

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Astrupvej 11, 8881 Thorsø

Tvangsauktion: Onsdag 09-09-2026 kl. 09:00
Retten i Randers, Mødelokale 21, Nørregade 1, 8900 Randers C
Rettens AS nummer: AS 54-129/2025



Dahl Jakobsen Advokatfirma · v/advokat Christian Skov Jakobsen
Torvegade 4 · 8450 Hammel · Tlf.: 42205949
www.dj-advokatfirma.dk · ulla@dj-advokatfirma.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	16081
Rettens AS nummer:	AS 54-129/2025
Matrikel nr.:	1a, Astrup By, Aidt
Beliggende:	Astrupvej 11, 8881 Thorsø
Tilhørende:	Person med navne og adressebeskyttelse
Boende:	Astrupvej 11, Astrup, 8881 Thorsø
Auktionstidspunkt:	Onsdag 09-09-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Randers Mødelokale 21 Nørregade 1 8900 Randers C E-mail: foged.ran@domstol.dk Å: 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 25-08-2026 kl. 14:30
Besigtigelse:	Astrupvej 11, 8881 Thorsø
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud.
Hæftelse nr.:	3 og 4
Rekvirent:	Ole Steen Christensen
v/advokat:	Christian Skov Jakobsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Landbrug
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	4.250.000 kr.
Grundværdi:	780.200 kr.
Boligareal ifølge BBR:	230 m ²
Grund:	118817 m ² Heraf vej 1.420 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	10 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Kendes ikke
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	1.005,05 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Ja Landbrugsjorden er ifølge det oplyste bortforpagtet.
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1925
Antal værelser:	7

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal: 11 ha 8.817 m², heraf vej 1.420 m².

Der er den 21.08.2007 noteret fredskov på 58000 m².

Ejendommen er et nedlagt landbrug uden dyreenheder, maskiner eller øvrigt landbrugstilbehør.

Stuehus

Boligareal ifølge BBR 230 m² og 10 m² erhvervsareal. Dertil 45 m² kælder.

Opført i røde mursten med fibercementtag.

Stueplan:

2 østvendte stuer, køkken med køleskab, komfur og opvaskemaskine, badeværelse med toilet, badekar og brusekabine, 2 værelser, badeværelse med toilet og brusekabine, 2 entreer med trappe til 1. sal.

Tagetage:

Værelse med udgang til tagterasse, stort soveværelse, 2 værelser, toilet.

Kælder:

Vaskerum med vaskemaskine og fyrrum med jordvarmeanlæg, lille køkken.

Stor velanlagt have.

Ejendommen opvarmes med varmepumpe med jordvarmeslanger. Der er ingen brændeovn.

Driftsbygninger:

Bygning 2 (BBR) – staldbygning - areal ifølge BBR: 195 m²

Opført i røde mursten og med fibercementtag.

Anvendelse: maskinhus.

Bygning 3 (BBR) – staldbygning - areal ifølge BBR: 666 m²

Opført i røde mursten og med fibercementtag.

Indrettet med dyrebokse.

Bygning 4 (BBR) – staldbygning - areal ifølge BBR: 208 m²

Opført i røde mursten og med fibercementtag.

Anvendelse: maskinhus.

Bygning 5 (BBR) – staldbygning - areal ifølge BBR: 620 m²

Opført i røde mursten og med fibercementtag.

Anvendelse: lade med kornsilo.

Bygning 6 (BBR) – staldbygning - areal ifølge BBR: 154 m²

Opført i røde mursten og med fibercementtag.

Driftsbygning med kornsilo. Garage i østlig ende.

Bygning 7 (BBR) – beliggende på åbent areal omkranset af skov.

Areal 15 m².

Opført i træ med tag af tagpap.

Anvendelse: lysthus.

Gylletank (BBR T5) – rumfang 530 m³.

Slanger til jordvarme (BBR T4).

Ejendommens jorder er udover gårdspladser og have fordelt med ca. 4 ha landbrugsjord og resten skov og åbne områder med en sø.

Landbrugsjorden er ifølge ejendommens ejer bortforpagtet. Ejeren vil ikke fremkomme med oplysninger om forpagter og forpagtningsafgift mv.

