

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Klarskovvej 72, 4760 Vordingborg

Tvangsauktion: Onsdag 22-10-2025 kl. 11:00  
Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Alle 8, 4800 Nykøbing F  
Rettens AS nummer: AS 4-280/2025



ADVODAN Næstved · v/advokat Mikkel Hansen  
Nygade 9 · 4700 Næstved · Tlf.: 55 75 85 00  
[www.advodan.dk/advodan-naestved](http://www.advodan.dk/advodan-naestved) · [mikh@advodan.dk](mailto:mikh@advodan.dk)

## Indholdsfortegnelse

|                 |   |
|-----------------|---|
| Salgsopstilling | 3 |
| Fotos           | 8 |

|                                                                      |                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Journalnummer:</b>                                                | 69311                                                                                                                               |
| <b>Rettens AS nummer:</b>                                            | AS 4-280/2025                                                                                                                       |
| <b>Matrikel nr.:</b>                                                 | 5al, Over Vindinge By, Sværdborg                                                                                                    |
| <b>Beliggende:</b>                                                   | Klarskovvej 72, 4760 Vordingborg                                                                                                    |
| <b>Tilhørende:</b>                                                   | Boet efter Lars Henry Kondrup, v/bobestyrer,adv. Lonnie Kromann Nielsen, Torvestræde 7                                              |
| <b>Boende:</b>                                                       | Klarskovvej 72, 4760 Vordingborg                                                                                                    |
| <b>Auktionstidspunkt:</b>                                            | Onsdag 22-10-2025 kl. 11:00                                                                                                         |
| <b>Auktionssted:</b>                                                 | Retten i Nykøbing F.<br>Retssal J<br>Vestensborg Alle 8<br>4800 Nykøbing F<br><br>Tlf.: 99 68 44 00<br>E-mail: foged.nyk@domstol.dk |
| <b>Hæftelse nr.:</b>                                                 | 1                                                                                                                                   |
| <b>Rekvirent:</b>                                                    | Bjarne Schultz-Andersen ApS                                                                                                         |
| <b>v/advokat:</b>                                                    | Mikkel Hansen                                                                                                                       |
| <b>Ejendomsoplysninger</b>                                           |                                                                                                                                     |
| <b>Ejendomskategori:</b>                                             | Villa                                                                                                                               |
| <b>Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:</b>                                 | 930.000 kr.                                                                                                                         |
| <b>Grundværdi:</b>                                                   | 211.400 kr.                                                                                                                         |
| <b>Boligareal ifølge BBR:</b>                                        | 142 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| <b>Grund:</b>                                                        | 652 m <sup>2</sup> Heraf vej 0 m <sup>2</sup>                                                                                       |
| <b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>                        | Ingen                                                                                                                               |
| <b>Momspligtig:</b>                                                  | Nej                                                                                                                                 |
| <b>Forsikringsforhold:</b>                                           | TopDanmark                                                                                                                          |
| <b>Police nr.:</b>                                                   | policenr. 9573 036 023                                                                                                              |
| <b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:</b>                 | 0,00 kr.                                                                                                                            |
| <b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>                                     | Jfr. Ejendomsbidragsbilletten                                                                                                       |
| <b>Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:</b> | Nej                                                                                                                                 |
| <b>Lejemål:</b>                                                      | Nej                                                                                                                                 |
| <b>Byrder og servitutter:</b>                                        | Ja Se vedhæftede tingbogsattest                                                                                                     |
| <b>Byggeår:</b>                                                      | 1935                                                                                                                                |
| <b>Antal værelser:</b>                                               | 6                                                                                                                                   |

## Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 652 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Ikke sagkyndig besigtigelse foretaget den. 4. september 2025.

Fritliggende enfamilieshus opført 1935, ydervægge i blank murværk, kvartvalmet tag med teglsten, primært ældre træ døre og -vinduer, sammenbygget vinkelbygning i skel, ydervægge i murværk tag med ensidigt fald mod gårdhave, tagbelægning med bølgeeternitplader.

Ejendommen indeholder: indgang i tæppebelagt entre, tapetserede vægge, træprofil loft, samt nedgang til vikualier kælderrum med betongulv og pudsede vægge, tæppebelagt soveværelse med træpaneler på vægge, samt indbyggede klædeskabe, stue med laminatgulv, tapetserede vægge, samt brændeovn til muter skorsten, elementkøkken med laminatgulv, tæppebelagt mellemgang med træprofiler på loft og vægge samt udgang til overdækket terrasse med terrassebrædder, tre trind ned til fyrrum med installationer for vaskemaskine og tørretumbler, tæppebelagt værelse under ombygning, med træprofil vægge og loft, badeværelse uden toilet og håndvask, støbt gulv, fliser på vægge og i bruseniche, tæppebelagt stue med tapetserede vægge, polystyrenplader på loft, samt vinduesparti og udgang til overdækket gårdhave, tæppebelagt værelse med tapetserede vægge, samt polystyrenplader på loft, udgang til garage, tidligere indrettet som "gildesal", pt. under forfald.

