

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Valdemarsvej 6, 9500 Hobro

Tvangsauktion: Torsdag 22-05-2025 kl. 10:40
Retten i Aalborg, Retssal 1, Badehusvej 17, 9000 Aalborg
Rettens AS nummer: AS 16-53/2025



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	404322-T-JET
Rettens AS nummer:	AS 16-53/2025
Matrikel nr.:	21g, Snæbum By, Snæbum
Beliggende:	Valdemarsvej 6, 9500 Hobro
Tilhørende:	Viktoria Alexandra Horstmann under konkurs
Boende:	v/kurator advokat Per Buttenschøn, DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, Hack Kampmanns Plads 2, 3., 8000 Aarhus C
Auktionstidspunkt:	Torsdag 22-05-2025 kl. 10:40
Auktionssted:	Retten i Aalborg Retssal 1 Badehusvej 17 9000 Aalborg Tlf.: 99 68 84 00 E-mail: tvang.alb@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00 Fogedrettens telefontid er fra kl. 09.00 - 12.00 Skifterettens telefontid er fra kl. 09.00 - 12.00
Dato for besigtigelse:	Mandag 19-05-2025 kl. 15:00
Besigtigelse:	Valdemarsvej 6, 9500 Hobro
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Rekvirent:	Konkursboet v/kurator, advokat Per Buttenschøn
v/advokat:	Katrine Bjørndal Kjøller

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.750.000 kr.
Grundværdi:	126.800 kr.
Boligareal ifølge BBR:	163 m ²
Grund:	11955 m ² Heraf vej 210 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Gartnernes Forsikring
Police nr.:	229270
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	10.771,15 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Ejendomsgrundskyld og bidragsbillet er vedlagt som bilag
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	-
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	1990
Antal værelser:	10

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 11955 m², heraf vej 210 m².

Oplysninger ifølge BBR-Meddelelse:

Fritliggende énfamilieshus opført i 1990 i mursten og med betontagsten.

Samlet bebygget og bygningsareal 290 m², samlet boligareal 163 m², tagetagens areal 138 m², heraf udnyttet areal 0 m².

Samlet andet areal 127 m², heraf udhus 72 m² og indbygget udestue 55m².

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed. Opvarmningsmiddel: Fast brændsel.

Beskrivelse af ejendommen i øvrigt:

Stueplan indeholder: To stuer, køkken-alrum, fem værelser, hvoraf det ene har direkte adgang til badeværelse, endnu et badeværelse samt et bryggers.

1. sal: To værelser, badeværelse, stue og opholdsmiljø med loft til kip og synlige loftsbjælker.

Byggesager:

Ifølge oplysninger fra Mariagerfjord Kommune i e-mail af 20. marts 2025 er der pt uafsluttede byggesager, jf. e-mail fra kommunen med supplerende bilag (Mariagerfjord Kommune - Oplysningspligt - Byg 2023, Spildevandstilladelse og Byggetilladelse). Der henvises i øvrigt til weblager.dk, hvor byggesagerne og byggetegningerne er offentligt tilgængelige.

Foreløbig vurdering:

Iflg. Vurderingsportalen er den foreløbige 2024 vurdering DKK 1.439.000, heraf grundværdi DKK 447.000.

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.

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 INVESTERINGSELSESKABET A.O. SKOVSAGER ApS CVR-nr. 32769446 v/Penta Advokater CVR-nr. 25575288 Kautionist: Person med navne- og adressebeskyttelse 160664 Pantebrev tinglyst den 12-01-2021 for kr. 500.000 Sideordnet med hæftelse 2 - pantebrev kr. 500.000	561.735,04	0,00	0,00	561.735,04
I alt ved budsum	561.735,04	0,00	0,00	561.735,04
Hæftelse nr. 2 Ingrid Maren Balle Solgårdsvej 3, 1. th. 2942 Skodsborg Kautionist: Person med navne- og adressebeskyttelse 160664 Pantebrev tinglyst den 12-01-2021 for kr. 500.000 Sideordnet med hæftelse 1 - pantebrev kr. 500.000	561.735,04	0,00	0,00	561.735,04
I alt ved budsum	1.123.470,08	0,00	0,00	1.123.470,08
Hæftelse nr. 3 Tinglyst underpant til TCB Ejendomme Aarhus ApS under konkurs CVR-nr. 40824766 v/kurator, advokat Boris K. Frederiksen Åboulevarden 49, 1., 8000 Aarhus C CVR-nr. 64952811 Ejerpantebrev tinglyst 28-10-2021 for kr. 4.000.000. Skylden er opgjort til DKK 14.977.421,48, jf. opgørelse vedlagt som bilag. Medtages for det tinglyste beløb	14.977.421,58	0,00	0,00	14.977.421,58
I alt ved budsum	16.100.891,66	0,00	0,00	16.100.891,66
Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg tinglyst den 11-05-2023 for kr. 249.647 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb	249.647,00	0,00	0,00	249.647,00

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	16.350.538,66	0,00	0,00	16.350.538,66

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	191.690,28	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	191.690,28	
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.	40.455,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	5.625,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	7.635,38	Kommentar: Restanceopgørelse er vedhæftet som bilag
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	8.014,14	Kommentar: Opgørelsen er vedlagt som bilag til SO
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	
Kommentar: Der tages forbehold for eventuel indefrosset grundskyld for årene 2024 og senere			
10. Underskud panthaverregnskab, foreløbig opgørelse	kr.	129.960,76	(Anslået)
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.750.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 629.190,28			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 26-03-2025 Jette Hede			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.600,00
Total inkl. moms:	kr. 40.455,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.750.000,00

Størstebeløbet	kr. 191.690,28
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 437.500,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 629.190,28

