

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Fodbygade 25, 4700 Næstved

Tvangsauktion: Tirsdag 13-01-2026 kl. 09:30

Retten i Næstved, Mødelokale F, Kasernevej 20, 1, 4700 Næstved

Rettens AS nummer: AS 3-227/2025



ADVODAN Næstved · v/advokat Thomas Colstrup
Nygade 9 · 4700 Næstved · Tlf.: 55 75 85 00
www.advodan.dk/advodan-naestved · depe@advodan.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	69031
Rettens AS nummer:	AS 3-227/2025
Matrikel nr.:	13h, Fodby By, Fodby
Beliggende:	Fodbygade 25, 4700 Næstved
Tilhørende:	Poul Hansen
Boende:	Dalstrøget 20, 4243 Rude
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 13-01-2026 kl. 09:30
Auktionssted:	Retten i Næstved Mødelokale F Kasernevej 20, 1 4700 Næstved Tlf.: 99 68 52 00 E-mail: foged.nae@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Thomas Colstrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.050.000 kr.
Grundværdi:	224.500 kr.
Boligareal ifølge BBR:	133 m ²
Grund:	708 m ² Heraf vej 189 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Vides ikke endnu
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1895
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 708 m², heraf vej 189 m².

Beliggende: Fodbygade 25, 4700 Næstved

Fritliggende enfamilieshus opført 1895, ydervægge i mursten, tag med bølgeeternit.

Ejendommen indeholder: Indgang fra gade via hoveddør til entre med linoleumsgulv, tapetserede vægge samt træprofilloft, tæppebelagt stue med tapetserede vægge, synlige loftsbjælker, med mellemlagte træprofiler, (ca. 190 cm til loft), buhvælving til tæppebelagt stue, tapetserede vægge, synlige loftsbjælker med mellemlagte træprofiler, 2 stk. tæppebelagte værelser, tapetserede vægge, samt angivelige polystyrenplader på loft, køkken med linoleum, tapetserede vægge samt træprofilloft, badeværelse med flisegulv, fliser ¾ på vægge, bruserhjørne med fliser til loft, tekniske installationer til vaskesøjle, samt træprofilloft, spisekammer med linoleumsgulv, pudsede vægge, samt polystyrenplader på loft, indbygget udhus med udgang til indkørsel, betongulv, samt oliefyr som ejer betegner som "afgået ved døden".

Ejendommen har installationer for centralvarmeanlæg, tidligere opvarmet via oliefyr.

Fritliggende "carport", ydervægge med træbeklædning, sidehængte, træbeklædte porte tag med PVC-plader med ensidigt fald.

Arealer ifølge BBR:

Bygning: 133 m²

Bolig: 133 m²

Bebygget: 133 m²

Carport: 16 m²

Ovennævnte oplysninger er delvist baseret på offentlige registre, herunder BBR, hvorfor der ikke kan indestås for korrektheden heraf.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR-registret, hvorfor der således ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

Prioritetsopgørelse

Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 1999081 for kr. 150000 realkreditpantebrev rdsupport@rd.dk	46.884,92	38.452,89	8.432,03	0,00
I alt ved budsum	46.884,92	38.452,89	8.432,03	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse NK-SPILDEVAND A/S Udlæg lyst d. 2025092 for kr. 3063 udlæg Panthaverforespørgsel ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. kontakt@envafors.dk	3.063,00	0,00	0,00	3.063,00
A. Total i alt	49.947,92	38.452,89	8.432,03	3.063,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	48.268,50	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	48.268,50	
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.	43.268,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	0,00	
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	5.000,00	(Anslået) Kommentar: Forsikringsforhold ubekendt
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.050.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 307.479,30			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 14-11-2025 Thomas Colstrup			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 3.187,50
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.250,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 226,00
Total inkl. moms:	kr. 43.268,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.050.000,00

Størstebeløbet	kr. 48.268,50
Restancer	kr. 8.432,03
1/4 af hæftelser	kr. 765,75
Friværdi	kr. 250.013,02
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 307.479,30