Af tæppebelagt kvartsvingstrappe opgang til førstesal med trapperepos fordelergang, tæppebelagt gavlværelse med tapetserede vægge samt træprofiler på skråvægge og loft, tæppebelagt gavlværelse med tapetserede vægge samt polystyren loft, samt badeværelse med linoleumsgulv, træpaneler på vægge, fliser på væg ved siddebadekar.

Bygningens varmeinstallation ifølge BBR: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmningsmiddel: Elektricitet

Bygningens supplerende varme: Brændeovne og lignende med skorsten.

Fritliggende garage, ydervægge i murværk, tag med ensidigt fald og bølgeeternitplade.

Arealer ifølge BBR:

Bygning: 115 m<sup>2</sup>

Bolig: 142 m<sup>2</sup>

Bebygget: m<sup>2</sup>

Tagetage: 45 m<sup>2</sup>

Udnyttet tagetage: 27 m<sup>2</sup>

Kælder: ikke angivet i BBR

Garage: 115 m<sup>2</sup>

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<br>BJARNE SCHULTZ-ANDERSEN ApS<br><br>PrivatPantebrev lyst d. 2019121 for kr. 625000<br>privatPantebrev<br><br>schultz-andersen@hotmail.com | 580.059,86                      | 538.620,88                                  | 41.438,98                                 | 0,00                              |
| <b>A. Total i alt</b>                                                                                                                                                        | <b>580.059,86</b>               | <b>538.620,88</b>                           | <b>41.438,98</b>                          | <b>0,00</b>                       |

|                                                                                                                                                                                                                                               |     |           |                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:</b>                                                                                                                                           | kr. | 53.621,70 |                                                                                                 |
| <b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>                                                                                                                                                                                                  | kr. | 53.621,70 |                                                                                                 |
| <b>Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):</b>                                                                                                                                                                             | kr. | 0,00      |                                                                                                 |
| <b>Det under B anførte størstebeløb fremkommer således</b>                                                                                                                                                                                    |     |           |                                                                                                 |
| <b>a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>                                                                                                                                                                | kr. | 33.091,00 |                                                                                                 |
| <b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>                                                                                                                                                                                                 | kr. | 0,00      |                                                                                                 |
| <b>c. Restancer vedrørende</b>                                                                                                                                                                                                                |     |           |                                                                                                 |
| <b>1. Ejendomsbidrag</b>                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 0,00      |                                                                                                 |
| <b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>                                                                                                                                                                                                  | kr. | 0,00      |                                                                                                 |
| <b>3. Kloakbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                                                                                    | kr. | 0,00      |                                                                                                 |
| <b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b>                                                                                                                                                                                     | kr. | 0,00      |                                                                                                 |
| <b>6. Vejbidrag m.v.</b>                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 0,00      |                                                                                                 |
| <b>7. Andre offentlige bidrag</b>                                                                                                                                                                                                             | kr. | 0,00      |                                                                                                 |
| <b>8. Brandforsikringsbidrag</b><br>(Anslået)<br>Kommentar: Forsikring er betalt til og med 1. november 2025, hvorfor der er afsat et mindre beløb til brandforsikringspræmie, i så fald ejendomme afhændes på et senere tidspunkt end dette. | kr. | 2.500,00  |                                                                                                 |
| <b>9. Andet, jfr. specifikation</b>                                                                                                                                                                                                           | kr. | 0,00      |                                                                                                 |
| <b>10. Panthaverregnskab</b>                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 18.030,70 | Kontakt e-mail: mikh@advodan.dk<br>Kommentar: Beløbet er lagt ud af rekvirenten til bobestyrer. |
| <b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>                                                                                                                                                                           |     |           |                                                                                                 |
| Ved et auktionsbud på kr. 930.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562)<br>Udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 182.545,72                                                      |     |           |                                                                                                 |
| Denne salgssopstilling er udarbejdet den 01-09-2025 Mikkel Hansen                                                                                                                                                                             |     |           |                                                                                                 |

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

|                                     | Beløb inkl. moms     |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Rekvirentsalær:</b>              | kr. 22.500,00        |
| <b>Mødesalær(er):</b>               | kr. 1.250,00         |
| <b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b> | kr. 1.500,00         |
| <b>Annoncer anslået:</b>            | kr. 6.250,00         |
| <b>Ejendomsdatarapport:</b>         | kr. 105,00           |
| <b>Befordring:</b>                  | kr. 1.486,00         |
| <b>Total inkl. moms:</b>            | kr. <b>33.091,00</b> |

**II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 930.000,00**

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Størstebeløbet</b>                           | kr. 53.621,70         |
| <b>Restancer</b>                                | kr. 41.438,98         |
| <b>1/4 af hæftelser</b>                         | kr. 0,00              |
| <b>Friværdi</b>                                 | kr. 87.485,04         |
| <b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b> | kr. <b>182.545,72</b> |







