

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Pilevang 11, 4534 Hørve

Tvangsauktion: Onsdag 15-05-2019 kl. 14:20
Retten i Holbæk, Mødelokale 6, Domhusstræde 1, 4300 Holbæk
Rettens AS nummer: AS 40-88/2019



DreistStorgaard Advokater A/S · v/advokat Stefan Schwærter
Bag Haverne 32 · 4600 Køge · Tlf.: 56634466
www.dreiststorgaard.dk · hkh@dreiststorgaard.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8
BBR-ejermeddelse	9
Ejendomsvurdering	15
Skatteattest	16
Tingbogsattest	17
Opgørelse Nykredit	20
Opgørelse Gældsstyrelsen	25
Jordforureningsattest	26
Kort over vejforsyning	29
Energimærke	30
Byrde 1	44
Købervejledning	49
Vejledning og bekendtgørelse	51

Journalnummer:	52-132460
Rettens AS nummer:	AS 40-88/2019
Matrikel nr.:	6m, Hørve By, Hørve
Beliggende:	Pilevang 11, 4534 Hørve
Tilhørende:	Peter Christensen
Boende:	Offentliggøres ikke iflg. fogedretten
Auktionstidspunkt:	Onsdag 15-05-2019 kl. 14:20
Auktionssted:	Retten i Holbæk Mødelokale 6 Domhusstræde 1 4300 Holbæk Tlf.: 99 68 66 00 E-mail: foged.hbk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Nykredit Realkredit A/S
v/advokat:	Stefan Schwærter

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2017:	1.400.000 kr.
Grundværdi:	259.700 kr.
Boligareal ifølge BBR:	170 m ²
Grund:	865 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring ifl. ejer
Ejendomsskatter og afgifter for 2019 andrager:	11.670,81 kr.
Ejendomsskatter kommentar:	Jfr. Ejendomsskattebilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1978
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 865 m2, heraf 0 m2 vej.

Fritliggende enfamilieshus opført i år 1978 med til-/ombygning i år 1987. Huset er opført med ydervægge i mursten og tagdækning af tegl. Iflg. BBR har huset et samlet bebygget og boligareal på 170 m2. Opvarmning sker via elektricitet og supplerende via brændeovn.

Indretning:

Huset indeholder en entré, gang, køkken, stue, et grovkøkken, to badeværelser og tre værelser.

Ved besigtigelsen var der følgende hårde hvidevarer; Køleskab af mærket Gorenje samt komfur af mærket Voss.

Entréen er indrettet med et lyst parkettlignende gulv. Herfra er der adgang til husets mindste badeværelse, som er indrettet med rødlige klinker på gulv samt et toilet.

Køkkenet er indrettet med et gulv af et linoleumslignende materiale i et sort/hvidt mønster samt hvide skabelementer.

I stuen er der to ovenlys vinduer i den ene ende, gråt gulvtæppe samt brændeovn. Herfra er der udgang til en flisebelagt terrasse samt haven.

Fra gangen, hvor der er lagt samme parkettlignende gulv som i entréen, er der adgang til de tre værelser, et grovkøkken og husets andet badeværelse. De tre værelser er alle indrettet med grå gulvtæpper og lofter i et træliggende materiale. I to af værelserne var der ved besigtigelsen brunlige pletter på væggene, og det vides ikke om der er tale om fugt.

Husets andet badeværelse er indrettet med et hvidt klinkegulv, hvide skabelementer, en bruseniche og et toilet.

Grovkøkkenet er indrettet med et sort gulv.

Udearealer:

I haven er der en carport, et brændeskur samt et drivhus. Derudover er der i tilknytning til carporten opført en tilbygning, som er overdækket.

Øvrige oplysninger:

Ifølge ejendomsdataraporten er der kirkebyggelinjer.

Såfremt der ved tvangsauktionen måtte være lukket for ejendommens forsyning (el, vand og varme) må det påregnes, at der til forsyningsselskaberne skal betales et gebyr for genåbning.

Ejendommen er besigtiget den 19. marts 2019. Der tages forbehold for, at ovennævnte oplysninger er baseret på usagkyndig besigtigelse samt offentlige registre. Ydermere opfordres køber til at besigtige ejendommen inden auktionen.

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 Nykredit Realkredit A/S CVR.nr. 12719280 Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Realkreditpantebrev lyst den 14.04.2016 for kr. 1.310.000,00. Lånet er et variabelt obligationslån med kvartårlige ydelser. hkh@dreiststorgaard.dk	1.305.251,09	1.259.869,72	45.381,37	0,00
A. Total i alt	1.305.251,09	1.259.869,72	45.381,37	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	42.309,75	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	42.309,75	
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.	37.309,75	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsskatter	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.	5.000,00	(Anslået)
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
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. vilkårenes pkt. 7 kr. 111.378,35			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 01-04-2019 Stefan Schwærter			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 24.375,00
Incassosalær(er):	kr. 2.125,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Mangfoldiggørelse af opstillinger, anslået:	kr. 150,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.170,00
Annoncer anslået:	kr. 4.500,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 154,00
Befordring:	kr. 2.275,00
Rykkergebyrer:	kr. 400,00
Vintersikring:	kr. 1.660,75
Total inkl. moms:	kr. 37.309,75

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.400.000,00

Størstebeløbet	kr. 42.309,75
Restancer	kr. 45.381,37
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
1/4 af friværddi	kr. 23.687,23
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 111.378,35





Odsherred Kommune

Center for Plan, Byg og Erhverv

Afsender

Odsherred Kommune, Center for Plan, Byg og Erhverv
Nyvej 22, 4573 Højby

BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: Ejendoms nr.: Udskrift dato:

306

5123

13-03-2019

Ejendommens beliggenhed:

Pilevang 11 (Vejkode: 1762), 4534 Hørve

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen bbbr@odsherred.dk eller telefonnr 59666060

Oplysninger om grunde

Adresse: Pilevang 11 (vejkode: 1762), 4534 Hørve

Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Vand & afløb

Vandforsyning: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.

