

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Nyraadsvej 3, 4760 Vordingborg

Ny tvangsauktion: Fredag 11-12-2020 kl. 09:40

Højeste bud på 1. auktion: 985.000,00 kr.

Retten i Nykøbing Falster, Retssal A, Slotsgade 35, 4800 Nykøbing F

Rettens AS nummer: AS 4-415/2020



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 Jyske Realkredit	23
Panthaveropgørelse Alm Brand Bank	27
Gældsstyrelsen - opgørelse	28
Ejendomsskatterestancer	30
Ejendomsdatarapport	34
Jordforureningsattest	56
Kort over vejforsyning	59
Domstyrelsens købervejledning	60
Bkg. Tvangsauktionsvilkår pr. 1.april 2020	62

Journalnummer:	59-140812
Rettens AS nummer:	AS 4-415/2020
Matrikel nr.:	205, Vordingborg Bygrunde
Beliggende:	Nyraadsvej 3, 4760 Vordingborg
Tilhørende:	Kenneth Schultz Hansen, Tina Hansen
Boende:	Offentliggøres ikke
1. auktion	Fredag 13-11-2020 kl. 10:20
Højeste bud på 1. auktion	985.000 kr.
Auktionstidspunkt:	Fredag 11-12-2020 kl. 09:40
Auktionssted:	Retten i Nykøbing Falster Retssal A Slotsgade 35 4800 Nykøbing F Tlf.: 99 68 44 00 E-mail: foged.nyk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Jyske Realkredit A/S
v/advokat:	Stefan Schwærter

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2019:	1.100.000 kr.
Grundværdi:	255.600 kr.
Boligareal ifølge BBR:	170 m ²
Grund:	511 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand Forsikring iflg. ejer
Ejendomsskatter og afgifter for 2020 andrager:	12.053,89 kr.
Ejendomsskatter kommentar:	Jfr. Ejendomsskattebilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1885
Antal værelser:	5

Beskrivelse af ejendommen**Villa Vordingborg**

Tinglyst areal 511 m2, heraf vej 0 m2.

Fritliggende enfamiliehus opført i år 1885 med til-/ombygningsår 1976. Ejendommen er opført med ydervægge af mursten og tagdækning af fibercement, herunder asbest. Ejendommen har ifølge BBR et samlet boligareal på 170 m2, hvoraf bygningsarealet udgør 104 m2 og tagetagen 66 m2.

Opvarmning sker ifølge BBR via fjernvarme/blokvarme.

Indretning:

Ejendommen er i stueplan indrettet med en entré, stue, bryggers, badeværelse og et værelse.

I entréen er der et mørkt parketlignende gulv og trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til et værelse, indrettet med et lyst linoleumsgulv.

Stuen er indrettet med et lyst parketlignende gulv og i åben forbindelse til køkkenet.

På besigtigelsestidspunktet var der følgende hårde hvidevarer: Køleskab af mærket Gram, opvaskemaskine og ovn af ukendt mærke, kogeplade af mærket Bosch, emhætte af mærket Thermex samt vaskemaskine og tørretumbler af mærket AEG.

Fra køkkenet er der adgang til bryggerset, som er indrettet med et brunt flisegulv.

Badeværelset er indrettet med bruseniche og lyse fliser.

På 1. salen er der et badeværelse med bruseniche og to værelser, som begge er indrettet med gulvtæppe.

Udendørsarealer:

På bagsiden af huset er der have, skur og værksted samt et flisebelagt område med overdækning.

Skur og værksted fremgår ikke af BBR.

Øvrige oplysninger:

Ejendommen er ifølge BBR beliggende i et forsyningsområde.

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

Ejendommen er besigtiget den 9. oktober 2020. Der tages forbehold for, at ovennævnte oplysninger er baseret på usagkyndig besigtigelse samt offentlige registre.

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 Jyske Realkredit A/S CVR.nr. 17616617 Klampenborgvej 205 2800 Kongens Lyngby Realkreditpantebrev lyst den 11.01.2010 for kr. 1.673.600,00. Rentetilpasningslån (inkonvertibelt) med kvartårlige terminsydelser. Afdragsfrie placerede perioder: 10 år. Afdragsfrihed er aftalt således, perioder: Sum af udskudte afdrag pr. 1.10.2020: kr. 495.628,94 som betales fordelt over lånets løbetid. Rentetilpasningsdato: 1.4.2021.	1.687.937,72	1.609.989,64	77.948,08	0,00
I alt ved budsum	1.687.937,72	1.609.989,64	77.948,08	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Kenneth Schultz Hansen og Tina Hansen, tinglyst underpant til ALM. BRAND A/S, CVR nr: 81753512 Ejerpantebrev lyst den 22.11.2004 for kr. 599.000,00 pantebreve@almbrand.dk	599.000,00	0,00	0,00	599.000,00
A. Total i alt	2.286.937,72	1.609.989,64	77.948,08	599.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	44.500,71	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	44.500,71	
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.	35.242,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsskat	kr.	4.258,21	
2. SKAT vedr. ejendomsskatteestancer	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) Kommentar: Afsat brandpræmie
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.100.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 122.448,79			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 09-10-2020 Stefan Schwærter, advokat			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 21.562,50
Incassosalær(er):	kr. 2.812,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Mangfoldiggørelse af opstillinger, anslået:	kr. 150,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.230,00
Annoncer anslået:	kr. 6.062,50
Ejendomsdatarapport:	kr. 100,00
Befordring:	kr. 2.525,00
Rykkergebyrer:	kr. 300,00
Total inkl. moms:	kr. 35.242,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.100.000,00

Størstebeløbet	kr. 44.500,71
Restancer	kr. 77.948,08
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 122.448,79





VORDINGBORG KOMMUNE

Byg Land og Miljø

Afsender

VORDINGBORG KOMMUNE, Byg Land og Miljø
Valdemarsgade 43, 4760 Vordingborg

BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: 390
Kommunalt ejendoms nr.: 20032
Udskrift dato: 22-09-2020
BFE-nr.: 5390355
Ejendommens beliggenhed: Nyraadsvej 3 (Vejkode: 1146), 4760 Vordingborg

Denne BBR-Meddelelse er rekvideret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen ejendomsskat@vordingborg.dk eller telefonnr 55362440

Oplysninger om grunde

Adresse: Nyraadsvej 3 (vejkode: 1146), 4760 Vordingborg

Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.

205

Ejerlav

VORDINGBORG BYGRUNDE

Ejendom

BFE-nr.: 5390355

Kommunalt ejendoms nr.: 20032

Ejerforhold: 10

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Nyraadsvej 3 (vejkode: 1146), 4760 Vordingborg

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

Matrikelnr.: 205

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Til-/ombygningsår: 1976

Antal boliger med køkken: 1

Landsejerlavsnavn: VORDINGBORG BYGRUNDE

Opførelsesår: 1885

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal boliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	104	Samlet bygningsareal	104	Samlet boligareal	170
Areal af indbygget affaldsrum i terræn	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	0	Samlet erhvervsareal	0
Heraf indbygget carport	0	Dyb kælder	0	Samlet andet areal	0
Heraf indbygget udhus	0	Areal af indbygget garage i kælder	0	Bygningens adgangsareal	0
Heraf indbygget udestue	0	Samlet tagetageareal	66	Øvrige arealer	0
Overdækket areal	0	Heraf udnyttet tagetage	66	Antal etager u. kælder & tagetage	1
		Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Nyraadsvej 3 (vejkode: 1146), 4760 Vordingborg

Fritliggende enfamiliehus (Anvendelseskode: 120)

Samlet areal:	170 m2
Enhedens erhvervsareal:	0 m2
Enhedens boligareal:	170 m2
Andet areal:	0 m2
Fællesareal:	0 m2
Enhedens andel i fælles boligareal:	0 m2
Areal af lukket altan/udestue:	0 m2
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2
Tinglyst areal fra Matriklen:	0 m2

Kilde til arealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Antal værelser: 5

Antal toiletter: 1

Antal bade: 1

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Energioplysninger

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Egentlig beboelseslejlighed 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 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 trapearealer 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 vandskyllende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskyllende 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 (Etagehøje betonelementer).
- 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.
- Pejls.
- Gasradiator.
- Elovne, elpaneler.
- Biogasanlæg.
- 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 nedslivningsanlæg (med tilladelse).
- Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (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 rensningsklasser det lokale rensningsanlæg overholder. Rensningsklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder så, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, 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 2019

Adresse:	NYRÅDSVEJ 3 , 4760 VORDINGBORG		
Vurderingsår:	2019		
Kommune:	VORDINGBORG	Ejendomsnr.:	20032
Vurderingskreds:	VORDINGBORG		
Benyttelse:	Beboelse	Løjligheds antal:	1
Matrikel:	205 , VORDB BYGRUNDE	Grundareal:	511
Ejendomsværdi:	1.100.000	Grundværdi:	255.600

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft

Vis tidligere vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Kvmpris standard	511	200 kr.	102.200 kr.
02	Bygretpris standard	1	160.000 kr.	160.000 kr.
03	Nedslag regulering	0	6.600 kr.	-6.600 kr.
I alt:				255.600 kr.

Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft:

Ejendomsværdi 2001:	910.000 kr.	Ejendomsværdi 2002:	940.000 kr.
Ejendomsværdiskatteloftet beregnet på grundlag af 2002:			940.000 kr.

Vis tidligere vurdering



Vordingborg Kommune

Valdemarsgade 43

4760 Vordingborg

Raterne dækker perioderne:
1. rate 1/1-30/6 - 2. rate 1/7-31/12
Kontakt Ejendomsskattekontoret
Telefon: 55 36 24 40
Mail: ejendomsskat@vordingborg.dk

Spørgsmål om betaling/indbetalingskort
Kontakt Opkrævningskontoret
Telefon: 55 36 41 82
Mail: Borgherservice@vordingborg.dk

Modtager

Udskrevet den: 22/09-2020
Moms-nr.: 29189676

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
xxx xx xxxxxx xx xx	390	020032

Ejendommens beliggenhed:
Nyrådsvej 3

Vurderet areal: 511
Vurderingsår: 2018 (01/10-2018)

Matrikelbetegnelse:
VORDINGBORG BYGRUNDE 205

Ejendomsværdi	Grundværdi	Stuehusgrundværdi	Grundskatteloftværdi
1.100.000	255.600		270.400

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 2020

Side 01 af 01

Specifikation	Beløb	Heraf moms
KOMMUNE		
Grundskyld	promille af grundlag	
	32,320 : 255600 01/01-31/12	8260,99
ROTTEBEKÆMPELSE		
240 L REST-/MADAFFALD UGE 1 stk	130,90	
STORSKRALD 1 stk	2037,00	407,40
PAPIR OG GLAS 1 stk	57,00	11,40
FARLIGT AFFALD 1 stk	374,00	74,80
GENBRUGSPLADSER 1 stk	7,00	1,40
GRUNDBIDRAG 1 stk	1036,00	207,20
	151,00	30,20

MERVÆRDI-afgift/MOMS, er beregnet med 25%:

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

I ALT

12053,89

732,40

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2020	03/02-2020	6026,95	01/02-2020	366,20
02	01/08-2020	03/08-2020	6026,94	01/08-2020	366,20

Er ejendommen ikke tilmeldt PBS, fremsendes indbetalingskort direkte fra Opkrævningsafdelingen - tlf. 5536 4182. Indbetalingskort til 1. og 2. rate fremsendes særskilt inden sidste rettidige indbetalingsdato.

Hvis det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg. Ved for sen betaling påløber renter og evt. gebyr.

16/70

Tingbogsattest



Udskrevet: 04.10.2020 11:14:58

Ejendom:

Adresse: Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

BFE-nummer: 5390355

Dato: 09.04.1960
Landsejerlav: Vordingborg Bygrunde
Matrikelnummer: 0205
Areal: 511 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 04.11.2004-25023-29

Adkomsthavere:

Navn: Kenneth Schultz Hansen
Cpr-nr.:
Ejerandel: 1 / 2

Navn: Tina Hansen
Cpr-nr.:
Ejerandel: 1 / 2

Købesum:

Kontant købssum: 1.520.000 DKK
Købesum i alt: 1.520.000 DKK

Dato for overtagelse:

04.11.2004

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.01.2010-1000260099
Prioritet: 5
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.673.600 DKK
Rentesats: 2,5612 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: Jyske Realkredit A/S
Cvr-nr.: 13409838

Debitorer:

Navn: Tina Hansen
Cpr-nr.:

Navn: Kenneth Schultz Hansen
Cpr-nr.:

Dokument:

Dato/løbenummer: 22.11.2004-26426-29
Prioritet: 6
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 599.000 DKK
Rente: 6,5

Senest påtegnet:

Dato: 08.02.2011 14:39:09

Kreditorer:

Navn: Kenneth Schultz Hansen
Cpr-nr.:

Navn: Tina Hansen
Cpr-nr.:

Meddelelseshavere:

Navn: Alm. Brand Bank A/S
Cvr-nr.: 81753512

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Alm. Brand Bank A/S
Cvr-nr.: 81753512

Underpant:
Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003381819
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 599.000 DKK
Underpanthavere: Alm. Brand Bank A/S
81753512

Servitutter

Dokument:
Dato/løbenummer: 27.09.1876-920115-29
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Færdsel:
Adgangsforhold

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel
mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 18.04.1899-920116-29
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Ledninger:
Forsyning / afløb

Andet:
Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 11.08.1937-920117-29
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 29_F-V_300

Bebyggelse:

Byggelinie

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggelinier mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 22.05.1964-920118-29
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	1.100.000 DKK
Grundværdi:	255.600 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2019
Kommunekode:	0390
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	020032

Indskannet akt:

Akt nr:	29_E-V_392
---------	------------

DreistStorgaard Advokater A/S
Bag Haverne 32-50
4600 Køge

Auktionsopgørelse

Ejendomsoplysninger

Matrikelbetegnelse samlet 205 Vordingborg Bygrunde
Beliggenhed Nyraadsvej 3, 4760 Vordingborg
Ejendommens art Parcelhus
Hovedanvendelse Helårsbolig

Auktionsdato 13.11.2020
Antal lån i ejendommen 1

Samlet tilgodehavende	Hovedstol	Fordring
Lån nr. 0036-395-844	1.673.600,00 kr.	1.687.937,72 kr.
Gebyrer		300,00 kr.
Samlet tilgodehavende (se vedlagte specifikation)		1.688.237,72 kr.
		1.688.237,72 kr.

Specifikation af pantsikrede gebyrer

Erindringsskrivelse	17.04.2020	Gebyr	100,00 kr.
Inkassodato	12.05.2020	Gebyr	100,00 kr.
Erindringsskrivelse	14.07.2020	Gebyr	100,00 kr.
Gebyrer i alt			300,00 kr.

Opgørelsen er eksklusiv eventuelle advokatombudsninger, der meddeles særskilt.
Gebyrrestancer bedes medtaget på bedst prioriteret lån (kolonne 3).

Venlig hilsen
Jyske Realkredit

Specifikation

Låntagere

Kenneth Schultz Hansen

Tina Hansen

Auktionsdato 13.11.2020

*Rentetilpasningslån nr. 0036-395-844 (Inkonvertibelt)

		Pr./Periode
Obl.rente % pa	1,00	
Fondskode	0938475	
Lånerente % pa ¹	-0,11	
Restløbetid år	19,25	
Hovedstol	1.673.600,00 kr.	01.10.2020
Ny restgæld	1.608.361,94 kr.	01.10.2020
Ny obl. restgæld	1.599.328,46 kr.	01.10.2020
Rente	-210,19 kr.	01.10.2020-13.11.2020
Bidrag	1.837,89 kr.	01.10.2020-13.11.2020
Restgæld incl. uforfaldne renter og bidrag (kolonne 2)	1.609.989,64 kr.	1.609.989,64 kr.
Morarenter opkrævet	01.03.2020	102,34 kr.
Terminsbetaling pr.	01.03.2020	24.748,02 kr.
Terminsbetaling pr.	01.06.2020	24.696,36 kr.
Terminsbetaling pr.	01.09.2020	24.644,72 kr.
Morarenter simuleret		3.756,64 kr.
Restancer (kolonne 3)		77.948,08 kr.
Fordring opgjort pr. auktionsdagen (kolonne 1), overført til side 1		1.687.937,72 kr.

