselskaberne skal betales et gebyr for genåbning.

Ejendommen er besigtiget d. 06.03.2023. Der tages forbehold for, at ovennævnte oplysninger er baseret på usagkyndig besigtigelse samt offentlige registre. Ydermere opfordres køber til at besigtige ejendommen inden auktionen.

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 Nykredit Realkredit A/S CVR.nr. 12719280 Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Realkreditpantebrev lyst d. 2008-01-15 for kr. 1446000 Obligationslån med var. rente. dow@dslaw.dk	1.125.932,64	1.055.057,56	70.875,08	0,00
I alt ved budsum	1.125.932,64	1.055.057,56	70.875,08	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Nykredit Bank A/S CVR.nr. 10519608 Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Ejerpantebrev lyst d. 2008-01-15 for kr. 420000 Inkassoprivat@nykredit.dk	244.895,20	0,00	0,00	244.895,20
A. Total i alt	1.370.827,84	1.055.057,56	70.875,08	244.895,20

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	35.890,61	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	35.890,61	
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.	31.853,75	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsskat	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatteestancer	kr.	3.536,86	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	0,00	Kommentar: Bekræftet af Gjensidige - se bilag
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Nykredit gebyrer	kr.	500,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.050.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 106.765,69			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 02-03-2023 Katja Skovlund Jensen, advokat			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 21.093,75
Incassosalær(er):	kr. 2.125,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Mangfoldiggørelse af opstillinger, anslået:	kr. 150,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 4.250,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 70,00
Befordring:	kr. 1.415,00
Total inkl. moms:	kr. 31.853,75

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.050.000,00

Størstebeløbet	kr. 35.890,61
Restancer	kr. 70.875,08
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 106.765,69





