

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Gefionsvej 20, 3400 Hillerød

Tvangsauktion: Tirsdag 26-05-2026 kl. 09:00
Retten i Hillerød, Lokale H, Søndre Jernbanevej 18B, 3400 Hillerød
Rettens AS nummer: AS 123/2025



ADVODAN Holbæk · v/advokat Christian Løvgren
Gl. Ringstedvej 61 · 4300 Holbæk · Tlf.: 70 30 10 06
<http://www.advodan.dk/advodan-holbaek> · lohe@advodan.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	104494
Rettens AS nummer:	AS 123/2025
Matrikel nr.:	1nf, Trollesminde, Hillerød Jorder
Beliggende:	Gefionsvej 20, 3400 Hillerød
Tilhørende:	K/S Gefionsvej 20 cvr.nr. 29168067
Boende:	Allegade 8F st. 2000 Frederiksberg
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 26-05-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Hillerød Lokale H Søndre Jernbanevej 18B 3400 Hillerød Tlf.: 47 33 87 00 E-mail: foged.hil@domstol.dk
Hæftelse nr.:	Hæftelse nr. 1.
Rekvirent:	Sparekassen Sjælland
v/advokat:	Christian Løvgren

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Erhverv
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	16.800.000 kr.
Grundværdi:	5.120.500 kr.
Boligareal ifølge BBR:	0 m ²
Grund:	7315 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	2402 m ²
Momspligtig:	Ja
Forsikringsforhold:	ingen kendte
Police nr.:	Ingen
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	128.821,44 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1990

Beskrivelse af ejendommen

Erhvervsbygninger

ERHVERVSBYGNING

Tinglyst areal

7315 m², heraf vej 0 m².

Beskrivelse

Ejendommen er opført i 1990, og til-/ombygget 2006 i betonelementer, og tagdækningen: Andet materiale. Erhvervsbygningen er bebygget areal 2181 m², kælder 221 m². Samlet erhvervsareal 2402 m².

Bygning 1 (Gefionsvej 20) har et areal 1301 m². 4 værelser til erhverv og 1 toilet. Bygning 2 (Vølundsvej 10) har et areal 1101 m². 4 værelser til erhverv og 4 toiletter.

Bygningens varmeinstallation; Fjernvarme. Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg. Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Beskrivelse efter besigtigelse:

Ejendommen er en erhvervsjendom beliggende i attraktivt erhvervsområde ca. 2,5 km vest for Hillerød.

Ejendommen anvendes p.t. til lager/logistik og består af to større lagerhaller samt kontor og administrationslokaler.

Auktionskøber opfordres til at undersøge muligheder og restriktioner for ejendommens erhvervmæssige anvendelse.

Ejendommens ydervægge fremstår udført i betonelementer. Generelt fremstår facaden vedligeholdt og intakt. Taget er ifølge BBR registreret som "andet materiale". Taget fremstår på luftfotos at være tagpap, hvilket ejer desuden har bekræftet overfor rekvirenten. Ejer oplyser, at der er lagt ny tagpap på taget for 7-8 år siden.

Vinduer og døre ser pæne ud og uden synlige skader.

Ejendommen er i et plan og har derudover en mindre kælder. Ifølge BBR er grundplan 2.402 m² og hertil kommer kælder på 221 m². Kælderen består af et opgangsrum som har været anvendt til omklædning og herudover en ældre personalestue, som ikke længere anvendes som sådan. Der er naturligt lysindfald ved 2 lyskasser i personalestuen i kælderen.

Ejendommen er p.t. opdelt i 2 lejemål, hvoraf kun ét lejemål er udlejet til en lagerhotelsvirksomhed i drift.

Det ene lejemål består af:

- Lagerhal. Der er to læsseramper (høj og lav) som giver fragtvogne direkte adgang til lagerhallen.
- Toiletter, personalestue m. køkken. Herudover er lokale til kontor/administration.
- Kælderlokaler

Samlet areal udgør ca. 1.200 m².

Lejekontrakt er vedlagt salgsoptillingen og auktionskøber overtager det eksisterende lejeforhold ved køb på auktion. Det fremhæves fra lejekontrakten, at der består en uopsigelighed for udlejer indtil 1. april 2035. Depositum kr. 180.000,00 + moms. Årlig leje 7780.000 + moms ved underskriften af lejekontrakten.

Det andet lejemål består af:

- Åbent lagerhal/showroom
- Toiletter.
- Kontor/administration
- Større indgangsparti med mulighed for udvendig reklame over indgangsparti.

Samlet areal udgør ca. 1.100 m².

Der medfølger desuden stort parkeringsareal.

Der er vedlagt oversigtstegning af ejendommen med angivelse af areal (ca.).

Ejendommens primære varmekilde er fjernvarme.

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 SPAREKASSEN SJÆLLAND Isefjords Alle 5 4300 Holbæk cvr.nr. 36532130 Ejerpantebrev lyst 31-1-1989. oprindeligt kr. 34.550.000 misligholdelsesrente 18% p.a.	20.679.505,80	0,00	0,00	20.679.505,80
I alt ved budsum	20.679.505,80	0,00	0,00	20.679.505,80
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse SPAREKASSEN SJÆLLAND Isefjords Alle 5 4300 Holbæk Ejerpantebrev lyst 21.2.2007 opr.kr. 6.450.000 Misligholdelsesrente 18 % p.a.	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	20.679.505,80	0,00	0,00	20.679.505,80

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	309.605,00	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	129.605,00	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	180.000,00	
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	109.605,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
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.	20.000,00	(Anslået) Kommentar: Vi har ikke hørt fra forsikringselskabet
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Depositum	kr.	180.000,00	Kommentar: Uden moms
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 16.800.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 309.605,00			
Denne salgssopstilling er udarbejdet den 28-04-2026 Christian Løvgren			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms	
Rekvirentsalær:	kr.	88.000,00
Incassosalær(er):	kr.	5.625,00
Mødesalær(er):	kr.	1.625,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr.	2.250,00
Annoncer anslået:	kr.	10.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr.	105,00
Befordring:	kr.	2.000,00
Total inkl. moms:	kr.	109.605,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 16.800.000,00

Størstebeløbet	kr.	309.605,00
Restancer	kr.	0,00
1/4 af hæftelser	kr.	0,00
Friværdi	kr.	0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr.	309.605,00



ADVODAN
Holbæk







