

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Læsøvej 18, 4700 Næstved

Tvangsauktion: Tirsdag 15-09-2026 kl. 09:30

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

Rettens AS nummer: AS 3-90/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	70676
Rettens AS nummer:	AS 3-90/2026
Matrikel nr.:	13u, Åderup, Næstved Jorder
Beliggende:	Læsøvej 18, 4700 Næstved
Tilhørende:	Krali El Berki, Furd El Berki og Karina Jørgensen
Boende:	Rekvirenten er kendt med ejernes adresser
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 15-09-2026 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
Rekvirent:	Krali El Berki
v/advokat:	Mikkel Hansen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.550.000 kr.
Grundværdi:	438.600 kr.
Boligareal ifølge BBR:	100 m ²
Grund:	795 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:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1900
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

Beskrivelse af sagsnr.: 70676

Beliggende: Læsøvej 18, 4700 Næstved og Hjortøvej 3, 4700 Næstved.

Ikke sagkyndig besigtigelse foretaget den 22. juli 2026.

Ejendommen består af 2 separate boliger liggende på samme matrikel og registreret som

Bygning 1) Læsøvej 18, 4700 Næstved

Bygning 2) Hjortøvej 3, 4700 Næstved.

Bygning 1) Fritliggende enfamilieshus opført år 1900. Ydervægge i blank murværk, mansardtag med bølgeeternit.

Ejendommen indeholder:

Entre med laminatgulv, malede gipspladevægge og loft, samt kvartsvings- laminatbelagt trappe med adgang til 1. sals reposrum med laminatgulv, gipsplader på vægge og loft.

Badeværelse med flisegulv, fliser til loft på vægge og i bruseniche, loft med profilbrædder samt indbyggede spots.

Værelse med laminatgulv, tapetserede vægge, gipsplade loft, samt ovenlysvinduer i mansard.

Værelse med fyrretræsgulve, tapetserede vægge, træprofilloft, synlige loftsbjælker, samt ovenlysvinduer i mansard.

Værelse med laminatgulv, malede vægge samt gipspladeloft.

Værelse med laminatgulv, malede vægge, gipspladeloft samt ovenlysvinduer i mansard.

Fra entre adgang til åben vinkelstue og spisestue med laminatgulv, malede gipspladevægge og loft samt dobbelt havedør med sprosser til flisebelagt indkørsel.

Mellemgang med adgang til toilet med flisegulv, mindre håndvask samt gipspladeloft.

Køkken med laminatgulv malede vægge og loft, køkkenbord med mosaikfliser, samt udgang til vindfang med 5 trins betontrappe til flisebelagt gangareal.

Udvendig kældertrappe med nedgang til to kælderrum med betongulv, pudsede vægge og loft, samt tekniske installationer for fjernvarme samt vaskesøjle.

Ejendommen har centralvarmeanlæg, opvarmet via fjernvarme.

Bygning 2) - Udlejet

Fritliggende vinkelbygget værksted og indbygget garage, ydervægge i blank murværk, samt eternittag.

Bygningen indeholdende:

Fra flisebelagt gangareal indgang i rum med betongulv med løse træfliser, malede vægge samt gipspladeloft, værkstedsrum med betongulv, malede vægge samt gipspladeloft, tre trin ned til stue med laminatgulv, synligt væg i blank murværk, udgang til havestue med murede vægge med bueportaler til vinduer og åbning til udvendigt flisebelagt gangareal, indbygget garage med betongulv med grav, og vippeport til indkørsel.

Husleje udgør kr. 4.000/mdr.

Varmeregning kr. 3809/kvartalet.

Vand kr. 500/mdr.

Lejer står selv for tilmelding af el.

Sammenbygget anneks (3A), udvendige vægge med klinkbeklædning, eternittag med ensidigt fald.

Annekset indeholder: Entre med flisegulv, tapetserede vægge samt gipspladeloft, mellemgang med indbyggede skabe og træprofil loft, vinkelstue med laminatgulv, tapetserede vægge, gipspladeloft, 2 stk. tæppebelagte værelser, tapetserede vægge samt gipspladeloffer, køkken med laminatgulv, tapetserede vægge og glasdør til terrasse, badeværelse med fliser på vægge i bruserhjørne, tekniske installationer for vaskemaskine og tørretumbler samt udgang til flisebelagt terrasse.

Ejendommen har centralvarmeanlæg, opvarmet via fjernvarme.

Begge beboelseseenheder var på besigtigelsesdagen udlejet til 2 separate lejere.

Arealer ifølge BBR:

Bygning 1)

Bebygget areal: 64 m²

Bygningens samlede boligareal: 100 m²

Samlet bygningsareal: 65 m²

Tagetages areal: 36 m²

Udnyttet tagetageareal: 36 m²

Kælderareal: 44 m²

Bygning 2)

Bebygget areal: 158 m²

Bygningens samlede boligareal: 93 m²

Bygningens samlede erhvervsareal: 65 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. 20150206 for kr. 1678000 realkreditpantebrev rdsupport@rd.dk	434.658,63	403.609,01	31.049,62	0,00
I alt ved budsum	434.658,63	403.609,01	31.049,62	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K Ejerpantebrev lyst d. 20081127 for kr. 190000 ejerpantebrev danskebank@danskebank.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	434.658,63	403.609,01	31.049,62	0,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	36.705,00
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	36.705,00
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.	36.705,00
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. 1.550.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 346.589,96		
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 13-08-2026 Mikkel Hansen		

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.350,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Total inkl. moms:	kr. 36.705,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.550.000,00

Størstebeløbet	kr. 36.705,00
Restancer	kr. 31.049,62
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 278.835,34
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 346.589,96