- 1) For lån med 1-årig fastrenteperiode fastsætter Jyske Realkredit, hvilke obligationer (fondskoder), der danner grundlag for rentefastsættelsen og beregner rentesatsen med udgangspunkt i aktuelle kurser i henhold til Jyske Realkredits kursfastsættelsespolitik. Obligationerne har kun betydning for rentefastsættelsen og ikke for vilkårene ved indfrielse af lånet.

Morarente beregnes med 18% p.a. fra forfaldsdagen til betaling sker, bortset fra perioden fra 13. maj 2020 - 06. januar 2021, hvor den beregnes med 10% p.a.

Terminsantal p.a.	4,0		
1. kommende betaling	24.593,09 kr.		
1. års betaling	97.088,24 kr.	heraf afdrag	85.369,43 kr.

***Afdragsfrie placerede perioder: 10 år**

Afdragsfrihed er aftalt således:

Perioder:

Sum af udskudte afdrag pr. 01.10.2020: 495.628,94 kr. som betales fordelt over lånets løbetid.

Rentetilpasningsdato: 01.04.2021

Ved delvis dækning af lånet vil de udskudte afdrag blive reduceret forholdsmæssigt.

Ved bevilling af gældsovertagelse overtager auktionskøber de valgte afdragsfrie perioder. Jyske Realkredit kan dog ved gældsovertagelsesbevillingen bestemme, at fremtidig afdragsfrihed bortfalder. Auktionskøber, der ønsker ændring i afdragsfriheden, kan kontakte Jyske Realkredit herom.

Da lånets rente kan ændres i lånets løbetid, kan restgælden, ydelser, rente og bidrag, der vedrører tiden efter udarbejdelsen af denne specifikation, være foreløbigt beregnede. Beregningen af beløb, der vedrører tiden efter en kommende rentefastsættelse, er foretaget på grundlag af den senest fastsatte rente. Nærmere oplysninger fremgår af pantebrevet.

Specifikation er morarenter opkrævet med terminen 01.03.2020

	Forfald	Mora fra	Betalt dato	Betalt beløb	Mora dage	Mora Beløb
Termin	01.12.2019	01.12.2019	09.01.2020	5.321,26 kr.	39	102,34 kr.

Specifikation af simulerede morarenter med forfald 13.11.2020

	Forfald	Mora fra	Restsaldo	Mora dage	Mora beløb
Morarenter		01.03.2020	102,34 kr.	257	8,84 kr.
Termin	01.03.2020	01.03.2020	24.748,02 kr.	257	2.138,50 kr.
Termin	01.06.2020	01.06.2020	24.696,36 kr.	165	1.116,41 kr.
Termin	01.09.2020	01.09.2020	24.644,72 kr.	73	492,89 kr.
Sum					3.756,64 kr.

PEJF003B.IFD / 07.2019

Auktionskøber skal være opmærksom på, at der påløber morarenter på forfaldne terminer indtil betaling sker. Dette gælder også, hvis der forfalder terminer til betaling i 4 ugers fristen i henhold til tvangsauktionsvilkårene punkt 6 A a. Disse morarenter vil blive opkrævet med en efterfølgende termin/indfrielse.

Opmærksomheden henledes på, at ejendommens beskrivelse i et vist omfang er baseret på offentlige registre, som kan indeholde fejl. Hverken fogeden eller rekvirenten kan drages til ansvar for sådanne fejl.

Opnår de i nærværende salgsopstilling anførte realkreditinstitutter ved tvangsauktion kun delvis dækning for deres tilgodehavende, tager realkreditinstitutterne forbehold om eventuelt at lade restgælden være dækket før restancer.

Realkreditlånene forfalder i henhold til deres indhold til indfrielse ved ejerskifte. Auktionskøber kan ikke uden videre påregne gældsovertagelse af realkreditinstitutlånene. Auktionskøber opfordres til at rette henvendelse til realkreditinstituttet forinden tvangsauktionen med henblik på opnåelse af forhåndstilsagn om gældsovertagelse.

Hvis auktionskøber er et selskab, må det forventes, at eventuel gældsovertagelse kun vil blive bevilget mod supplerende sikkerhed, herunder personlig kaution. Ved bevilling af gældsovertagelse vil der blive opkrævet et gebyr.

Såfremt realkreditinstituttet ikke vil bevilge gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Såfremt auktionskøber skal indfri realkreditlånet gøres opmærksom på tvangsauktionsvilkårenes punkt 6, hvorefter auktionskøber bærer evt. kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende. Desuden indfries realkreditlånet til opsigelseskursen eller markedskursen, som kan være over 100. Såfremt auktionskøber ønsker at straksindfri med differencerente, skal auktionskøber ligeledes betale differencerenten. Auktionskøber opfordres til at rette henvendelse til realkreditinstituttet for at få oplysning om indfrielsesvilkår, herunder kurser.

Auktionskøber skal i henhold til Lovgivningen omkring Hvidvask og Terrorfinansiering legitimere sig over for Jyske Realkredit A/S.

Privatpersoner skal udlevere farvekopi af sygesikringsbevis samt farvekopi af pas eller kørekort. Selskaber skal udlevere tegningsdokumentation i form af udskrift fra Erhvervs- og selskabsstyrelsen, kopi af selskabets ejerbog samt legitimation for selskabets reelle ejere (privatpersoner) og tegningsberettigede personer.

Alm. Brand Bank

Inkasso
Midtermolen 1 – 7
2100 København Ø

Telefon: 3547 4849

Advokat Helle Kjær Hald
DreistStorgaard Advokater A/S
Bag Haverne 32
4600 Køge

Sagsnr.: 54638-B

Direkte tlf.: 3547 4738
E-mail: bank.inkasso@
almbrand.dk

Dato: 24. september 2020
Side: 1 af 1

Tvangsauktion over ejendommen matr. nr.205, Vordingborg Bygrunde, beliggende: Nyraadvej 3, 4760 Vordingborg, tilhørende: Kenneth Schultz Hansen og Tina Hnsen, Deres sagsnr. 59-140812

I forbindelse med den begærede tvangsauktion den 13. november 2020 vil vort krav udgøre:

Ejerpantebrev kr. 599.000,00

Ejerpantebrevet er uden forrentning indtil auktionsdagen. Efter auktionen vil renten udgøre 9,00 % over Nationalbankens diskonto fra auktionsdagen til eventuel betaling sker.

Ejerpantebrevet er digitaliseret (taget ud af omsætning)

Sluttelig skal vi bemærke, at vort reelle krav overstiger ejerpantebrevets pålydende.

Vi skal bede Dem om, at kvittere for modtagelsen af denne anmeldelse.

Med venlig hilsen

Alm. Brand Bank A/S

Flemming Bruun-Jørgensen
Inkassorådgiver

Fra: "Anders Brun Bonnesen" <Anders.Bonnesen@gaeldst.dk>
Sendt: Mon, 12 Oct 2020 14:20:08 +0200
Til: "Louise Janholm Kristensen" <lokr@dslaw.dk>
Emne: Jeres j.nr.140812

Vedrørende Nyrådsvej 3, 4760 Vordingborg.

Gældsstyrelsen har pr. d.d. ingen restance 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

Anders Brun Bonnesen
Overassistent
MID CVR 2

+45 72 37 14 73

Anders.Bonnesen@gaeldst.dk



Gældsstyrelsen
Teglgårdsparken 19, 5500 Middelfart
www.gaeldst.dk

[Sådan behandler vi persondata](#)

Gældsstyrelsen er en del af Skatteforvaltningen

Fra: Louise Janholm Kristensen <lokr@dslaw.dk>
Sendt: 22. september 2020 16:31
Til: GAELDST-Tvangssalgfortrin <tvangssalgfortrin@GAELDST.DK>
Emne: Nyrådsvej 3, 4760 Vordingborg (vores j.nr.140812)

Til orientering er der berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom, til foretagelse den 13. november 2020.

Jeg skal i den forbindelse venligst anmode om en opgørelse over eventuelle restancer pr. auktionsdagen.

Med venlig hilsen

Louise Janholm Kristensen
Stud.jur



DreistStorgaard Advokater A/S · CVR: 32300456
Bag Haverne 32 · 4600 Køge · www.dreiststorgaard.dk
Tlf.: 5663 4466 · Direkte: 5664 3314 · E-mail: lokr@dslaw.dk
Følg os via vores nyhedsbrev - tilmeld dig [her](#)



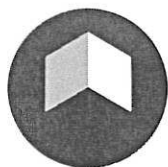
Dette er en e-mail fra DreistStorgaard Advokater A/S. Denne e-mail og vedhæftede filer er fortrolig information, og kan indeholde tavhedspålagt materiale, som kun er beregnet for modtageren, og som ikke må udleveres eller kopieres til nogen anden. Har du ved en fejltagelse modtaget denne e-mail, beder jeg dig venligst omgående meddele mig dette, og at der ikke sker kopiering eller distribution af mailen og/eller af eventuelle vedhæftede filer samt at destruere e-mailen.

DreistStorgaard Advokater A/S vil som led i din kommunikation med os indsamle og behandle personoplysninger. Du opfordres til at læse mere om vores indsamling og behandling af dine persondata og dine rettigheder i DreistStorgaard Advokater A/S' Persondatapolitik, hvilken kan læses [her](#)

This is an e-mail from the law firm DreistStorgaard Advokater A/S. This e-mail and any attachments are confidential and may contain legally privileged information solely for the use of the intended recipient. If you have received this e-mail by error, please notify the sender immediately and delete this message and any attachment from your system without producing, distributing or retaining copies hereof.

DreistStorgaard Advokater A/S will as part of your communication and interaction with us collect and process personal data about you. You are hereby encouraged to read more regarding DreistStorgaard Advokater A/S' collection and processing of your personal data and your rights as a data subject in our privacy notice [here](#) (summary English version) and [here](#) (extensive Danish version).

Denne e-mail understøtter TLS-kryptering. This e-mail supports TLS-encryption.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Bilag

Bilag dannet 22/9 2020

Nyraadsvej 3, 4760 Vordingborg

Ejendommens adresse:.....Nyraadsvej 3, 4760 Vordingborg
Matr.nr..... 205 Vordingborg Bygrunde
Grundareal..... 511 m²
Ejendomsnummer:..... 020032
Kommune:..... Vordingborg Kommune
Ejerforhold:..... Privatpersoner eller interessentskab
Enhedens samlede areal:..... 170 m²
Anvendelse:..... Fritliggende enfamiliehus
Antal værelser:..... 5

Detaljeret information om omfattede matrikelnumre

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Bilag dannet 22/9 2020

Forfalden gæld til kommunen for ejendommen

Her fremgår evt. forfalden fortrinsberettiget gæld til kommunen, dvs. gæld der hæfter på ejendommen, og derfor overtages af evt. køber.

NB: Hvis vurderingsejendommen har arealer i flere kommuner, skal der også bestilles ejendomsdatarapporter for opkrævningsejendommene i de andre kommuner.

Ved JA til forfalden gæld

Hvis der er registreret fortrinsberettiget forfalden gæld på ejendommen, kan kommunen have påbegyndt at inddrive gælden. I den forbindelse kan der påløbe yderligere omkostninger i forbindelse med inddrivelsesforretningen. Størrelsen af disse omkostninger er ikke indeholdt i Ejendomsdatarapporten, men kan fås ved henvendelse til kommunen.

Ved tvangsauktion

Der tages forbehold for yderligere fortrinsberettigede restancer samt omkostninger, der tilskrives i kommunens debitorsystem frem til auktionsdagen (fx ejendomsskat, rykkergebyrer mv.)

Ved tvangsauktion i næste kalenderår bør rapporten fornys efter nytår. Hvis fornyelsen ikke indeholder gældsposter fra den nye ejendomsskattebillet, bør kommunen kontaktes.

Vedr. beløb sendt til inddrivelse hos SKAT

Der tages forbehold for evt. inddrivelsesomkostninger, der hæfter på ejendommen. Oplysning fås ved kontakt til SKAT Inddrivelse.

EJENDOMSSKAT 1 og 2 halvår

I starten af 1. og 2. halvår kan det fremgå af ejendomsdatarapporten, at der forfalden gæld på ejendommen, selvom den rettidige indb.dag for ejendomsskat o.lign. IKKE er overskredet. Problemet opstår, hvis forfaldsdatoen ligger FØR sidste rettidige indb.dag.

Oplysninger vedr. er indhentet d.

Er der forfalden gæld på ejendommen?.....Ja
Forfalden gæld i alt..... 4.258,21 kr
Gælden er opgjort pr..... 13-11-2020
Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato..... 13-11-2020
Er der renter, der er overført til ESR og derfor ikke er medtaget i opgørelsen..... Nej

Gældsposter vedrørende: Ejendom, grundskyld

Gæld vedrørende..... Ejendom, grundskyld
Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 4.130,49 kr

Beløb..... 4.130,49 kr
Forfaldsdato..... 01-08-2020
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej

Gældsposter vedrørende: Ejendom, renovation

Gæld vedrørende..... Ejendom, renovation
Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 46,10 kr

Beløb..... 46,10 kr
Forfaldsdato..... 01-08-2020
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT..... Nej

Gældsposter vedrørende: Renter

Gæld vedrørende..... Renter
Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 81,62 kr



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Bilag dannet 22/9 2020

Beløb.....	0,37 kr
Forfaldsdato.....	
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT.....	Nej
Beløb.....	33,04 kr
Forfaldsdato.....	
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT.....	Nej
Beløb.....	0,26 kr
Forfaldsdato.....	19-08-2020
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT.....	Nej
Beløb.....	7,32 kr
Forfaldsdato.....	19-08-2020
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT.....	Nej
Beløb.....	16,52 kr
Forfaldsdato.....	19-08-2020
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT.....	Nej
Beløb.....	0,01 kr
Forfaldsdato.....	02-09-2020
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT.....	Nej
Beløb.....	0,26 kr
Forfaldsdato.....	02-09-2020
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT.....	Nej
Beløb.....	7,32 kr
Forfaldsdato.....	02-09-2020
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT.....	Nej
Beløb.....	16,52 kr
Forfaldsdato.....	02-09-2020
Er beløbet sendt til inddrivelse hos SKAT.....	Nej



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

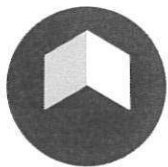
Bilag dannet 22/9 2020

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Forfalden gæld til kommunen for ejendommen

"Forfalden gæld til kommunen" er forfalden fortrinsberettiget gæld, hvor det er kommunen, der er kreditor. Der oplyses typisk om følgende gældsposter: Ejendomsskat (grundskyld), skorstensfejning, rottebekæmpelse, renovation, vejvedligeholdelse og lignende. At en gældspost er fortrinsberettiget betyder, at gælden hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og forud for al anden pantegæld og kan gå videre til ny ejer. Fortrinsretten fremgår af Tinglysningslovens § 4 og en række sektorlove.

I ejendomsdatarapporten er alene anført det samlede krav pr. gældspost. I dette bilag kan du se en udspecificering af hver gældspost med alle de krav, der er indhentet fra kommunens debitorsystem.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

For ejendommen Nyraadsvej 3, 4760 Vordingborg

Ejendommens adresse:.....Nyraadsvej 3, 4760 Vordingborg
Matr.nr..... 205 Vordingborg Bygrunde
Grundareal..... 511 m²
Ejendomsnummer:..... 020032
Kommune:..... Vordingborg Kommune
Ejerforhold:..... Privatpersoner eller interessentskab
Enhedens samlede areal:..... 170 m²
Anvendelse:..... Fritliggende enfamiliehus
Antal værelser:..... 5
Antal samlet fast ejendomme:..... 1

Detaljeret information om omfattede matrikelnumre

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Indhold

Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Resumé.....	3
-------------	---

Uddybning af enkelte svar

Økonomi.....	7
Ejendomsskat (grundskyld).....	7
Ejendoms- og grundværdi.....	7
Forfalden gæld til kommunen.....	8

Planer.....	10
Zonestatus.....	10
Kommuneplaner.....	10
Spildevandsplaner.....	13
Varmeforsyning.....	14

Spildevand og drikkevand.....	15
Aktuelle afløbsforhold.....	15
Aktuel vandforsyning.....	16

Jordforurening.....	16
Områdeklassificering.....	16

Om ejendomsdatarapporten.....	17
Generelt om ejendomsdatarapporten.....	17
Ordforklaring - ejendomsoplysninger.....	17

Følgende bilag kan hentes:

- BBR-meddelelsen
- Ejendomsskattebillet
- Vurderingsmeddelelse
- Forfalden gæld til kommunen
- Vejforsyning
- Jordforureningsattest



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Energimærkning

Hvad er ejendommens energimærke?..... Ejendommen har ikke noget energimærke
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Byggeskadefonden (BvB)

Er der udarbejdet eftersynsrapporter ifm. med Byggeskadefondens arbejde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Økonomi

Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen?..... 8.261 kr.
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Ejendomsskattebillet

Findes der en ejendomsskattebillet for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Indefrysning af grundskyldsstigning

Er der indefrosset grundskyldsstigning på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.100.000, kr.
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Vurderingsmeddelelse

Findes der en vurderingsmeddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Bemærk: Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningselskaber.

