

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Rådhusgade 2, 3. th., 8300 Odder, 8300 Odder

Tvangsauktion: Tirsdag 30-06-2026 kl. 09:30

Retten i Aarhus, Fogedretten, Retssal A, Vester Alle 12, 1, 8000 Århus C

Retten AS nummer: AS 20-19/2026



Kromann Reumert · v/advokat Andreas Agervig Hansson
Kalkværksvej 16 · 8000 Aarhus C · Tlf.: 7012 1211
<https://www.kromannreumert.com/> · acjs@kromannreumert.com

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	7011249
Rettens AS nummer:	AS 20-19/2026
Matrikel nr.:	3ae, Odder By, Odder, Ejerlejlighed nr. 12
Beliggende:	Rådhusgade 2, 3. th., 8300 Odder, 8300 Odder
Tilhørende:	Per Ruberg Mikkelsen
Boende:	Rådhusgade 2, 3. th., 8300 Odder
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 30-06-2026 kl. 09:30
Auktionssted:	Retten i Aarhus, Fogedretten Retssal A Vester Alle 12, 1 8000 Århus C E-mail: foged.arh@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Hæftelse nr.:	2 (prioritet 6 iflg. Tingbogen)
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Andreas Agervig Hansson

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Fordelingstal:	4/96
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	913.000 kr.
Grundværdi:	331.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	69 m ²
Grund:	340 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand A/S (via E/F)
Police nr.:	040902325
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	97,32 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jf. ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest samt servitutter
Byggeår:	1906
Antal værelser:	2

Beskrivelse af ejendommen

Ejerlejlighed centralt i Odder

Ejerlejlighed centralt i Odder

Det tinglyste areal udgør 69 m², heraf vej 0 m².

Lejligheden har ifølge tingbogen et tinglyst areal på i 69 m² (boligarealet).

Jf. BBR er lejligheden klassificeret som følgende: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken.

Ejendommen er ifølge BBR opført i 1906 og ombygget i 1995.

Ejendommen er opført i mursten og med fibercement (herunder asbest) som tagdækningsmateriale.

Bygningens varmeinstallation ifølge BBR: Fjernvarme/blokvarme.

Det har ikke været muligt at komme i kontakt med ejer.

Lejligheden bebos af ejer selv (ejer står registreret på adressen).

Ved besigtigelse af lejligheden kan det konstateres, at lejligheden bærer præg af ikke at have været beboet eller vedligeholdt igennem en længere periode.

Man træder ind i en lille entre med korklignende gulv. På venstre hånd er der et mindre badeværelse med toilet og bruseniche. I forlængelse af entreen er der et lille køkken/alrum. Fra køkken/alrummet er der adgang til stuen, og fra stuen er der adgang til soveværelset. Der er trægulv i stue og soveværelse, idet langt størstedelen af gulvet har været fyldt med skrald/affald, hvorfor gulvets stand mv. ikke kan vurderes nærmere.

Der er tale om en ældre lejlighed med tidligere charmerende detaljer som stuk i loftet (således med muligheder), men lejligheden fremstår særdeles beskidt og med affald/rod i hele lejligheden. Hårde hvidevarer vurderes ikke som funktionelle/brugbare og er ikke testet under besigtigelsen. Lejligheden kræver således en gennemgående oprydning, rengøring og renovering.

Ansvarsbegrænsning

Besigtigelse af lejligheden er sket den 3. juni 2026 uden sagkyndig.

Denne beskrivelse af ejendommen er alene af orienterende karakter, og kan ikke anses for udtømmende. Interesserede købere anbefales at søge sagkyndig bistand hos egen advokat, ejendomsmægler og/eller revisor.

Lejligheden sælges som den er og forefindes og uden ansvar for rekvirenten og fogedretten. Rekvirenten har ikke nærmere kendskab til denne, og rekvirenten må derfor i forbindelse med tvangsauktionen fraskrive sig ethvert ansvar for faktiske, juridiske såvel som fysiske fejl og mangler ved ejendommen. Køber kan således ikke gøre nogen form for mangelsbeføjelser gældende, eksempelvis ved ophævelse af tvangsauktionskøbet, forholdsmæssigt afslag, godtgørelse og/eller erstatning.

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.

Henvendelse vedrørende besigtigelse af ejendommen skal ske til Anne-Cathrine Jørgensen på acjs@kromannreumert.com. Eventuelle spørgsmål vedrørende ejendommen/lejligheden kan rettes til advokat Andreas Agervig Hansson på aaha@kromannreumert.com.

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 Byrde lyst pantstiftende</p> <p>Anden hæftelse lyst d. 07.09.1977 for DKK 10.000 (byrde lyst pantstiftende) til ejerforeningen. Medtages til det tinglyste beløb, da kravet overstiger det tinglyste, jf. vedlagte opgørelse fra ejerforeningen.</p> <p>jap@nybolig.dk</p>	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
I alt ved budsum	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
<p>Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø</p> <p>Realkreditpantebrev lyst d. 04.04.2018 for opr. DKK. 626.000.</p> <p>Restgæld pr. 01.07.2026: DKK 368.262,68 Lånetype: Obligationslån Ydelse pr. 01.07.2026: DKK 3.510,21 Rente p.a.: 1,5 % Restløbetid: 10 år Fondskoder til indfrielse: DK0004606050</p> <p>Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden, dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.</p> <p>Der vil blive pålagt yderligere renter (morarenter) fra auktionsdagen og indtil betaling sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdagen. Det gælder også ydelser, der skal betales mellem den første og evt. anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger - rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk</p> <p>Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet og indfrielsen.</p> <p>rdsupport@rd.dk</p>	401.248,97	368.262,68	32.986,29	0,00
I alt ved budsum	411.248,97	368.262,68	32.986,29	10.000,00
<p>Hæftelse nr. 3 - sidste hæftelse TDC Brands A/S (tidligere Nuuday A/S)</p> <p>Udlæg lyst d. 22.03.2023 for DKK 3.131,00. Medtages til det tinglyste beløb, da panthaver ikke har besvaret rekvirentens henvendelse.</p> <p>Konkursbehandling@tdc.dk</p>	3.131,00	0,00	0,00	3.131,00
A. Total i alt	414.379,97	368.262,68	32.986,29	13.131,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:	kr.	43.892,21	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	43.892,21	
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.	37.480,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag Kontakt e-mail: Birte.Sorensen@odder.dk Kommentar: skyldig rottebekæmpelse, jf. vedlagte korrespondance og indbetalingskort fra Odder Kommune	kr.	392,76	
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.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	2.269,45	Kontakt e-mail: kundeservice@renosyd.dk Kommentar: Skyldig renovation til RenoSyd, jf. vedlagte anmeldelse
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 913.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 204.816,26			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 20-05-2026 Anne-Cathrine Jørgensen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 1.600,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 1.500,00
Mødesalær(er):	kr. 400,00
Andre salærer:	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 4.550,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 200,00
Håndteringsgebyr til E/F:	kr. 2.500,00
Total inkl. moms:	kr. 37.480,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 913.000,00	
Størstebeløbet	kr. 43.892,21
Restancer	kr. 32.986,29
1/4 af hæftelser	kr. 3.282,75
Friværdi	kr. 124.655,01
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 204.816,26

