

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Randersvej 584, 8380 Trige

Tvangsauktion: Tirsdag 19-05-2026 kl. 09:00
Retten i Aarhus, Retssal A, Vester Alle 12, 1, 8000 Århus C
Rettens AS nummer: AS 20-8/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	10

Journalnummer:	428579-JET
Rettens AS nummer:	AS 20-8/2026
Matrikel nr.:	8m, Spørring By, Spørring
Beliggende:	Randersvej 584, 8380 Trige
Tilhørende:	Stephvan Kevin Falke Bonde
Boende:	Randersvej 584, Spørring, 8380 Trige
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 19-05-2026 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 erhvervsjendom
Ejendomsværdi pr. 01-10-2022:	1.550.000 kr.
Grundværdi:	438.200 kr.
Boligareal ifølge BBR:	126 m ²
Grund:	3369 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	364 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Uoplyst
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	15.439,04 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Ejendomsskat 2026 (fra OIS) + kommunale bidrag 2026
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionvilkårenes pkt. 11:	-
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1962
Antal værelser:	1

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 3369 m², heraf vej 0 m².

Oplysninger ifølge BBR-Meddelelse:

Bygning 1:

Fritliggende énfamilieshus fra 1956 med om-/tilbygning i 1967. Opført i mursten og med fibercementtag (herunder asbest). Samlet bygningsareal 126 m², samlet boligareal 126 m².

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (flydende brændsel)

Bygning 2:

Værksted fra 1962 med om-/tilbygning i 1985. Opført i mursten og med fibercementtag (herunder asbest). Samlet bygningsareal 364 m², samlet erhvervsareal 364 m² plus 96 m² overdækning.

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed (flydende brændsel). Supplerende varme fra varmepumpe

Bygning 3:

Lagerbygning fra 1983. Opført i mursten og med tagpap med lille hældning. Samlet bygningsareal 80 m², samlet erhvervsareal 80 m².

Ejendommen kan i øvrigt beskrives således:

Ejendommen er sammenbygget beboelses- og erhvervs ejendom. Ejendommen har et tinglyst areal på 3.369 m². Ifølge BBR er ejendommen opført i 1983 og med et samlet boligareal ifølge BBR på 126 m².

Bygning 1:

Beboelsen er opført i 1956 med ombygning i 1967. Huset er opført i mursten og efterfølgende pudset og med tag i fibercement, herunder asbest. Fra vejen er der en flisebelagt sti, der fører op til bygningen og en grusbelagt parkeringsplads.

Bygning 2:

Er sammenbygget med bygning 1 og en del af bygning 2 er inddraget i beboelsen. Bygning 2 er opført i 1967 med tilbygning/ombygning 1985. Den er opført i mursten og med tag i fibercement, herunder asbest, suppleret med tagpap.

Bygning 3:

Bygning er på 80 m², opført i 1983 anført som lager. Den er bygget i mursten og med metal som tagdækningsmateriale. På bagsiden (væk fra Randersvej) er bygningen lidt lavere.

Alle 3 bygninger hænger sammen bygningsmæssigt.

Indretning beboelse og erhverv:

Der er fra facaden adgang til en entré gennem en glasdør. Bryggers er indrettet med hvidmalet vægge og gråt flisegulv med trælook og troldekt-loft. Her findes en Bauknecht vaskemaskine samt en Bauknecht tørretumbler.

Fra bryggerset er der adgang til soveværelse med sildebensgulv i egetræsfinér, troldekt-loft samt hvidmalede, pudsede vægge. Langs soveværelsets østlige væg er der et integreret skabsområde med håndvask og mod loftet air-condition fra Weber Clima. Soveværelset vender ud mod Randersvej og er en del af bygning 2, sammen med bryggerset.

Der er nyere termoruder i hele den del af bygningen, som nu indgår i beboelsen.

Fra bryggers er der adgang til lille mellemgang belagt med grå fliser, hvidpudsede og hvidmalede vægge og Troldekt-loft.

Fra mellemgang er der adgang til badeværelse med brusekabine med bruser fra Zen, håndvask med underskab med hvide låger, bordplade i mørkebrunt træ, keramikvask med armatur fra Zen og spejl med indbygget belysning, samt toilet fra Ifö. Børneværelse med trægulv og en fastmonteret let trækonstruktion med akustikpaneler. Stue og køkken-alrum med kogeø. Køkkenet har et dobbelt-køleskab fra Samsung med isterningemaskine. Der er indbygget dobbeltovn/mikroovn. Køkkenet har hvide elementer og hvid bordplade. På kogeøen er der mørk træplade. Mærke på kogeplade og ovne er ukendt. Der er udgang til terrasse fra køkkenet. I stuen er der stort vinduesparti mod haven.