Ejerlav

6m

HØRVE BY, HØRVE

Ejendom

Ejendoms nr.: 5123

Ejerforhold: 10

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Pilevang 11 (vejkode: 1762), 4534 Hørve

Fritliggende enfamilieshus (parcelhus) (Bygningens anvendelse: 120)

Matrikelnr.: 6m

Landsejerlavsnavn: HØRVE BY, HØRVE

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1978

Til-/ombygningsår: 1987

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal boliger med køkken: 1

Antal boliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækningsmateriale: Tegl

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan

m2

Areal i hele bygningen

m2

Arealanvendelse

m2

Bebygget areal

170

Samlet bygningsareal

170

Samlet boligareal

170

Heraf affaldsrum i terrænniveau

0

Heraf udvendig efterisolering

0

Heraf beboelse i kælder

0

Heraf indbygget garage

0

Samlet kælderareal

0

Samlet erhvervsareal

0

Heraf indbygget carport

0

Heraf kælderareal < 1.25m

0

Samlet adgangsareal i bygningen

0

Heraf indbygget udhus

0

Samlet tagetageareal

0

Areal, der hverken benyttes til bolig

0

Heraf indbygget udestue

0

Heraf udnyttet tagetage

0

eller erhverv

Overdækning (ikke del af bebygget areal)

0

Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen

0

Antal etager u. kælder & tagetage

1

Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen

0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Elovne, elpaneler

Opvarmningsmiddel: Elektricitet

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Pilevang 11 (vejkode: 1762), 4534 Hørve

Fritliggende enfamilieshus (parcelhus). (Anvendelseskode: 120)

Samlet areal:	170 m2
Erhverv:	0 m2
Beboelse:	170 m2
Andet areal:	0 m2
Fællesareal:	0 m2
Åben overdækning:	0 m2
Luk. overdækn./udestue:	0 m2
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2
Tinglyst areal fra ESR:	0 m2

Kilde til arealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Antal værelser: 5

Antal toiletter: 2

Antal bade: 1

Køkkenforhold: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

Energioplysninger

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Egentlig beboelseslejlighed (boligenhed med eget køkken)

Kortmateriale



BBR punkter		Beliggenhed	Linjer i kortet
B#	Bygningsnummer	● Sikker placering	— Ejendom
T#	Teknisk anlæg nummer	○ Næsten sikker placering	— Jordstykke ¹
NY	Nybyggeri	● Usikker placering	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
*	Bygning på fremmed grund		Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <http://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort, hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførsel eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.

I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har én boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger har én eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervæggen. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusiv areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusiv andel af adgangsareal.

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse

Helårsbeboelse

- Stuehus til landbrugsejendom.
- Fritliggende enfamiliehus.
- Række-, kæde- eller dobbelthus.
- Etageboligbebyggelse.
- Kollegium.
- Døgninstitution.
- Anden bygning til helårsbeboelse.

Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, offentlige værker og lign.

- Landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding m.v.
- Industri, fabrik, håndværk m.v.
- El-, gas-, vand- eller varmeværker, forbrændingsanstalter m.v.
- Anden bygning til landbrug, industri m.v.

Handel, kontor, transport og service

- Transport- og garageanlæg, stationer, lufthavne m.v.
- Kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.
- Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden service virksomhed.
- Anden bygning til transport, handel m.v.

Institutioner og kultur

- Biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke og lign.
- Skole, undervisning og forskning.
- Hospital, sygehus, fødeklinik, offentlige klinikker m.v.
- Daginstitutioner m.v.
- Anden institution.

Fritidsformål

- Sommerhus.
- Feriekoloni, vandrehjem m.v. bortset fra sommerhus.
- Idrætshal, klubhus, svømmehal m.v.
- Kolonihavehus.
- Anden bygning til fritidsformål.

Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.

- Garage til et eller to køretøjer.
- Carport.
- Udhus.

Listen ovenfor er under

ændring. Optræder den registrerede anvendelse ikke på listen, kan den fulde liste ses her.

<http://bbr.dk/hvordanfaarjegbbr>

Køkken, toilet og afløb

Toiletforhold

- Antal vandskylende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskylende toilet udenfor enheden.
- Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelsen med enheden.

Badeforhold

- Antal badeværelser i enheden.
- Adgang til badeværelser.
- Hverken badeværelser eller adgang til badeværelser.

Køkkenforhold

- Eget køkken (med afløb og kogeinstallation).
- Adgang til fælles køkken.
- Fast kogeinstallation i værelse eller på gang.
- Ingen fast kogeinstallation.

Materialer

Ydervæggens materialer

- Mursten (tegl, kalksten, cementsten).
- Letbeton (lette bloksten, gasbeton).
- Fibercement, asbest (eternit el. lign).
- Fibercement, asbestfri.
- Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk).
- Træbeklædning.
- Betonelementer (Etagehøj betonlementer).
- Metalplader.
- PVC.
- Glas.
- Ingen.
- Andet materiale.

Tagdækningsmateriale

- Built-up (fladt tag, typisk tagpap).
- Tagpap (med taghældning).
- Fibercement, herunder asbest (bølge eller skifereternit).
- Cementsten.
- Tegl.
- Metalplader.
- Stråtag.
- Fibercement (asbestfri).
- PVC.
- Glas.
- Grønt levende tag (Grønne tage)
- Ingen
- Andet materiale

Asbestholdigt materiale

- Asbestholdigt ydervægsmateriale.
- Asbestholdigt tagdækningsmateriale.
- Asbestholdigt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Opvarmningsforhold

Varmeinstallation

- Fjernvarme/blokvarme.
- Centralvarme fra eget anlæg et-kammerfyr.
- Ovne (Kakkelovne, kamin, brændeovn o. lign.)
- Varmepumpe.
- Centralvarme med to fyringsenheder (fast brændsel, olie eller gas).
- Elovne, elpaneler.
- Gasradiatorer.
- Ingen varmeinstallationer.
- Blandet (kræver specifikation på enhedsniveau).

Opvarmningsmiddel

- Elektricitet.
- Gasværksgas.
- Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas).
- Fast brændsel (kul, brænde mm.)
- Halm.
- Naturgas.
- Andet.

Supplerende varme

- Ikke oplyst.
- Varmepumpeanlæg.
- Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)
- Ovne til flydende brændsel.
- Solpaneler.
- Pejs.
- Gasradiator.
- Elovne, elpaneler.
- Biogas anlæg.
- Andet.
- Bygningen har ingen supplerende varme.

Afløbsforhold

Afløbskoder

Kodesættet benyttes for eksisterende forhold, ved enhver ændring skal nyt kodesæt benyttes:

- Afløb til offentligt spildevandsanlæg.
- Afløb til fælles privat spildevandsanlæg.
- Afløb til samletank.
- Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand.
- Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (med tilladelse).
- Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (uden tilladelse).
- Mekanisk rensning med privat udledning dir. til vandløb.
- Mekanisk og biologisk rensning.
- Udledning direkte uden rensning til vandløb, søer eller havet.
- Andet.

Afløbskoder nyt kodesæt

Der er indført mange nye afløbskoder i BBR. De nye koder skal benyttes ved alle fysiske ændringer i afløbsforholdene på en ejendom. Kommunen har dog også ret til på eget initiativ at konvertere koden, uden der er sket fysiske ændringer i forholdene.

Det nye kodesæt er hierarkisk inddelt, således at det vigtigste kriterium er om ejendommen er tilsluttet et kloaknet eller om ejendommen ligger i det åbne land.

Ejendomme, der er tilsluttet et kloaknet, inddeles efter om spildevandet (typisk fra køkken, bad og toilet) ledes ned i samme kloak som regnvandet (overfladevandet fra tage og befæstede arealer), eller om de behandles hver for sig.

Ejendomme, der ligger i det åbne land, inddeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke renseklasser det lokale renseanlæg overholder. Renseklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Fosfat og S for Sulphat. OP betyder så, at rensningen både omfatter organisk stof og Fosfat, osv.

Det er ikke altid, at alle bygninger på en ejendom har ens afløbsforhold. I så fald kan forholdene registreres individuelt på den enkelte bygning.