Huslejenævnsager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Arbejderbolig

Er ejendommen betegnet som arbejderbolig?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Jordrente

Er ejendommen pålagt jordrenteforpligtelse?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Statstilskud efter stormfald

Giver staten tilskud til oprydning eller gentilplantning af skov efter stormfald?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Kommuneplaner

Kommuneplaner..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?..... Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Påbud/tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen
Er der registreret påbud/tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Aktuel vandforsyning
Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen?.... Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg på ejendommen
Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet koge-anbefaling?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Grundvand - Følsomme indvindingsområder
Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Jordforurening

Jordforureningsattest
Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Kortlagt jordforurening
Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Områdeklassificering
Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Påbud iht. jordforureningsloven
Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?.. Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Natur, skov og landbrug

Fredskov
Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Majoratsskov
Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Beskyttet natur
Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020
De faktiske forhold på arealet afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende. Se appendix for yderligere information.

Internationale naturbeskyttelsesområder
Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Landbrugspligt
Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 22. september 2020



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Økonomi

Ejendomsskat (grundskyld)

Hvad skal der betales i ejendomsskat for ejendommen?..... 8.261 kr.

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdiansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehuse og landbrug samt forskellige dækningsbidrag.

BEMÆRK: Hvis vurderingsejendommen består af arealer beliggende i flere kommuner, skal der for at få et fuldstændigt overblik også bestilles ejendomsdatabaser for opkrævningsejendommene i de øvrige kommuner.

Oplysninger vedr. Ejendomsskat (grundskyld) er indhentet d. 22. september 2020

Skatteår.....	2020
Kommune.....	Vordingborg Kommune
Grundskyld.....	8.260,99 kr.
Grundskyld af værdi af skovbrug/landbrug.....	0 kr.
Grundskyld af værdi af stuehus.....	0 kr.
Dækningsafgift, erhvervsejendomme.....	0 kr.
Dækningsafgift af forskelsværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi.....	0 kr.
Dækningsafgift af grundværdi (statsejendomme).....	0 kr.
Skat ialt.....	8.260,99 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 1.100.000, kr.

Vurderingsstyrelsen fastsætter separat ejendomsværdi og grundværdi for alle ejendomme, der er omfattet af offentlig vurdering. Vurderingen sker hvert andet år, men en ejendom kan også vurderes i mellemåret, hvis der er sket væsentlige ændringer.

Fra andet halvår af 2020 sker vurderingen af ejerboliger ud fra en ny lov (ejendomsvurderingsloven), hvor ejendomsværdi og grundværdi overordnet fastsættes til den kontantværdi, som en ejendom forventelig kan opnå i fri handel, under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Den fastsatte værdi er ikke den eksakte handelspris for en ejendom, men svarer til et gennemsnitligt prisniveau ved nyere salg af sammenlignelige ejendomme i nærområdet, justeret for særlige karakteristika ved den vurderede ejendom og omgivelserne.

Ejendomsværdi er værdien af ejendommen som helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og de bygninger, der er opført på grundarealet. Ejendomsværdien ansættes ud fra ejendommens størrelse, fremtræden og prisforholdene på vurderingstidspunktet. Grundværdi er værdien af grunden i ubebygget stand (dog inklusive værdien af eventuel byggemodningsarbejde) under forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende.

Indtil det nye ejendomsvurderingssystem tages i brug i 2020 for ejerboliger, sker vurderingen som hidtil efter den tidligere Vurderingslov. For ejerboliger tages der afsæt i 2011-vurderingen med fastsat nedsættelse (rabat).



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Oplysninger vedr. Ejendoms- og grundværdi er indhentet d. 22. september 2020

Vurderingsår.....	2019
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-10-2019
Ejendomsværdi.....	1.100.000 kr.
Grundværdi.....	255.600 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....	Vurderingsstyrelsen
Telefonnummer.....	7222 1616
www adresse.....	https://www.vurdst.dk/

Forfalden gæld til kommunen

Er der utinglyste gældsposter/garantier/restancer til kommunen, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberen?.....Ja

Bemærk: Som udgangspunkt omfatter oplysningen ikke fortrinsberettiget gæld til forsyningselskaber."

Her fremgår evt. forfalden fortrinsberettiget gæld til kommunen, dvs. gæld der hæfter på ejendommen, og derfor overtages af evt. køber.

NB: Hvis vurderingsejendommen har arealer i flere kommuner, skal der også bestilles ejendomsdatarapporter for opkrævningsejendommene i de andre kommuner.

Ved JA til forfalden gæld

Hvis der er registreret fortrinsberettiget forfalden gæld på ejendommen, kan kommunen have påbegyndt at inddrive gælden. I den forbindelse kan der påløbe yderligere omkostninger i forbindelse med inddrivelsesforretningen. Størrelsen af disse omkostninger er ikke indeholdt i Ejendomsdatarapporten, men kan fås ved henvendelse til kommunen.

Ved tvangsauktion

Der tages forbehold for yderligere fortrinsberettigede restancer samt omkostninger, der tilskrives i kommunens debitorsystem frem til auktionsdagen (fx ejendomsskat, rykkergebyrer mv.)

Ved tvangsauktion i næste kalenderår bør rapporten fornys efter nytår. Hvis fornyelsen ikke indeholder gældsposter fra den nye ejendomsskattebillet, bør kommunen kontaktes.

Vedr. beløb sendt til inddrivelse hos SKAT

Der tages forbehold for evt. inddrivelsesomkostninger, der hæfter på ejendommen. Oplysning fås ved kontakt til SKAT Inddrivelse.

EJENDOMSSKAT 1 og 2 halvår

I starten af 1. og 2. halvår kan det fremgå af ejendomsdatarapporten, at der forfalden gæld på ejendommen, selvom den rettidige indb.dag for ejendomsskat o.lign. IKKE er overskredet. Problemet opstår, hvis forfaldsdatoen ligger FØR sidste rettidige indb.dag.

Oplysninger vedr. Forfalden gæld til kommunen på ejendommen er indhentet d. 22. september 2020

Er der forfalden gæld på ejendommen?.....	Ja
Forfalden gæld i alt.....	4.258,21 kr
Gælden er opgjort pr.....	13-11-2020
Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato.....	13-11-2020
Er der renter, der er overført til ESR og derfor ikke er medtaget i opgørelsen.....	Nej
Forfalden gæld bilag.....	Se bilag



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Gældsposter vedrørende: Ejendom, grundskyld

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 4.130,49 kr

Gældsposter vedrørende: Ejendom, renovation

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 46,10 kr

Gældsposter vedrørende: Renter

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 81,62 kr

Gældsposter vedrørende: Gebyr for byggesagsbehandl.

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Gebyr for byggesagsbehandling

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Ejendomsskat

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Teknisk hegn, rep. af vej

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Teknisk hegn, rep. af vej m.m

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Nødforsyning

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Afgift forordning 18 10 1811

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Øvrige bidrag fortrinsret

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Ejendom, pumpebidrag

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Ejendom, rotter

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Gældsposter vedrørende: Retsafgift

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Gældsposter vedrørende: Underretningsgebyr

Krav i alt vedrørende denne gældstype..... 0 kr

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone

Landet er opdelt i 3 zoner: by- og landzoner og sommerhusområder. Der gælder forskellige regler alt afhængig af hvilken zone, der er tale om. Hvilke arealer, der er by- eller landzone og sommerhusområder fremgår af planlovens § 34.

Oplysninger vedr. Zonestatus er indhentet d. 22. september 2020

Zonestatus: Byzone

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde

Andel af matrikel dækket af zonen..... 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Kommuneplaner

Kommuneplaner.....Ja

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen.

Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Kommuneplaner har delvis retsvirkning, idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver:

- arelets overordnede anvendelse
- bebyggelsesprocent
- bebyggelsens største højde
- og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger vedr. Kommuneplaner, vedtagne er indhentet d. 22. september 2020



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Kommuneplan: Kommuneplan 2018

Planens navn.....Kommuneplan 2018
Kommune.....Vordingborg
Dato for vedtagelse af plan.....30-10-2019
Dato for ikrafttrædelse af plan.....07-11-2019
Link til plandokument.....Link

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed.....Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring.....Kontakt egen kommune

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"
Oplysninger vedr. Kommuneplaner, forslag er indhentet d. 22. september 2020

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"
Oplysninger vedr. Kommuneplanramme, vedtaget er indhentet d. 22. september 2020

Kommuneplan: Boligområde Iselingen

Planens navn.....Boligområde Iselingen
Plannummer.....B 17.22
Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører.....3437813
Navn på plandistrikt.....Lokalområde 17
Planstatus.....Vedtaget
Dato for vedtagelse af plan.....30-10-2019
Dato for ikrafttrædelse af plan.....07-11-2019
Generel anvendelse.....Boligområde
Fremtidig planzone.....Byzone
Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?.....Nej
Maksimal bygningshøjde.....8,5 m
Notat om generel anvendelse....Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service og mindre ikke genevoldende virksomheder. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Notat om bebyggelse.....Åben lav - Tæt lav bebyggelse
Notat, andet.....En del af området er udpeget kulturmiljø.
Link til plandokument.....Link

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse

Specifik anvendelse.....Åben-lav boligbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent.....30 %
Bebyggelsesprocenten beregnes for.....Den enkelte ejendom

Specifik anvendelse: Tæt-lav boligbebyggelse

Specifik anvendelse.....Tæt-lav boligbebyggelse
Maksimal bebyggelsesprocent.....40 %
Bebyggelsesprocenten beregnes for.....Den enkelte ejendom



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Specifik anvendelse: Fællesanlæg
Specifik anvendelse: Fællesanlæg

Specifik anvendelse: Let industri og håndværk
Specifik anvendelse: Let industri og håndværk

Specifik anvendelse: Publikumsorienterede serviceerhverv
Specifik anvendelse: Publikumsorienterede serviceerhverv

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde
Andel af matrikel dækket af plan: 100 %

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanramme, forslag er indhentet d. 22. september 2020

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanstrategi, vedtaget er indhentet d. 22. september 2020

Kommuneplan: Planstrategi 2019

Planens navn: Planstrategi 2019
Plannummer: Planstrategi 2019
Kommune: Vordingborg
Planstatus: Vedtaget
Omfang af revision: Delvis revision af områder eller planemner
Dato for vedtagelse af plan: 18-12-2019
Dato for ikrafttrædelse af plan: 19-12-2019
Link til plandokument: Link

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplanstrategi, forslag er indhentet d. 22. september 2020

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vedtaget er indhentet d. 22. september 2020

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, forslag er indhentet d. 22. september 2020

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget er indhentet d. 22. september 2020



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kommuneplantillæg, vvm, forslag er indhentet d. 22. september 2020

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja

Kloakopland, vedtaget

Kloakoplande indeholder oplysninger om hvilken kloakeringsstatus ejendommene i et område har iht. kommunens planer og hvilken kloakeringsstatus de evt. planlægges at få i fremtiden.

Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Oplysninger vedr. Kloakopland, vedtaget er indhentet d. 22. september 2020

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja

Spildevandsplan: 101-03.11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Navn på område med kloakopland..... 101-03.11

Eksisterende kloaktype for området... Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Ja

Planlagt kloaktype..... Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Årstal for planlagt ændring af status..... 0

Årstal for planlagt ikrafttrædelse..... 2025

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger vedr. Kloakopland, forslag er indhentet d. 22. september 2020

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et forslag til kloakopland?..... Nej

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

Som udgangspunkt er der tilslutningspligt til offentlig spildevandsforsyning. Denne oplysning svarer på, om kommunen evt. er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist.

Oplysninger vedr. Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget er indhentet d. 22. september 2020



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Udtræden af Spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af Spildevandsforsyning, vedtagne"

Oplysninger vedr. Udtræden af Spildevandsforsyning, forslag er indhentet d. 22. september 2020

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen har stillet forslag om at kunne ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

Renseklasse viser, hvilken rensesklasse, der gælder i det område ejendommen ligger i og derved, hvilke renseskrav ejendommens spildevandsanlæg skal opfylde.
Renseklassekravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger vedr. Renseklasse er indhentet d. 22. september 2020

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensesklasse?..... Nej

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.

Aktuel varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmforsyning, dvs. fjernvarme eller individuel naturgasforsyning (også kaldt: forsyningsform).

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Hvis området ikke er udlagt til kollektiv varmforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyrrer eller varmepumpe.

Oplysninger vedr. Forsyningsområde, vedtaget er indhentet d. 22. september 2020

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde?..... Ja

Varmeforsyning: ED 17.01 Vordingborg - Fjernvarme

Navn på forsyningsområde..... ED 17.01 Vordingborg
Forsyningsform..... Fjernvarme
Forsyningsselskab..... VORDINGBORG FJERNVARME A/S



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen..... 100 %

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Område med forsyningsforbud, vedtaget

Hvis det skønnes nødvendigt for gennemførelse af varmeplanlægningen, kan kommunen bestemme, at nærmere angivne opvarmningssystemer ikke må etableres i eksisterende eller ny bebyggelse inden for et afgrænset geografisk område. Sådanne forsyningsforbud foretages typisk i områder, der er eller vil blive udlagt til kollektiv varmforsyning.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra forsyningsforbuddet. Evt. dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

Oplysninger vedr. Område med forsyningsforbud, vedtaget er indhentet d. 22. september 2020

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?..... Nej

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Område med tilslutningspligt, vedtaget

Kommunalbestyrelsen kunne før 1. januar 2019 enten via et tilslutningsprojekt, som er reguleret i varmforsyningsloven, eller en lokalplan, som er reguleret i planloven, pålægge tilslutnings- eller forblivelsespligt til den kollektive varmforsyning i området.

Oplysninger vedr. Område med tilslutningspligt, vedtaget er indhentet d. 22. september 2020

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Nej

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Hvilke afløbsforhold er der registreret for ejendommen?.....
Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område.

Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem.

Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles.

Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på <https://ki.bbr.dk/bbr-vejledning>.

Oplysninger vedr. Aktuelle afløbsforhold er indhentet d. 22. september 2020

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Afløbsforhold..... Afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen
Kontaktoplysninger - forklaring..... Kontakt egen kommune

Aktuel vandforsyning

Hvilken type vandforsyning er der registreret for ejendommen?.....
Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Oplysningen viser hvilken form for vandforsyning en ejendom er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg, brønd, vandindvindingsanlæg (egen boring), ikke alment vandforsyningsanlæg eller blandet vandforsyning.

Oplysninger vedr. Aktuel vandforsyning er indhentet d. 22. september 2020

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Jordforurening

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet?..... Ja

Her oplyses, om ejendommen ligger i et område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Oplysninger vedr. Områdeklassificering er indhentet d. 22. september 2020

Matr.nr. 205 Vordingborg Bygrunde

Er matriklen beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet?..... Ja

Områder på matriklen:

Type..... Områdeklassificering (1 stk.)

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

En ejendomsdatarapport bestilles efter fremsøgning af en given ejendom. Derefter henter systemet bag ejendomsdatarapporten oplysninger i offentlige registre om den pågældende ejendom. Enkelte oplysninger hentes hos kommunen. Med en oplysning menes et svar på et spørgsmål og evt. et bilag. De hentede oplysninger præsenteres i ejendomsdatarapportens forskellige elementer: en rapport, en række bilag samt et appendiks, hvor der kan læses nærmere om oplysningerne, der indgår i ejendomsdatarapporten. Endelig præsenteres et overblik over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan ses online eller hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

Du får besked pr e-mail/SMS, når rapporten er komplet. Det kan tage op til ti dage at få svar fra kommunen vedrørende enkelte oplysninger. I perioden fra rapporten er bestilt, til du modtager besked om, at rapporten er komplet, vil det fremgå af et hentet dokument, at ejendomsdatarapporten er en "Ikke komplet rapport". Når alle svar er modtaget, vil ejendomsdatarapporten få status som "Komplet" og du kan hente en ny komplet rapport.

