

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Kalvehavevej 23, 4735 Mern

Tvangsauktion: Onsdag 18-02-2026 kl. 09:30
Retten i Nykøbing F., Retssal J, Vestensborg Alle 8, 4800 Nykøbing F
Rettens AS nummer: AS 4-352/2025



DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab · v/advokat Ole Laursen
Oslo Plads 2 · 2100 København Ø · Tlf.: 33340000
www.dlapiper.com · jette.hede@dk.dlapiper.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	11

Journalnummer:	426593-JET
Rettens AS nummer:	AS 4-352/2025
Matrikel nr.:	7g, Sdr. Mern By, Mern
Beliggende:	Kalvehavevej 23, 4735 Mern
Tilhørende:	Nicolai Alstrøm Rasmussen
Boende:	Jernbanegade 7. 1. TV, 4700 Næstved
Auktionstidspunkt:	Onsdag 18-02-2026 kl. 09:30
Auktionssted:	Retten i Nykøbing F. Retssal J Vestensborg Alle 8 4800 Nykøbing F Tlf.: 99 68 44 00 E-mail: foged.nyk@domstol.dk
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	T.F. Ejendomscreditselskab A/S
v/advokat:	Ole Laursen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	348.000 kr.
Grundværdi:	145.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	152 m ²
Grund:	1080 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Uoplyst
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	5.597,52 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten og kommunale ejendomsbidrag
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	-
Lejemål:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1850
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 1.080 m², heraf vej 0 m².

Ifølge BBR-Meddelelse:

Fritliggende enfamilieshus opført i 1850 i letbetonsten og med fibercementtag.

Bebygget areal 130 m², tagetage 104 m² heraf udnyttet areal 22 m². Samlet boligareal 152 m².

Centralvarme med én fyringsenhed.

Garage opført i letbetonsten og med fibercementtag.

Bebygget areal 14 m².

Udhus - opførelsesår og materiale er ukendt.

Bebygget areal 17 m²

Olietank fra 2008, placeret over terræn, udendørs.

Beskrivelse:

Huset består af en større stue og flere mindre rum og værelser samt en repos og et loftrum. Boligen fremstår slidt og med behov for istandsættelse. En lejer har selv repareret med tagpap sidste år efter utætheder.

Husets ydre facade er slidt med flossede overflader og brædder der hænger samt skader på gavlen, hvilket også fremgår af fotos af huset,.

Huset består af entré, hvorfra der er adgang til badeværelset samt et mindre rum på ca 2 m². Fra entréen fører en hjemmelavet - ikke fuldt stabil - trætrappe op til en repos, et lille værelse og et stort loftrum.

Fra entréen er der ligeledes adgang til et kammer og et lidt større værelse, som er gennemgangsværelse til stuen. Fra stuen er der igen adgang til lille kammer samt til haven via dobbelthavedør som findes på den ene side af stuen, og på den anden side et langt vinduesparti. Fra stuen er der adgang til køkken via døråbning (uden isat dør).

Køkkenet er indrettet med køkkenelementer og diverse hårde hvidevarer (Gorenje ovn, Silenceplus opvaskemaskine, Gram køleskab, fryser) og lejer oplyser, at disse hvidevarer samt Whirlpool vaskemaskine placeret i rum ved entré og ekstra køleskab i sidebygning, men bortset fra ovnen, tilhører ham. Af lejekontrakten fremgår det imidlertid, at der medfølger komfur, køle/fryseskab, opvaskemaskine og emhætte som tilhører udlejer

Badeværelse er indrettet med toilet og bruser,

Huset opvarmes med pillefyr, der er placeret i sidebygningen.

Boligens underetage er hovedsageligt belagt med klikgulv. Derudover er der fliser i entre, køkken og badeværelse. Overetagens repos og værelse er belagt med trægulv og med plader i loftrummet.

Lejeforhold:

Huset er udlejet, og lejekontrakt, som er indgået med lejer til begyndelse den 15. januar 2024. Lejekontrakten er vedlagt som bilag til salgsoptillingen.

Foreløbig vurdering:

Iflg. Vurderingsportalen er den foreløbige 2024 vurdering DKK 367.000, heraf grundværdi DKK 231.000.

Den foreløbige 2024-vurdering ligger til grund for beregning af boligskatten for 2025 og 2026. Inden beregning af skatten trækkes 20 % fra vurderingen. Boligskatten er foreløbig, indtil de endelige vurderinger foreligger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet:

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Det er altså den samme vurdering, men der er taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Der tages derfor forbehold for efterregulering.

Indefrossen grundskyld:

Ifølge ejendomsdataraporten er der ikke indefrossen grundskyld. Der tages dog forbehold for evt indefrossen grundskyld for indkomståret 2025, der hæfter på ejendommen, hvis denne ikke betales af sælger i forbindelse med ejerskiftet.

