

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Næstvedvej 147, 4760 Vordingborg

Tvangsauktion: Onsdag 30-04-2025 kl. 09:15

Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Alle 8, 4800 Nykøbing F

Rettens AS nummer: AS 4-33/2025



DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab · v/advokat Ole Laursen

Oslo Plads 2 · 2100 København Ø · Tlf.: 33340000

www.dlapiper.com · jette.hede@dk.dlapiper.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	407764-JET
Rettens AS nummer:	AS 4-33/2025
Matrikel nr.:	10aa, Stuby By, Kastrup
Beliggende:	Næstvedvej 147, 4760 Vordingborg
Tilhørende:	Bigman Alastar Nkunkununu
Boende:	Næstvedvej 147, 4760 Vordingborg
Auktionstidspunkt:	Onsdag 30-04-2025 kl. 09:15
Auktionssted:	Retten i Nykøbing F. Retssal J Vestensborg Alle 8 4800 Nykøbing F Tlf.: 99 68 44 00 E-mail: foged.nyk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	T.F. Ejendomscreditselskab A/S
v/advokat:	Ole Laursen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	670.000 kr.
Grundværdi:	281.300 kr.
Boligareal ifølge BBR:	70 m ²
Grund:	1123 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	6.311,62 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Ejendomsbidrag 2025 er vedlagt som bilag
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1947
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 1.123 m², heraf vej 0 m².

Oplysninger ifølge BBR-Meddelelse:

Fritliggende enfamilieshus opført i 1947 i træ og med tagpap med stor hældning.

Bygningsareal, bebygget areal og boligareal udgør 70 m², ælderareal 50 m².

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - flydende brædsel.

Carport på 15 m² - ingen oplysninger om materiale og byggeår i BBR.

Udhus på 6 m² - ingen oplysninger om materiale og byggeår i BBR.

Olietank (stål) med etableringsår 2008, 1200 liter placeret over terræn (Olietanken er placeret overjordisk på husets nordside)

Olietank med etableringsår 1967, nedgravet, ikke i drift, sløjningsår (afblændet) i 1987.

Oplysninger om ejendommen i øvrigt:

Villa med et samlet boligareal på 70 m² samt 50 m² kælder. Huset er udvendigt med træbeklædning og ståltag. Regnvand afledes direkte på jorden. Ejendommen fremstår generelt i slidt stand og trænger til modernisering.

Boligen indeholder to værelser med tæppebelægning og vinduer, der vurderes som udskiftningsmodne. Stuen er ligeledes med tæppe og har en ældre brændeovn samt lavenergi-vinduer. Køkkenet er et ældre trækøkken med linoleumsgulv og mindre spiseplads. Mindre toilet med lyse fliser, som dog ses med revner.

Kælderen er indrettet med tre disponible rum, herunder et fyrrum, der også fungerer som vaskerum. Her findes oliefyr og vaskefaciliteter. Derudover et badeværelse med fliser, bruseniche, ældre hvidt element og gulvvarme – det er ukendt, om gulvvarmen er funktionsdygtig.

Grunden rummer i øvrigt en carport samt et udhus, begge i mindre god stand. .

Hvidevareliste:

- Wasco vaskemaskine
- Whirlpool tørretumbler
- Wasco komfur
- Scancool køle-/fryseskab

Foreløbig vurdering:

Iflg. Vurderingsportalen er den foreløbige 2024 vurdering DKK 558.000 heraf grundværdi DKK 252.000.

Den foreløbige 2024-vurdering ligger til grund for beregning af boligskatten for 2025 og 2026. Inden beregning af skatten trækkes 20 % fra vurderingen. Boligskatten er foreløbig, indtil de endelige vurderinger foreligger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet:

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Det er altså den samme vurdering, men der er taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Der tages derfor forbehold for efterregulering.

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 T.F. Ejendomskreditselskab A/S CVR-nr. 40248609 Rekvirent v/DLA Piper Denmark CVR-nr. 35209352 Tinglyst underpant til: Ringkjøbing Landbobank. Aktieselskab CVR-nr. 37536814 Privat pantebrev tinglyst den 11-12-2020 for DKK 300.000, rente 8% p.a. Særlige indfrielsesvilkår. Tvangsauktionsopgørelse og udskrift af pantebrevet er vedlagt som bilag til salgsopstillingen. jette.hede@dk.dlapiper.com	316.914,14	0,00	0,00	316.914,14
I alt ved budsum	316.914,14	0,00	0,00	316.914,14
Hæftelse nr. 2 Morten Uffe Korch Cpr-nr.190636 v/Jan Petterson Tinglyst underpant til: Ringkjøbing Landbobank. Aktieselskab CVR-nr. 37536814 Privat pantebrev tinglyst den 11-12-2020 for DKK 200.000, rente 9,5% p.a. Særlige indfrielses- og gældsøvertagelsesforholdvilkår Uoplyst, det tinglyst beløb afsættes jfpetterson@gmail.com	207.032,49	171.936,40	35.096,09	0,00
I alt ved budsum	523.946,63	171.936,40	35.096,09	316.914,14
Hæftelse nr. 3 Intrum Debt Finance AG v/Intrum CVR-nr. 10613779 Udlæg tinglyst den 08.04.2024 for kr. 46.705 scbt@intrum.com	46.705,00	0,00	0,00	46.705,00
I alt ved budsum	570.651,63	171.936,40	35.096,09	363.619,14
Hæftelse nr. 4 DANSKE LEASING A/S CVR-nr. 78867612 Udlæg tinglyst den 29.04.2024 for kr. 52.734 nordania@nordania.dk	52.734,00	0,00	0,00	52.734,00
I alt ved budsum	623.385,63	171.936,40	35.096,09	416.353,14

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. 5 - sidste hæftelse Alektum Capital AG v/Alektum Group CVR-nr. 21143790 Udlæg tinglyst den 27.02.2025 for kr. 9.652 info@alektumgroup.dk	9.652,00	0,00	0,00	9.652,00
A. Total i alt	633.037,63	171.936,40	35.096,09	426.005,14

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	57.387,32	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	57.387,32	
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.	44.330,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	3.678,67	Kontakt e-mail: tijk@vordingborg.dk Kommentar: Opgjort pr. 28-03-2025
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	Kommentar: Ingen restancer iflg Gældsstyrelsen
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.	1.878,65	Kontakt e-mail: ros.privat@tryg.dk
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Indefrosset grundskyld	kr.	0,00	Kommentar: Vordingborg kommune oplyser, at der IKKE er indefrosset grundskyld i årene til og med 2023. Det er ikke muligt fra Skat at få oplyst, om der er indefrosset grundskyld fra årene efter 2023, og der tages derfor forbehold
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 670.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 208.225,29			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 27-03-2025 Jette Hede			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 8.000,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 1.000,00
Mødesalær(er):	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.600,00
Total inkl. moms:	kr. 44.330,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 670.000,00

Størstebeløbet	kr. 57.387,32
Restancer	kr. 35.096,09
1/4 af hæftelser	kr. 106.501,29
Friværdis	kr. 9.240,59
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 208.225,29



