

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Mose Alle 12, 2610 Rødovre

Tvangsauktion: Fredag 09-05-2025 kl. 10:15
Retten i Glostrup, Retssal F3, Stationsparken 27, 2600 Glostrup
Rettens AS nummer: AS 386/2024



Plesner Advokatpartnerselskab · v/advokat Lars Skanvig
Amerika Plads 37 · 2100 København Ø · Tlf.: 33121133
www.plesner.com · ned@plesner.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	71737-104
Rettens AS nummer:	AS 386/2024
Matrikel nr.:	9cq, Rødovre By, Rødovre
Beliggende:	Mose Alle 12, 2610 Rødovre
Tilhørende:	NS Group ApS under konkurs, CVR-nr. 31873436, v/kurator, advokat Lars Skanvig
Boende:	NS Group ApS under konkurs, CVR-nr. 31873436, v/kurator, advokat Lars Skanvig
Auktionstidspunkt:	Fredag 09-05-2025 kl. 10:15
Auktionssted:	Retten i Glostrup Retssal F3 Stationsparken 27 2600 Glostrup Tlf.: 43 23 14 00 Fogedafdelingen: 43231500 E-mail: foged.glo@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Rekvirent:	NS Group ApS under konkurs
v/advokat:	Lars Skanvig
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Erhverv
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.050.000 kr.
Grundværdi:	483.500 kr.
Boligareal ifølge BBR:	0 m ²
Grund:	967 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	253 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Købstædernes Forsikring
Police nr.:	168833
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	491,48 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Grundskyld og dækningsafgift for 2025 betales i 2 rater. 1. rate vedrørende grundskyld udgør kr. 8.254,61, og vedrørende dækningsafgift kr. 10.378,24. 2. rate vedrørende grundskyld udgør kr. 8.254,60, og vedrørende dækningsafgift kr. 10.378,24. I alt kr. 37.265,69. Idet nuværende ejer er en virksomhed (under konkurs) med et cvr-nr. opkræves grundskyld og dækningsafgift via skattekonto. Se opkrævningerne på salgsopstillingens sider 28-31. Ejendommen er frameldt affaldsindsamling. Køber skal sørge for at tilmelde ejendommen på ny. Affaldsgebyret er derfor ukendt. Se salgsopstillingens sider 65-69. Bidrag til rottebekæmpelse for 2025 udgør kr. 491,48 og opkræves af Rødovre Kommune. Se salgsopstillingens side 57.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja se sider 273-288 i salgsopstillingen

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 967 m², heraf vej 0 m².

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse:

Grundens areal fra Matriklen: 967 m²

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 1

Bygningens anvendelse: Bygning til kontor

Opførelsesår: 1933

Antal etager: 1

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmningsmiddel: Naturgas

Bygningens samlede erhvervsareal: 90 m²

Bemærkninger om bygning

KONTORBYG

14.04.2016: Der foreligger ikke byggetilladelse til anvendelse som bolig

Bygning 2

Bygningens anvendelse: Bygning til industri uden integreret produktionsapparat

Opførelsesår: 1971

Antal etager: 1

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel

Bygningens samlede erhvervsareal: 163 m²

Bemærkninger om bygning

FABRIKSBYG

Bygning nr. 1

Bygningen fremstår pudset og hvidmalet. Der ses flere steder afskalninger af maling på murværket. Taget er belagt med røde mursten.

Ejendommen er forsynet med hvide og brune vinduer med termoruder. Nogle af vinduerne er af ældre dato, hvor malingen er afskallet. Flere termoruder er punkteret.

Der er oprettet en overdækket træterrasse ved bygningens hovedindgang.

Der er en mindre entre, hvorfra der er adgang til et større rum/stue, hvor der er oprettet et lille køkken med hvide, ældre underskabe. Der er en laminatbordplade og en stålvaske. Køkkenarmaturet er demonteret. Væggen over bordpladen er belagt med små keramikmosaikker i blågrå farver. I stuen er der et større hul i gulvet, hvor der ses et vandør.

Fra stuen er der adgang til et større værelse og en fordelingsgang, hvorfra der er adgang til et værelse og en yderligere lille gang, som fører til et mindre værelse, badeværelse og et toilet.

I gangen er der en trætrappe, som fører til en mindre udnyttet tagetage.

Indvendigt i bygningen er der opsat hvidmalede trælofter og forskellige typer af gulve: laminatgulve, parket og trægulve. Væggene er hvidmalede. Gulvene er delvist demonteret i flere rum, og der kan ses fugtskader flere steder på gulvene.

Badeværelset er belagt med brune klinker på gulvet og hvide klinker på væggene. Der er opsat et gipsloft med spot. Lysinstallationen i loftet er delvist demonteret. Der er en hvid håndvask på badeværelset og en bruseniche af glasbyggesten. På den ene væg er der delvist demonteret rørføring til et

gasfyr. Gasfyret er demonteret og findes ikke på ejendommen.

På toilettet er der en hvid sanitet og en hvid håndvask; gulvet er belagt med brune klinker. Væggene er hvide og delvist spartlede.

Bygning nr. 2

Bygning nr. 2 er sammenbygget med bygning nr. 1, og der er adgang til bygning nr. 2 via en trædør for enden af gangen i bygning nr. 1.