En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR og en vejledning hertil kan findes på www.bbr.dk.

Andet

Boligtipe

- Egentlig beboelseslejlighed.
- Blandet erhverv og bolig med eget køkken.
- Enkeltværelse.
- Fællesbolig eller fælleshusholdning.
- Sommer-/fritidsbolig.
- Andet.

Ejerforhold

- Privatperson(er) eller interessentskab.
- Alment boligselskab.
- Aktie-, anparts- eller andet selskab.
- Forening, legat eller selvejende institution.
- Privat andelsboligforening.
- Kommunen (beliggenhedskommune).
- Kommunen (anden kommune).
- Region.
- Staten.
- Andet, moderejendom for ejerlejligheder.

Vandforsyning

- Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt).
- Privat, alment vandforsyningsanlæg.
- Enkeltindvindingsanlæg (egen boring).
- Brønd.
- Ikke alment vandforsyningsanlæg (forsyner < 10 ejendomme).
- Ingen vandforsyning.

Ejendomsvurdering

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2018

Adresse:	PILEVANG 11, , 4534 HØRVE		
Vurderingsår:	2017 Kopi		
Kommune:	ODSHERRED	Ejendomsnr.:	5123
Vurderingskreds:	DRAGSHOLM		
Benyttelse:	Beboelse	Løjligheds antal:	1
Matrikel:	6 M , HØRVE	Grundareal:	865
Ejendomsværdi:	1.400.000	Grundværdi:	259.700

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft

Vis tidligere vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Kvmpris standard	865	160 kr.	138.400 kr.
02	Byggetpris standard	1	128.000 kr.	128.000 kr.
03	Nedslag 2½% reduktion	0	6.700 kr.	-6.700 kr.
I alt:				259.700 kr.

Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft:

Ejendomsværdi 2001:	1.100.000 kr.	Ejendomsværdi 2002:	1.200.000 kr.
Ejendomsværdiskatteloftet beregnet på grundlag af 2001 + 5%:			1.155.000 kr.

Vis tidligere vurdering



ØDSHERRED KOMMUNE
Ejendomsskattekontoret
Center for Økonomi
Nyvej 22
4573 Højby

Tlf. OG EKSP.: MANDAG-TORSDAG 10-14
FREDAG 10-12 PERSONLIG HENV. TILL
TORSDAG 15-17.30
TELEFONNR.: 59 66 65 84
E-mail: kommune@odsherred.dk
Yderligere information om kommunen
kan findes på www.odsherred.dk

Modtager		Udskrevet den: 13/03-2019		Moms-nr.: 29188459	
Ejendommens beliggenhed: Pilevang 11,		Debitornummer: XXX XX XXXXXX XX XX		Kommunenr.: 306	Ejendomsnr.: 005123
Matrikelbetegnelse: HØRVE BY, HØRVE 6m		Vurderet areal: 865		Vurderingsår: 2017 (01/10-2017)	
Ejendomsværdi 1.400.000		Grundværdi 259.700		Stuehusgrundværdi Grundskatteloftværdi 274.000	
Fradrag i grundværdi for forbedringer		Fritagelse for grundskyld til kommunen			
Del af grundværdi der beskattes i anden kommune		Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi		Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi	

Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2019

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
KOMMUNE		
Grundskyld	promille af grundlag 34,000 : 259700 01/01-31/12	8829,80
RENOVATION		
HELÅRSRENOVATION 1 stk		2185,00 437,00
ROTTEBEKÆMPELSE		
SKORSTENSFEJERBIDRAG		45,82 610,19 122,04

***** BEMÆRK *****
Er ejendommen IKKE tilmeldt betalings-
service modtager du indbetalingskort
til hhv. 1. og 2. rate ca. 14 dage før
sidste rettidige indbetalingsdato

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først
medregnes som indgående afgift på fakturerings tidspunktet.

I ALT

11670,81

559,04

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/01-2019	02/01-2019	5835,41	01/01-2019	279,52
02	01/07-2019	01/07-2019	5835,40	01/07-2019	279,52

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige
indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og rest-
gæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Tingbogsattest



Udskrevet: 28.03.2019 12:37:40

Ejendom:

Adresse: Pilevang 11
4534 Hørve

BFE-nummer: 2436004

Dato: 31.07.1969
Landsejerlav: Hørve By, Hørve
Matrikelnummer: 0006m
Areal: 865 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 26.06.1978-19190-20

Adkomsthavere:

Navn: Peter Christensen
Cpr-nr.:
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købssum: 440.000 DKK
Købesum i alt: 440.000 DKK

Dato for overtagelse:

26.06.1978

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.04.2016-1007209161
Prioritet: 2
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.310.000 DKK

Rentesats: 0,011 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.: 12719280

Debitorer:

Navn: Peter Christensen
Cpr-nr.:

Navn: Lene Annie Christensen
Cpr-nr.:

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 19.11.1968-15513-20
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 38

Akt nr: 20_AM_681

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening, udstykning mv, indeholder
økonomiske forpligtelser, se akt

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 1.400.000 DKK
Grundværdi: 259.700 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2018
Kommunekode: 0306
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 005123

Indskannet akt:

Akt nr:

20_AN_13

Nykredit

Dreist Advokatfirma
Adv. Svend-Åge Dreist Hansen
Bag Haverne 32-50
4600 Køge

Dato 25. februar 2019
Kunde Peter Christensen
Kundenr 023861593
Ejendomsnr. 0380006
Beliggenhed Pilevang 11
4534 Hørve
Matr.nr. 0006 m
Ejerlav Hørve By, Hørve

Auktionsopgørelse pr. 15. maj 2019

Hermed fremsendes auktionsopgørelse for lån i ovenstående ejendom.

Nykredits tilgodehavende er følgende:

Lånummer	Hovedstol i kr.	Restgæld i kr.	Obligations- restgæld i kr.	Skyldige beløb i kr.
038000607	1.310.000,00	1.258.925,15		45.781,37
I alt	1.310.000,00	1.258.925,15		45.781,37

Specifikation af lånet findes på efterfølgende side.

Når salgsoptilling er udarbejdet, skal kopi fremsendes til Nykredit.

Hvis auktionen bliver tilbagekaldt, skal dette meddeles til Nykredit.

Der er meddebitor på lån i ejendommen, og det er:
Lene Annie Christensen

Der er inkassosag påbegyndt hos:

Dreist Advokatfirma
Adv. Svend-Åge Dreist Hansen
Bag Haverne 32-50
4600 Køge

Der beregnes yderligere morarenter på pt. 18,0000 % p.a. af det forfaldne beløb regnet fra forfaldsdagen, hvis det betales efter 15. maj 2019. Hvis der er en ydelse, som forfalder til betaling i indeværende måned, og sidste rettidige indbetalingsdato overskrides, så beregnes der morarente fra den 11. i indeværende måned regnet fra forfaldsdagen til betaling finder sted.

Der henvises iøvrigt til "Tillæg til salgsoptilling", som er vedlagt denne auktionsopgørelse.