Enkelte oplysninger i en ejendomsdatarapport må kun udleveres til ejendommens ejer eller en person, der har fået samtykke fra ejeren. Der kan derfor være oplysninger, som ikke fremgår af ejendomsdatarapporten.

Dette dokument indeholder alle svar i ejendomsdatarapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes, hvis de eksisterer. Yderligere information om oplysningen findes i Appendiks.

- BBR-meddelelse
- Ejendomsskattebillet (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Vurderingsmeddelelse
- Tilstandsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Elinstallationsrapport (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)
- Energimærke
- Kort over vejforsyning
- Jordforureningsattest
- Eftersynsrapport
- Forfalden gældsoversigt (kun for ejer eller de der har samtykke fra ejer)

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvar for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

Energimærkning

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningsagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Byggesag

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

Byggeskadeforsikring

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Olietanke

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Fredede bygninger

Der er ca. 9.000 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som skønnes at have national interesse. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse til alle ændringer, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Byggeskadefonden (BvB)

Her kan du se BvB's eftersynsrapporter. BvB forsikrer bygningsdele, der ombygges med offentligt byfornyelsestilskud. Når ombygningen er afsluttet gennemfører BvB et eftersyn og udarbejder en eftersynsrapport og en sammenfatning med anvisninger til, hvordan ejeren skal håndtere de eventuelle svigt og byggeskader, der konstateres ved eftersynet.

Ejendomsskat (grundskyld)

Ejendomsskat opkræves af kommunen. Grundskylden beregnes som en promillesats af den laveste af de to seneste grundværdi ansættelser. Promillesatsen varierer afhængig af kommunen. Derudover kan der i den samlede ejendomsskat indgå grundskyld vedr. stuehuse og landbrug samt forskellige dækningsbidrag.

Ejendomsskattebillet

En ejendomsskattebillet indeholder oplysninger om opkrævning af den ejendomsskat (grundskyld mv.), som ejeren er forpligtet til at betale til kommunen. Ejendomsskattebilletten kan også indeholde andre afgifter, der opkræves af kommunen. Det er dog forskelligt fra kommune til kommune, hvilke afgifter der opkræves via ejendomsskattebilletten.

Indefrysning af grundskyldsstigning

Fra 2018-2021 er der vedtaget en midlertidig, indefrysningsordning af grundskyld. Indefrysningen betyder, at boligejerne ikke skal betale evt. grundskyldsstigninger nu, men i stedet får et lån på beløbet, som først tilbagebetales, når ejendommen sælges.

Ejendoms- og grundværdi

Ejendomsvurderingen er et skøn, hvor Vurderingsstyrelsen fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Ejendomsvurderingen har betydning for ejendomsskatter (ejendomsværdiskat og kommunal ejendomsskat). Vurdering er hidtil sket hvert andet år, men ejendomsvurderingssystemet er under omlægning. Indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, bruges 2011-vurderingen nedsat med 2½ procent for private ejendomme. For erhvervsejendomme bruges vurderingen fra 2014.

Vurderingsmeddelelse

Ejendomsvurderingen, som fremgår af vurderingsmeddelelsen, er et skøn, hvor Vurderingsstyrelsen fastsætter ejendomsværdi, grundværdi og evt. fradrag for forbedringer. Hidtil er vurderingsmeddelelserne sendt ud hvert andet år, men indtil der kommer nyt ejendomsvurderingssystem, sendes ikke automatisk en ny vurderingsmeddelelse. Derfor KAN vurderingsmeddelelsen for private ejendomme være fra 2011 og for erhvervsejendomme fra 2012. Se seneste vurdering under "Ejendoms- og grundværdi".

Forfalden gæld til kommunen

Forfalden gæld til kommunen er fortrinsberettiget gæld, hvor det er kommunen, der er kreditor. Der oplyses typisk om følgende former for gæld: Ejendomsskat, skorstensfejning, rottebekæmpelse, vejvedligeholdelse og lignende. At et gælskrav er fortrinsberettiget betyder, at kravet hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og forud for al anden pantegæld. Fortrinsretten fremgår af Tinglysningslovens § 4 og en række sektorlove.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Huslejenævnsager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Arbejderbolig

Arbejderboliger er ejendomme, hvor der er ydet statslån til køb af parcellen og opførelse af beboelsen. Lånet forfalder til ubetinget indfrielse ved ejerskifte, dog kan en efterlevende ægtefælle ansøge om gældsovertagelse. Der er bopælspligt for ejeren på ejendommen.

Jordrente

Ejere af ejendomme, der påhviler jordrenteforpligtelse, skal betale en halvårlig afgift på 2% af ejendommens kontante grundværdi til staten. Jordrenteforpligtelsen kan overtages af en køber af ejendommen. Jordrenteforpligtelsen kan endvidere afløses ved indbetaling af en afløsningssum.

Statstilskud efter stormfald

Staten kan efter ansøgning yde tilskud til oprydning eller gentilplantering af private fredskove, der er væltet som følge af storme. Tilskuddet gives kun til skovejere, som har tegnet en basisforsikring mod stormfald.

Zonestatus

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Lokalplaner

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Landzonetilladelser

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Kommuneplaner

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Varmeforsyning

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn kommuner.

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsynings sikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020

Rapport færdig 22/9 2020

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.

Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet.

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuel vandforsyning

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkøbt, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg på ejendommen

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Kortlagt jordforurening

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenet jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Områdeklassificering

Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Det kaldes områdeklassificering. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Eventuel konkret viden om ejendommen vedr. lettere forurening vil fremgå under "Anden viden". Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.

Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

Beskyttet natur

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Nyraadsvej 3
4760 Vordingborg

Rapport købt 22/9 2020
Rapport færdig 22/9 2020

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Vedr. fredningsstatus:

- A. Fredet før 1937
- B. Fredet 1937 eller senere
- C. Ikke fredningsværdig 1937-56
- D. Ikke fredet eller afløst før 2009
- U. -

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven.

Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Klitfredningslinje

Klitfredningslinjen er en 300 meter beskyttelseszone langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udføre aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Strandbeskyttelseslinje

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

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.

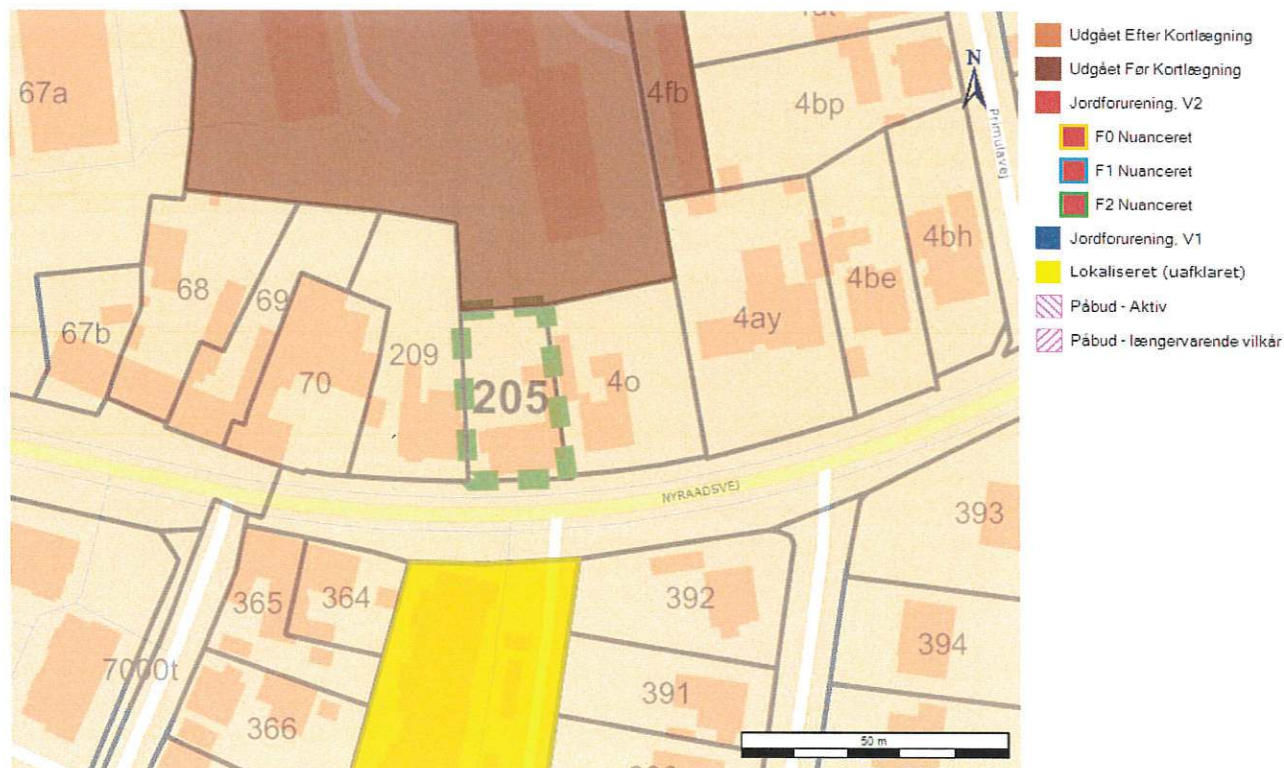
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Vordingborg Bygrunde
Matrikelnummer	205
Region	Region Sjælland
Kommune	Vordingborg 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 omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

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

Vordingborg Kommune

Adresse Valdemarsgade 43 | 4760 Vordingborg
Mail tekpost@vordingborg.dk
Web http://www.vordingborg.dk
Bemærkning .

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.

Lokaliseret (uafklaret)

Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået før kortlægning"

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 udgangspunkt 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 eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten 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.

Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitoring). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.

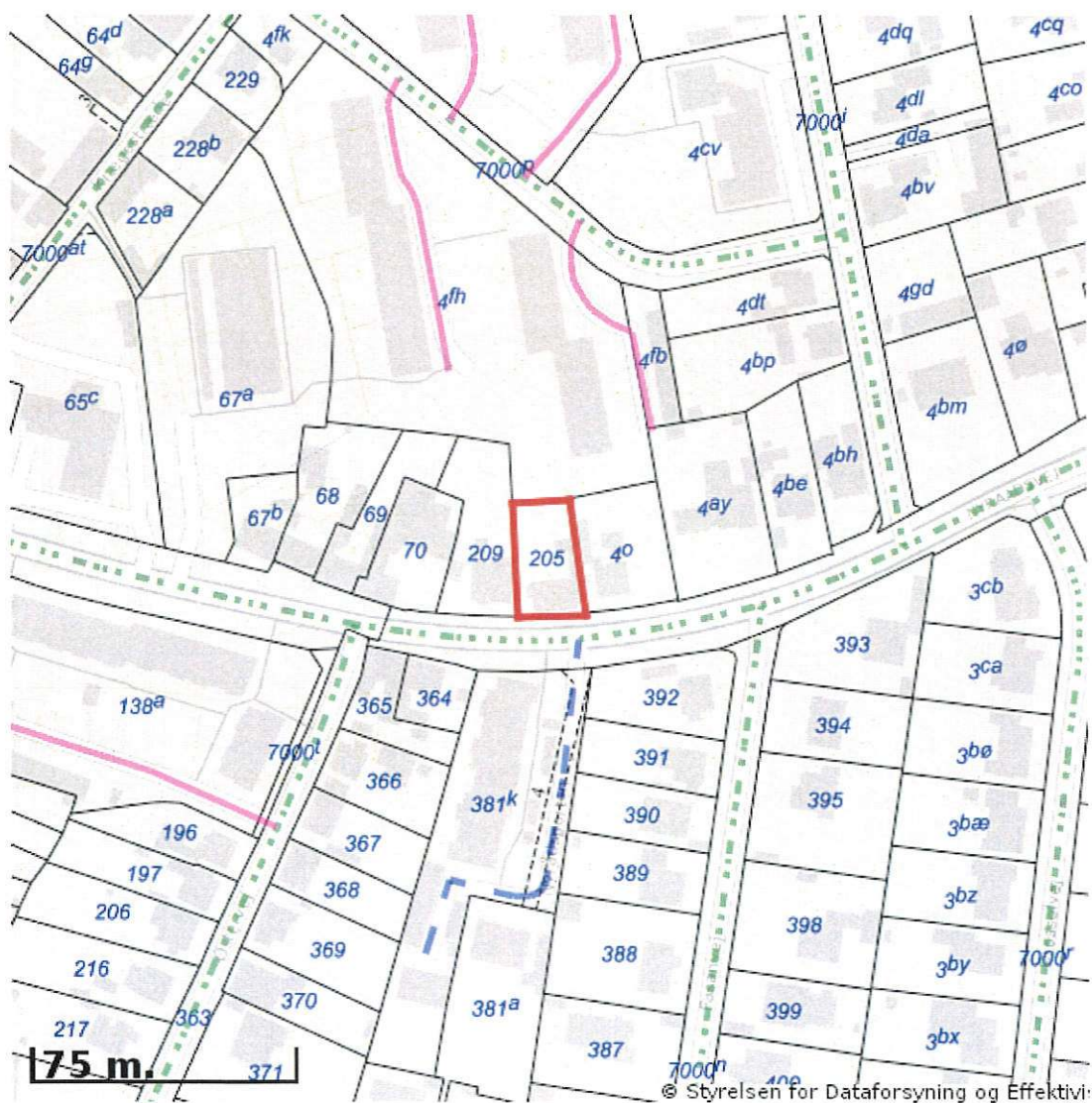


EJENDOMS DATA RAPPORT

Kort over vejforsyning

Vejforsyning omkring matr.nr. 205, Vordingborg Bygrunde

Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 22. september 2020.



Signaturforklaring vedr. vej-/stistatus:

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

Kortet viser med farvemarkering 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 farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.



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 ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

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, hvis der skal holdes ny auktion.

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)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- ”Den lille sikkerhed” kan stilles ved MobilePay

Sikkerhed kan ikke stilles ved 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 højestbydende 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

Via www.tinglysning.dk kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder [her](#)

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

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(*)

(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovebekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal(2) afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter(3)

- a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger(4) og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver(5) andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.(6)
Ejendommen mv. sælges, som den er(7) ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser,(8) hvormed den tilhører den nuværende ejer.
- b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt(9) på auktionstidspunktet.(10)

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.(11)

2. Salgsopstilling(12)

Ejendommen og det tilhørende, der følger med, beskrives(13) 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, herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling.(14)

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.(15)

3. Servitutter mv.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang(16) de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet mv.(17)

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør,(18) at han kan opfylde sit bud.

Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7),(19) medmindre(20) det beslutes, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet.(21) Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet.(22) Skal der afholdes ny auktion(23) 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 den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.(24)

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.(25)

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.(26)

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen,(27) henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser(28)

A. Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen.(29) Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.(30)

Auktionsbudet opfyldes således:

- a. Køberen overtager de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt.(31) Overtagelsen er dog betinget af, at restancer(32) og eventuelle særlige afdrag(33) betales inden 4 uger(34) efter auktionens slutning.(35)
- b. Køberen betaler de hæftelser, der kan kræves udbetalt.(36)

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.(37)

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab 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(38) fra datoen for den første auktion(39) med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret,(40) beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af

friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb 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(43)

Under auktionen oplyses(44) arten og størrelsen(45) 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(46) ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størstebeløb(47) for, hvad der skal *betales*, og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.

Af krav, der typisk(48) skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

- Auktionsrekvirentens(49) udlægsomkostninger(50) og omkostninger ved gennemførelse af auktionen,(51) herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.(52)(53)
- Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.(53)(54)

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.(55)

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.(56)

- Ejendomsskatterestancer.(57)
- Brandforsikringsbidrag.(58)
- Gade-, vej- og fortovsbidrag.(59)
- Ophævet.(60)
- Ophævet.(61)
- Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen.(62) Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring(63) og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
- Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.(64)
- Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.(65)

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.(66)

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

- Fogedrettens udgifter.(67)
- Auktionsafgift.(68)
- Moms af budsummen og størstebeløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hamerslaget skal køberen straks(70) over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.(71)

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer,(72) ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.(73)

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,
- ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
- størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilhørende,(74) der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme 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.(75) 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 hamerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages.(76) Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden,(77) forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger,(78) der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.(79)

8. Køberens misligholdelse(80)

Hvis køberen ikke opfylder(81) auktionsvilkårene, kan enhver,(82) der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*)(83) for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.(84)

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion(85) kan enhver, der ikke har givet afkald(86) 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 fyldtstgjort. 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.(87)

9. Auktionsskøde(88)

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve,(89) at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.(90)

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser(91) 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. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

11. Særlige vilkår: - - -(95)

Ad bkg 1978 nr. 652:

(*) Administreres af: Justitsministeriet.