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 T.F. Ejendomskreditselskab A/S CVR-nr. 40248609 Rekvirent v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab CVR-nr. 35209352 Pantebrev tinglyst den 02-01-2019 for kr. 300.000, rente 8,5% p.a. Særlige indfrielsesvilkår - herunder indfrielseskurs 105. Udskrift af pantebrevet er vedlagt som bilag til salgsopstillingen Jette.Hede@dk.dlapiper.com	247.590,38	210.131,68	37.458,70	0,00
I alt ved budsum	247.590,38	210.131,68	37.458,70	0,00
Hæftelse nr. 2 SKAT CVR-nr. 19552101 Udlæg tinglyst den 11-01-2023 for DKK 227.821 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	227.821,00	0,00	0,00	227.821,00
I alt ved budsum	475.411,38	210.131,68	37.458,70	227.821,00
Hæftelse nr. 3 NCC Industry A/S CVR-nr. 26708435 Udlæg tinglyst den 10-07-2023 for DKK 78.660 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb info@ncc.dk	78.660,00	0,00	0,00	78.660,00
I alt ved budsum	554.071,38	210.131,68	37.458,70	306.481,00
Hæftelse nr. 4 DCC ENERGI DANMARK A/S CVR-nr. 32141846 Udlæg tinglyst den 11-07-2023 for DKK 39.879 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb info@dccenergi.dk	39.879,00	0,00	0,00	39.879,00
I alt ved budsum	593.950,38	210.131,68	37.458,70	346.360,00
Hæftelse nr. 5 ASFALTSJAKKET.DK ApS CVR-nr. 32838634 Udlæg tinglyst den 11-07-2023 for DKK 71.409 birte@asfaltsjakket.dk	66.912,16	0,00	0,00	66.912,16
I alt ved budsum	660.862,54	210.131,68	37.458,70	413.272,16
Hæftelse nr. 6 Arbejdsmarkedets Tillægspension CVR-nr. 43405810 Udlæg tinglyst den 11-07-2023 for DKK 39.367 samletbetaling@atp.dk	39.367,00	0,00	0,00	39.367,00
I alt ved budsum	700.229,54	210.131,68	37.458,70	452.639,16

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. 7 Arbejdsmarkedets Tillægspension CVR-nr. 43405810 Udlæg tinglyst den 11-07-2023 for DKK 8.396 samletbetaling@atp.dk	8.396,00	0,00	0,00	8.396,00
I alt ved budsum	708.625,54	210.131,68	37.458,70	461.035,16
Hæftelse nr. 8 PE Company A/S CVR-nr. 38574558 Udlæg tinglyst den 18-10-2023 for DKK 68.418 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb info@pe-company.dk	68.418,00	0,00	0,00	68.418,00
I alt ved budsum	777.043,54	210.131,68	37.458,70	529.453,16
Hæftelse nr. 9 MARIUS PEDERSEN A/S CVR-nr. 49979517 Udlæg tinglyst den 18-10-2023 for DKK 46.294 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb ferritslev@mariuspedersen.dk	46.294,00	0,00	0,00	46.294,00
I alt ved budsum	823.337,54	210.131,68	37.458,70	575.747,16
Hæftelse nr. 10 DKTV A/S CVR-nr. 17981684 Udlæg tinglyst den 07-12-2023 for DKK 19.566 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb ks@dktv.dk	19.566,00	0,00	0,00	19.566,00
I alt ved budsum	842.903,54	210.131,68	37.458,70	595.313,16
Hæftelse nr. 11 Arbejdsmarkedets Tillægspension CVR-nr. 43405810 Udlæg tinglyst den 07-12-2023 for DKK 4.003 samletbetaling@atp.dk	4.003,00	0,00	0,00	4.003,00
I alt ved budsum	846.906,54	210.131,68	37.458,70	599.316,16
Hæftelse nr. 12 FIBIA P/S CVR-nr. 36058552 Udlæg tinglyst den 08-12-2023 for DKK 30.718 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb kundeservice@waoo.dk	30.718,00	0,00	0,00	30.718,00
I alt ved budsum	877.624,54	210.131,68	37.458,70	630.034,16