Med venlig hilsen
Nykredit

Nykredit Realkredit A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V
Tlf. 70109000
www.nykredit.dk

K2XP-UWME-J33A

Nykredit

Nykredit

Auktionsopgørelse pr. 15. maj 2019 på lånenr. 038000607

Specifikation af skyldige beløb pr. 15. maj 2019

Restgæld pr. 1. april 2019	kr.	1.258.925,15
Rente (incl. bidrag og ErhvervsKroner) fra 1. april 2019 - 14. maj 2019.....	kr.	944,57
Terminsydelse.....	kr.	42.130,71
Heraf pr. 11. september 2018	kr.	14.072,32
Heraf pr. 11. december 2018	kr.	14.043,56
Heraf pr. 11. marts 2019	kr.	14.014,83
Gebyrer	kr.	400,00
Heraf Misligh. gebyr af 16. november 2018	kr.	100,00
Heraf Rykker af 28. december 2018	kr.	100,00
Heraf Misligh. gebyr af 15. februar 2019	kr.	100,00
Heraf Rykker af 29. marts 2019.....	kr.	100,00
Morarente pr. 15. maj 2019	kr.	3.250,66
I alt	kr.	1.305.651,09

Efter auktionen skal følgende betales:

Terminsydelse.....	kr.	42.130,71
Morarenter pr. 15. maj 2019	kr.	3.250,66
Gebyrer	kr.	400,00
I alt	kr.	45.781,37

Specifikation af lånet

Låntype: Var. obl. lån

Hovedstol	kr.	1.310.000,00
Restgæld pr. 1. april 2019	kr.	1.258.925,15

Lånet er udbetalt den 19. april 2016 og udløber den 30. juni 2046.

Specifikation af obligationer

Forening	Serie	Afdeling	Procent	Årgang	Fondskode
Nykredit	32	Hd3	-	2022	0951676

Specifikation af terminsydelsen

Ydelsen betales kvartalsvist og forfalder 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december.

Ydelse for perioden 1. april 2019 til 30. juni 2019:

Ydelse (excl. bidrag)	kr.	11.550,27
Heraf rente -0,0383 % af restgæld	kr.	-482,48
- afdrag	kr.	12.032,75
Bidrag 0,1935 % af restgæld	kr.	2.436,02
I alt	kr.	13.986,29

Bemærkninger

For obligationslån med variabel rente kan der være særlige indfrielsesvilkår for lånet, herunder en særlig kurs.

Nykredit

Tillæg til salgsopstillingen vedrørende lån i Nykredit

Nykredits lån forfalder ved ejerskifte. En auktionskøber kan ikke umiddelbart påregne gældsovertagelse af lånene.

Auktionskøber opfordres til at rette henvendelse til Nykredit inden tvangsauktionen med henblik på at opnå forhåndstilsagn om lån-/gældsovertagelse.

Hvis auktionskøber er et selskab

Er auktionskøber et selskab, vil der være krav om supplerende personlig hæftelse.

Indfrielse af lånene

Hvis Nykredit ikke bevilger gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Indfrielse skal ske i overensstemmelse med de vilkår og opsigelsesbestemmelser, der gælder for de enkelte låntyper. For kontantlån, tilpasningslån og indekslån skal eventuel indfrielse foretages på baggrund af obligationsrestgælden. Der kan være særlige indfrielsesvilkår for lånene, herunder en særlig indfrielseskurs.

Frem til indfrielsen skal auktionskøber betale ydelse på lånene i overensstemmelse med lånenes vilkår.

Betaling af eventuelle morarenter

Uanset tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A.a. skal auktionskøber betale morarenter, der måtte påløbe ved at restancer mv. betales senere end datoen for første auktion.

Ret til ændring af bidragssatser

Nykredit forbeholder sig ret til at foretage ændring af bidragssatser på de lån, som overtages af en auktionskøber.

Udstedelse af auktionsskøde

Nykredit forbeholder sig ret til ikke at ville udstede samtykkeerklæring til udstedelse af auktionsskøde, før restancer er betalt, og Nykredits lån enten er indfriet, eller gældsovertagelse er bevilget.

Lån i fremmed valuta

Ved lån i fremmed valuta omregnes Nykredits fordring til danske kroner til dagskurs. Omregningen af lån i fremmed valuta til danske kroner er kun vejledende. En auktionskøber overtager forpligtelse til indfrielse eller afvikling i den fremmede valuta.

Bekæmpelse af Hvidvask og terrofinansiering

Auktionskøber skal i henhold til Lovgivning omkring Hvidvask og Terrorfinansiering legitimere sig overfor Nykredit.

Nykredit

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sundhedskort og billedlegitimation.

Selskaber skal udlevere tegningsudskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen som er mindre end 3 måneder gammel, kopi af selskabets ejerbog samt legitimation for selskabets reelle ejere og tegningsberettigede personer.

Legitimation skal være tydelig og let læselig.

Udstedelse af samtykkeerklæring er blandt andet betinget af, at gyldig legitimation er udleveret til og godkendt af Nykredit eller dennes repræsentant.

Helle Hald

Fra: Stephan Bogulski Frantzen <Stephan.Frantzen@gældst.dk>
Sendt: 15. marts 2019 09:29
Til: Helle Hald
Emne: SV: (vores j.nr.132460)
Vedhæftede filer: signaturbevis.txt

GÆLDSSTYRELSEN har pr. d.d. ingen gæld vedrørende fortrinsberettigede fordringer til inddrivelse på ovennævnte ejendom.

Der henvises til kommunen/forsyningsvirksomhed for oplysning om eventuelle fortrinsberettigede fordringer, som ikke er sendt til inddrivelse hos GÆLDSSTYRELSEN.

Venlig hilsen

Stephan Bogulski Frantzen
Overassistent
MID CPR 1

+45 72 37 19 58

Stephan.Frantzen@gældst.dk



Gældsstyrelsen
Teglgårdsparken 19, 5500 Middelfart
www.gaeldst.dk

Gældsstyrelsen er en del af Skatteforvaltningen

Fra: Helle Hald <hkh@dreiststorgaard.dk>
Sendt: 13. marts 2019 15:56
Til: GAELDST-Tvangssalgfortrin <tvangssalgfortrin@GAELDST.DK>
Emne: (vores j.nr.132460)

Til orientering er der berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom den 15. maj 2019.

Jeg skal anmode om opgørelse over eventuelle restancer pr. auktionsdagen.

