

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Mønsgade 8A, st. th., 8000 Aarhus C, 8000 Aarhus C

Tvangsauktion: Tirsdag 06-10-2026 kl. 09:00
Retten i Aarhus, Vester Alle 12, 1, 8000 Århus C
Rettens AS nummer: AS 20-96/2026



Advokatfirmaet Rödstenen · v/advokat Nicolas Lindberg Mikkelsen
Frederiks Plads 42, 11 · 8000 Aarhus · Tlf.: 86 12 19 99
www.rodstenen.dk · mk@rodstenen.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	27339/MK
Rettens AS nummer:	AS 20-96/2026
Matrikel nr.:	1973c, Århus Bygrunde, Ejerlejlighed nr. 2
Beliggende:	Mønsegade 8A, st. th., 8000 Aarhus C, 8000 Aarhus C
Tilhørende:	Vinh Tan Jens Nguyen
Boende:	Mønsegade 8A, st. th, 8000 Aarhus C
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 06-10-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Aarhus 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
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 29-09-2026 kl. 09:00
Besigtigelse:	Mønsegade 8A, 8000 Aarhus C
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet til mk@rodstenen.dk senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud.
Hæftelse nr.:	1
Rekvirent:	Ejerforeningen Møllebakken
v/advokat:	Nicolas Lindberg Mikkelsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	2.364.000 kr.
Grundværdi:	1.399.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	64 m ²
Grund:	1321 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Alm. Brand
Police nr.:	169 374 716
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	1.610,96 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Nej
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest samt tilhørende servitutter
Byggeår:	1917
Antal værelser:	2
Energimærke:	B

Beskrivelse af ejendommen

Ejerlejligheden er beliggende centralt i Aarhus C i en etageejendom på Mønsegade med kort afstand til byens butikker, caféer, uddannelsesinstitutioner og offentlige transportmuligheder.

Ejerlejligheden er i en etageboligbygning med 4 etager, som ifølge BBR er opført i 1917 og med seneste om- eller tilbygningsår i 1982. Facaden består af røde mursten, og tagdækningsmaterialet er tagpap med stor hældning. Ejerlejligheden, der ligger i stuen, har ifølge BBR et areal på 64 m². Det tinglyste areal er opgivet til 63m². Ejerlejlighedens fordelingstal er på 41/1000, jf. tingbogen. Lejligheden består af 2 værelser, og der er endvidere et depotrum, der hører til ejerlejligheden. Depotrummets areal er 3 m², jf. BBR.

Etagebygningen, som ejerlejligheden er i, har et bebygget areal på 425 m².

Ejerlejligheden indgår i Ejerforeningen Møllebakken, der omfatter ejendommene Mønsegade 8A-C.

Ejerlejligheden indeholder en entre med 3 trappetrin, som leder op til køkkenalrummet. Køkkenalrummet og entreen er med hvide vægge, hvidt loft og trægulv. Køkkenalrummet består af hvide elementer med træoverflade, køleskab, fryser, opvaskemaskine, ovn og kogeplade. Alle hårde hvidevarer i køkkenet er fra Siemens. I køkkenalrummet er der en fransk dør, der åbner ud til egen aflukket terrasse.

Fra køkkenalrummet er der en glasskydedør, der leder ind til værelset, som også har trægulv, hvide vægge og hvidt loft. I bunden af værelset er der 3 indbyggede skabe med skydedør og i den anden ende et vinduesparti med bred vindueskarm ud til terrassen.

Badeværelset har mørke klinker på gulvet, lyse klinker i brusekabinen, hvide vægge og hvidt loft. Håndvasken består af hvide og grålige elementer. Yderligere er der en vaskemaskine af mærket Beko og en tørretumbler af mærket Siemens.

Der er et fælles gårdareal og cykelstativer til parkering af cykler.