Vilkårene er i det væsentlige overensstemmende med udkastet i »Betænkning om tvangsauktion over fast ejendom«, bet 1977 800, i det følgende kaldet »bet«, se bet 105-145 og fl st, bl.a. 10, 25-26, 41-42 og 69-70, samt FT 1977-78 B 789 ff. I det følgende vil forkortelsen »pkt« kun blive anvendt for ordet »punktum«, jf. cirk 1969 242, V. nr 6, medens hver af de 11 dele i bekendtgørelsen vil blive betegnet med ordet »post«.

Ved bkg 2003 519 ændredes post 6 A, litra b og post 6 C; ikrafttræden 2003-07-01 og med virkning for tvangsauktioner afholdt denne dato eller senere.

Litteratur:

Jesper Bang og **Niels Gangsted-Rasmussen**: Håndbog i Tvangsauktion over fast ejendom, 1979, navnlig 47-82, **Jens Anker Andersen**: Auktioner, 3 udg, 1996 i det følgende citeret »Auktioner«, navnlig 483-626 og 683-88, **Gomard**, Fogedret 4 udg, navnlig 303-307, og **Jesper Bang**: Håndbog i tvangsauktion, 1990, navnlig 49-135, i det følgende citeret »Håndbogen«, og **Henrik Rothe**: Hammerslag 1997.

(2) Vilkårene er i hovedsagen ufravigelige. Se herom **Jens Anker Andersen** i Fm 1991 145-49.

(3) Om hvad auktionen kan omfatte, se f.eks. U 1932 996 (- nogle tilbagebetalte kloakbidrag), U 1933 314 (+ en ekspropriationserstatning), U 1978 370/1 H (- en kreditforeningsobligationspost). Det mulige erstatningskrav mod en brugsparthaver medsælges formentlig ikke, jf. U 1989 B 9 og **Jens Anker Andersen** i Fm 1984 26 f.

(4) Bygninger på fremmed grund er selvstændig fast ejendom, jf. tinglysningsloven § 19.

(5) Fogedretten kan altså ved sin tilkendegivelse begrænse auktionen genstand, medens der på den anden side ikke kan afholdes auktion over mere, end hvad auktionsanmodningen omfatter, jf. dog rpl § 568. Gennemførelsen af en auktion, der ikke omfatter alt medpantset tilbehør, bringer næppe panteretten i dette til ophør, jf. U 1978 266 Ø og U 1987 854 V samt - måske - Fm 1990 3. Det er tilbehørets *friværdi*, der købes, jf. **Jens Anker Andersen** i Fm 1990 154.

(6) Jf. rpl §§ 510, 518 og 520 og tinglysningsloven §§ 37 og 38. U 1981 567 V. (Provenu ved et inden tvangsauktionen sket salg af landbrugsejendommens besætning mv. tilfaldt auktionskøber, dog at momsbeløbet krediteredes skyldners momskonto hos toldvæsenet).

U 1982 852 B (På en af et konkursbo rekvireret tvangsauktion antoges, at den på, af fallenten lejede, arealer indhøstede avl og den på en lejet ejendom værende kødkvægbesætning ikke, efter en parthavers herom nedlagte påstand, kunne inddrages under auktionen, uanset at de to ejendomme og arealerne havde været drevet som en økonomisk driftsenhed).

(7) Det komplicerede spørgsmål om mangler ved det solgte er med overlæg overhovedet ikke berørt i vilkårene, jf. bet 114, se U 1987 202 Ø (Frostskader, der antoges opstået i tiden mellem den første og den nye auktion, og at være af sådant omfang, at ejendommen ikke ved den nye auktion svarede til beskrivelsen i salgsopstillingen, fandtes at løse auktionskøberen fra sit bud, således at auktionen blev ophævet). Afgørelsen er kommenteret af **Jens Anker Andersen** i Adv 1987 124: »Mangler opstået i tiden mellem 1. og 2. auktion«. **Jens Anker Andersen** i U 1986 B 416 ff. om advokaters og ejendomsmægleres ansvar for mangler og urigtige oplysninger ved tvangsauktionsejendomme og samme i U 1996 B 230-34 om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer ved tvangsauktion. Se også herom **Mogens Johansen** i ADV 2001 93 om tilstandsrapporter og ansvarsfraskrivelse ved tvangsauktion. Se endvidere U 1996 318 VLK som fastslog, at rpl § 569, stk. 2, 2. pkt. ikke giver hjemmel til generelt at kræve tilstandsrapport udarbejdet eller forsikringstilbud indhentet. Samme resultat i U 2001 1364 VLK. Liebhavere har adgang til besigtigelse, jf. rpl § 562, stk. 4 med note in fine. Er salgsopstillingens beskrivelse af den ejendom der er sat til auktion helt misvisende kan auktionen kræves ophævet, jf. Fm 2001 104 VLK, hvor

bygningsarealet var angivet til 1488 m² fordelt på 5 bygninger. Der var kun en bygning på 824 m².

(8) U 1980 674/2 Ø (auktionskøberen af en bygning på lejet grund kunne indtræde i lejekontrakten, men ikke på andre vilkår end den tidl. ejer havde, hvorefter grundens ejer kunne betinge sig leje- og skatterestancer betalt af køberen). **Gomard**: Fogedret 312, note 138, finder kravet - tilsyneladende - stridende mod afl § 36. Om kartoffelleveringsrettigheder, og mælkekvoter, se note til rpl § 518, stk. 2.

Uanset formuleringen af post 1 a, påtager auktionskøberen sig kun de pligter, der hviler på ejendomme og som dækkes ved auktionsbudet, jf. Håndbogen s 54. Bemærk herved, at ejerens ret indtager nederste plads i prioritetsordenen. Påstand om at en ejerlejlighed var udlejet ved en mundtlig aftale tilsidesat af fogedretten under auktionen, jf. Fm 1998 137 ØLK.

(9) Den ubetalte leje kan altså kræves, selv om den var forfalden inden auktionstidspunktet. U 1982 1108 H (Auktionskøber fandtes som sådan at have overtaget krav (og forpligtelser) iht. et på auktionstidspunktet endnu ikke opgjort varmeregnskabsår og havde derfor med rette inkasseret efterbetalingsbeløb, også fra lejere, hvis lejemål var ophævet inden auktionen afholdelse).

(10) Dvs. endelig auktion, ved ny auktion altså hammerslaget på denne.

(11) Køber skal altså respektere forudbetaling af indtil 6 måneders leje.

(12) Jf. rpl §§ 562, stk. 3 og 4, 564, stk. 2, 3. pkt., 569 og 570, stk. 1, 1. pkt. og dertil knyttede noter, - navnlig til §§ 562 og 569.

Auktionsvilkårene omfatter salgsopstillingen; se om denne navnlig Håndbogen kap. VI, litra G, s 103-133. Opstillingen bør (skal) foretages på den blanket, der er udarbejdet af Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening i forening, og som findes optrykt i bl.a. Håndbogen 180, Auktioner 683 og Kommenteret Retsplejelov. *Rettelsesblad* til 5. udgaven, s 9-11.

En i medfør af rpl § 562 antaget sagskyndig (ejendomsmægler), der - sædvanligvis - søger ejendommen solgt i fri handel, udarbejder først en salgsopstilling til dette brug, og derefter, når underhåndssalget ikke er lykkedes, den i vilkårenes post 2 omhandlede.

Om hvorledes kravene opgøres i salgsopstillingens prioritetsopgørelse med dennes 4 lodrette kolonner, se Håndbogen 112-122 og Auktioner 503-13 med litteraturhenvisninger.

(13) Rekvirenten bør nøje identificere tilbehøret og oplyse omfanget, jf. **Allan Olsson** i Adv 1983 318. Beskrivelsen er desværre ofte alt for sparsom, jf. **Jens Anker Andersen**, U 1986 B 419. salgsopstillingen skal bygge på en besigtigelse af ejendommen, jf. U 2003 2226 Ø og U 2001 461 V.

(14) De særlige oplysninger i salgsopstillingen bliver gældende som en del af salgsaftalen ved auktionskøbet og er således bindende for rettighedshaverne, også selv om der ved gengivelsen af beløb og vilkår i salgsopstillingen er sket en fravigelse - være sig ved en egentlig fejl eller af andre grunde - af pantebreve eller andre grundlæggende dokumenter, jf. U 1980 779 B og U 1992 164 Ø, hvorefter et krav, som hverken fremgik af salgsopstillingen eller var oplyst under auktionen, kunne gøres gældende. Se om afgørelsen **Ivan Larsen** i Fm 1992 57. Se også med samme resultat Fm 1998 137 Ø om en omkostning uden for budrammen. Kun en auktionskøber i god tro kan dog fastholde eventuelle for lave tal eller andre for gunstige oplysninger i salgsopstillingen, jf. **Gomard**, Fogedret 306. Tilsvarende bør en køber formentlig ikke efterfølgende kunne bestride for høje talangivelser, som han nærmere kunne have orienteret sig om, inden han afgav sit bud, jf. 2. pkt. i 2. afsnit af præmisserne i U 1990 187 Ø.

Der kan dog altid ske ændring af opgørelsen på ny auktion, jf. U 1974 829 Ø og U 1989 507 Ø (Antaget at en kreditforenings angivelse i kolonne 2 ikke var et bindende tilsagn, og at foreningen derfor på den nye auktion var berettiget til at få salgsopstillingen rettet). Se herved **Johan Asmussen** i Adv 1991 275 og **Henrik Rothe** i U 1992 B 58.

Forannævnte U 1980 779 B, hvor kæremål blev frafaldet, efter at landsretten havde tilkendegivet sit standpunkt, (Parthaveren P's pantebreve indeholdt tvangsauktionsklausul, men med forbehold om, at klausulen kun skulle gælde for parthaveres overtagelse. Forbeholdet fremgik imidlertid ikke af den salgsopstilling, der udfærdigedes til brug ved tvangsauktionen over den

pågældende faste ejendom, som blev tilstillet P. På auktionen, hvor P var repræsenteret, og hvor forbeholdet ikke omtales, blev ejendommen overtaget af en auktionskøber K, som ikke var panthaver. Der blev givet K medhold i, at P var afskåret fra nu at forlange sine pantebreve indfriet).

Utr **OLD** (13. 151/1981) 1982-06-17 (Under en af skattevæsenet begæret tvangsauktion opgjordes dettes krav på et forberedende møde til 222.517,48 kr., at udrede ud over auktionsbudet iht. vilkårenes post 6 Bc; men på auktionsmødet oplystes, jf. § 569, at kravet - grundet ændret skatteansættelse - nu kun androg 153.596,93 kr.

Ejendommen, hvis ejendomsværdi var 3,5 mill. kr., købtes af Kreditforeningen Danmark som ufyldstgjort panthaver for et bud på 115.000 kr. Efter at skattevæsenet havde givet samtykke til udstedelse af auktionsskøde, jf. § 580, 1. stk. 1, pkt., viste det sig, at kravet på grund af regnefejl var blevet opgjort til 7.421,87 kr. for lidt, hvilket beløb kunne rummes indenfor det iht. post 6 B, stk. 2, oplyste størsteløb. Landsretten bestemte, at en af skattevæsenet begæret udlægsforretning mod kreditforeningen for beløbet ikke skulle nyde fremme, idet retten i sin afsluttende begrundelse udtaler:

»Landsretten finder, at appellanten under de foreliggende omstændigheder har været i særlig begrundet god tro med hensyn til rigtigheden af det beløb, som indstævnte i sin egenskab af kreditor og rekvirent opgav i salgsopstillingen og under tvangsauktionen. Herefter og under hensyn til, at appellanten ved føje findes at have disponeret på grundlag af auktionens resultat, vil appellansens påstand være at tage til følge.«

VLK (6. B 1769/1982) 1982-08-26, trykt i Fm 1982 123 og i **Adv** 1982 310, (i den af kurator i det auktionsrekvirerende konkursbo udarbejdede salgsopstilling var bl.a. oplyst: »Ejendomsskatter og afgifter for året 1981 andrager og omfatter: kr. 2.700,00«, og restancer vedrørende ejendomsskatter var i opstillingen anført med 2.025 kr. Ejendommen solgtes 1982-04-01 for et bud på 104.265,11 kr., og efter at køberen til kommunen havde indbetalt en pr. 1982-03-01 forfaldne ejendomsskatte på 808,50 kr., fradrog køberen dette beløb ved betalingen til rekvirenten af dennes tilgodehavende, hvilket kurator ikke kunne anerkende. I tvisten mellem køberen som kærende og konkursboet som den indkærede gav landsretten (der ikke fandt tilstrækkelig anledning til at anvende rpl § 587, stk. 3) køberen medhold, idet retten i sin afsluttende begrundelse udtaler: »Da indkærede, der som auktionsrekvirent har udfærdiget salgsopstillingen, ikke i denne har medtaget oplysning om den omtvistede forfaldne ejendomsskatte, jf. auktionsvilkårenes punkt 6 B og heller ikke under auktionen har oplyst herom, jf. rpl § 569, findes kærende, der efter auktionen har berigtiget restancen over for kommunen, med rette at have krævet, at beløbet endeligt skulle betales af indkærede. Det bemærkes herved, at der efter det oplyste ikke er grundlag for at antage, at kærende på auktionstidspunktet på anden måde var bekendt med restancen«. Medens retspraksis før 1979-01-01 var temmelig liberal mht. at tillade ændringer i auktionsopgørelser efter auktionens slutning, har auktionsreformen med dens indførelse af salgsopstillinger åbenbart igangsat en ændring, således at en auktionskøber nu kun er pligtig at betale og/eller overtage et krav ud over auktionsbudet, hvis kravet for det første har været oplyst som en post under auktionen og for det andet ikke går ud over det oplyste størsteløb; det er da også i alles interesse, at salgsopstillingen bliver et så pålideligt og »guldrandet« dokument som overhovedet muligt, jf. **Jens Anker Andersen** i Fm 1982 129 og **Auktioner** 513 med henvisninger.

Angående kravet om »guldrandethed«, se nu U 1992 164/1 Ø (en kreditforening, K, der, ved opgørelsen af sin fordring til kr. 36.098,61, ikke havde medtaget kr. 877, kunne ikke efterfølgende kræve dette beløb betalt af auktionskøberen, 2. prioritetshaveren, som betingelse for samtykke til udstedelse af auktionsskøde. Medens fogedretten ikke anså K's oplysning for »uden videre« at være bindende og mente, at »reglerne om efterbetaling« måtte anvendes, pegede landsretten på, at oplysningen var givet til brug for salgsopstillingen, at oplysningen var fastholdt under auktionen, og at køberen - omend der var tale om en forglemmelse fra K's side - var i god tro). Se om afgørelsen **Ivan Larsen** i Fm 1992 57, hvor han - formentlig med rette - konkluderer, at oplysninger, afgivet til en salgsopstilling, er bindende som et løfte, jf. **Otto Johansen** i **Adv** 1991 84; se herved også **John Peter**

Andersen i Fm 1992 101 om »Ansvar for fejl i salgsopstillinger i auktionssager«. (I betragtning af **Ivan Larsens** referat af sagen i sin opsats i Fm og »hovedet« i ugeskriftet, hvorefter auktionen ikke var »krævet« af kreditforeningen, må man vel se bort fra den passus i fogedrettens præmisser, hvor beløbet, 877,00 kr., anføres som manglende i rekvirentomkostningerne). Lov om varmesynsrapporter, energiattester mv. gælder næppe ved tvangssalg; men den der udarbejder salgsopstillingen bør undersøge, om sådanne dokumenter findes, idet der bør redegøres for ejendommens energiforhold, jf. **Jens Anker Andersen** i Fm 1985 3 og **Auktioner** 501. Se iøvrigt U 1984 694 Ø, hvor urigtige oplysninger om ejendommens opvarmningsforhold (og om alder og areal) førte til auktionens ophævelse. Fm 1992 159 og Fm 1993 37 (landsretten ophævede auktionen, idet salgsopstillingen havde angivet forkert auktionssted).