Fra køkkenalrum fører dør ind til mindre mellemgang, hvorfra der er adgang til endnu et børneværelse med trægulv, hvidmalede vægge og troldekt-loft. Endnu et børneværelse med samme materialer på gulv, vægge og loft. For enden af mellemgang er der et mindre badeværelse med grå fliser, toilet fra Ifö og bruseniche belagt med grå klinker med bruser fra Ideal Standard. Mindre håndvask med underskab med hvide låger, bordplade i mørkebrunt træ, bronzenfarvet armatur af ukendt mærke og spejl med indbygget belysning.

Fra bryggers fører dør ind til opbevaringsrum med grå fliser/trægulv og troldekt-loftet. Her findes en ældre Bauknecht-tørretumbler samt en ældre AEG-vaskemaskine. Herfra adgang til teknik rum, hvor der er placeret en varmtvandsbeholder fra Metro Therm og varmeveksler fra Vaillant.

Fra opbevaringsrummet er der adgang til gangareal og tidligere værksted med bilgrav. Der er cementgulv, hvide flisevægge, ældre store etlags-

vinduer samt rulleport med vinduer ud mod Randersvej. Et af vinduerne i rulleporten er knust.

Gangarealet fører videre mod bygning 3 og stort værksted. Her er kontorområde med disk, opbevaringsrum samt stort værksted med 3 bil-lifte, værktøj og maskiner. Den østlige del af bygningen har et lille badeværelse med toilet fra Ifö, en lille sort håndvask og en varmtvandsbeholder fra Metro Therm.

Erhvervstilbehør medfølger i medfør af tinglysningslovens § 37.

Have og terrasse:

I forlængelse af beboelsejendommen er der mod syd en delvist overdækket terrasse af træbrædder.

Der er til grundens sydlige del en græsplæne. Haven er omringet af hække mod øst og syd. Mod vest er haven dækket af et hegn af sortmalet plankeværk. I haven er en del træer. Der er i haven en nedgravet trampolin, et lille legehuse i træ.

Jordforurening

Det bemærkes, at ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 (V2). Der er viden om, at der på lokaliteten har været drevet autoreparationsværksted, der har eller kan have forurenet. Jordforureningsattester fra Region Midtjylland og fra Danmarks Miljøportal er vedlagt som bilag til salgsoptillingen.

Foreløbig ejendomsvurdering 2025 i følge vurderingsportalen:

Ejendomsværdi DKK 1.172.000. Grundværdi DKK 2.945.000

Fra Vurderingsportalen:

Foreløbig vurdering:

Den foreløbige 2025-vurdering bruges til at beregne ejendomsskatterne for 2026. 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, fratrækkes 20 % fra vurderingen. Den foreløbige 2025-vurdering benyttes som grundlag, når ejendomsskatterne for 2024 og 2025 skal beregnes. Inden beregning af skatten fratrækkes 20% fra vurderingen. Når den endelige vurdering foreligger, bliver skatterne genberegnet og efterreguleret.

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
<p>Hæftelse nr. 1 DLR Kredit A/S CVR-nr.: 25 78 13 09</p> <p>Rekvirent v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab CVR-nr. 35 20 93 52</p> <p>Realkreditpantebrev tinglyst den 16.09.2015 for DKK 1.306.000. Rentesats 3%, obligationslån.</p> <p>DLR Kredits lån forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånet kan alene forblive indestående, såfremt DLR Kredit kan bevilge gældsøvertagelse til auktionskøber.</p> <p>Jette.Hede@dk.dlapiper.com</p>	940.223,74	0,00	0,00	940.223,74
I alt ved budsum	940.223,74	0,00	0,00	940.223,74
<p>Hæftelse nr. 2 Underpant tinglyst til AL Sydbank A/S CVR_nr. 12626509</p> <p>Ejerpantebrev stort DKK 400.000</p> <p>Det tinglyste beløb afsættes</p> <p>michael.jagtman@al-bank.dk</p>	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
I alt ved budsum	1.340.223,74	0,00	0,00	1.340.223,74
<p>Hæftelse nr. 3 A/S OVETHI CVR.nr.: 11 56 29 49 Odensevej 35 - 37 Tårup 5591 Gelsted</p> <p>Udlæg lyst den 27.08.2024 for DKK 13.796. Rentesats 0%.</p> <p>las@ovethi.dk</p>	13.796,00	0,00	0,00	13.796,00
I alt ved budsum	1.354.019,74	0,00	0,00	1.354.019,74
<p>Hæftelse nr. 4 TOPDANMARK FORSIKRING A/S CVR.nr.: 78 41 61 14 Borupvang 4 2750 Ballerup</p> <p>Ved Advokat Flemming Jensen CVR.nr.: 31 60 58 73</p> <p>Udlæg lyst den 14.11.2024 for DKK 11.519. Rentesats 0%.</p> <p>ris@fjlaw.dk</p>	11.519,00	0,00	0,00	11.519,00
I alt ved budsum	1.365.538,74	0,00	0,00	1.365.538,74

