DREIST STORGAARD

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

DREIST STORGAARD

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling 3

Fotos 8

DREIST STORGAARD

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 forsyningsselskaberne 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. Vilkårenes 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. Ejendomsskatter	kr.	4.258,21	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikrings-lovgivning	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. vilkårenes pkt. 7 kr. 122.448,79			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 09-10-2020 Stefan Schwærter, advokat			

DREIST STORGAARD

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**