Fm 1994 6 (da hverken beskrivelsen i salgsopstillingen eller de under auktionen givne oplysninger gav anledning til at tro, at ejendommen ikke kunne bebygges, var køber ikke bundet af sit bud). Fm 1998 137 (da det hverken af salgsopstillingen fremgik, eller på auktionsmødet 1998-02-10 blev oplyst, at der var restance med 1. rate ejendomsskat for 1998, var auktionskøber ikke pligtig at betale denne, selv om det i henhold til post B, oplyste størsteløb ikke herved ville blive overskredet).

Om ansvaret for fejl i salgsopstillingen se **Jens Anker Andersen** i Fm 1992 101 og **John Peter Andersen** i Fm 1994 18 samt U 1998 380 Ø, kommenteret af **Søren Serup** i U 1998 B 501-505.

- (15) Salgsopstillingen er gratis, jf. retsafgiftsloven § 49, stk. 2, nr. 8.
- (16) Jf. bet 116 og rpl § 573. I relation til forudbetaling regulerer tinglysningsloven § 3, stk. 2, retsstillingen for lejerrettigheder, hvilke iøvrigt reguleres i endnu højere grad af lejelovgivningen end af rpl, jf. navnlig lejelovens § 7.
- (17) Jf. bet 116-119 og rpl §§ 574-577.
- (18) Fogedretten kan forlange det af egen drift; men det sker i praksis sjældent; en evt. forlangt sikkerhedsstillelse vil normalt ikke overstige udgifterne ved et nyt auktionsmøde, jf. **Håndbogen** 62.
- (19) Budet antages ved at der ved dette fremkommer nogen dækning til rekvirenten eller en kompetent rettighedshaver i medfør af rpl § 575, 1. pkt., kræver, at der for dette gives hammerslag, og at den bydende efter at dette er givet opfylder det i vilkårenes post 7 stillede krav om sikkerhedsstillelse. For så vidt der imidlertid træffes beslutning om afholdelse af ny auktion, hvorved det jo ikke kommer på tale at give hammerslag, bortfalder i første omgang spørgsmålet om sikkerhedsstillelse iht. post 7, da sikkerheden ifg post 7, stk. 1, ikke skal stilles tidligere end efter hammerslaget. Det kan derimod være praktisk, at kræve højstbydendes vederhæftighed sandsynliggjort iht. post 4, stk. 1.
- (20) Hvis det i medfør af rpl § 576 beslutes, at en ny auktion skal afholdes, sælges ejendommen altså ikke, og i så fald får højstbydende heller ikke hammerslag, - jf. udtrykkelig bet 117-118, hvilket er logisk, da hammerslaget alene har den funktion at bekræfte et salg, jf. rpl § 574, 3. pkt.
- (21) Auktionen kan slutes med hammerslag og sikkerhedsstillelse, jf. rpl § 574, sidste pkt. og post 7, eller ved at den bortfalder. Bortfald sker ved at fogedretten hæver auktionen enten ifg rpl § 577, stk. 2, 2. pkt., jf. § 575, 2. pkt., eller, i de fleste tilfælde, fordi rekvirenten kalder sin auktionsbegæring tilbage efter at være blevet fyldstgjort, jf. i det hele rpl § 563 a.
- (22) Stilles sikkerheden ikke, således at auktionen genoptages, jf. post 7, stk. 6, 1. pkt., opfylder bestemmelsen sit formål, idet et af de andre bud nu kan tænkes at blive antaget.
- (23) Hvis der på den ny auktion gives frist til sikkerhedsstillelse iht. post 7, sidste pkt., er alle bydende bundet indtil 7 dages-fristens udløb, men dog højst i 6 uger fra 1. auktion, dvs. fra den dag, hvor opråbet foretoges. Højstbydende må imidlertid ved sin anmodning om den i post 7, sidste pkt., omhandlede frist anses at have erklæret at været bundet indtil denne frists udløb, hvor dette sker senere end de 6 uger. Enhver tvivl herom bør fjernes på auktionsmødet. Se **Jens Anker Andersen** i **Adv** 1982 312.

- (24) 6-ugersfristen gælder altså ikke for øvrige bud afgivet på ny auktion, hvad enten denne afholdes efter forlangende iht. rpl § 576, eller den er en misligholdelsesauktion iht. post 8, stk. 1.
- (25) Evt. først ved hammerslag på ny auktion, måske endda først ved sikkerhedsstillelse efter frist, meddelt iht. post 7, sidste pkt.
- (26) Indsættelsen sker iht. rpl kap 55, og kan også ske særskilt i tilbehøret, jf. bet 119, U 1978 209 V, U 1985 242/1 V og Fm 1990 3.
- (27) Jf. stk 1 med note. Er der således givet henstand med sikkerhedsstillelse iht. post 7, sidste pkt., bærer auktionskøberen næppe risikoen for ejendommen, medens fristen løber.
- (28) U 1983 1134/1 V (fogedretten havde under gennemgang af auktionsvilkårene afsagt kendelse om, at et beløb, 73.596,99 kr., skulle betales som en udgift ud over auktionsbudet, hvilket viste sig at blive på 1.521.000 kr. Køberens anke af kendelsen blev afvist, hvorved landsretten bl.a. udtalte, at den samlede købesum ikke ville kunne nedsættes ved en senere ændring af kendelsen), cf. **Jens Anker Andersen, Adv 1984 158** og Fm 1991 148, der mener, at auktionsbudet og det beløb, som køber skal betale/overtage ud over budet, formentlig ikke bør betragtes som en enhed. At køber, ved at kunne nøjes med at opfylde post 6 B med mindre beløb end forudsat under auktionen, får ejendommen til en for lav pris, bør søges undgået ved, at der udvises størst mulig omhu ved angivelse af enkelte beløb i post 6 B, og at størstebeløbet, jf. 6 B, stk. 2, angives så realistisk som muligt. Jens Anker Andersen har næppe ret i sin kritik af U 1983 1134/1 V, men hans opfattelse synes tiltrådt af utr **ØLK 1992-04-24** (6. 89/1992): Et ifølge auktionsvilkårenes post 6B, j. *afsat* lejerkrav på ca. 25.000 kr., hvilket beløb var medtaget under størstebeløbet iht. post 6B, stk. 2, viste sig - efter auktionen - at være uden eksistens. Fogedretten fandt, jf. § 579, stk. 2, at beløbet skulle tilfalde de udækkede rettighedshavere i prioritetsorden, idet den samlede auktionssum, udgørende auktionsbudet med tillæg af størstebeløbet, ikke kunne nedsættes som følge af dets fastsættelse ud fra urigtige forudsætninger. Landsretten fandt imidlertid, »... under de foreliggende omstændigheder...«, at det omstridte beløb måtte tilkomme auktionskøberen.
- (29) Dvs. kontraktspanterettigheder, retspanterettigheder og, i medfør af rpl § 573, kapitaliserede byrder, e o også arrestrettigheder, jf. **Jens Anker Andersen** Auktionsretlige emner 58.
- (30) Hæftelsernes nøjagtige størrelse skal pr. auktionsdagen (første auktion) være oplyst i salgsopstillingen, jf. rpl § 562, stk. 3, og post 2, hvilken opstilling e o kan være udarbejdet på grundlag af de oplysninger, der er fremkommet på et forberedende møde, afholdt iht. rpl § 563. Kravene i nærværende bestemmelse, jf. rpl § 569, sigter til at nå et højt oplysningsniveau med deraf følgende tryghed for de bydende, se noten til post 2, stk. 1.
- (31) Hæftelser, der kan overtages, er opført i prioritetsopgørelsens lodrette 2. kolonne. At pantegæld kan overtages i stedet for at skulle udredes, beror som regel på de såkaldte tvangsauktionsklausuler. Pantebrevsformular A, jf. tinglysningsslovens § 50 f, indeholder i nr. 10 en almindelig, meget vidtgående, tvangsauktionsklausul. Klausulen gælder imidlertid kun, medmindre andet er aftalt. Om fortolkningen af individuelt udformede tvangsauktionsklausuler, se U 1941 750, U 1964 337/1 Ø, U 1975 315 Ø, U 1975 1011 Ø og U 1975 1017 Ø, U 1978 384 V, U 1981 134 V, U 1982 876 B, **von Eyben**: Panterettigheder, 8. udg 286 ff., **Jens Anker Andersen**: Auktionsretlige Emner 17-18 og 89 ff., **Auktioner 535-540 Fm 1978 33, Adv 1981 97, Gangsted-Rasmussen og Bang** i håndbog 1979, **Niels Gangsted-Rasmussen** i **JUR 1971 113, Gomard**: Fogedret 289-291 og 334-335. Om købers overtagelse af kreditforeningslån se **Rothe** i U 1992 B 53-58. Se endvidere U 1999 1285 Ø hvorefter tvangsauktionsklausulen i et pantebrev, der var tiltransporteret debitor og omdannet til et ejerpantebrev, ikke kunne ændres uden samtykke fra efterstående eller sideordnede panthavere. Se iøvrigt noter til tinglysningsskendtgørelsen og tinglysningsskirkulæret. Se også note til rpl § 569.
- (32) Ved hæftelser, der skal udbetales, er restancer dog stillet som restgælden. Hvor et pantebrev med sædvanlig tvangsauktionsklausul ikke får fuld dækning, men forbliver indestående i ejendommen med sin dækkede del, jf.

U 1978 384 V, skal restancer dog betales fuldtud, jf. U 1982 795 H, U 1982 876 B, U 1983 771 V, **Auktioner 540 og Håndbogen 76**.

Restancer opføres i prioritetsopgørelsens 3. lodrette kolonne, og angivelsen kan være bindende for en panthaver, jf. U 1980 779 B. Panthavers krav på forhalingsrenter viger for andre panthaveres ret, jf. tinglysningssloven § 40, stk. 4, 2. pkt.; men ved U 1983 453 Ø er antaget, at realkreditinstitutterne - uanset lovbestemmelsens formulering - kan gøre deres prioritetsstilling gældende også mht. morarenter af forfaldne, ubetalte terminsydelser. Se om sp'et **Adv 1986 33** og **Håndbogen 116 f.** U 1983 498/2 Ø (I pantebrev var bestemt, at den årlige rente i ca. 6 år skulle tilskrives hovedstolen, der i samme tid ikke skulle afdrages; uanset at de særlige vilkår ikke var gengivet i tingbogen skulle de respekteres af efterpanthaverne, idet tinglysningssloven § 40, stk. 4, ikke kom til anvendelse). Se også om henstand med renter U 1983 603 V, ref i 1. note til rpl § 571.

(33) Dvs. ejerskitteafdrag (når pantebrevsformular A er fraveget).

Om ejerskittegebyrer, se **Jens Anker Andersen** i **Adv 1981 97**, **Auktioner 539, Vagn Carstensen** i **Adv 1982 164**, og U 1990 187 Ø (Uanset de bagved pantebrevsformular A post 10, stk. 1, liggende hensyn skulle auktionskøber iht. udtrykkelig bestemmelse i ptb betale ejerskittegebyr, medens videresalg et ikke fandtes at udløse et sådant gebyr, jf. formularens post 10, stk. 2).

(34) En i pantebrevet aftalt længere frist kan påberåbes, jf. bet 121 og **Adv 1979 185**. Overskrides fristen kan reglerne i formular A, nr. 2 og 9 a samt tinglysningssloven § 42 a om løbedage og påkrav ikke påberåbes, jf. U 1981 916 Ø. Overskridelse kan næppe give kreditor hjemmel til at kræve misligholdelsesauktion, men formentlig kun ret til, begyndelsesvis, at kræve restgælden indfriet efter 6 måneder, jf. post 6 A b.

(35) Dvs. hammerslag på endelig auktion.

(36) Restgælden iht. realkreditinstitutpantebreve, der er oprettet på pantebrevsformular B, kan kræves indfriet, men bliver det i praksis ikke. Det er derfor praktisk og anses for rigtigt, at sådanne hæftelser ikke anføres i prioritetsopgørelsens 4. kolonne. Østre Landsret har i U 1989 507 Ø statueret, at en kreditforenings beløbsangivelse i kolonne 2 i salgsopstillingen - om restgæld der kan overtages - ikke er et »bindende tilsagn«. Det er nu blevet almindeligt, at liebhavere - i salgsopstilling el på rpl § 569-mødet - gøres opmærksom på, at de må søge om gældsovertagelse, og at realkreditinstituttet vil forlange personlig kaution, hvis et selskab skal kunne overtage pantegælden. Se herved **Henrik Rothe** i U 1992 B 53 ff. Om købers overtagelse af kreditforeningslån, med kritisk omtale af U 1989 507 Ø, men herimod **Mogens Jakobsen** i U 1992 B 270. At en panthaver kan kræve restgælden indfriet, betyder selvsagt ikke, at han skal, jf. den i note til rpl § 569, stk. 1, ref utrykte landsretsskendelse af 1984-09-25.

(37) Jf. note 32, stk. 1 og note 35. Terminsydelser, der ville være forfaldet inden 6 mdr's fristen, skal ikke betales, jf. **Dorph Sørensen** i **Adv 1985 32**. U 2001 709 Ø (da bestemmelsen om, at et overskydende beløb fra tvangsauktionen tilfalder rekvisitus, er placeret i et afsnit, der angår beløb, som skal betales inden 6 måneder, og da forrentningsbestemmelsen ville være overflødig, hvis beløbet forfaldt pr. auktionsdagen, var tilbagebetalingskravet omfattet af pkt. 6 A, litra b, og 6 måneders-fristen).

(38) Om opgørelse af krav, sikret ved ejerpantebrev, se U 1992 978 H, refereret i note til rpl § 478, stk. 1, nr. 6. Det beløb, til hvilket en byrde er kapitaliseret iht. rpl § 573, stk. 2, forrentes i medfør af bestemmelsen med sædvanlig rente iht. renteloven, jf. også post 6 A, sidste pkt.

(39) Jf. U 1984 270 V.

(40) Jf. tinglysningssloven §§ 40 a, 40 b og 41 a.

(41) **Jens Anker Andersen** i Fm 1992 104 ff., der mener, at »friværdis« en rimeligvis skal betales (allerede) ved auktionens slutning. Ved afgørelsen i U 2001 709 Ø er det imidlertid fastslået, at betalingsfristen også i disse tilfælde er 6 måneder jf. pkt. 6A.b.

(43) Læs »betales og/eller overtages«. Jf. rpl § 543 om omkostninger ved forauktioneringen.

Hvorved beløbene i virkeligheden har prioritet forud for hæftelserne iht. post 6 A.

(44) Jf. rpl § 569.

(45) Dvs. at de enkelte poster skal oplyses. Det anerkendes imidlertid, at der må bestå usikkerhed om størrelsen af nogle af posterne, f.eks., og navnlig, salærer og honorar, idet disse beløb som hovedregel er variable med budets størrelse. Det er navnlig af hensyn til dette - næsten uundgåelige - »slør« ved ansættelsen af de enkelte poster, at der iht. post 6 B, stk. 2, skal oplyses et rundt størstebeløb for, hvad køberen kan komme til at betale, jf. Auktioner 556-558. Oplysningerne skal anføres i salgsoptillingen og vedstås på auktionen; eventuelt ændres de på mødet, men det er vigtigt, at Liebhaber allerede inden auktionen kan indrette deres tilbud på grundlag af salgsoptillingen. Rekvirenten, eller den sagkyndige, må i vidt omfang hente oplysningerne hos kommunen, og det er betryggende at det sker skriftligt, og praktisk at det sker i skematisk form.

(46) En fundamental betingelse for at køber kan pålægges betalings- eller overtagelsespligt, er, at kravet hæfter på ejendommen; denne betingelse fandtes ikke tilstede i f.eks. U 1978 387/1 V, U 1980 677 Ø og U 1982 1198 Ø. Forpligtelsen kan hæfte i kraft af tinglysning eller være gyldig mod enhver uden tinglysning, enten iht. tinglysningsloven § 3 eller § 4, og/eller være hjemlet i specielle lovregler, se eksempelvis, navnlig, lejelovens § 7. Også i almindelighed kan rettigheder hæfte på en ejendom uanset de ikke er tinglyste; Peter Bang i Fm 1992 149: »Lovbestemte panterrettigheder i fast ejendom«. Se også Jens Anker Andersen i JUR 1978 193.

