

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Marøgelhøj 5, 8520 Lystrup

Tvangsauktion: Tirsdag 06-01-2026 kl. 10:30
Retten i Aarhus, Fogedretten, A, Vester Alle 12, 1, 8000 Århus C
Rettens AS nummer: AS 20-158/2025



Advokatgruppen · v/advokat Helle Brandt
Emil Møllers Gade 41B, 1 · 8700 Horsens · Tlf.: 70101330
www.advokatgruppen.dk/ · BH@advokatgruppen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	39991
Rettens AS nummer:	AS 20-158/2025
Matrikel nr.:	16ae, Lystrup by, Elsted
Beliggende:	Marøgelhøj 5, 8520 Lystrup
Tilhørende:	A-Portal.DK Aps
Boende:	Nyager 13, 7000 Fredericia
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 06-01-2026 kl. 10:30
Auktionssted:	Retten i Aarhus, Fogedretten A Vester Alle 12, 1 8000 Århus C E-mail: foged.arh@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Fredag 19-12-2025 kl. 10:00
Besigtigelse:	Marøgelhøj 5, 8520 Lystrup
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Der må IKKE tages fotos i forbindelse med besigtigelse.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	HKL Pantebrevs Invest II ApS
v/advokat:	Helle Brandt

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Beboelses- og erhvervsjendom
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	3.500.000 kr.
Grundværdi:	553.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	342 m ²
Grund:	1580 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	812 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Tryk forsikring
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	23.026,11 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Ejendomsbidragsbillet og boligskatteberegning grundskyld
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Ja Det er IKKE lykket at få kopi af lejekontrakterne
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1971
Antal værelser:	12

Beskrivelse af ejendommen

Blandet bolig og erhvervsejendom

Tinglyst areal 1580 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen er bygget af gasbeton med eternittag, opvarmning med fjernvarme. Ejendommen er fuldt udlejet.

Ejendommen – der er en blandet erhverv- og beboelsesejendom er i forskudte plan - værkstedet ligger i et midterste plan - i gadeniveau, stor vinkelhal med betongulv, indretning som autoværksted. Alle maskiner og lifte tilhører lejer.

I kælderniveau, ca. 4 trind ned, ligger personale faciliteter 3 toiletter og et baderum. Øvre etage, ca. 4 trind op, ligger stort køkken med spiseplads til medarbejder, toilet og reception. Troldekt lofter og gråklinker på gulvet.

1. sal er udlejet til bolig, 1 lejlighed med 4 værelser med trælofter, gulvtæpper, hvide døre og vinduer i den ene ende af huset, i den anden ende til højre, er der indrettet 4 klubværelser med fælles køkken og bad.

Ifølge BBR er bebygget areal 620m² og boligarealet udgør 342 m² (tagetagen), erhvervsarealet udgør 812 m², heraf 192 m² kælder.

Varmeinstallationen er fjernvarme

BEMÆRKNINGER i BBR – 179 m² i tagetage er indrettet til beboelse UDEN tilladelse. Der er ikke-lovliggjorte forhold på ejendommen, heraf 440 m² uopvarmet erhvervsareal

Beskrivelsen af ejendommen er baseret på BBR-ejermeddelelsen samt besigtigelse af ejendommen den 3. december 2025..

Auktionskøber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen sælges som beset og uden nogen form for ansvar for forurening, fejl og mangler.

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 - sidste hæftelse HKL PANTEBREVS INVEST II ApS CVR 24225798 Kautionsist:Erik Magnus Brockdorff Schmidt Pantebrev 3.050.000 kr., rentesats 10%, stående lån og med mulighed for afdragsfrihed og med tinglyst underpant til Ringkjøbing Landbobank Aktieselskab CVR 37536814 dehn@husejer-kredit.dk	3.395.860,96	0,00	0,00	3.395.860,96
A. Total i alt	3.395.860,96	0,00	0,00	3.395.860,96

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkārenes pkt. 6B:	kr.	254.223,00	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	164.223,00	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	90.000,00	
Om art og afvikling oplyses:	Eventuelle deposita og forudbetalt leje - ej oplyst af ejer.		
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	107.000,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	Kontakt e-mail: betaling@mkb.aarhus.dk Kommentar: Byggesagsgebyr 6.095,72 ikke fortrin
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	40.429,87	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Se auktionsopgørelse
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.	6.793,13	Kontakt e-mail: restance@kredslob.dk Kommentar: Renovation kundenr. 2613921
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	10.000,00	(Anslået) Kommentar: Tryk forsikring - endnu ikke modtaget auktionsopgørelse
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	90.000,00	(Anslået) Kommentar: Depositata - ikke modtaget lejekontrakter
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 3.500.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkārenes pkt. 7 kr. 1.129.223,00			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 08-12-2025 Helle Brandt			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 43.750,00
Incassosalær(er):	kr. 41.109,43
Mødesalær(er):	kr. 1.687,50
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 8.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 1.800,00
Udlejningsejendom:	kr. 6.250,00
Afrunding:	kr. 2.048,07
Total inkl. moms:	kr. 107.000,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.500.000,00

Størstebeløbet	kr. 254.223,00
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 848.965,24
Friværdis	kr. 26.034,76
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 1.129.223,00