Med venlig hilsen

Helle Kjær Hald
Juridisk sagsbehandler

**DREIST
STORGAARD**

DreistStorgaard Advokater A/S · CVR: 32300456
Bag Haverne 32 · 4600 Køge · dreiststorgaard.dk

[Side #]

Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKJord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

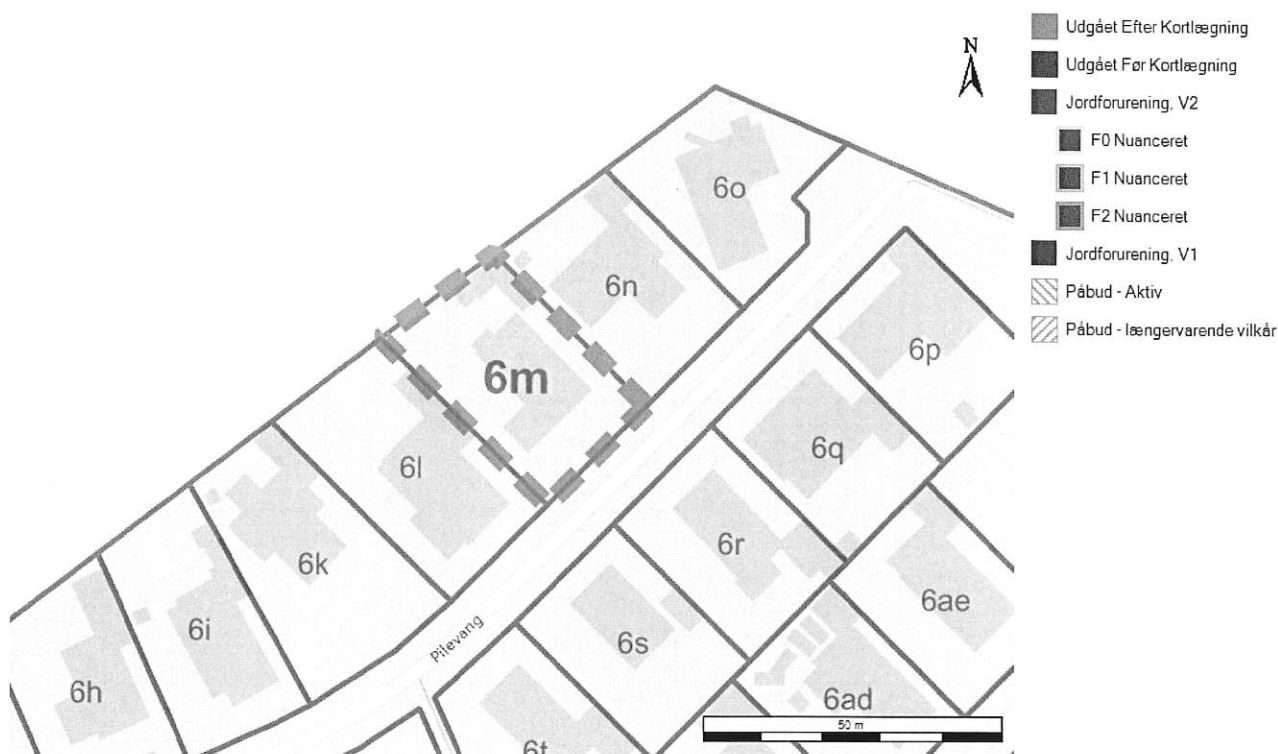
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Hørve By
Matrikelnummer	6m
Region	Region Sjælland
Kommune	Odsherred Kommune

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Sjælland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Kontaktoplysninger

Region Sjælland

Adresse Alleen 15, 4180 Sorø
Mail jordforurening@regionsjaelland.dk
Web www.regionsjaelland.dk/Miljo/Jordforurening
Bemærkning Man bør tillige foretage en søgning på Region Sjællands hjemmeside "Jordforurening" da der her findes oplysninger om lokaliteter, der er under sagsbehandling. Disse lokaliteter kan først findes på Danmarks Miljøportal når der er truffet en afgørelse for lokaliteten

Odsherred Kommune

Adresse Nyvej 22 | 4573 Højby
Mail kommune@odsherred.dk
Web http://www.odsherred.dk
Bemærkning Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Nuancering

Nuancering af kortlægning på V2, på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål

Udgået Efter Kortlægning

Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgået af kortlægningen

Udgået Før Kortlægning

Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenede (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenede (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunktet som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder i matrikeltegningen overlape en anden matrikel og påvirke informationer herpå. Derudover er det en kendt problemstilling, at matrikler som grænser op til et områdeklassificeret areal fejlagtigt fremgår som områdeklassificeret. Danmarks Miljøportal arbejder i øjeblikket på at få rettet op dette. Hvis attestens indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Kort over vejforsyning

Vejforsyning omkring matr.nr. 6m, Hørve By, Hørve

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 13. marts 2019.



Signaturforklaring vedr. vej-/stistatus:

- Offentlig
- . - . - . Privat fælles
- Øvrige (privat/almene/udlagt privat fælles)
- Planlagt nedklassificering
- Matrikelnummer

Kortet viser med farvermarkering de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvermarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.

SPAR PÅ ENERGIE I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Pilevang 11
4534 Hørve



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 18. september 2014
Til den 18. september 2021.

Energimærkningsnummer 311074159

STYRELSEN

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2010.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke D

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke B



Årligt varmekonsum

1,7 Kløvet rummeter brænde	1.646 kr
19.179 kWh elektricitet	34.139 kr
Samlet energjudgift	35.784 kr
Samlet CO ₂ udledning	12,72 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR10, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft

Investering	Årlig besparelse
-------------	------------------

LOFT

Loftrum er isoleret med 100 mm mineraluld.
Isoleringsforhold er fastlagt ved direkte måltagning ved loftslem. Der er forudsat tilsvarende isoleringsforhold for hele bygningsdelen.

FORBEDRING

Efterisolering af loftrum med 200 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 300 mm. Inden isolering af loftrum igangsættes, skal det undersøges nærmere, om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkeligt tætte, så korrekt udførelse sikres. Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.

46.400 kr.	5.300 kr. 1,86 ton CO ₂
------------	---------------------------------------

FLADT TAG

Det flade tag (built-up tag) er isoleret med 200 mm mineraluld.
Isoleringsforhold er med udgangspunkt i byggeskik på opførelsestidspunktet, da konstruktionen er utilgængelig.

FORBEDRING VED RENOVERING

Eksisterende tag efterisoleres udvendigt med 100 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør 300 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tørt og uden lunger eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af

300 kr. 0,08 ton CO ₂

efterisoleringslaget. Hvis det eksisterende tag er vådt, dvs. træfugten er over 15-17 %, skal ventilationsspalten forblive åben, indtil konstruktionen er tør, anslået efter et år. Tagkonstruktionen skal udføres med effektivt afvandingssystem til regnvand. Det anbefales, at det udføres med synlige nedløbsrør og tagrender af hensyn til senere inspektion.

Ydervægge

Investering

Årlig
besparelse

HULE YDERVÆGGE

Ydervægge er generelt udført som 29 cm hulmur. Hulrummet er isoleret med 100 mm mineraluld.

Isoleringsforhold er konstateret ved boreprøve i konstruktionen.

Ydervægge i tilbygning er udført som 35 cm hulmur. Hulrummet er isoleret med mineraluldsbatts.

Isoleringsforhold er vurderet på grundlag af måltagning af konstruktionstykkelsen. Der kan være afvigelse fra de faktiske forhold.

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering

Årlig
besparelse

VINDUER

Bygningen har vinduer med tolags termorude og energirude.

