

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Eskholtvej 2, 8660 Skanderborg

Tvangsauktion: Fredag 07-11-2025 kl. 09:00
Retten i Horsens, A, Godsbanegade 2, 8700 Horsens
Rettens AS nummer: AS 6-97/2025



Kromann Reumert · v/advokat Andreas Agervig Hansson
Rådhuspladsen 3 · 8000 Aarhus C · Tlf.: 7012 1211
<https://www.kromannreumert.com/> · cvn@kromannreumert.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	10

Journalnummer:	7011126
Rettens AS nummer:	AS 6-97/2025
Matrikel nr.:	46, Ris By, Ovsted
Matrikel nr.:	7c, Ris By, Ovsted
Matrikel nr.:	20, Ris By, Ovsted
Beliggende:	Eskholtvej 2, 8660 Skanderborg
Tilhørende:	Hans Haurum
Boende:	Eskholtvej 2, Ris, 8660 Skanderborg
Auktionstidspunkt:	Fredag 07-11-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Horsens A Godsbanegade 2 8700 Horsens Tlf.: 76 25 45 00 E-mail: foged.hrs@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Andreas Agervig Hansson

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Landbrug
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	2.800.000 kr.
Grundværdi:	348.700 kr.
Boligareal ifølge BBR:	190 m ²
Grund:	66799 m ² Heraf vej 8.524 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	133 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring A/S
Police nr.:	605-5001743152
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	1.444,76 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Det angivne beløb er eksklusiv rykkergebyr.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1920
Antal værelser:	7

Beskrivelse af ejendommen

Landejendom

Ejendommen, der er beliggende i landzone, har ifølge tingbogen et samlet tinglyst matrikulært grundareal på i alt 52.292 m², heraf 0 m² vej.

Ejendommen er ifølge BBR en landbrugsejendom. Det betyder, at ejendommen i udgangspunktet er omfattet af landsbrugslovens regler, herunder bl.a. - ikke udtømmende - i relation til bopæls- og landbrugspligt, hvorfor interesserede købere - eventuelt ved advokatbistand - opfordres til at undersøge reglerne herom nærmere.

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1961. Det samlede bygningsareal udgør 378m². Boligareal udgår 190m². Herudover udgør værksted/lade 158m².

Ifølge BBR er forefindes der en nedgravet tank på ejendommen.

Ejendommen er opført i mursten og med fibercement herunder asbest som tagdækningsmateriale.

Ejendommen er i ét plan. Ejendommen bebos af ejer selv.

Ejendommens varmekilde er oplyst og besigtiget til at være et brændefyr, men i BBR bygningens opvarmningsmiddel opgivet til "Flydende brændsel".

Stuehuset består af i alt 7 værelser og 1 toilet. Man træder ind i husets entre i den ene af husets længer, hvorfra man kan gå videre ind i husets køkken-/alrum eller spisestue, fra køkkenet og spisestuen er der adgang til husets bryggers, hvor der er udgang til husets bagside. I forlængelse heraf er der en gang, hvortil der er adgang til husets eneste toilet, og efterfølgende til husets fyrrum, som er placeret i "hjørnet" af stuehusets to længer. Husets anden længe - som man tilgår via spisestuen - består af 3 værelser, 1 stue med udsigt over landskabet samt indbygget garage.

Hårde hvidevarer - herunder komfur, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler - er af ældre dato, men fremstår funktionsdygtige.

Stuehuset har et uudnyttet loft, som ifølge ejer benyttes til opbevaring.

I forlængelse af den ene længe og med separat indgang findes husets værksted/lade, hvor der pt. er opbevaret en traktor og øvrigt maskinel.

Der henvises i forbindelse med kloak, afløbs- og vandforhold for ejendommen til den vedlagte Ejendomsdatabaseret rapport.

Den senest gældende offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.800.000,00.

Ansvarsbegrænsning

Besigtigelse af ejendommen er sket den 2. juli 2024 uden sagkyndig. Ejer har den 24. september 2025 telefonisk bekræftet, at ejendommen fortsat fremstår som på ovennævnte dato. Denne beskrivelse af ejendommen er alene af orienterende karakter, og kan ikke anses for udtømmende. Interesserede købere anbefales at søge sagkyndig bistand hos egen advokat, ejendomsmægler og/eller revisor.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og uden ansvar for rekvirenten og fogedretten. Rekvirenten har ikke nærmere kendskab til denne og rekvirenten må derfor i forbindelse med tvangsauktionen fraskrive sig ethvert ansvar for faktiske, juridiske såvel som fysiske fejl og mangler ved ejendommen.

Køber kan således ikke gøre nogen form for mangelsbeføjelser gældende, eksempelvis ved ophævelse af tvangsauktionskøbet, forholdsmæssigt afslag, godtgørelse og/eller erstatning.

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.

Henvendelse vedrørende besigtigelse af ejendommen samt spørgsmål skal ske til Casper Veng Nielsen på cvn@kromannreumert.com eller tlf. nr. 38775299.

Eventuelle spørgsmål vedrørende ejendommen kan rettes til advokat Andreas Agervig Hansson på aaha@kromannreumert.com.

