

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Vesterborgvej 40, 4953 Vesterborg

Tvangsauktion: Onsdag 13-08-2025 kl. 11:30
Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Alle 8, 4800 Nykøbing F
Rettens AS nummer: AS 4-227/2025



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	8

Journalnummer:	123991
Rettens AS nummer:	AS 4-227/2025
Matrikel nr.:	4f, Vesterborg By, Vesterborg
Beliggende:	Vesterborgvej 40, 4953 Vesterborg
Tilhørende:	Boet efter Kurt Lundsgaard Kristiansen
Boende:	v/bobestyrer, advokat Torben Groth Madsen
Auktionstidspunkt:	Onsdag 13-08-2025 kl. 11:30
Auktionssted:	Retten i Nykøbing F. Retssal J Vestensborg Alle 8 4800 Nykøbing F Tlf.: 99 68 44 00 E-mail: foged.nyk@domstol.dk
Rekvirent:	Boet efter Kurt Lundsgaard Kristiansen
v/advokat:	Rasmus Lindsten

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelsesejendom
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	354.000 kr.
Grundværdi:	51.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	119 m ²
Grund:	610 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm Brand Forsikring
Police nr.:	130 930 395
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	186,63 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Se Bidragsopgørelse Grundskyld og ejendomsværdiskat opkræves fremadrettet af SKAT. Kommunale ejendomsbidrag (rottebekæmpelse, pumpebidrag, kystbeskyttelse mm) opkræves af kommunen.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1943
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Fritliggende enfamilieshus i Vesterborg

Tinglyst areal 610 m², heraf vej 0 m².

Fritliggende enfamilieshus beliggende i landzone opført i 1943 (om-/tilbygningsår 2001) i 1½ plan med ydervægge af røde mursten, tagdækning af teglsten og med ældre termovinduer.

Ejendommen har et samlet boligareal på 119 m² (heraf udnyttet areal af tagetagen 32 m²) og indeholder entre med trappe til 1. sal, to stuer, en udestue, mindre køkken – spiseplads i særskilt rum efter køkkenet, viktualierum med nedgang til kælder, badeværelse samt andre små opholdsrum. 1. salen indeholder repos, lille toilet samt 2 værelser.

Ejendommen har loftsbeklædning af bl.a. gips og profilbrædder samt gulvbelægning af laminat og faste tæpper.

Endvidere garage på 15 m² samt udhuse på henholdsvis 8 og 12 m².

Tilgroet have med græs/randbeplantning.

Vandforsyning fra privat vandværk.

Afløb til offentlig kloak.

Varmeforsyning fra centralvarmeanlæg med eget oliefyr.

Ejendommens opvarmes endvidere via brændeovn (ukendt dato).

Alle angivelser af bygningsarealer og årstal er iflg. BBR.

Der er indefrosset grundskyld på ejendommen på kr. 304,43, jf. den i salgsoptillingen vedhæftede opgørelse fra Lolland 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 i landsbyen Vesterborg på Nordvestlolland.

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 - sidste hæftelse Pantebrev til Jyske Realkredit A/S, CVR.nr. 13409838, v/DreistStorgaard Advokater A/S, CVR.nr. 32300456 Kr. 683.300,00, rente 1,00 %, kontantlån m/afdragsfrihed, kvartårlige terminsydelser pt. kr. 8.922,83 Restgæld pr. 01.07.2025 kr. 431.080,09 hkh@dreiststorgaard.dk	450.008,47	432.762,55	17.245,92	0,00
A. Total i alt	450.008,47	432.762,55	17.245,92	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	34.541,30	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	34.541,30	
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.	25.745,40	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
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.	3.758,00	Kontakt e-mail: renovation@refa.dk
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	3.162,90	Kontakt e-mail: lhra@advodan.dk Kommentar: Administrationsregnskab
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 354.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 51.787,22			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 16-07-2025 Rasmus Lindsten			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 18.750,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 5.200,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 190,40
Total inkl. moms:	kr. 25.745,40

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 354.000,00

Størstebeløbet	kr. 34.541,30
Restancer	kr. 17.245,92
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 51.787,22