FORBEDRING VED RENOVERING

Vinduerne som ikke er med energiruder udskiftes til nye vinduer med tolags energiruder.

6.400 kr.
2,25 ton CO₂

Gulve

Investering

Årlig
besparelse

TERRÆNDÆK

Terrændæk er udført i beton og med strøgulve der er isoleret med 100 mm mineraluld mellem strøer. Under betonen er gulvet uisolaret.

Isoleringsforhold er med udgangspunkt i forevist tegningsmateriale, da konstruktionen er utilgængelig.

Ventilation

Investering

Årlig
besparelse

VENTILATION

Der er naturlig ventilation i hele bygningen bl.a. i form af oplukkelige vinduer og døre.

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

Investering Årlig
besparelse

VARMEANLÆG

Bygningen opvarmes med el. Det er monteret elradiatorer i alle opvarmede rum og elgulvvarme i badeværelse.

OVNE

Der er supplerende varmforsyning i form af brændeovn. Brændeovnen er placeret i stuen.

Ovnen indgår i beregning sammen med elopvarmning. Andelen til brændeovn er sat til 15 % af den samlede opvarmning, i henhold til Energistyrelsens beregningsregler.

VARMEPUMPER

Der er ingen varmepumpe i bygningen.

FORBEDRING

Det anbefales at supplere det eksisterende varmeanlæg med 2 stk. luft til luft varmepumper til opvarmning af bygningen.

35.000 kr. 12.800 kr.
4,76 ton CO₂

SOLVARME

Der er ikke installeret solvarmeanlæg.

FORBEDRING

Det anbefales at opsætte et solfangeranlæg til supplerende af det varme brugsvand. Der er i forslaget regnet med at der etableres et areal på ca. 6 m² koblet til en ny varmtvandsbeholder på 300 liter samt at anlægget placeres mod syd. Det er op til husejeren selv at undersøge, om der er eventuelle restriktioner mod solvarmeanlæg, herunder lokal- og varmeplaner. Læs mere på www.god-solvarme.dk. Det er en forudsætning at solpanelerne placeres mod syd og dermed ikke nødvendigvis på taget af bygningen. Er der ikke tagflader mod syd kan solpanelerne i stedet placeres på garagetag eller på et egnet stativ på jorden.

32.000 kr. 2.400 kr.
0,90 ton CO₂

Varmefordeling

Investering Årlig
besparelse

VARMEFORDELING

Der er intet vandbåret varmfordelingsanlæg i bygningen.

AUTOMATIK

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregningerne at fordelingsanlæg til varmekilder kan afbrydes, enten automatisk via udeføler eller manuelt ved at lukke ventiler.

Der er monteret termostatventiler på radiatorer til regulering af rumtemperaturen.

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMT VAND

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 200 liter pr. m² opvarmet boligareal pr. år.

Varmt brugsvand produceres i 110 l præisoleret varmtvandsbeholder. Beholderen er placeret i bryggers.

EL

EL

Investering Årlig
besparelse

SOLCELLER

Der er ingen solceller på bygningen.

FORBEDRING VED RENOVERING

Det anbefales at montere solceller til supplerende elforbruget. I forslaget er regnet med et ca. 22 m² solfangerpanel, der vender mod syd. Det er op til husejeren at undersøge evt. restriktioner imod solceller i eksempelvis lokalplan mv. Det er en forudsætning for beregningen at solcellerne placeres mod syd. Har bygningen ikke egnede tagflader mod syd kan solcellerne placeres på jorden, garagetag el. lign.

3.500 kr.
2,12 ton CO₂

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejer var til stede ved besigtigelsen

Sælgeroplysninger var udfyldt og underskrevet i forbindelse med besigtigelsen.

Elovarmede huse pålægges en faktor på 2,5 ved beregning af skalatrinnet. Dvs. det beregnede forbrug ganges med 2,5 for at bestemme placeringen på skalaen. Bemærk endvidere at elprisen i beregningen er på 1,78 kr./kWh (afgiftsreduktion er indregnet). Der kan være lokale forskelle samt rabat på elprisen som ikke er indregnet i energimærket.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 10 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 10 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Loft	Isolering af loftrum	46.400 kr.	0,3 Kløvet rummeter Brænde 2.799 kWh Elektricitet	5.300 kr.
Varmeanlæg				
Varmepumper	Supplering med 2 stk. luft/luft varmepumper	35.000 kr.	7.174 kWh Elektricitet	12.800 kr.
Solvarme	Etablering af solvarmeanlæg	32.000 kr.	1.362 kWh Elektricitet	2.400 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Fladt tag	Isolering af fladt tag	0,0 Kløvet rummeter Brænde 125 kWh Elektricitet	300 kr.
Vinduer	Udskiftning af vinduer	0,3 Kløvet rummeter Brænde 3.391 kWh Elektricitet	6.400 kr.
El			
Solceller	Montering af solceller	1.727 kWh Elektricitet 1.468 kWh Elektricitet overskud fra solceller	3.500 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedbygning

Adresse	Pilevang 11
BBR nr.....	306-5123-1
Bygningens anvendelse	Fritliggende enfamilieshus (120)
Opførelses år.....	1978
År for væsentlig renovering.....	Ikke angivet
Varmeforsyning.....	El
Supplerende varme.....	Brændeovn
Boligareal i følge BBR	145 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	0 m ²
Opvarmet bygningsareal.....	170 m ²
Heraf tagetage opvarmet.....	0 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage.....	0 m ²
Energimærke	G
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	D
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....	B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det opvarmede areal er bestemt ud fra opmåling af bygningen i forbindelse med energimærkningen.

Det opvarmede etageareal i henhold til energimærkningens opmåling afviger fra BBR-Oversigtens areal. Det er fordi arealer i udestue opvarmes og som ikke indgår i BBR-Oversigtens areal.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Denne rapport er udskrevet fra www.boligejer.dk, og er derfor tilgængelig for offentligheden. Det faktiske energiforbrug i bygningen og omkostningerne til dækning af det, fremgår ikke af rapporten, da denne oplysning er fortrolig for enfamiliehuse.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Brænde.....	963,00 kr. per Kløvet rummeter
Elektricitet til opvarmning	1,78 kr. per kWh
Elektricitet til andet end opvarmning	2,14 kr. per kWh

I beregninger er anvendt estimerede priser, der omfatter materialer, timeløn til professionelle håndværkere, eventuelle projekteringsomkostninger, byggepladssomkostninger - herunder stillads samt følge- og miljøomkostninger.

Det anbefales at indhente overslag på rapportens besparelsesforslag til almen orientering inden en konkret planlægning igangsættes, herunder projektforslag og indhentning af en fast tilbudspris. Der kan være store afvigelser fra den estimerede pris og en konkret pris, blandt andet på grund af regionale og beskæftigelsesmæssige forhold.

De anvendte el- og brændselspriser er med udgangspunkt i beregningsprogrammets standardpriser, da energipriser er varierende. Priser kan derfor afvige fra aktuelle forhold.

