

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Smedebakken 63, 4160 Herlufmagle

Tvangsauktion: Tirsdag 07-04-2026 kl. 13:40

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

Rettens AS nummer: AS 3-13/2026



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	10

Journalnummer:	69789/depe
Rettens AS nummer:	AS 3-13/2026
Matrikel nr.:	11c, Tybjerglille By, Tybjerg
Beliggende:	Smedebakken 63, 4160 Herlufmagle
Tilhørende:	Maria-Petrea Krøyer Malling og Lars Krøyer Malling
Boende:	Smedebakken 63, Tybjerglille Bakker, 4160 Herlufmagle
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 07-04-2026 kl. 13:40
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:	1.170.000 kr.
Grundværdi:	507.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	95 m ²
Grund:	788 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2022 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1949
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Beliggende: Smedebakken 63, 4160 Herlufmagle.

Ikke sagkyndig besigtigelse foretaget den 6. marts 2026.

Fritliggende enfamilieshus opført 1949, ydervægge i blank murværk, tag med sort cementtegl.

Ejendommen indeholder: Entre med laminatgulv, strukturfuds- og glasvæv på vægge, pudset loft samt trappe til første sal, toilet med stiftmosaik på gulv, pudsede vægge samt gipsloft, sammenhængende stue/køkken med parketgulv, tapetserede malede vægge, dobbelt fransk dør til delvist overdækket træ terrasse, brændeovn med glaslåge til muret skorsten, nyere elementkøkken med indbygget Siemens ovn, Siemens glaskeramisk kogeplade, indbygget Siemens opvaskemaskine, væghængt emhætte samt indbygget køle/fryseskab, baggang med udgang til udvendig trappe til have, indvendig ligeløbs træ kældertrappe, kældergang loftshøjde ca. 190 cm., stiftmosaik på gulv, pudsede vægge, åben vaskerum med indbygget Samsung vaskemaskine og tørretumbler, fyrrum med et Langå fyr, udgang til udvendig kældertrappe, kælderrum med støbt gulv, åbent baderum med stiftmosaik, muret bruseniche med fliser på vægge, samt 2 stk. mindre spisekamre.

Fra entre, kvartsvingstrappe til førstesals tæppebelagt reposrum, glasvæv på vægge til kip, samt synlige hanebånd, tæppebelagt soveværelse med glasvæv på vægge til kip, samt synlige hanebånd, tæppebelagte gavlværelse, med glasvæv på vægge til kip, samt tæppebelagt værelse med hems. Ejendommen opvarmes via et Langå fyr.

Fritliggende Udhus: opførelses år ukendt, ydervægge med træbeklædning, tag med bølgeeternit.

Arealer ifølge BBR:

Bygning: 65 m²

Bolig: 95 m²

Bebygget: 65 m²

Tagetage: 49 m²

Udnyttet tagetage: 30 m²

Kælder: 65 m²

Garage: 18 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 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev lyst d. 2012041 for kr. 1194000 realkreditpantebrev rdsupport@rd.dk	857.295,61	777.413,62	79.881,99	0,00
I alt ved budsum	857.295,61	777.413,62	79.881,99	0,00
Hæftelse nr. 2 Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K PrivatPantebrev lyst d. 2002102 for kr. 230000 privatPantebrev Panthaverforspørgelse ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. grckontakt@danskebank.dk	230.000,00	0,00	0,00	230.000,00
I alt ved budsum	1.087.295,61	777.413,62	79.881,99	230.000,00
Hæftelse nr. 3 Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K Tillægstekst lyst d. 2008043 for kr. 200000 Tillægstekst Panthaverforspørgelse ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes.	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
I alt ved budsum	1.287.295,61	777.413,62	79.881,99	430.000,00
Hæftelse nr. 4 ADWISE MEDIA ApS Ideel andel lyst d. 2017102 for kr. 28561 Alene lyst i Lars andel Panthaverforspørgelse ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. bogholderi@adwise.dk	28.561,00	0,00	0,00	28.561,00
I alt ved budsum	1.315.856,61	777.413,62	79.881,99	458.561,00
Hæftelse nr. 5 Petat Finans A/S Ideel andel lyst d. 2018050 for kr. 40790 Alene lyst i Lars andel Panthaverforspørgelse ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. kontakt@petat.dk	40.790,00	0,00	0,00	40.790,00
I alt ved budsum	1.356.646,61	777.413,62	79.881,99	499.351,00

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. 6 SANTANDER CONSUMER BANK FILIAL AF SANTANDER CONSUMER BANK AS NORGE Udlæg lyst d. 2019011 for kr. 81894 udlæg kundeservice@santanderconsumer.dk	65.103,29	0,00	0,00	65.103,29
I alt ved budsum	1.421.749,90	777.413,62	79.881,99	564.454,29
Hæftelse nr. 7 BEIERHOLM STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Ideel andel lyst d. 2021011 for kr. 64319 Ideel andel info@beierholm.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.421.749,90	777.413,62	79.881,99	564.454,29
Hæftelse nr. 8 BEIERHOLM STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Ideel andel lyst d. 2021020 for kr. 89428 Ideel andel info@beierholm.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	1.421.749,90	777.413,62	79.881,99	564.454,29
Hæftelse nr. 9 Petat Finans A/S Ideel andel lyst d. 2021110 for kr. 34493 Alene lyst i Lars andel Panthaverforspørgelse ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. kontakt@petat.dk	34.493,00	0,00	0,00	34.493,00
I alt ved budsum	1.456.242,90	777.413,62	79.881,99	598.947,29
Hæftelse nr. 10 LOWELL DANMARK A/S Ideel andel lyst d. 2023010 for kr. 10339 Alene lyst i Maria andel Panthaverforspørgelse ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. mail.dk@lowell.com	10.339,00	0,00	0,00	10.339,00
I alt ved budsum	1.466.581,90	777.413,62	79.881,99	609.286,29

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. 11 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Ideel andel lyst d. 2024102 for kr. 2124486 Alene lyst i Lars andel Panthaverforspørgelse ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. tvangssalgfortrin@gældst.dk	2.124.486,00	0,00	0,00	2.124.486,00
I alt ved budsum	3.591.067,90	777.413,62	79.881,99	2.733.772,29
Hæftelse nr. 12 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Ideel andel lyst d. 2024102 for kr. 700966 Alene lyst i Lars andel Panthaverforspørgelse ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. tvangssalgfortrin@gældst.dk	700.966,00	0,00	0,00	700.966,00
I alt ved budsum	4.292.033,90	777.413,62	79.881,99	3.434.738,29
Hæftelse nr. 13 - sidste hæftelse LB FORSIKRING A/S Ideel andel lyst d. 2025012 for kr. 4599 Ideel andel Alene lyst i Maria's andel Panthaverforspørgelse ej besvaret, hvorfor det tinglyste beløb afsættes. jura@lb.dk	4.599,00	0,00	0,00	4.599,00
A. Total i alt	4.296.632,90	777.413,62	79.881,99	3.439.337,29

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	46.203,12	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	46.203,12	
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.	45.334,50	
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.	868,62	Kontakt e-mail: jura@lb.dk Kommentar: LB Forsikring
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.170.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 204.261,21			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 09-03-2026 Thomas Colstrup			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 5.312,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.350,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 567,00
Total inkl. moms:	kr. 45.334,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.170.000,00

Størstebeløbet	kr. 46.203,12
Restancer	kr. 79.881,99
1/4 af hæftelser	kr. 78.176,10
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 204.261,21





