

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Højgaardsvej 23, 4760 Vordingborg

Tvangsauktion: Onsdag 13-08-2025 kl. 10:15

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

Retten AS nummer: AS 4-214/2025



ADVODAN Næstved · v/advokat Thomas Colstrup
Nygade 9 · 4700 Næstved · Tlf.: 55 75 85 00
www.advodan.dk/advodan-naestved · lale@advodan.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	008-68545
Rettens AS nummer:	AS 4-214/2025
Matrikel nr.:	4f, Bakkebølle, Vordingborg Jorder
Beliggende:	Højgaardsvej 23, 4760 Vordingborg
Tilhørende:	Viggo Lentz
Boende:	Grønsundvej 253 E, 4780 Stege
Auktionstidspunkt:	Onsdag 13-08-2025 kl. 10:15
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:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Thomas Colstrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.400.000 kr.
Grundværdi:	305.200 kr.
Boligareal ifølge BBR:	203 m ²
Grund:	6964 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring
Police nr.:	150701937
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	3.780,87 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1905
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Fritliggende enfamilieshus

Tinglyst areal 6964 m², heraf vej 0 m².

Beliggende: Højgaardsvej 23,4760 Vordingborg

Ikke sagkyndig besigtigelse foretaget den. 25. juni 2025.

Bygning 1

Fritliggende enfamilieshus til nedlagt landbrug, opført 1905, ydervægge i pudset, og malede mursten, vinduer dels træ, dels plast, tag med tegl.

Ejendommen indeholder: indgang fra udvendig, overdækket trappe til hall med fordelergang, kvartsvings trætrappe til førstesal, flisegulv og tapetserede vægge, køkken med nyere elementer, stor spiseplads, bryggers, laminatgulv, fiberplader på loft, vaskerum med bryggerselementer, udslagsvask, samt installationer for vaskesøjle, viktualierum med terrazzo gulv, samt rum med udgang til gårdsplads, fliser på gulv, træpaneler halvt på vægge, samt træprofiler på loft, samt toilet med bruser, fliser på gulv og halvt på vægge, samt træprofilloft, stue med laminatgulv, pudsede, malede vægge, træprofilloft, indbygget brændeovn til muret skorsten, ældre træ vinduesparti til have, plastvinduer, dobbelt plast dørparti til udendørs terrasse, dobbelt fransk dør til stue, med laminatgulv, pudsede, malede vægge, gipspladeloft, fra stue udgang til fordelergang, badeværelse med flisegulv og fliser til loft i bruseniche, malede vægge samt gipsloft med indbygningsspot.

Fra hall opgang til 1. sals trappereposum med tæppe på gulv, træprofil loft, gennemgange værelse med indbyggede skabe, tæppebelagt gulv, samt træprofiler på skråvægge og loft, gavlværelse med tapetserede vægge, træprofil loft samt træ gavlvindue, værelse med trægulv, tapetserede væg samt træprofiler på skråvægge og loft.

Ejendommen opvarmes via el, brændeovn samt pillefyr, der er stående i bygning 2.

Bygning 2

Tiloversbleven landbrugsbygning opført 1905. Ydervægge i pudset, og malede mursten, trætræmpel og pandeplader på tag.

Bygningen indeholder tidligere stald samt fyrrum med pillefyr.

Bygning 3

Tiloversbleven landbrugsbygning opført 1955, (tidligere svinestald) ydervægge i pudset, og malede mursten, tag med metalplader.

Bygning 4

Tiloversbleven landbrugsbygning opført 1905, ydervægge i pudset, og malede mursten, træmpel med profilerede metalplader, samt pandeplader på tag.

Bygningen er angiveligt en tidligere lade med flere dobbelte træporte.

Bygning 5

Tiloversbleven landbrugsbygning opført 1905, ydervægge i pudset, og malede mursten, træ garageport samt pandeplader på tag.

Ud over garagen indeholder bygningen en åben, indbygget "udestue" med terrasse mod sø.

Bygning 6

"Udhus" opført 1930.

Bygningen er sammenbygget med B1 og B2, og indeholder indgang til bryggers (se beskrivelse i B1).

Bygning 8

Sammenbygget udhus opført 1930, ydervægge i malet murværk, støbejernsvinduer, metalplader på tag.

Bygningen har angiveligt været anvendt som hønsehus.

Arealer ifølge BBR:

Bygning 1

Bygning: 153 m²

Bolig: 203 m²

Bebygget: m²

Tagetage: 780 m²

Udnyttet tagetage: 50 m2

Kælder: 11 m2

Bygning 2

Bygning: 161 m2

Bygning 3

Bygning: 95 m2

Bygning 4

Bygning: 162 m2

Bygning 5

Bygning: 60 m2

Bygning 5

Bygning: 60 m2

Bygning 6

Bygning: 34 m2

Bygning 8

Bygning: 17 m2

Ovennævnte oplysninger er delvist baseret på offentlige registre, herunder BBR, hvorfor der ikke kan indestås for korrektheden heraf.

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 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Pantebrev kontantlån opr.kr. 1.440.000 lyst 27-05-2009 rd@rd.dk	1.472.927,24	1.410.739,28	62.187,96	0,00
I alt ved budsum	1.472.927,24	1.410.739,28	62.187,96	0,00
Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Pantebrev var.rente opr.kr. 395.000 lyst 27-05-2009 rd@rd.dk	296.027,41	279.390,33	16.637,08	0,00
I alt ved budsum	1.768.954,65	1.690.129,61	78.825,04	0,00
Hæftelse nr. 3 Udlæg Intrum cvr.nr. 10613779 Opr. kr. 68.123 lyst 28-0-2015 specialcollection@intrum.com	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.768.954,65	1.690.129,61	78.825,04	0,00
Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse Udlæg Nordea Finans Danmark A/S opr.kr. 21.549 lyst den 14-06-2017 nfd-kundeservice@nordea.com	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	1.768.954,65	1.690.129,61	78.825,04	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:	kr.	51.464,76	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	44.335,85	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	7.128,91	
Om art og afvikling oplyses:	Indefrosset grundskyld		
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlægs- og auktionssomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	43.355,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
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.	980,85	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	7.128,91	Kommentar: Indefrosset grundskyld
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.400.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 113.652,72			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 16-07-2025 Thomas Colstrup			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 3.250,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Total inkl. moms:	kr. 43.355,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.400.000,00

Størstebeløbet	kr. 51.464,76
Restancer	kr. 62.187,96
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 113.652,72