Bygning nr. 2 er opført i gule mursten, som flere steder er delvist gråpudset. Der mangler mursten på den venstre udvendige væg af bygningen. Bygningen er forsynet med hvide og brune vinduer. Nogle af ruderne er punkteret, og der mangler ruder i flere vinduer, hvor de knuste/manglende ruder er blevet dækket med træplader, plastik eller lignende. Der er yderligere adgang til bygning nr. 2 fra venstre side via en trædør og fra bagsiden via en større træport.

I bygningen er der en lang gang, hvorfra der er adgang til 3 værelser. På værelserne og i gangen er der opsat lyse trælofter, gulvene er belagt med brune klinker, og væggene er hvidmalede. Bygningen slutter med en større hal med et ældre betongulv og synlige tagtrækonstruktioner. Fra hallen er der udgang via en større træport. I hallen er der etableret en kælder, som ikke kunne besigtiges, da den stod under vand. Der er en del skrald i hallen.

Varme-, vand-, el- og andre tekniske installationer i begge bygninger bør gennemgås for at sikre funktionalitet.

På træterrassen og i flere rum på ejendommen er der gamle møbler, hårde hvidevarer, diverse effekter og skrald. Funktionsdygtigheden af hårde hvidevarerne er ukendt.

Grunden

Haven fremstår upasset. Ved hovedindgangen er der en mindre græsplæne. Resten af grunden er belagt med ældre fliser, som flere steder er tilgroet med ukrudt og mindre buske. Der ligger diverse effekter i haven. Haven er omkranset af et ældre træhegn, på nær den venstre side af haven, hvor der er etableret en hæk. I baghaven er træhegnet begyndende væltende mod naboen.

I den venstre side af haven er der etableret en stor aflang metalrist med et rum nedenunder. Det kunne ikke besigtiges.

Der er en åben indkørsel på grunden fra den højre side.

Grunden er kortlagt som forurenede, se salgsopstillingens sider 124-238.

Affaldsgebyr

Ejendommen er anmeldt affaldsindsamling. Køber skal sørge for at tilmelde ejendommen på ny. Affaldsgebyret er derfor ukendt.

Uoverensstemmelser med BBR-meddelelsen:

1. Der er etableret en udnyttet tagetage i bygningen nr. 1 og en kælder i bygningen nr. 2. Oplysning vedrørende disse fremgår ikke af BBR-meddelelsen.
2. I BBR-meddelelsen står, at varmeinstallation i bygningen nr. 2 er "centralvarme med én fyringsenhed". Der er ved besigtigelsen ikke konstateret nogen opvarmingsenheder i bygningen. Det vides derfor ikke, hvordan opvarmning i bygningen nr. 2 er sket.

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. Der er ikke foretaget opmåling af arealerne i forbindelse med tvangsauktionen.

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 NS GROUP ApS under konkurs, CVR-nr. 31873436, v/kurator, advokat Lars Skanvig, c/o Plesner Advokatpartnerselskab, Amerika Plads 37, 2100 København Ø Ejerpantebrev lyst d. 11.10.2019 for kr. 1.100.000. Der er tinglyst underpant i ejerpantebrevet for kr. 1.100.000 med Shahzad Ahmed Naveed som underpanthaver. Jf. retsbogen af 26.02.2025 (se salgsopstillingens side 240) er der aftalt som auktionsvilkår, at provenuet tilfalder konkursboet og ikke hæftelse 1. ned@plesner.com	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	0,00	0,00	0,00	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse FRIVÆRDI Friværði, jf. Tvangsauktionsvilkårenes pkt. 6 A, b.	1.050.000,00	0,00	0,00	1.050.000,00
A. Total i alt	1.050.000,00	0,00	0,00	1.050.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilåårenes pkt. 6B:	kr.	153.148,93	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	153.148,93	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	0,00	
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlågs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	90.655,03	
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	
10. Restance vedr. grundskyld og dækningsafgift for 2024, anslået	kr.	18.804,76	Kontakt e-mail: Tvangssalgfortrin@gaeldst.dk Kommentar: Se sider 32-34 i salgsofstillingen
11. Bortskaffelse af affald før 2024	kr.	1.083,75	Kontakt e-mail: cn10133@rk.dk Kommentar: Se sider 39-40 i salgsofstillingen
12. Ejendomsskat og bidrag før 2024	kr.	23.972,54	Kontakt e-mail: cn10133@rk.dk Kommentar: Se sider 40-43 i salgsofstillingen
13. Restance vedr. grundskyld og dækningsafgift for 1.01.2025 - 9.05.2025, anslået	kr.	18.632,85	Kontakt e-mail: Tvangssalgfortrin@gaeldst.dk Kommentar: Se sider 28, 30 og 35-37 i salgsofstillingen
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.050.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilåårenes pkt. 7 kr. 415.648,93			
Denne salgsofstilling er udarbejdet den 04-04-2025 Natalya Enggaard			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 39.375,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 3.091,25
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Bortkørsel af skrald:	kr. 6.875,00
Befordring, anslået:	kr. 5.000,00
Vurdering af ejendommen:	kr. 2.500,00
Ejendomsforsikring, anslået:	kr. 22.208,78
Fremfindelse og transskription af servitut nr. 1, anslået:	kr. 4.000,00
Total inkl. moms:	kr. 90.655,03
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.050.000,00	
Størstebeløbet	kr. 153.148,93
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 262.500,00
Friværdis	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 415.648,93



