

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Smedebakken 63, 4160 Herlufmagle

Tvangsauktion: Tirsdag 17-11-2026 kl. 09:30

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

Rettens AS nummer: AS 3-169/2026



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:	70931/depe
Rettens AS nummer:	AS 3-169/2026
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 17-11-2026 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. 01-01-2022:	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 2026 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 12. oktober 2026.

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

Ejendommen indeholder: Entre med laminatgulv, strukturfuds- og glasvæv på vægge, gipsloft samt trappe til første sal.

Toilet med stiftmosaik på gulv, pudsede vægge samt gipsloft.

Sammenhængende stue/køkken med parketgulv, tapetserede malede vægge, brændeovn med glaslåge til muret skorsten, dobbelt fransk dør til delvist overdækket træ terrasse, tag med klare PVC plader, nyere elementkøkken med indbygget Siemens ovn, indbygget Siemens opvaskemaskine, Siemens glaskeramisk kogeplade væghængt emhætte samt indbygget køle/fryseskab.

Baggang med udgang til udvendig trappe til have, pudsede- malede vægge, indvendig ligeløbs 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 pillefyr.

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. 13.04.2012 for kr. 1194000 realkreditpantebrev rdsupport@rd.dk	794.195,76	752.217,22	41.978,54	0,00
I alt ved budsum	794.195,76	752.217,22	41.978,54	0,00
Hæftelse nr. 2 Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K PrivatPantebrev lyst d. 21.10.2002 for kr. 230000 privatPantebrev. Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes grckontakt@danskebank.dk	230.000,00	0,00	0,00	230.000,00
I alt ved budsum	1.024.195,76	752.217,22	41.978,54	230.000,00
Hæftelse nr. 3 Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K Tillægstekst lyst d. 30.04.2008 for kr. 200000 Tillægstekst. Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes grckontakt@danskebank.dk	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
I alt ved budsum	1.224.195,76	752.217,22	41.978,54	430.000,00
Hæftelse nr. 4 ADWISE MEDIA ApS Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Lars andel	28.561,00	0,00	0,00	28.561,00
I alt ved budsum	1.252.756,76	752.217,22	41.978,54	458.561,00
Hæftelse nr. 5 Petat Finans A/S Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Lars andel	40.790,00	0,00	0,00	40.790,00
I alt ved budsum	1.293.546,76	752.217,22	41.978,54	499.351,00
Hæftelse nr. 6 SANTANDER CONSUMER BANK FILIAL AF SANTANDER CONSUMER BANK AS NORGE Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Lars andel	81.894,00	0,00	0,00	81.894,00

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
I alt ved budsum	1.375.440,76	752.217,22	41.978,54	581.245,00
Hæftelse nr. 7 BEIERHOLM STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Lars andel	64.319,00	0,00	0,00	64.319,00
I alt ved budsum	1.439.759,76	752.217,22	41.978,54	645.564,00
Hæftelse nr. 8 BEIERHOLM STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Lars andel	89.428,00	0,00	0,00	89.428,00
I alt ved budsum	1.529.187,76	752.217,22	41.978,54	734.992,00
Hæftelse nr. 9 Petat Finans A/S Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Lars andel	34.493,00	0,00	0,00	34.493,00
I alt ved budsum	1.563.680,76	752.217,22	41.978,54	769.485,00
Hæftelse nr. 10 LOWELL DANMARK A/S Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Maria-Petreas andel	10.339,00	0,00	0,00	10.339,00
I alt ved budsum	1.574.019,76	752.217,22	41.978,54	779.824,00
Hæftelse nr. 11 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Lars andel tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	2.124.486,00	0,00	0,00	2.124.486,00
I alt ved budsum	3.698.505,76	752.217,22	41.978,54	2.904.310,00
Hæftelse nr. 12 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Lars andel tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	700.966,00	0,00	0,00	700.966,00
I alt ved budsum	4.399.471,76	752.217,22	41.978,54	3.605.276,00
Hæftelse nr. 13 - sidste hæftelse LB FORSIKRING A/S Panthaverforspørgelse ikke besvaret hvorfor det tinglyste beløb afsættes. Alene lyst i Maria-Petreas andel	4.599,00	0,00	0,00	4.599,00

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
A. Total i alt	4.404.070,76	752.217,22	41.978,54	3.609.875,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	48.866,00	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	48.866,00	
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.	43.866,00	
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.	5.000,00	Kommentar: Anslået beløb, forsikringssted er ukendt
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. vilkårenes pkt. 7 kr. 184.795,60			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 16-10-2026 Thomas Colstrup			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Incassosalær(er):	kr. 3.875,00
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. 536,00
Total inkl. moms:	kr. 43.866,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.170.000,00

Størstebeløbet	kr. 48.866,00
Restancer	kr. 41.978,54
1/4 af hæftelser	kr. 93.951,06
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 184.795,60