Der er mulighed for i 2014 at få håndværkerfradrag på op til 15.000 kr. inklusive moms for arbejds løn til vedligeholdelse på boligen. På skat.dk/SKAT findes liste over de arbejder, hvor der gives fradrag. Der gives bl. a. fradrag til isoleringsarbejder, udskiftning af tag, udskiftning eller forbedring af vinduer og døre, vedvarende energianlæg mv.

* Bemærk fradraget IKKE er indregnet i besparelsesforslagene i rapporten.

Ønskes der yderligere oplysninger om løsningsforslag og muligheder for efterisolering, varmeinstallationer og ventilation, henvises til "Videncenter for energibesparelser i bygninger" Foruden informative tegninger og eksempler på flere aktuelle situationer, enhver husejer kan komme ud for, indeholder de enkelte afsnit også en udførlig arbejdsbeskrivelse i et let og forståeligt sprog. Der er også henvisninger til yderligere informationer om de enkelte løsningsforslag.

Videncenter for energibesparelser kan kontaktes på tlf. 72 20 22 55 eller på hjemmesiden www.byggeriogenergi.dk

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

OBH Ingeniørservice A/S

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

obh@obh-gruppen.dk
tlf. 70217240

Ved energikonsulent
Ole Toustrup

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på www.maerkdinbygning.dk. Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 37 og 38 i bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistirelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

Pilevang 11
4534 Hørve



Gyldig fra den 18. september 2014 til den 18. september 2021

Energimærkningsnummer 311074159

Matr. nr. 6^a,

Hørve by

Hørve sogn

15513

anmelder:

19 NOV 1968

NIELS RUNE
ADVOKAT
St. Kongensgade 83-K
Minerva (01:54) 9990

Akt: Skab nr. 5607
(udfyldes af dommerkontoret)

Ans 681

DECLARATION

Undertegnede gdr. Poul Christensen, ejer af matr. nr. 6^a, Hørve by og sogn, bestemmer herved for sig og efterfølgende ejere af nævnte ejendom og parceller heraf og under henvisning til vedhæftede rids følgende:

1.

Arealet udstykkes, som vist på vedhæftede rids, i boligparceller. Grundene må kun benyttes til åben og lav boligbebyggelse, og på hver grund må kun opføres eet enfamiliehus med en størelse på mindst 85 m² bebygget areal.

2.

Bebyggelsens ydre bygningssider, samt tage og sokler må ikke fremtræde i stærke farver, men i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer, skodder eller lignende bygningsdele er også andre farver tilladt.

3.

På parcellerne må ikke anbringes antenner - hverken fritstående eller på bygninger - med en større total højde end 10 m over terræn.

4.

Facadebelysning, reklamebelysning samt flagning og skiltning i erhvervs-mæssigt øjemed må ikke finde sted, herfra undtages dog navneskilt med en størrelse på indtil 0,1 m², der må opsættes i eet eksemplar. Skiltet må ikke udføres i neonrør eller flourescerende materiale.

5.

På parcellerne må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit

udseende eller på anden måde er til gene for omboende.

6.

Det skal være tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder, når det efter sognerådets skøn kan ske uden at ejendommens karakter forandres, eller kvarterets præg af boligkvarter brydes.

7.

Ejerne af parceller, som udstykkes fra hele udstykningsområdet, er pligtig at være medlemmer af en grundejerforening og er underkastet dennes foreningslove og bestemmelser. Det er foreningens opgave at vedligeholde private stier og fællesveje, private fællesarealer og andre fællesindretninger. Grundejerforeningen skal dannes, så snart der er solgt mindst 8 parceller.

8.

I forbindelse med udstykningen udlægges de på deklarationsridset viste stiarealer i 3 m's bredde samt to fællesarealer. Disse stier og arealer etableres og vedligeholdes af grundejerne gennem grundejerforeningen.

9.

Al adgang til boligparcellerne skal foregå fra de blinde boligveje.

10.

Der skal være parkeringsplads til mindst to automobiler på hver parcel.

11.

Lodsejerne har særlig hegnspligt over for naboparcellerne, og en lodsejer skal senest 1/2 år efter byggeriets færdiggørelse i skellet til naboparcellerne plante ubrudt levende hegn. Anden form for hegn - herunder raftehegn, mur eller lignende - må kun udføres efter godkendelse af Vallekilde-Hørve kommune. Findes der ved købet hegn til en eller flere ^{nabo}parceller, er Lodsejerne pligtig på anfordring at refundere de enkelte naboparceller halvdelen af de afholdte udgifter til sædvanlig hegn. Ejerne er pligtige til enhver tid at vedligeholde ovennævnte til hans parcel hørende hæk og i fornødent omfang foretage efterplantning og anden udbedring ved skader uanset disses årsag. Hækken skal klippes mindst een gang årligt.

(x) Grundejerforeningens tilgodehavende kan sikres ved pant.

12.

I perioden fra grundkøbet (ved betinget eller endeligt skøde) til bebyggelsen finder sted, skal grunden renholdes ved harvning eller græsslåning mindst to gange i vækstperioden.

13.

På grundene må ikke opsættes campingvogne, skure m.v. med mindre sognerådets godkendelse hertil er opnået.

14.

Arealet inddeles med hensyn til byggemodningen i områderne I, II, III og IV, der skal byggemodnes i nævnte rækkefølge. Der kan ikke opnås byggetilladelse fra kommunen, før vej-og hovedkloakledningen i vejen er anlagt. Først når 80 % af parcellerne i et område er solgt, kan udstykningen - og dermed udfærdigelse af endeligt skøde - godkendes. Samtidig hermed er sælgeren forpligtet til at sørge for, at boligvejen bliver behørigt anlagt, og at der anlægges kloakledning, hvortil bebyggelsen kan tilsluttes med stikledninger. Parcelkøberne er forpligtet til at svare bidrag til nyt rensningsanlæg og udvidelse af kloaksystemet i Hørve samt tilslutningsafgift hertil.

15.

Når samtlige parceller er solgt, tilskødes de private veje, stier og fællesarealer grundejerforeningen på dennes bekostning. Samtidig hermed overtages foreningen sælgerens påtaleret..

16.

Påtaleretten har Vallekilde-Hørve sogneråd og ejeren af matr.nr. 6^a, jfr. dog punkt 15.

Hørve, den 23.10. 1968.

X) Poul Christensen

Foranstående kan tiltrædes af Vallekilde-Hørve sogneråd.

Hørve, den 7. november 1968.

Aage Poulsen
Alfred Nielsen
Hagbard Henriksen

Jutta Carlson
Th. Hvid Petersen
Emil Holst

Ernst Andersen
Aksel Rasmussen

Undertegnede formand bekræfter herved, at samtlige underskrivere udgør Vallekilde-Hørve sogneråd.

