

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Kundbyvej 3, 4520 Svinninge

Tvangsauktion: Mandag 03-11-2025 kl. 10:00
Retten i Holbæk, Retssal I, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-139/2025



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	008-68374
Rettens AS nummer:	AS 40-139/2025
Matrikel nr.:	6b, Marke By, Kundby
Beliggende:	Kundbyvej 3, 4520 Svinninge
Tilhørende:	Anatolijus Makarovas og Modesta Veliulyte
Boende:	-
Auktionstidspunkt:	Mandag 03-11-2025 kl. 10:00
Auktionssted:	Retten i Holbæk Retssal I Domhusstræde 1 4300 Holbæk Tlf.: 99 68 66 00 E-mail: foged.hbk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Dorte Gro ApS
v/advokat:	Mikkel Hansen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	950.000 kr.
Grundværdi:	316.700 kr.
Boligareal ifølge BBR:	164 m ²
Grund:	1591 m ² Heraf vej 226 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	HF Forsikring
Police nr.:	281284
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 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:	1870
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 1.591 m², heraf vej 226 m².

Ejendommen er beliggende i landzone på en lukket grusvej med 2 huse i Marke, ca. 4 km fra Svinninge. Husets ydervægge fremstår i hvidpudsede mursten, taget er belagt med bølgeeternitplader. Huset har termovinduer i trærammer. Husets gulve er en kombination af forskellig gulvbelægning, herunder bl.a. klinkegulv. Husets lofter er trælistelofter. Huset indeholder i stueplan: Bryggers med klinkegulv og studs til gulvvarme. Udestue. Mellemgang med trappe til 1. sal. Flisebadeværelse med kar og brus. Stue med udgang til have. Spisekøkken med mørkt klinkegulv. Mindre depotrum. 1. salen indeholder: 2 værelser.

Det vides ikke hvorvidt hvidevarerne er lejers. Lejer betaler ifølge lejekontrakt 96.000 kr. i leje årligt. Lejer har lagt et depositum på 16.000 kr. jf. lejekontrakt.

Denne forpligtelse må en køber forvente at overtage.

Ejendommen er generelt i ringe vedligeholdsmæssig stand inde såvel som ude. Der henstår flere affekter på ejendommen, som en køber må påregne, ikke bliver flyttet før overtagelse.

Ejendommen opvarmes via oliefyr og luft til luft varmepumpe i stuen.

Det vides ikke om gulvvarmen virker.

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 DORTE GRO ApS PrivatPantebrev lyst d. 2018010 for kr. 534720 privatPantebrev	481.281,84	421.631,01	59.650,83	0,00
I alt ved budsum	481.281,84	421.631,01	59.650,83	0,00
Hæftelse nr. 2 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Ideel andel lyst d. 2024100 for kr. 299849 Ideel andel Panthaverforespørgsel ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	299.849,00	0,00	0,00	299.849,00
I alt ved budsum	781.130,84	421.631,01	59.650,83	299.849,00
Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Ideel andel lyst d. 2024100 for kr. 104046 Ideel andel Panthaverforespørgsel ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	104.046,00	0,00	0,00	104.046,00
A. Total i alt	885.176,84	421.631,01	59.650,83	403.895,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	51.841,00	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	51.841,00	
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.	33.341,00	
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.	16.000,00	Kommentar: Depositum
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag (Anslået) Kontakt e-mail: infp@hf-forsikring.com Kommentar: Anslået, da forsikringspræmie kun er betalt frem til 31.10.2025, se vedlagte mail fra HF Forsikring	kr.	2.500,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 950.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 228.671,37			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 04-09-2025 Mikkel Hansen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 3.000,00
Annoncer anslået:	kr. 6.250,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.486,00
Total inkl. moms:	kr. 33.341,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 950.000,00

Størstebeløbet	kr. 51.841,00
Restancer	kr. 59.650,83
1/4 af hæftelser	kr. 100.973,75
Friværdi	kr. 16.205,79
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 228.671,37

