

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Hasselager Stationsvej 17, Hasselager, 8361 Hasselager

Tvangsauktion: Tirsdag 11-11-2025 kl. 09:00
Retten i Aarhus, Retssal A, Vester Alle 12, 1, 8000 Århus C
Rettens AS nummer: AS 20-129/2025



Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	4
Fotos	10



www.dlapiper.com · jette.hede@dk.dlapiper.com

Journalnummer:	406655-1-JET
Rettens AS nummer:	AS 20-129/2025
Matrikel nr.:	2h, Hasselager By, Kolt
Beliggende:	Hasselager Stationsvej 17, Hasselager, 8361 Hasselager
Tilhørende:	Thomas Loft
Boende:	Østerby Alle 8, 8310 Tranbjerg J
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 11-11-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Aarhus Retssal A Vester Alle 12, 1 8000 Århus C Tlf.: 99 68 78 00 E-mail: foged.arh@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	DLR Kredit A/S
v/advokat:	Trine Hasselbalch

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelses- og erhvervsejendom
Ejendomsværdi pr. 01-10-2022:	1.700.000 kr.
Grundværdi:	698.300 kr.
Boligareal ifølge BBR:	130 m ²
Grund:	1195 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	420 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Lokal Forsikring G/S
Police nr.:	7780222
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	28.283,73 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Grundskyld og dækningsafgift iflg. OIS DKK 28.112,32 + gebyr rottebekæmpelse 171,41
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Ingen
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1870

Beskrivelse af ejendommen

MISLIGHOLDELSESAUKTION:

Ejendommen blev solgt på tvangsauktion den 7. januar 2025 for et bud på DKK 1.350.000, men da auktionskøber ikke har opfyldt auktionsvilkårene, idet DLR Kredit A/S ikke har modtaget betaling indenfor 6-månedersfristen, har DLR Kredit begæret afholdelse af misligholdelsesauktion.

Tinglyst samlet grundareal 1195 m², heraf vej 0 m².

Oplysninger ifølge BBR:

Ejendom opført i 1870 i mursten og med tagpap med stor hældning.

Bebygget areal 370 m², samlet kælderareal 50m² og samlet tagetage 130 m². Samlet boligareal 130 m² og samet erhvervsareal 420 m².

Opvarmes med fjernvarme og ingen oplysninger om supplerende varme.

Bemærkninger for bygning: 50 m² erhverv i kælder.

Carport opført i 1992 i træ og plastik-tagdækning. Bebygget areal 33 m².

Tanke:

Nedgravet olietank etableret i 1951, 3000 liter. Ikke i drift. Sløjfet i 1973. Afblændet.

Nedgravet olietank etableret i 1956. Ikke i drift. Sløjfet i 1977. Afblændet.

Beskrivelse af ejendommen i øvrigt:

Blandet bolig- og erhvervs ejendom. 370 m² erhverv i stueetagen og 130 m² bolig på 1. sal. Udenfor er grunden primært belagt med grus og anvendelig til parkering eller opmagasinering.

Industrikøkken med lagerfaciliteter, herunder 50 m² kælder.

Tilbygning på 33 m² opført i 1992. Fungerer som uopvarmet lagerlokale.

Erhvervsdelen i stueetagen har i nyere tid været anvendt som selskabs- og krolokaler. En mindre bar er indrettet ved indgangen, herunder garderobe og toiletfaciliteter. Selskabslokaler af forskellige størrelser. Stort køkken med køle- og frysefaciliteter, herunder adgang til lagerplads i kælderen. Bag det store selskabslokale er der adgang til det uopvarmede lagerlokale.

Beboelseslejligheden på 1. sal kan tilgås enten via trappe indenfor hoveddøren i stueetagen eller udefra via den store tagterrasse. Lejligheden på 1. sal består af en fordelingsgang som leder hen til en stue samt 3 øvrige værelser. Derudover rummer lejligheden et stort og moderne køkken samt badeværelse.

Nye ejer vil kunne fortsætte driften af kroen og samtidig bebo eller tilbyde lejligheden på 1. sal til evt. forpagter eller medarbejdere. Der er mulighed for at lukke indgangen til lejligheden fra stueetagen af, således at den kun kan tilgås fra særskilt indgang udefra ved tagterrasse. Dermed bedre mulighed for brug/udlejning særskilt.

Ejendomsskatter 2025:

Foreløbig vurdering:

Ejendomsskatterne 2024 og 2025 er beregnet ud fra den foreløbige 2023-vurdering. Når den endelige vurdering er klar, bliver skatterne genberegnet og efterreguleret.

- Grundværdien bruges til at beregne grundskylden.
- Ejendomsværdien bruges til at beregne ejendomsværdiskatten, hvis der er ejere, der betaler ejendomsværdiskat over forskuds- og årsopgørelsen.

Inden skatterne beregnes, fratrækker Skat 20 % fra vurderingen.

Iflg. Vurderingsportalen er den foreløbige 2023 grundværdi DKK 2.978.0000.000.

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 DLR Kredit A/S CVR-nr. 25781309 Rekvirent v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab CVR-nr. 35209352 Realkreditpantebrev DKK 1.223.000, rente 1,5%, obligationslån jurmail@dlr.dk	941.002,79	0,00	0,00	941.002,79
I alt ved budsum	941.002,79	0,00	0,00	941.002,79
Hæftelse nr. 2 Ingen tinglyst underpant Ejerpantebrev stort DKK 289.000, rente 20% Det tinglyste beløb afsættes thomasloftdk@gmail.com	298.000,00	0,00	0,00	298.000,00
I alt ved budsum	1.239.002,79	0,00	0,00	1.239.002,79
Hæftelse nr. 3 Skatteforvaltningen CVR-nr. 19552101 Udlæg tinglyst den 21.04.2023 for DKK 147.921 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	147.921,00	0,00	0,00	147.921,00
I alt ved budsum	1.386.923,79	0,00	0,00	1.386.923,79
Hæftelse nr. 4 Skatteforvaltningen CVR-nr. 19552101 Udlæg tinglyst den 12.06.2024 for DKK 170.273 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	170.273,00	0,00	0,00	170.273,00
I alt ved budsum	1.557.196,79	0,00	0,00	1.557.196,79
Hæftelse nr. 5 Skatteforvaltningen CVR-nr. 19552101 Udlæg tinglyst den 12.06.2025 for DKK 123.427 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	123.427,00	0,00	0,00	123.427,00
I alt ved budsum	1.680.623,79	0,00	0,00	1.680.623,79

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. 6 - sidste hæftelse Qred AB Sverige Drottninggatan 98 11160 Stockholm Udlæg tinglyst den 10.10.2024 for DKK 237.686 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb support@qred.se	237.686,00	0,00	0,00	237.686,00
A. Total i alt	1.918.309,79	0,00	0,00	1.918.309,79

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	81.282,44	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	81.282,44	
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.	44.105,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: Ingen restancer iflg. Aarhus kommune
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	30.667,44	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk Kommentar: Grundskyld, dækningsafgift og rottebekæmpelsesgebyrer
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.	2.760,00	(Anslået) Kontakt e-mail: kundeserviceGenbrug@kredslob.dk Kommentar: Renovation
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: Ingen restancer iflg Lokal Forsikring
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.700.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 523.522,44			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 14-10-2025 Jette Hede			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 37.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 500,00
Total inkl. moms:	kr. 44.105,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.700.000,00

Størstebeløbet	kr. 81.282,44
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 425.000,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 523.522,44









