

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Troensevej 7, 9220 Aalborg Øst

Tvangsauktion: Tirsdag 10-03-2026 kl. 09:20
Retten i Aalborg, Retssal 1, Badehusvej 17, 9000 Aalborg
Rettens AS nummer: AS 16-307/2025



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	11

Journalnummer:	427851-T
Rettens AS nummer:	AS 16-307/2025
Matrikel nr.:	11bk, Nr. Tranders, Aalborg Jorder
Beliggende:	Troensevej 7, 9220 Aalborg Øst
Tilhørende:	Demca ApS under konkurs v/kurator Per Buttenschøn
Boende:	c/o DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, Hack Kampmanns Plads 2, 3., 8000 Aarhus C Øst
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 10-03-2026 kl. 09:20
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:	Onsdag 04-03-2026 kl. 15:00
Besigtigelse:	Troensevej 7, 9220 Aalborg Øst
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Rekvirent:	Kurator Per Buttenschøn, DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab
v/advokat:	Per Buttenschøn

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Erhverv
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	4.350.000 kr.
Grundværdi:	362.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	0 m ²
Grund:	4525 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	1817 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Codan
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	20.314,19 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Ejendomsgrundskyld, dækningsafgift og rottebekæmpelsesgebyr
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	-
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1988

Beskrivelse af ejendommen

Erhvervsejendom Troensevej, Aalborg Øst

Tinglyst areal 4525 m², heraf vej 0 m².

Ifølge BBR-meddelelse:

Bygning 1:

Bygning til lager opført i 1988 i betonelementer med tagpap med lille hældning. Bebygget areal 1288 m², erhvervsareal 1288 m². Opvarmes med fjernvarme.

Bygning 2:

Bygning til lageropført i 1995 i metal og med metaltagdækning. Bebygget areal 111 m², erhvervsareal 111 m².

Bygning 3:

Bygning til lager opført i 1999 i metal og med metaltagdækning. Bebygget areal 418 m², erhvervsareal 418 m².

Beskrivelse:

Ejendommen er beliggende i et større erhvervsområde i den østlige del af Aalborg, med gode tilkørselsforhold og let adgang til det overordnede vejnet. Ejendommen består af tre opførte bygninger med et samlet bebygget areal på 1817 m², her af administrations- / kontordel med dertilhørende velfærdsfaciliteter med adgang til et regulært og søjlefrit lager på i alt 1.128 m². Herudover er der et kølerum på 110 m² samt en kold hal på 432 m². Det tinglyste grundareal andrager i alt 4.525 m² og er indhegnet og befæstet med asfalt. Generelt ses ejendommen at være i slidt stand, både udvendigt og indvendigt.

Bygning 1. Bygningen er opført i 1988 og senest ombygget i 1995. Bygningen er opført i betonelementer med tagpap som tagdækningsmateriale. Bygningen har et samlet areal på 1288 m² på en etage. Bygningen opvarmes med fjernvarme. På nuværende tidspunkt anvendes bygningen som engros butik / lager, men bygningen primære anvendelsesmulighed er lager. Der er i dag opført indgangsparti med skydedøre til brug for bygningens nuværende anvendelse som butik. Der er i den ene ende indrettet faciliteter til kontor med 147 m² (nord – vest). Lageret er på nuværende tidspunkt indrettet med pallereoler.

Bygning 2. Bygningen er opført i 1995 som tilbygning til bygning 1. Bygningen er opført i metal, som både sidebeklædning som tagdækningsmateriale. Bygningen har et samlet areal på 111 m² på en etage. Bygningen er uden varmeinstallation. Bygningen anvendes på nuværende som lagerbygning, hvor der er indrettet en køle- / fryserum på 110 m². (*Uafklaret om dette medfølger*)

Bygning 3. Bygningen er opført i 1999 som tilbygning til bygning 2. Bygningen er opført i metal, som både sidebeklædning som tagdækningsmateriale. Opført med stålspær. Gulvbelæg i betonsten. Bygningen er uden varmeinstallation og uisolaret. Bygningen anvendes på nuværende som lagerbygning. Indgangsport fra ejendommens parkeringsplads. Bygningen har et samlet areal på 418 m² på en etage.

Driftsinventar og -materiel medfølger ikke udover hvad der eventuelt er efterladt.

Ejendommen er uden lejer på tidspunktet for tvangsauktionen. Der er udarbejdet vurderingsrapport for markedslejen ud fra oplysninger pr. 17. november 2025. Markedslejen blev vurderet til 540.250 + moms årligt.

Momsforhold:

Det konkursramte selskab overtog ikke nogen momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med købet af ejendommen pr. 1. januar 2023. Hvis der aktuelt er en momsreguleringsforpligtelse, skal auktionskøber overtage en sådan forpligtelse, hvilket kurator ikke har grundlag for at vurdere. Ledelsen i den konkursramte virksomhed har oplyst, at der ikke er foretaget arbejder på ejendommen i ejerperioden.

Ejendommen har været udlejet til en erhvervslejer, som fraflytter 20. februar 2026, og ejendommen har været frivilligt momsregistreret for udlejning, hvilket også vil fremgå af panthaverregnskab.

Foreløbig vurdering:

Iflg. Vurderingsportalen er den foreløbige 2023-grundværdi på DKK 1.722.000. Den foreløbige grundværdi for 2025 er endnu ikke klar.

Den foreløbige 2023-vurdering ligger til grund for beregning af ejendomsskatterne for 2024 og 2025. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer.

Den foreløbige 2025-vurdering bruges til at beregne ejendomsskatterne for 2026.