Spørgsmålet om auktionsskøbers pligt til at opfylde en betalingsforpligtelse i en byrde frembyder tvivl og har givet anledning til en ret omfattende retspraksis. Tvivlen råder for så vidt eller i det omfang, de bebyrdende bestemmelser ikke måtte være tinglyst tillige pantstiftende. Der har mest været tale om *fermvarmedeclarationer*, hvorefter ejendommens ejer har pligt til at aftage varme fra værket, og hvor det er bestemt, at en ny ejer er pligtig at betale den tidl. ejers evt. restancer, samt *ejerlejlighedsforeningsvedtægter*, indeholdende en tilsvarende bestemmelse.

Spørgsmålet er belyst i Auktioner 562-563 m henvisninger til retspraksis. U 1995 705/1 Ø (ved tvangsauktion over ejerlejlighed påhvilede det køberen, uden for budsummen, at betale bidrag til ejerforeningens fællesudgifter, vedrørende tiden fra konkursdekret til auktion, jf. konkurslovens § 87, stk. 2).

U 1997 1563 Ø (køber af ejerlejlighed pligtig at betale »forhøjet fællesbidrag« til E/F, om hvilket der var oplyst under tvangsauktionen, og som forfaldt efter denne og herved således ikke bortfaldet)

En restance kan formentlig i hvert fald placeres på næstsidste plads i prioritetsordenen, *foran ejeren*, der kan siges at have sidste plads. Dette er ikke til hinder for et alternativt opråb mht. byrden, der måtte have en mere fremskudt plads i prioritetsrækken. Tanken har fundet udtryk i rettens begrundelse i U 1984 797 B, men cf. Jesper Bang i Adv 1983 321, 2. sp., hvor dommen omtales. Det kan dog næppe være rigtigt, at ejeren skal have del i budsummen på den byrdeberettigedes bekostning; som modstykke til den - formentlig klart rigtige - opfattelse, at restancen aldrig kan blive en fordring mod auktionsskøberen personligt, må det antages, at restancen hæfter på ejendommen som en utinglyst panteret, der i de fleste tilfælde vil bortfalde efter rpl § 581.

(47) Fogedretten skal af egen drift ansætte et realistisk beløb; det bør fastsættes ud fra den forudsætning, at auktionsskøberen bliver en ikke-panthaver, jf. Jens Anker Andersen i Adv 1983 318. U 2000 259 Ø (auktionsskøber hæftede for betaling af ejendomsskatte, der forfaldt mellem 1. og 2. auktion, selv om den ikke var medtaget i størstebeløbet, men fremgik af de fremlagte oplysninger; annonceringsomkostninger i forbindelse med 2. auktion måtte antages inkluderet i størstebeløbet og kunne derfor ikke kræves særskilt betalt af køberen). Se nu også Fm 2003 248 Ø hvor Landsretten udtaler, at det ikke kan pålægges en auktionsskøber at betale omkostninger ud over budsummen, medmindre disse er indeholdt i største beløbet.

(48) Opregningen a-j er altså ikke udtømmende, jf. bet 125, hvor opregningen omtales som »en slags huskeseddel«. Se i det hele Auktioner 558-585, hvor den i ugeskriftet trykte praksis er medtaget til 1996-01-15. Om mere specielle krav, der ikke er nævnt, se Ejler Bruun og Jens Møller i JUR 1976 1. Telefonselskabet kan næppe kræve skyldnerens abonnementsrestancer betalt

af auktionsskøber som betingelse for dennes overtagelse af abonnementet, jf. Jens Anker Andersen i JUR 1984 298 ff. U 1984 638 V (en særlig fast afgift for fjernvarmelevering fandtes ikke omfattet af tinglysningsloven § 4, stk. 2, og auktionsskøber var derfor ikke pligtig at betale). U 1992 739 H (skorstensfejning fandtes ikke at være en sådan ydelse som nævnt i tinglysningsloven § 4, stk. 2, eller at kunne sidestilles hermed, hvorfor vederlaget til skorstensfejning ikke havde fortrinsret i henhold til stk. 3), se derimod den tidl. afgørelse i U 1941 627. U 1997 14 V (hverken i tinglysningsloven eller lovgivningen i øvrigt hjemmel for fortrinsret for Hypotekbankens krav på betaling af forskelsrenter, rentes rente og frigørelsesafgift i henhold til lov om arbejderboliger på landet). Fm 1998 11/1 (ved tvangsauktion, begæret af et konkursbo, var køber pligtig - endeligt - at afholde omkostningerne til mægler vurdering og til udsættelse af to lejere, jf. konkurslovens § 87, stk. 2 og 3).

(49) Udlægsomkostninger til øvrige rettighedshavere skal gøres gældende på fordringernes plads i prioritetsordenen.

(50) Jf. rpl § 503. Om placering af auktionsrekvirentens udlægsomkostninger i salgsoptillingen, se Peter Roesen i Fm 1992 37.

(51) Jf. rpl § 582 med note. U 1993 532/1 H (incassosalær af skatterestance kunne medtages som auktionsomkostning under den senere tvangsauktion). Fm 1996 130/2 (auktionsanmodning fremmet på grundlag af påløbet inkassosalær ved tidl. auktion, om hvilket det ikke af skyldneren var dokumenteret, at dette var betalt før modtagelsen af skrivelsen, der indeholdt opkrævningen heraf)

(52) Rekvirenten hæfter for udgifterne til den af fogedretten antagne sagkyndige. Udgiften til en beskikket advokat, jf. § 561, stk. 6, 5. pkt., med henvisningen til § 562, stk. 2, er også en *rekvirentomkostning*.

(53) Jf. rpl § 582 med note.

Fm 1987 129 ØLK (en panthavers advokat var af rekvirenten henvist til at anmode fogedretten om besigtigelse iht. rpl § 562, stk. 4, og blev af landsretten tilkendt salær og befordringsgodtgørelse). U 1997 356/2 Ø (post 6.B.b. gav ikke hjemmel til, at ejerforening, hvis vedtægter var lyst pantstiftende for et bestemt maksimalt beløb, kunne medtage tidligere afholdte auktionsomkostninger under størstebeløbet; inddrivelsesomkostninger kan alene medtages i det omfang, det opgjorte beløb ikke overstiger det tinglyste maksimumbeløb).

(54) Ved repræsentation af ejendomsskatter og lignende fortrinsberettigede ydelser gives som hovedregel ikke mødesalær jf. Fm 1993 163.

(55) Der kan ikke fra denne bestemmelse sluttes analogt til det materielretlige panteretsforhold, hvor en pantefordring opnår delvis dækning, jf. den afsluttende begrundelse i U 1982 876 B. Jens Anker Andersen sagde U 1983 B 36, at dommerforeningsudvalget med sine mødesalærtakster i realiteten havde ophævet bkg's bestemmelse om forholdsmæssig nedsættelse. U 1987 57 Ø (rekvirenten, der havde begæret auktionen for både de dækkede 1.-2. prioriteter og den udækkede 7. prt, skulle ikke stilles ringere, end hvis auktionen var blevet begæret for alene 1.-2. prt, hvorved han ville have krav på det, på grundlag af ejendomsværdien, beregnede minimumssalær). Kritisk kommentar af Jens Anker Andersen i Adv 1987 16 ff. Afgørelsen er formentlig rigtig.

U 1996 1252 Ø (rekvirentsalær nedsat efter pkt. 6.B.b. da rekvirenten kun opnåede delvis dækning).

Fm 1993 82 (ej grundlag for mødesalær til panthaver, der ved bud på kr. 0,01 ikke reelt havde opnået nogen form for dækning).

(56) Hvis ikke ejendommen er blevet underhåndssolgt inden 6 måneder fra konkursdekretet kan en panthaver, hvis fordring er *forfalden*, jfr. konkursloven § 86 og 90, stk. 1, forlange, at boet gennemfører tvangsauktion, hvorved der sædvanligvis ikke vil udkomme dækning til boet overhovedet. Auktionen fuldbyrdes ved hammerslag, *såfremt* dette kan kræves i medfør af konkursloven § 88, jf. rpl § 575 og 2. note hertil.

(57) Jf. tinglysningsloven § 4, stk. 1. Årligt beløb oplyses, al restance medtages, se de i 3. note til vilkårenes post 2 refererede landsretsafgørelser af hhv. 1982-06-17 og 1982-08-26.

- Fm 1997 89/1 (den i henhold til lejelovens § 46 b, stk. 3, 1 pkt., hjemlede fortrinsret for kommunen ang. dennes udlæg til varmforsyning i hanhold til stk. 1 var begrænset til forsyninger vedrørende tiden *efter* lejernes anmodning til kommunen).
Om en på selve auktionsdagen forfalden strafferate, se Fm 1995 105, ref i 1. note til rpl § 580, stk. 1.
- (58) Jf. tinglysningsloven § 4, stk. 1 og **forordning 1840-07-08** § 2, jf. lov om forsikringsvirksomhed, § 210, 2. pkt., hvorefter brandforsikringspræmier har fortrinspanteret i **ét år** (og *ikke* som i forordningen bestemt, 2 år og 3 måneder). U 1989 45 H (fortrinsretten if. forsikringsvirksomhedsloven § 210 bevares, hvis der blot *inden* 1-års fristens udløb indledes retsforfølgning, som derefter fremmes med fornøden hurtighed). Dommen er kommenteret af **Jacques Hermann** i U 1989 B 232, hvor det siges, at tinglysning af udlægget altid vil være tilrådelig, men næppe nødvendig.
- (59) Jf. tinglysningsloven § 4, stk. 2-4; ofte er der restancer, der skal betales, og restgæld, der kan overtages.
- (60) Jf. lov om betalingsregler for spildevandsanlæg § 10.
- (61) Jf. vandforsyningsloven § 54; formålet med denne bestemmelse er at forhindre leveringsstandsning, idet leverandøren ved opnåelse af fortrinspanteret sikres betaling. Der kan ikke fra bestemmelsen sluttes analogt til forsyning med el, gas og varme, og tinglysningsloven § 4 hjemler heller ikke sådanne *forbrugsafgifter* fortrinsret. Leveringsnægtelse over for en køber i anledning af restancer, som ejendommen ikke hæfter for, er i strid med monopolloven eller med aftalelovens § 36, jf. **Gomard**: Fogedret 312 note 138; se også U 1978 387/1 V, og U 1980 677 Ø (hvor det iøvrigt statueredes, at et andelsvandværk ikke havde ret til at kræve anlægsbidrag, der påhvilede den tidligere ejer, betalt hos auktionskøberen, idet selskabets love ikke indeholdt hjemmel og kravet ikke var tinglyst, hverken som pantstiftende eller servitutstiftende). U 1996 339 Ø (der er mellem de enkelte ejerlejlighedsejere i en ejerforening solidarisk hæftelse for betaling af fælles forbrugsafgifter vedr. vand- og dagrenovationsafgift, og hele afgiftskravet har fortrinsret i den enkelte ejerlejlighed; en kommune kunne derfor på tvangsauktion gøre hele det af ejerforeningen skyldige beløb for fælles forbrugerafgifter gældende under størstebeløbet uden for budsummen i hver enkelt lejlighed).
Om pligt til at betale restancer til fjernvarmeværker, se note til post 6 B, stk. 1, 2. pkt.
- (62) Brugsparthaveren har krav på at få et underskud dækket, uanset om han er rekvirent og uanset om han får andel i auktionsbudet. Der synes i bestemmelsen at ligge en forudsætning om, at underskud er sædvanligt forekommende. Det underskud, der kan fås dækket, skal hidrøre fra afholdelsen af *nødvendige* udgifter, hvilket for en udlejningsejendoms vedkommende betyder, at brugsparthaver skal opfylde pligterne over for lejere og myndigheder i samme omfang som udlejer (pantedebitor), jf. rpl § 592, stk. 2 og 3 og § 594, stk. 2.
- (63) U 1981 325 V (en brugsparthavers salg af landbrugsejendommens hele besætning og den nyindhøstede avl var ikke et normalt led i ejendommens drift, og det ved salget indvundne overskud skulle tilfalde bedre berettigede parthavere).
- (64) Sådanne udgifter afholdes ikke sjældent af en parthaver, der ikke er brugsparthaver. Udgiften kan efter bestemmelsens ordlyd kun kræves dækket af auktionskøber, når den er afholdt af rekvirenten, se herved. U 1981 771/1 Ø, der vel er korrekt, men ikke rimelig (en parthaver, der uden først at sikre sig rekvirentens godkendelse, havde afholdt udgifter til brændselolie for at afværge frostskafer på huset, sås ikke at have haft føje til at belaste auktionen med det pågældende beløb - parthaveren opnåede ikke dækning ved det afgivne bud). **Jens Anker Andersen** går i **Adv 1984 156** ind for anvendelse af bestemmelsen i post 6 B, i, analogt på rettighedshavere, der ikke selv har indgivet auktionsanmodning. I U 1983 1134/1 Ø havde rekvirenten godkendt parthaverens afholdelse af udgiften. Et underskud iht. en administrationsordning, anordnet af fogedretten i medfør af rpl § 520, stk. 2, må være omfattet af post 6 B i, se bet 129. U 1987 368 V (udgift til fjernvarmerestance kunne ikke kræves betalt som en omkostning uden for budsummen, da værket ikke ville have krav på at opnå betaling hos auktionskøberen som betingelse for genåbning af forsyningen). Se nu også Fm 2003 248 Ø. I et tilfælde, hvor et konkursbo ikke var rekvirent eller brugsparthaver, og hvor boet fremlagde et parthaverregnskab udvisende et underskud på 36.000 kr., jf. **kl** § 87, kunne dette underskud ikke kræves dækket uden for budsummen.
- (65) Bestemmelsen har først og fremmest betydning ved egentlige udlejningsejendomme. Der påhviler rekvirenten en streng oplysningspligt over for liebhaverne, jf. bet 129-133, med en gennemgang af væsentligste pligter, Auktioner 580-585, håndbog 1979, 61, hvor forfatterne imidlertid udtaler, at det ofte er umuligt at fremskaffe de nøjagtige og relevante oplysninger om lejeaftaler og forpligtelser overfor lejerne, og at det i så fald må være tilstrækkeligt at henvise til bestemmelserne i lejeloven og boligreguleringsloven.
Se navnlig tinglysningsloven §§ 3, 4, samt lejelovens § 7. Om lejelovene 1979 henvises til **Krag Jespersen** i **JUR 1979 350 ff.** og **Kallehauge og Blom**: Kommentar til Lejelovene 1980 og tillægget 1984, nu tillige **Krag Jespersen**: Lejeret I og II. U 1980 161 H (af præmisserne fremgår, at boligtagere, der havde foretaget beboerindskud til et almennyttigt boligselskab, ikke ved tvangsauktion over ejendommen havde krav på tilbagebetaling hos en parthaver, der som ufyldestgjort havde overtaget ejendommen, og tinglysningsloven § 3 fandtes ikke af betydning for afgørelsen). U 1983 487 Ø (for meget erlagt boligafgift kunne kræves betalt uden for budsummen, jf. lejelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., og boligreguleringslovens § 17, men ikke beløb, der var betalt til ejeren som vederlag for andele i en boligforening, der imidlertid aldrig blev lovligt stiftet, idet sådanne beløb ikke fandtes omfattet af § 6 i lejeloven). U 1990 142 V (lejeloven § 7, stk. 1, fandtes alene af betydning i relation til en senere erhverver af ejendommen, og da lejerer ikke inden et år fra lejeforholdets ophør havde gjort sit tilbagebetalingskrav gældende ved sagsanlæg over for *auktionskøberen*, frifandtes denne).
- (66) Bemærk dog den særlige frist på **7 dage** i rpl § 573, stk. 1.
- (67) For eksempel (måske) udgifter til bekendtgørelse af *ny* auktion, jf. rpl § 577, stk. 1, 1. pkt.
- (68) Jf. retsafgiftsloven § 22.
- (69) Direktoratet for Toldvæsenet har ved »AFGØRELSE August 1981« udsendt (utrykt) vejledning til fogedretterne om merværdiafgift ved tvangsauktioner. I U 1981 567 V, ref i note til post 1 a, antoges et, før tvangsauktion sket salg af tilbehør at måtte sidestilles med en tvangsrealisation af skyldnerens ejendom. Bestemmelsen om betaling af arbejdsmarkedsbidrag har ikke længere betydning.
- (70) Se dog post 7, sidste pkt. U 1997 480 V (der kunne ikke ved tvangsauktion afkræves højstbydende sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse, jf. post 7, idet ingen, der fik andel i auktionsbudet, havde krævet, at højstbydende fik hammerslag, og idet sikkerhed efter post 7 først skal stilles efter hammerslaget). U 1997 1119 Ø (højstbydende på tvangsauktion, hvor der i medfør af rpl § 576, stk. 2, blev berammet ny auktion, uden at der blev indgået hammerslagsaftale, kunne ikke i henhold til post 7 afkræves sikkerhedsstillelse). Om meddelelse af hammerslag se **Birgit Karlsen** i Fm 2001 68-69.
- (71) Altså ikke blot til sandsynliggørelse af, at budet kan opfyldes, som i post 4, stk. 1, idet den i post 7 krævede sikkerhedsstillelse om fornødent skal kunne realiseres i medfør af post 8, stk. 2 el. stk. 3.
- (72) Nu også registrerede fondsaktiver, jf. værdipapircentralloven.
- (73) I praksis sker sikkerhedsstillelsen meget ofte ved advokatindeståelse, når *alle*, der vil få andel i købesummen er indforstået hermed. Kan sådan fuld enighed ikke opnås, er advokatindeståelse ikke tilstrækkelig, jf. U 1990 119 V og 806. Fogedretten bør i givet fald ikke lade sig nøje med et uspecificeret tilsagn om indeståelse, men anføre i auktionsbogen, om advokaten indestår for vilkårenes opfyldelse i det hele eller alene i overensstemmelse med og i omfang som kravene i post 7, stk. 3, a-c og stk. 4, eller det måtte være for et mindre beløb, såsom omkostningerne ved afholdelsen af en ny auktion;