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 Bernstorffsgade 40 2100 København Ø Kautionsist:Selvskyldnerkautionsist Maria Kjær Sandefjordvej 17 6100 Haderslev Realkreditpantebrev lyst d. 07.11.2003 for kr. 2.360.000,00. Restgæld pr. 01.12.2025 kr. 1.184.094,37 Obligationsrestgæld kr. 1.232.564,02 Ydelse pr. 11.12.2025 kr. 11.939,07 Lånetype: FlexLån Fri F5K ann 12-trm Rente p..a. 3,18440% Restløbetid 7 år og 1 måned. Refinansieringsdato: 01.01.2028 Fondskoder til indfrielse: DK0009296543, DK0009299729 og DK0004603891. Ydelsen forfalder månedsvis forud hver d. 1. i måneden, dog i juni og december er forfald den 11. i måneden. Brugt afdragsfrihed 9 år og 3 måneder. Disponibel afdragsfrihed: 9 måneder. Der henvises i øvrigt til vedlagte "særlige bestemmelser" vedrørende lån i Realkredit Danmark A/S, hvorefter der gælder særlige indfrielsesvilkår. rdsupport@rd.dk	1.282.474,73	1.184.094,37	98.380,36	0,00
I alt ved budsum	1.282.474,73	1.184.094,37	98.380,36	0,00
Hæftelse nr. 2 SPAR NORD BANK A/S Ejerpantebrev lyst d. 30.11.1999 for kr. 1.110.000,00. Iht. mail d.15.09.2025 opgøres kravet pr. auktionsdagen til kr. 1.160.135,25. ahh@sparnord.dk	1.160.135,25	0,00	0,00	1.160.135,25
I alt ved budsum	2.442.609,98	1.184.094,37	98.380,36	1.160.135,25
Hæftelse nr. 3 Petat Finans A/S Udlæg lyst d. 12.09.2011 for kr. 109.993.00. Iht. opgørelse d.15.09.2025 opgøres kravet pr. auktionsdagen til kr. 88.674,52. aa@jlaw.dk	88.674,52	0,00	0,00	88.674,52
I alt ved budsum	2.531.284,50	1.184.094,37	98.380,36	1.248.809,77

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. 4 SKOVGAARD HOLDING. EGEBJERG ApS Ejerpantebrev lyst d. 04.12.2013 for kr. 250.000,00. Iht. opgørelse d.12.09.2025 opgøres kravet pr. auktionsdagen til kr. 209.234,35. kj@lrp.dk	209.234,35	0,00	0,00	209.234,35
I alt ved budsum	2.740.518,85	1.184.094,37	98.380,36	1.458.044,12
Hæftelse nr. 5 Christian Bech Nielsen Udlæg lyst d. 26.05.2016 for kr. 79.192,00. Iht. Panthaverforespørgsel d. 12.09.2025 har vi ikke fået en tilbagemelding, hvorfor kravet medtages til det tinglyste beløb kr. 79.192,00.	79.192,00	0,00	0,00	79.192,00
I alt ved budsum	2.819.710,85	1.184.094,37	98.380,36	1.537.236,12
Hæftelse nr. 6 SKOVGAARD HOLDING. EGEBJERG ApS Udlæg lyst d. 09.11.2016 for kr. 296.452,00. Iht. Mail d. 01.04.2025 opgøres kravet pr. auktionsdagen til kr. 0,00. kj@lrp.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	2.819.710,85	1.184.094,37	98.380,36	1.537.236,12
Hæftelse nr. 7 SPAR NORD BANK A/S Udlæg lyst d. 28.06.2023 for kr. 805.232,00. Iht. mail d. 25.03.2025 opgøres kravet til kr. 0,00. ahh@sparnord.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	2.819.710,85	1.184.094,37	98.380,36	1.537.236,12
Hæftelse nr. 8 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 20.11.2023 for kr. 640.883,00. Iht. Panthaverforespørgsel d. 12.09.2025 har vi ikke fået en tilbagemelding, hvorfor kravet medtages til det tinglyste beløb kr. 640.883,00. tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	640.883,00	0,00	0,00	640.883,00
I alt ved budsum	3.460.593,85	1.184.094,37	98.380,36	2.178.119,12

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. 9 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst d. 20.11.2024 for kr. 863.014,00. ht. Panthaverforespørgsel d. 12.09.2025 har vi ikke fået en tilbagemelding, hvorfor kravet medtages til det tinglyste beløb kr. 863.014,00. tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	863.014,00	0,00	0,00	863.014,00
I alt ved budsum	4.323.607,85	1.184.094,37	98.380,36	3.041.133,12
Hæftelse nr. 10 - sidste hæftelse Petat Finans A/S Udlæg lyst d. 14.05.2025 for kr. 113.269,00. Iht. opgørelse d.15.09.2025 opgøres kravet pr. auktionsdagen til kr. 3.623,50. aa@jslaw.dk	3.623,50	0,00	0,00	3.623,50
A. Total i alt	4.327.231,35	1.184.094,37	98.380,36	3.044.756,62

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	74.983,37	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	74.983,37	
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.	61.717,50	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk Kommentar: lht. mail fra Skanderborg Kommune d.15.09.2025 og opgørelse fra Gældsstyrelsen	kr.	5.268,07	
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.	497,80	Kontakt e-mail: ros.privat@tryg.dk Kommentar: Brandpræmie for perioden d.01.10.2025-01.11.2025
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 2.800.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 552.745,05			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 10-10-2025 Andreas Agervig Hansson			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 43.750,00
Incassosalær(er):	kr. 7.987,50
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.125,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.000,00
Total inkl. moms:	kr. 61.717,50

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.800.000,00

Størstebeløbet	kr. 74.983,37
Restancer	kr. 98.380,36
1/4 af hæftelser	kr. 379.381,32
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 552.745,05