Når den endelige vurdering er klar, bliver skatterne genberegnet og efterreguleret. Auktionskøber eller efterfølgende ejere vil ikke kunne opnå betaling fra konkursboet i tilfælde af, at der i forbindelse med efterregulering af ejendomsskatterne for tidligere år sker ekstraopkrævning fra Skat.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR-registret og weblager.dk, 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 Kautionsist:Volkan Temirpolat Klostertorvet 11, 3. - 10 8000 Aarhus C Realkreditpantebrev tinglyst den 09-02-2024 DKK 4.320.000, tinglyst rent 4,133418% p.a. Kontantlån, mulighed for afdragsfrihed, rentetilpasning, inkonvertibelt lån jurmail@dlr.dk	4.231.905,50	0,00	0,00	4.231.905,50
I alt ved budsum	4.231.905,50	0,00	0,00	4.231.905,50
Hæftelse nr. 2 Underpanthaver Sparekassen Thy CVR-nr. 24255816 Kautionsist:Volkan Temirpolat Klostertorvet 11, 3. - 10 8000 Aarhus C Ejerpantebrev tinglyst den 12-09-2025 for DKK 525.000, tinglyst rente 0% p.a. Underpant oplyst til DKK 0,00 lf@sparthy.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	4.231.905,50	0,00	0,00	4.231.905,50
Hæftelse nr. 3 MNU B.V. Keizersgracht 391A 1017 Amsterdam Holland Udlæg tinglyst den 09-09-2024 for DKK 54.457 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb	54.457,00	0,00	0,00	54.457,00
I alt ved budsum	4.286.362,50	0,00	0,00	4.286.362,50
Hæftelse nr. 4 SVEA FINANS A/S CVR-nr. 27448402 Udlæg tinglyst den 10-01-2025 for DKK 1.042.744. Krav opgjort af Svea Inkasso til DKK 1.242.678,72 info.inkasso.dk@svea.com	1.042.744,00	0,00	0,00	1.042.744,00
I alt ved budsum	5.329.106,50	0,00	0,00	5.329.106,50
Hæftelse nr. 5 MAMMEN CHEESE A/S CVR-nr. 34209308 Udlæg tinglyst den 10-01-2025 for DKK 258.974 ksk@mammenost.dk	284.278,20	0,00	0,00	284.278,20

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
I alt ved budsum	5.613.384,70	0,00	0,00	5.613.384,70
Hæftelse nr. 6 WING FOODS A/S CVR-nr. 34089175 Udlæg tinglyst den 21-01-2025 for DKK 502.992 info@wingfoods.dk	541.373,33	0,00	0,00	541.373,33
I alt ved budsum	6.154.758,03	0,00	0,00	6.154.758,03
Hæftelse nr. 7 Geris B.V. Platinstraat 30 6031 TW Nederweert Holland Udlæg tinglyst den 03-02-2025 for DKK 769.945 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb info@geris.nl	769.945,00	0,00	0,00	769.945,00
I alt ved budsum	6.924.703,03	0,00	0,00	6.924.703,03
Hæftelse nr. 8 BPI A/S CVR-nr. 27237010 Udlæg tinglyst den 12-03-2025 for DKK 327.000 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb info@bpi.nu	327.000,00	0,00	0,00	327.000,00
I alt ved budsum	7.251.703,03	0,00	0,00	7.251.703,03
Hæftelse nr. 9 Fellow Pay A/S CVR-nr. 39903989 v/Advokat Stig Vestergaard CVR-nr. 32283012 Udlæg tinglyst den 24-04-2025 for DKK 480.998 Advokat Stig Vestergaard har opgjort kravet til DKK 561.603 pr. 10-03-2026. Opgørelsen er vedhæftet som bilag av@askt.dk	561.603,00	0,00	0,00	561.603,00
I alt ved budsum	7.813.306,03	0,00	0,00	7.813.306,03
Hæftelse nr. 10 Omniveta ApS under konkurs CVR-nr. 39035286 v/kurator advokat Gunvor Sundgaard Happe CVR-nr. 39675404 Udlæg tinglyst den 15-05-2025 for DKK 1.021.128 Medtages for det tinglyste beløb gsh@sundgaardadvokater.dk	1.021.128,00	0,00	0,00	1.021.128,00
I alt ved budsum	8.834.434,03	0,00	0,00	8.834.434,03

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. 11 - sidste hæftelse DELTA HANDELSSELSKAB A/S CVR-nr. 19518175 Udlæg tinglyst den 23-06-2025 for DKK 400.326 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb bogholderi@deltahandel.com	400.326,00	0,00	0,00	400.326,00
A. Total i alt	9.234.760,03	0,00	0,00	9.234.760,03

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	83.940,07
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	83.940,07
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.	70.190,07
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00
c. Restancer vedrørende		
1. Ejendomsbidrag Kommentar: Aalborg kommune har oplyst, at der ikke er restancer vedr. ejendomsbidrag	kr.	0,00
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00
		Kommentar: Gældsstyrelsen har oplyst, at der ikke er restancer
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 (Anslået) Kommentar: Uoplyst, der afsættes DKK 10.000 som en del af størstebeløbet	kr.	10.000,00
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen		
Ved et auktionsbud på kr. 4.350.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 1.171.440,07		
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 29-01-2026 Jette Hede		

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 56.250,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 3.000,00
Panthaverregnskab, foreløbigt:	kr. 3.335,07
Total inkl. moms:	kr. 70.190,07

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 4.350.000,00

Størstebeløbet	kr. 83.940,07
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 1.087.500,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 1.171.440,07





