- Advokatrådet mener, at advokater ikke bør indestå for auktionsvilkårenes opfyldelse, jf. **Adv 1977 308**.
- (74) Tilbehørets værdi fastsættes skønmæssigt af fogedretten, om fornødent med sagkyndig bistand, hvorved udgiften er en rekvirentomkostning, jf. post 6 B a, se bet 135.
- (75) U 1932 1119 (En panthaver der frafaldt sikkerhedsstillelse, bevarede sit krav mod en kautionist).
Selv om sikkerheden helt kan frafaldes, kan det hverken før eller efter hammerslaget bindende vedtages, at sikkerheden skal have en mindre god karakter, idet sikkerheden altid - hvis den ikke frafaldes af alle, skal godkendes af fogedretten, jf. stk 2; tilsvarende gælder i relation til sikkerhedens minimumsstørrelse, jf. bet 136.
- (76) De helt eller delvist dækkede rettighedshavere kan dog også vælge at fastholde den bydende til den indgæede salgsaftale, således, at hammerslaget (hvormed salget bekræftedes, jf. rpl § 574, 3. pkt) ikke annulleres, hvorved han kan tvinges til at stille sikkerheden i medfør af rpl § 531, jf. § 478, stk. 1, nr. 1; sikkerhedsstillelsen, der jo skal finde sted *efter* hammerslaget må anses som et element i de vilkår, som køberen skal opfylde. Det kan i stedet betydes køberen, at man ikke fastholder handelen in natura, men gør ham ansvarlig for det tab, der måtte lides ved at et andet bud må antages, og det salg, der således sker efter auktionens genoptagelse kan for så vidt betragtes som et dækningssalg.
- (77) Ligesom højstbydende ikke har krav på hammerslag, har han heller ikke krav på udsættelse med sikkerhedsstillelsen, og fogedretten bør kun give udsættelse, hvis det skønnes overvejende sandsynligt, at den krævede sikkerhed kan stilles, jf. bet 136.
U 1990 806 Ø (udtalt at fogedretten kunne godkende advokatindeståelse som sikkerhed i medfør af post 7, sidste stk., 2. pkt).
- (78) Altså ikke sikkerhed for et evt. af auktionens udsættelse foranlediget tab, specielt heller ikke rentetab, jf. **Jens Anker Andersen** i Fm 1990 155.
- (79) Nyt auktionsmøde er overflødigt, hvis det aftales, at der - såfremt sikkerheden ikke stilles - skal gives hammerslag til en anden bydende, som regel næsthøjstbydende, jf. Auktioner 603; men det må være en forudsætning, at denne har stillet den krævede sikkerhed.
- (80) U 1994 939 Ø (idet udøvelsen af de i post 8 nævnte misligholdelsesbeføjelser rettes mod *køberen*, for *købers* regning, stemmer det bedst med disse bestemmelser at anse ejer/skyldner som *frigjort* for den *personlige* hæftelse for den *dækkede* del af pantegælden, *allerede* fra auktionens slutning, - i denne sag ved hammerslaget på ny auktion (»anden tvangsauktion«).
- (81) Efter at der er udstedt auktionsskøde, jf. rpl § 580, kan der ikke kræves misligholdelsesauktion. Når auktionsskøber har opfyldt auktionsvilkårene, men endnu ikke har erhvervet auktionsskøde, er det tvivlsomt, om der, ved hans misligholdelse af prioriteter, der kunne overtages, skal afholdes misligholdelsesauktion iht. post 8 eller foretages udlæg og afholdes alm. tvangsauktion, se herved **Jens Anker Andersen** i **JUR 1974 390**, **Ravnsholt Rasmussen** i **JUR 1976 530** og Håndbogen 136. Hvis en rettighedshaver giver køberen henstand, kan efterstående rettighedshavere kræve misligholdelsesauktion, jf. princippet i tinglysningsloven § 40, stk. 3, 3. pkt., U 1927 494 og Håndbogen 1 c.
Ifølge **Jens Anker Andersen** i Fm 1995 147, skal misligholdelsen »...under alle omstændigheder være væsentlig, for at den kan begrunde misligholdelsesauktion.« Om *kravene* til begæringen om en sådan, se 1 c s 148.
U 1981 916 Ø (auktion afholdtes 1979-10-23, og restancer, der skulle betales inden 4 uger, jf. post 6 a, stk. 2, a, betales 1979-11-26; forsinkelsen fandtes så ubetydelig, at misligholdelsesauktion »... allerede af denne grund...« ikke toges til følge). Det er nærliggende at antage, at begæringen heller ikke ville være taget til følge, hvis forsinkelsen havde været - eller var blevet fundet at være - betydelig, idet køberen formentlig måtte være berettiget til at indfri pantbrevets restgæld iht. post 6 A stk. 3, dvs. inden 6 måneder efter auktionen, jf. Auktioner 541. Denne betragtning harmonerer imidlertid dårligt med reglerne i post 7, om sikkerhedsstillelse, for så vidt - alt andet lige - restancerne er mindre end 1/4 af pantbrevets restgæld, idet panthaveren sædvanligvis, under forhandlingerne om post 7, har indrettet sig på, at køberen ville benytte sig af tvangsauktionsklausulen.
- (82) Altså også andre rettighedshavere end den, over for hvem misligholdelsen direkte er sket, jf. U 1927 494. Formentlig kan flere misligholdelsesauktionsbegæringer kumuleres, jf. **Jens Anker Andersen** i Fm 1986 41. Er der tvivl om, hvorvidt kravet om misligholdelsesauktion er berettiget, må fogedretten afgøre spørgsmålet, evt. efter en bevisførelse i henhold til rpl § 501.
- (83) Misligholdelsesauktionen afholdes iht. de almindelige tvangsauktionsvilkår, d v s efter de for den oprindelige auktion gældende, men med de fornødne - måske ret betydelige - lempelser, og der kan således blive tale om udarbejdelse af en ny salgsoptilling. Der kan ikke forlanges afholdt endnu en ny auktion, medmindre alle implicerede samtykker heri, og der *skal*, for så vidt endnu en ny auktion ikke besluttet, gives hammerslag, idet rpl § 575 ikke finder anvendelse. Om afværgelse af misligholdelsesauktion, se artiklen i Fm 1986 41. Køber har overtaget gælden *allerede* ved *selve* den oprindelige auktion, jf. Auktioner 611.
- (84) U 1978 841 V (en tvangsauktionsskøber, der havde anvendt den stillede sikkerhed til indfrielse af pantegæld i ejendommen, fandtes, ved afgørelse af, en på misligholdelsesauktion opstået tvist, som ejer af ejendommen at have afskåret sig fra at indtræde i de indfrie prioriteters sted, idet de herved opståede ledige pladser måtte tilfalde de øvrige i ejendommen berettigede, jf. rpl § 582 (*nu* § 577, stk. 1, og post 8) og tinglysningsloven § 40).
- (85) Post 8 omhandler to misligholdelsesbeføjelser, misligholdelsesauktion i stk. 1 og realisation af den af køberen i medfør af post 7 stillede sikkerhed; men den rettighedshaver, over for hvem der er misligholdt (næppe de andre rettighedshavere), kan retsforfølge køberen på normal vis - således kan der blive tale om en normal auktion, hvor køberen er rekvisitus, og en panthaver vil kunne tage ejendommen til brugelig pant. Det er naturligvis kun de rettighedshavere der har fået nogen dækning på første - eller anden, ny - auktion, der kan retsforfølge køberen, idet de udækkede rettigheder er bortfaldet, jf. rpl § 581 med noter.
- (86) De, der har givet afkald, har ikke krav på at blive fyldestgjort af sikkerheden, jf. bet 138.
- (87) U 1985 1098 V (1. panthaver, P. 1, havde v auktionen opnået fuld dækning og P. 2 delvis dækning. Ved den af P. 1 begærede misligholdelsesauktion opnåede P. 1 (kun) delvis dækning, men videresolgte ejendommen, hvorved P. 1 - ubestridt - opnåede fuld dækning for sit tilgodehavende. Under disse omstændigheder fandtes (rest)sikkerheden at skulle udbetales P. 2 til dækning af dennes tab ved at auktionsvilkårene ikke blev opfyldt).
- (88) Jf. rpl § 580.
Auktionsskøde legitimerer køberen til at få tinglyst rettigheder over ejendommen; det kan kun udstedes og tinglyses som endeligt skøde; men køberen kan allerede efter købet på endelig auktion få tinglyst en auktionsbogsudskrift som betinget skøde, jf. U 1973 593 V, ligesom en retsforfølgende kreditor kan få et, hos auktionsskøberen foretaget udlæg eller en arrest i køberens betingede ejendomsret, tinglyst i forbindelse med tinglysning af auktionsbogsudskriften, jf. U 1980 944 Ø. Sådanne betingede tinglysninger kan naturligvis først ske, når auktionskøbet har fundet sted - når ejendommen er solgt på tvangsauktionen, altså ikke så tidligt som efter 1. auktion, når der er forlangt afholdt ny auktion, jf. post 4, stk. 3, cf. **Jens Anker Andersen** U 1986 B 109.
- (89) Auktionsskøde udstedes kun efter anmodning fra auktionsskøberen eller fra den, til hvem han har overdraget sin ret hertil. Om transportkøbekontrakter se U 1986 B 107 ff. Anmodningen er i praksis skriftlig og ledsaget af dokumentation for, at de i rpl § 580, stk. 1, 1. pkt., nævnte betingelser er opfyldte. Kærefristen skal være udløbet, uden at kære er sket.
- (90) Oversiddelse af fristen er ikke sanktioneret; auktionsskøbers retsforfølgende kreditor må imidlertid kunne kræve auktionsskøde udstedt, når betingelserne herfor er tilstede, jf. princippet i U 1980 944 Ø, nævnt i ovenstående note til post 9, *enten* for at få endelig indført en arrest el et udlæg, der allerede er tinglyst, foreløbigt med frist, i købers betingede ret, *eller* for at få

førstegangstinglyst en arrest el et udlæg i ejendommen som sådan, med indførelse i tingbogens pantehæftelserubrik.

(91) Det må antages, at gældsøvertagelsen er sket ved selve auktionen, jf. **Jens Anker Andersen**: Auktionsretlige emner 94, og Auktioner 618 (tidl 557), cf. **Gomard**: Fogedret 312 (tidl 276), jf. nu udtrykkeligt i U 1994 939 Ø, hvor disse litteratursteder er nævnt i redaktionsfodnoten. Se også Auktioner 611.

(92) Jf. rpl § 570, stk. 1, 2. pkt.

(93) Vilkårene kan således fraviges til *gunst* for køberen, f.eks. kan der vedtages lempelser med hensyn til de bydendes bundethed af budene, jf. post 4, stk. 4 (se herved Håndbogen 67), ligesom ejendommen kan stilles til »absolut bortsalg«, dvs. at højstbydende kan *kræve* hammerslag på ejendommen, hvis han opfylder vilkårenes krav om sikkerhedsstillelse, jf. bet 118, hvilket således er en fravigelse af post 4, stk. 3. I virkeligheden er der herved tale om en aftale, hvorefter alle, der kan tænkes at få andel i auktionsbudet, på forhånd har erklæret, at de kræver hammerslag givet til højstbydende, jf. rpl § 575. En sådan vedtagelse sker dog med *respekt* af reglerne om *ny auktion*, jf. udtrykkelig bet 118, og vedtagelsen indskrænker på ingen måde skyldnerens muligheder for at afværge auktionen. Vedtagelsen betyder, at fogedretten, såfremt det efter opråbet står klart, at rekvirenten ikke får andel i budet, ikke skal spørge, om nogen anden rettighedshaver end rekvirenten fremsætter krav om hammerslag. Derefter er det naturligvis uden betydning for højstbydendes retsstilling, at kredsen af rettighedshavere allerede forinden opråbet har tilkendegivet deres holdning i auktionsprocessuel henseende i relation til rpl § 575, dog at de dækkede rettighedshavere er uberettigede til at træffe aftaler med skyldneren i strid med højstbydendes interesse i at erhverve ejendommen, jf. straks nedenfor. Beslutes det således, at ny auktion skal afholdes, får højstbydende ikke hammerslag, jf. post 4, stk. 3. »Absolut

bortsalg« betyder ikke, at ejendommen *skal* sælges, men at højstbydende, *hvis* skyldneren ikke afværger salg, har krav på at salget sker til ham - hvorved der dog selvsagt kan blive tale om et højere bud på den ny auktion.

En sådan fravigelse af post 5, at højstbydende, uanset at der beslutes ny auktion afholdt, skulle kunne overtage besiddelsen af ejendommen straks ved første auktion, kan ikke komme på tale, cf. Auktioner 621, idet post 5 omhandler *købers* overtagelse, og hvad enten skyldneren i tiden indtil ny auktion måtte afværge hele auktionen, eller der måtte blive afgivet og antaget et højere bud på den nye auktion, ville en sådan fremkyndet overtagelse kunne få uheldige, ja uoverskuelige konsekvenser.

Fravigelse af posterne 1-9 vil sædvanligvis ske ved optagelse af særvilkår under post 11, som regel på et forberedende møde iht. rpl § 563.

Fogedretten påser af egen drift, om et vilkår lovligt kan ændres eller tilføjes. Er dette tilfældet vedtages det af de mødende berettigede enten uden eller efter fogedrettens forligsmægling. Kan en tvist om vilkårene ikke bilægges, afgøres den af fogedretten ved kendelse, der straks kan appelleres, jf. rpl § 584, stk. 1.

Om bestemmelse af vilkårene se **Jens Anker Andersen** i Fm 1991 145-149, herunder spørgsmålet om, hvad der kræves til vedtagelse om fravigelse eller tillæg til vilkårene; ændring eller supplering kan ske til auktionens slutning. Vedtagelser kan ikke appelleres.

Om auktionskøberens eventuelle adgang til at kære fogedrettens vilkårsafgørelse, se U 1983 1134/1 Ø.

(94) Ved erhvervsejendomme, jf. rpl § 563, stk. 1, er der således fri adgang til, også til ugunst for en køber, at ændre vilkårene eller vedtage sådanne særlige betingelser, der må antages ikke at ville afskrække liebhavere. Som enkelte praktiske eksempler på særvilkår, se bet 141 og Auktioner 625.

(95) Jf. post 10 med noter.