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. 13 Cerius A/S CVR-nr. 28113285 Udlæg tinglyst den 08-12-2023 for DKK 19.883 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb ceriuskundesupport@cerius-radius.dk	19.883,00	0,00	0,00	19.883,00
I alt ved budsum	897.507,54	210.131,68	37.458,70	649.917,16
Hæftelse nr. 14 VOGNMANDSFORRETNINGEN VAGN NIELSEN ApS CVR-nr. 50490912 Udlæg tinglyst den 05-02-2024 for DKK 19.321 info@materialepladsen.dk	19.321,00	0,00	0,00	19.321,00
I alt ved budsum	916.828,54	210.131,68	37.458,70	669.238,16
Hæftelse nr. 15 LOXAM A/S CVR-nr. 10458048 v/Mortang Advokater CVR-nr. 18075784 Udlæg tinglyst den 05-02-2024 for DKK 91.723 Krav opgjort til 112.648,93 info@mortang.dk	112.648,93	0,00	0,00	112.648,93
I alt ved budsum	1.029.477,47	210.131,68	37.458,70	781.887,09
Hæftelse nr. 16 Cerius A/S CVR-nr. 28113285 Udlæg tinglyst den 11-03-2024 for DKK 79.310 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb ceriuskundesupport@cerius-radius.dk	79.310,00	0,00	0,00	79.310,00
I alt ved budsum	1.108.787,47	210.131,68	37.458,70	861.197,09
Hæftelse nr. 17 Qred AB Udlæg tinglyst den 11-03-2024 for DKK 226.306 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb support@qred.dk	226.306,00	0,00	0,00	226.306,00
I alt ved budsum	1.335.093,47	210.131,68	37.458,70	1.087.503,09
Hæftelse nr. 18 BYGGELAND A/S CVR-nr. 32097316 Udlæg tinglyst den 01-07-2024 for DKK 25.993 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb info@byggeland.dk	25.993,00	0,00	0,00	25.993,00
I alt ved budsum	1.361.086,47	210.131,68	37.458,70	1.113.496,09

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. 19 LT Maskinudlejning A/S CVR_nr. 27728618 Udlæg tinglyst den 26-09-2024 for DKK 410.501 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb info@mtmaskinudlejning.dk	410.501,00	0,00	0,00	410.501,00
I alt ved budsum	1.771.587,47	210.131,68	37.458,70	1.523.997,09
Hæftelse nr. 20 ALM. BRAND FORSIKRING A/S CVR-nr. 10526949 Udlæg tinglyst den 06-02-2025 for DKK 39.928 Uoplyst - medtages med det tinglyste beløb kundeservice@almbrand.dk	39.928,00	0,00	0,00	39.928,00
I alt ved budsum	1.811.515,47	210.131,68	37.458,70	1.563.925,09
Hæftelse nr. 21 Dansk Erhvervsleasing A/S CVR-nr. 38355244 Udlæg tinglyst den 06-02-2025 for DKK 25.876 info@danskerhvervsleasing.dk	25.876,00	0,00	0,00	25.876,00
I alt ved budsum	1.837.391,47	210.131,68	37.458,70	1.589.801,09
Hæftelse nr. 22 Arbejdsmarkedets Tillægspension CVR-nr. 43405810 Udlæg tinglyst den 23-04-2025 for DKK 10.492 samletbetaling@atp.dk	10.492,00	0,00	0,00	10.492,00
I alt ved budsum	1.847.883,47	210.131,68	37.458,70	1.600.293,09
Hæftelse nr. 23 Arbejdsmarkedets Tillægspension CVR-nr. 43405810 Efterstillede renter pr. auktionsdagen af tilgodehavender i henhold til udlæg tinglyst den 11. juli 2023 DKK 39.367, udlæg tinglyst den 11.juli 2025 DKK 8.396 og udlæg tinglyst den 23. april 2025 DKK 10.492 samletbetaling@atp.dk	6.242,89	0,00	0,00	6.242,89
I alt ved budsum	1.854.126,36	210.131,68	37.458,70	1.606.535,98
Hæftelse nr. 24 - sidste hæftelse Arbejdsmarkedets Tillægspension CVR-nr. 43405810 Efterstillede renter pr. auktionsdagen af tilgodehavende i henhold til udlæg tinglyst den 7. december 2023 DKK 4.003 samletbetaling@atp.dk	254,77	0,00	0,00	254,77
A. Total i alt	1.854.381,13	210.131,68	37.458,70	1.606.790,75

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	52.995,22	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	52.995,22	
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.	38.017,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	3.102,72	Kontakt e-mail: opkraevning@vordingborg.dk Kommentar: Kommunale ejendomsbidrag 2026
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 (Anslæt)	kr.	10.000,00	
Kommentar: Uoplyst - der er afsat DKK 10.000 som en del af størstebeløbet			
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 348.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 115.556,33			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 21-01-2026 Jette Hede			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 18.750,00
Incassosalær(er):	kr. 5.812,50
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.000,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 2.600,00
Total inkl. moms:	kr. 38.017,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 348.000,00

Størstebeløbet	kr. 52.995,22
Restancer	kr. 37.458,70
1/4 af hæftelser	kr. 25.102,41
Friværdis	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 115.556,33