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 DLR KREDIT A/S Realkreditpantebrev lyst d. 03.04.2014 for kr. 751.000,00, obligationslån rente 0,25% p.a., inkonvertibelt chr@ret-raad.dk	531.750,85	462.792,76	68.958,09	0,00
I alt ved budsum	531.750,85	462.792,76	68.958,09	0,00
Hæftelse nr. 2 DLR KREDIT A/S Realkreditpantebrev lyst d. 03.04.2014 for kr. 749.000,00, obligationslån, rente 0,25% p.a., inkonvertibelt cha@ret-raad.dk	612.906,44	546.906,13	66.000,31	0,00
I alt ved budsum	1.144.657,29	1.009.698,89	134.958,40	0,00
Hæftelse nr. 3 Ole Steen Christensen PrivatPantebrev lyst d. 08.04.2014 for kr. 500000, rente 5% p.a. ole@anetteogole.dk	627.328,13	0,00	0,00	627.328,13
I alt ved budsum	1.771.985,42	1.009.698,89	134.958,40	627.328,13
Hæftelse nr. 4 Ole Steen Christensen PrivatPantebrev lyst d. 08.04.2014 for kr. 500000, rente 5% pa.. ole@anetteogole.dk	31.936,39	0,00	0,00	31.936,39
I alt ved budsum	1.803.921,81	1.009.698,89	134.958,40	659.264,52
Hæftelse nr. 5 Rise Sparekasse Ejerpantebrev lyst d. 13.10.2015 for kr. 120.000,00 med meddelser til Rise Sparekase inkasso@sparekassen.dk	120.000,00	0,00	0,00	120.000,00
I alt ved budsum	1.923.921,81	1.009.698,89	134.958,40	779.264,52
Hæftelse nr. 6 Byens Auto ApS Udlæg opr. kr. 8.550,00, tinglyst 20.04.2023.	7.000,00	0,00	0,00	7.000,00
I alt ved budsum	1.930.921,81	1.009.698,89	134.958,40	786.264,52
Hæftelse nr. 7 Rise Sparekasse Ejerpantebrev lyst d. 14.06.2024 for kr. 270.000,00 med meddelelser til Rise Sparekasse inkasso@sparekassen.dk	270.364,67	0,00	0,00	270.364,67
I alt ved budsum	2.201.286,48	1.009.698,89	134.958,40	1.056.629,19

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. 8 Ekspres Bank A/S Udlæg opr. kr. 28.443,00, tinglyst 24.04.2025 - medtaget for det tinglyste beløb info@ekspresbank.dk	28.443,00	0,00	0,00	28.443,00
I alt ved budsum	2.229.729,48	1.009.698,89	134.958,40	1.085.072,19
Hæftelse nr. 9 Favrskov Spildevand A/S Udlæg opr. kr. 4.357,00, tinglyst den 14.10.2025 - med aw@hortendahl.dk	7.818,96	0,00	0,00	7.818,96
I alt ved budsum	2.237.548,44	1.009.698,89	134.958,40	1.092.891,15
Hæftelse nr. 10 - sidste hæftelse Ringkjøbing Landbobank A/S Udlæg opr. kr. 470.071,00, tinglyst 15.01.2026 adh@spektrum.dk	510.504,13	0,00	0,00	510.504,13
A. Total i alt	2.748.052,57	1.009.698,89	134.958,40	1.603.395,28

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	100.912,67	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	100.912,67	
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.	69.676,10	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	11.250,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
Kommentar: Forbeholdes, da der evt. kan fremkomme ydl. efterbetaling af ejendomsskat 2021,2022 og 2023.			
2. SKAT vedr. ejendomsskatrestancer	kr.	1.014,66	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: J.nr. 23150901 - yderligere renter og gebyr forbeholdes.
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	Kommentar: Forbeholdes
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	0,00	Kommentar: Forbeholdes
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	Kommentar: Forbeholdes
7. Andre offentlige bidrag	kr.	18.971,91	Kontakt e-mail: aw@hortendahl.dk Kommentar: Favrskov Affald
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: Forbeholdes.
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
Kommentar: Opmærksomheden henledes på, at det på nuværende tidspunkt ikke vides, om der eventuelt kan fremkomme efterbetaling/tilbagebetaling af ejendomsskat for årene 2021, 2022 og 2023 jfr. lovgivningen herom. En eventuel efterbetaling vil blive pålignet den til e			
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 4.250.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 1.012.206,75			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 12-08-2026 Advokat Christian Skov Jakobsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 50.000,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 5.000,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 3.750,00
Annoncer anslået:	kr. 10.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 821,10
Total inkl. moms:	kr. 69.676,10
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 4.250.000,00	
Størstebeløbet	kr. 100.912,67
Restancer	kr. 134.958,40
1/4 af hæftelser	kr. 400.848,82
Friværdis	kr. 375.486,86
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 1.012.206,75



Stuehus



Billede taget fra vejen



Billede af sø



Jordvarmeanlæg