

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Hedemarksvej 15, 2620 Albertslund

Tvangsauktion: Torsdag 03-09-2026 kl. 13:15
Retten i Glostrup, Retssal F3, Stationsparken 27, 2600 Glostrup
Rettens AS nummer: AS 79/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	428580-JET
Rettens AS nummer:	AS 79/2026
Matrikel nr.:	4n, Vridsløselille By, Herstedvester
Beliggende:	Hedemarksvej 15, 2620 Albertslund
Tilhørende:	Københavns Bibeltrænings Center
Boende:	Hedemarksvej 15, 2620 Albertslund
Auktionstidspunkt:	Torsdag 03-09-2026 kl. 13:15
Auktionssted:	Retten i Glostrup Retssal F3 Stationsparken 27 2600 Glostrup Tlf.: 43 23 14 00 Fogedafdelingen: 43231500 E-mail: foged.glo@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Torsdag 27-08-2026 kl. 14:00
Besigtigelse:	Hedemarksvej 15, 2620 Albertslund
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	DLR Kredit A/S
v/advokat:	Henrik Kring Schmidt
Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Erhverv
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	13.200.000 kr.
Grundværdi:	5.697.500 kr.
Boligareal ifølge BBR:	214 m ²
Grund:	12661 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	4115 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Uoplyst
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	336.551,72 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Udskrift ejendomsskat 2026 fra OIS + ejendomsbidragsbillet 2026
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Ingen
Lejemål:	Ja Lejekontrakt er vedlagt som bilag til salgsopstillingen
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 12661 m², heraf vej 0 m².

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse:

Bygning 1:

Bygning i to etager til kontor opført i 1986, om-og tilbygget 1988, opført i betonelementer og med tagpap med stor hældning.

Bebygget areal 3033 m², samlet bygningsareal 4329 m², kælderareal 182 m², samlet boligareal 214 m² samlet erhvervsareal 4115 m².

Opvarmes med fjernvarme

Bygning 2:

Udhus opført i 1985 i fibercement med tagpap med stor hældning.

Bebygget areal 28 m².

Beskrivelse af ejendommen i øvrigt:

Centreret i ejendommen ligger en stor sal, der kan anvendes til større samlinger, f.eks. konferencer og lign. Rundt om hele salen er et højtloftet flisebelagt gangareal med ovenlysvinduer, og i bygningen er der ud mod facaderne (i to plan) indrettet en række kontorer, opholds- og lagerrum m.v., samt toiletfaciliteter. I stueplan forefindes endvidere en boligdel indeholdende flere værelser, køkken/stue samt to bad/toiletter (såkaldt pedelbolig).

Ejendommen fremstår generelt med et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb.

Lejeforhold:

Ejendommens bolig er udlejet fra den 23. januar 2025. Lejekontrakten er vedlagt som bilag til salgsopstillingen.

Ifølge lejekontrakten udgør den årlige leje DKK 48.000, hvortil kommer a conto varmebidrag med DKK 500 pr. måned. Det fremgår ikke af lejekontrakten, at der er betalt depositum/forudbetalt leje.

Foreløbig vurdering:

Foreløbig vurdering for 2025 iflg. Vurderingsportalen: Ejendomsværdi DKK 5.229.000. Grundværdi DKK 46.061.000.

Ejendomsskatterne for 2026 beregnes ud fra den foreløbige 2025-vurdering. 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, trækkes 20% fra vurderingen.

Auktionskøber skal være opmærksom på ovennævnte omkring efterregulering af ejendomsskatterne, når den endelige vurdering er klar, idet eventuel ekstraopkrævning i den forbindelse skal afholdes af ejendommens ejer på tidspunktet for opkrævningen.

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.

Kommuneplaner er ikke uploadet som bilag pga. filernes størrelse. Link til planerne indsat nedenfor:

Kommuneplan 2022-2034:

https://dokument.plandata.dk/11_10268654_1656923003346.pdf

Kommuneplan 2026-2038 (forslag):

https://dokument.plandata.dk/11_12182036_1772990785423.pdf

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 Realkreditpantebrev tinglyst den 23.08.2022 for kr. 14.585.000 Realkreditpantebrev, kontantlån med mulighed for afdragsfrihed, rentetilpasning. Inkonvertibel. Lånet forfalder til indfrielse ved tvangsauktionen, og lånet kan alene forblive indestående, hvis DLR Kredit kan bevilge gældsovertagelse til auktionskøber. jurmail@dlr.dk	15.504.377,09	0,00	0,00	15.504.377,09
I alt ved budsum	15.504.377,09	0,00	0,00	15.504.377,09
Hæftelse nr. 2 Tinglyst underpant til Sparekassen Danmark af 1871 CVR-nr. 64806815 Ejerpantebrev tinglyst den 30.11.1999 for kr. 27.000.000 mim@spard.dk	2.686.492,67	0,00	0,00	2.686.492,67
I alt ved budsum	18.190.869,76	0,00	0,00	18.190.869,76
Hæftelse nr. 3 Tinglyst underpant til Ebenezer Save Generation Stiftung Am Waldsee 20 63538 Grosskrotzenburg Tyskland Ejerpantebrev tinglyst den 11.12.2015 for EUR 200.000, omregnet til DKK 1.491.814 (kurs 7,46). Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb (omregnet til DKK) ebenezersaveinncenter@gmail.com	1.491.814,00	0,00	0,00	1.491.814,00
I alt ved budsum	19.682.683,76	0,00	0,00	19.682.683,76
Hæftelse nr. 4 Skatteforvaltningen CVR-nr. 19552101 Udlæg tinglyst den 09.03.2026 for DKK 133.372 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	133.372,00	0,00	0,00	133.372,00
I alt ved budsum	19.816.055,76	0,00	0,00	19.816.055,76
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse Skatteforvaltningen CVR-nr. 19552101 Udlæg tinglyst den 09.03.2026 for DKK 29.666 Uoplyst, medtages for det tinglyste beløb tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	29.666,00	0,00	0,00	29.666,00

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
A. Total i alt	19.845.721,76	0,00	0,00	19.845.721,76

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilåårenes pkt. 6B:	kr.	160.842,19	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	160.842,19	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	0,00	
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlågs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	88.530,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	1.710,38	(Anslået) Kontakt e-mail: borgerogydelsescenter@albertslund.dk Kommentar: Rottebekæmpelsesgebyr
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	50.601,81	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gaeldst.dk Kommentar: ejendomsbidrag og grundskyld inkl. 2. rate 2026
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: Uoplyst, der afsættes DKK 20.000 i størstebeløbet
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Efterregulering ejendomsskatter når endelig vurdering foreligger Kommentar: Beløbet ukendt. Opkræves hos ejendommens ejer på tidspunkt for opkrævning af efterregulering af ejendomsskatter, når endelig vurdering foreligger.	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 13.200.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilåårenes pkt. 7 kr. 3.420.226,66			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 15-07-2026 Jette Hede			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 70.050,00
Incassosalær(er):	kr. 7.750,00
Mødesalær(er):	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 500,00
Total inkl. moms:	kr. 88.530,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 13.200.000,00

Størstebeløbet	kr. 160.842,19
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 3.300.000,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 3.420.226,66