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
<p>Hæftelse nr. 5 Niels Anton Friis Kystparkvej 10 8250 Egå</p> <p>Udlæg lyst den 18.11.2024 for DKK 47.181. Rentesats 0%.</p> <p>Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb.</p>	47.181,00	0,00	0,00	47.181,00
I alt ved budsum	1.412.719,74	0,00	0,00	1.412.719,74
<p>Hæftelse nr. 6 CP Denmark A/S CVR-nr. 39 00 16 59</p> <p>Udlæg lyst den 04.09.2025 for DKK 9.457. Rentesats 0%</p> <p>Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb</p>	9.457,00	0,00	0,00	9.457,00
I alt ved budsum	1.422.176,74	0,00	0,00	1.422.176,74
<p>Hæftelse nr. 7 Palles Autolak ApS CVR-nr. 43 57 27 25</p> <p>Udlæg lyst den 03.10.2025 for DKK 7.595</p> <p>Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb</p> <p>palles@autolak.nu</p>	7.595,00	0,00	0,00	7.595,00
I alt ved budsum	1.429.771,74	0,00	0,00	1.429.771,74
<p>Hæftelse nr. 8 Palby Marine A/S CVR-nr. 13 61 98 83 v/Interlex Advokater CVR-nr. 74 26 05 19</p> <p>Udlæg lyst den 03.10.2025 for DKK 24.552</p> <p>Opgørelse er vedlagt som bilag til salgsoptillingen</p> <p>bf@interlex.dk</p>	30.348,27	0,00	0,00	30.348,27
I alt ved budsum	1.460.120,01	0,00	0,00	1.460.120,01
<p>Hæftelse nr. 9 - sidste hæftelse Q-PARK OPERATIONS DENMARK A/S CVR nr. 11 96 70 86</p> <p>Udlæg lyst den 24.11.2025 for DKK 3.986</p> <p>Uoplyst, medtages for det tinglyst beløb</p> <p>sc@q-park.dk</p>	3.986,00	0,00	0,00	3.986,00
A. Total i alt	1.464.106,01	0,00	0,00	1.464.106,01

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:	kr.	86.474,61	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	86.474,61	
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.	50.780,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	7.500,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag (Anslået) Kontakt e-mail: ejendomsskat@aarhus.dk Kommentar: Restance rottebekæmpelse og skorstensfejer 2026 + gebyr og morarenter mv	kr.	1.500,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer (Anslået) Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Uoplyst - vedr. fortrinsberettigede krav sendt til inddrivelse hos SKAT	kr.	10.000,00	
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.	1.921,40	Kontakt e-mail: KundenserviceGenbrug@kredslob.dk Kommentar: Renovation - restance opgjort pr. 23-03-2026
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	14.773,21	Kontakt e-mail: ris@fjlaw.dk Kommentar: jf. bilag
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.550.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 462.830,65			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 21-04-2026 Jette Hede			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms	
Rekvirentsalær:	kr.	31.250,00
Incassosalær(er):	kr.	3.500,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr.	5.000,00
Mødesalær(er):	kr.	2.375,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr.	2.250,00
Annoncer anslået:	kr.	6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr.	105,00
Befordring:	kr.	300,00
Total inkl. moms:	kr.	50.780,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.550.000,00

Størstebeløbet	kr.	86.474,61
Restancer	kr.	0,00
1/4 af hæftelser	kr.	367.077,44
Friværdi	kr.	21.473,50
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr.	462.830,65