Aage Madsen

FORMAND

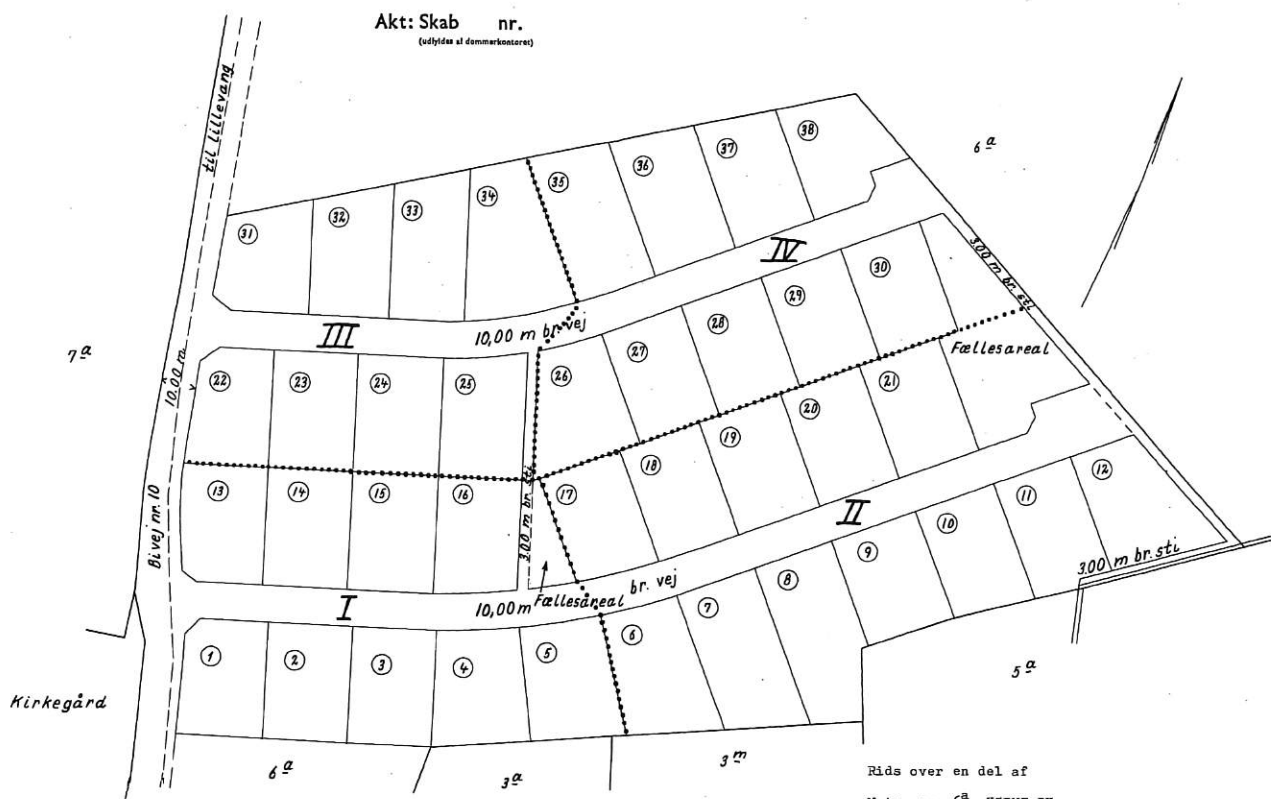
§ : Kf. Øre indført i dagbogen for Nykøbing
§ : " " Sjæll. Købstad og Dragsholm Birk
§ 14-1: " " den 19 NOV. 1968 Tinglyst.

§ 14-2:	"	"	Anm. Foræld. koster andre servitutter og paratgæst.
Kass.	"	"	
Ialt	Kr.	Øre	

Genpartens rigtighed bekræftes.

ens rigtighed bekræftes. *dh*

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)
 matr. nr. 6^a, Hørve by og sogn
 statures herved. Skatteministeriet d. 29. nov. 1968. Navn: _____
 Bestillingsformular
Y-2 fløj
 Jensen & Kjeldsen A/S



Rids over en del af
 Matr. nr. 6^a, HØRVE BY,
 Hørve sogn, Ods herred, Holbæk amt.
 Udfærdiget til brug ved tinglysning af deklaration
 om indskr. i benyttelses - og bebyggelsesretten.
 Svinnings, den 29. november 1968.
 P. Nebbe (sign.)
 Landinspektør.
 1:1000.





KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan afhentes i fogedretten og hos rekvirentens advokat, og den kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner.

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 0,5 % af budsummen og størstebeløbet. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud.

Bud på auktion er bindende. Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger.

4. Sikkerhed

Højstbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af budets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højstbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.



Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- check udstedt af en bank til retten
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)

Sikkerhed kan ikke stilles ved egen check, dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge ”dobbel” likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højstbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

7. Auktionsskøde

Fogedretten udsteder efter anmodning auktionsskøde, når køberen fremsender originale samtykkeerklæringer fra samtlige dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Auktionsafgiften skal også være betalt.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at bede om, at fogedretten udsteder auktionsskødet direkte til den nye køber. Dette kræver et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal indleveres sammen med anmodningen om auktionsskøde.

Fogedretten udarbejder auktionsskødet i papirform.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser. Se mere på følgende link:

<http://www.tinglysningsretten.dk/tinglysning/nyvejledninger/Documents/Tingbogen/Auktionssk%C3%B8de.pdf>

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne Fordring opgjort pr. auktionsdato.	Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v. jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal det fremgå af bemærkningerne til hæftelsen. Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.
2. Kolonne Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter.	Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.
3. Kolonne Restancer og evt. ejerskifte afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.
4. Kolonne Hæftelser, der kræves indfriet.	Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.
Bemærk	På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen ændres i overensstemmelse med de nye oplysninger. Auktionskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser gældende vilkår.
Afgifter m.v. til det offentlige, jfr. vilkårenes pkt. 6C:	Auktionsafgiften udgør 0,5%. Afgiften beregnes af auktionsbudet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbudet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning. Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri. Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1.660. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr. Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størsteløbet, der skal erlægges udover auktionsbudet i henhold til salgsopstillingen.

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978, som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989, bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990 og bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003.

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og – hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet – driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder m.v.

Ejendommen m.v. sælges som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter salgsopstillingen overtage kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitut m.v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitut, brugsrettigheder, aflægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m.v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttet, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På denne nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for – om nødvendigt ad retslig vej – at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

a. Køberen overtager de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens afslutning.

b. Køberen betaler de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuel kursstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt pantgiver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning for pantgaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage udover auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størsteløb for hvad, der skal betales, og hvilke krav og pligter der kan overtages.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvivrentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder sælzer til advokat honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.

b. Sælzer og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning ned sættes sælzerkravet forholdsvis.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

c. Ejendoms skatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag.

e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.

f. ~~Opfyldelse af~~ ~~afdragsbidrag~~

g. ~~Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsselskaber.~~

h. Brugsplankthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugsplankthavers fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.

i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvivrenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.

j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift.

De under a og b nævnte udgifter m.v. betales ved auktionens slutning.

c. Køberen betaler eventuel merværdiafgift ("moms") og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løse m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m.v., jfr. pkt. 6A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6A litra b, og

c. størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendommen dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på en auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldt gjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dets tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen.)