

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Solbakkevej 44, 4700 Næstved

Tvangsauktion: Tirsdag 06-01-2026 kl. 10:00

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

Retten AS nummer: AS 3-255/2025



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:	69242
Rettens AS nummer:	AS 3-255/2025
Matrikel nr.:	8it, Holsted By, Herlufsholm
Beliggende:	Solbakkevej 44, 4700 Næstved
Tilhørende:	Sonja Voetmann
Boende:	Skovburren 193, 4700 Næstved
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 06-01-2026 kl. 10:00
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. 01-01-2022:	2.410.000 kr.
Grundværdi:	881.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	176 m ²
Grund:	591 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	GF forsikring
Ejendomsbidrag og afgifter for 2022 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1960
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Beskrivelse af sagsnr.: 69242

Beliggende: Solbakkevej 44, 4700 Næstved

Ikke sagkyndig besigtigelse foretaget den 18. november 2025.

Fritliggende enfamilieshus opført 1960, om- og tilbygget 2009.

Ydervægge i letbeton, tag med betontagsten.

Ejendommen indeholder: indgang i entre med skiferfliser på gulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft, tidligere stue opdelt med let skillevæg til værelse, laminatgulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft, værelse med laminatgulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft.

Fra entre adgang til badeværelse med flisegulv, fliser $\frac{3}{4}$ på vægge, brusehjørne samt træprofilloft, værelse med laminatgulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft.

Fra entre indgang til åben spisestue med laminatgulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft, to trind ned til køkken med nyere køkkenelementer, laminatgulv, tapetserede vægge, vinduer til 3 sider, samt træprofilloft.

Fra spisestue indgang til værelse med laminatgulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft, endnu et værelse med laminatgulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft, fra spisestue to trind ned til gang med bagindgang laminatgulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft.

Indgang til badeværelse med flisegulv, fliser $\frac{3}{4}$ på vægge samt i bruseniche

Bryggers med tekniske installationer til fritstående vaskemaskine, samt gasfyr med varmtvandsbeholder.

Indgang til trapperum med laminatgulv, tapetserede vægge, træprofilloft samt kvartsvingstrappe til første sal med stort åbent rum med elementkøkken, laminatgulv, tapetserede skunkvægge og skråvægge samt træprofilloft.

Værelse med laminatgulv, tapetserede vægge, samt træprofilloft, gavlværelse med laminatgulv, tapetserede vægge, fritstående rør til udluftning fra gasfyr, samt træprofilloft, gennemgangsrum med laminatgulv, træfiner på vægge samt træprofil loft, samt et gavlværelse med finerplader på vægge, og træprofilloft.

Udvendig støbt kældertrappe til enkelt kælderrum med betongulv og loftshøjde på ca 180 cm.

Ejendommen opvarmes via gasfyret centralvarmeanlæg.

Ved gavl sammenbygget "udhus" opført 1975, ydervægge i letbeton, tag med betontagsten, hoveddør mod gade, indgang til beboelse, samt åbning til have.

Arealer ifølge BBR:

Samlede boligareal: 176 m²

Samlet bygningsareal: 118 m²

Bebygget areal: 118 m²

Overdækket areal: 26 m²

Tagetagens areal: 58 m²

Udnyttet tagetage: 58 m²

Kælderens areal: 13 m²

Udhus: 13 m²

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

Prioritetsopgørelse

Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 - sidste hæftelse Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 2020092 for kr. 1750000 realkreditpantebrev rdsupport@rd.dk	1.652.578,43	1.564.833,14	87.745,29	0,00
A. Total i alt	1.652.578,43	1.564.833,14	87.745,29	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr. 54.347,00
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr. 54.347,00
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr. 0,00
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således	
a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr. 54.347,00
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr. 0,00
c. Restancer vedrørende	
1. Ejendomsbidrag	kr. 0,00
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr. 0,00
3. Kloakbidrag m.v.	kr. 0,00
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr. 0,00
6. Vejbidrag m.v.	kr. 0,00
7. Andre offentlige bidrag	kr. 0,00
8. Brandforsikringsbidrag	kr. 0,00
9. Andet, jfr. specifikation	kr. 0,00
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen	
Ved et auktionsbud på kr. 2.410.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 331.447,68	
Denne salgsoptstilling er udarbejdet den 26-11-2025 Denise Pedersen Bech	

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 37.500,00
Incassosalær(er):	kr. 7.750,00
Mødesalær(er):	kr. 400,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.250,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 92,00
Total inkl. moms:	kr. 54.347,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.410.000,00

Størstebeløbet	kr. 54.347,00
Restancer	kr. 87.745,29
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdis	kr. 189.355,39
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 331.447,68