Yderligere er der en automatisk åbnende port, hvortil kræves en kode for at komme ind til lejlighederne og gårdarealet. Efter porten er der en separat dør, som fører ind til depotrummene, hvor hver ejerlejlighed har sit eget depotrum.

Ejendommen opvarmes via fjernvarme.

Etagebygningen blev efter det oplyste gennemgribende moderniseret og ombygget i 2006-2007 i forbindelse med opdeling i ejerlejligheder. Det gældende energimærke er B og er gyldigt til den 17. februar 2031.

Køber indtræder som medlem af Ejerforeningen Møllebakken og er derfor forpligtet af ejerforeningens vedtægter og husorden. Fællesbidrag opkræves efter fordelingstal.

De senest oplyste månedlige opkrævninger udgør i alt 3.164,07 kr. Beløbet består af fællesudgifter aconto på 1.400,74 kr., ekstra fællesbidrag til fase 2 på 683,33 kr., aconto varme på 650,00 kr. og aconto vand på 430,00 kr. Varme og vand er aconto-beløb og efterreguleres ved den årlige forbrugsafregning. Fællesudgifterne og bidraget til fase 2 blev fastholdt i det budget for 2026, som generalforsamlingen vedtog. Køber bør være opmærksom på, at fællesbidrag og aconto-beløb kan ændres ved senere budgetter, forbrugsafregninger og beslutninger i ejerforeningen.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler som udgangspunkt den enkelte ejer, mens anden vedligeholdelse, herunder fælles og udvendige bygningsdele, påhviler ejerforeningen som fællesudgift. Bygnings- og brandforsikring er tegnet af ejerforeningen hos Alm. Brand.

Ejerforeningen har en vedligeholdelsesrapport, hvortil henvises. Der er vedtaget en faseopdelt gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder fra 2027 efter bestyrelsens skøn og i takt med foreningens økonomi. Arbejdernes endelige omfang, tidspunkt og finansiering er derfor ikke fastlagt.

Det fremgår af generalforsamlingsreferatet af 6. maj 2026, at ejerforeningen har besluttet at igangsætte vedligeholdelsesarbejder i fase 2 fra 2027, når foreningens økonomi tillader det.

Der kan derfor komme beslutninger om og finansiering af fælles vedligeholdelsesarbejder. Køber opfordres navnlig til at gennemgå generalforsamlingsreferatet, vedligeholdelsesplanen og årsrapporten for 2025.

Der er tinglyst ejerforeningsvedtægter og en pantstiftende vedtægt med hovedstol på 41.000,00 kr. Endvidere fremgår servitutter om bebyggelse og benyttelse samt en deklaration vedrørende parkering af tingbogen. Ejerforeningens medlemmer disponerer ikke kollektivt over parkeringspladserne på ejendommen. En eventuel brugsret til parkering administreres gennem Parkeringslauget Mønsegade 8.

Ifølge Vurderingsportalen udgør den foreløbige 2024-vurdering kr. 2.870.000,00 kr., heraf grundværdi kr. 1.847.000,00.

Boligskatten er foreløbig, når den er beregnet på grundlag af en foreløbig vurdering. Når den relevante endelige vurdering foreligger, sker der efterregulering af ejendomsværdiskat og grundskyld.

Der tages forbehold for tilstedeværelse af hårde hvidevarer, deres funktionsdygtighed samt tredjemandsrettigheder.

Det præciseres, at ovennævnte delvis er baseret på udskrift af BBR-ejermeddelelsen, tingbogen, ejendomsdatarapporten, samt oplysninger indhentet fra Ejerforeningen Møllebakken, hvorfor der 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.

Under besigtigelsen blev det konstateret, at der ikke var el i ejerlejligheden.

Såfremt der ved tvangsauktion måtte være lukket for ejendommens forsyning af el, vand og varme, må det påregnes, at der skal betales et gebyr til forsyningsselskaberne for genåbning.

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 Ejerforeningen Møllebakken, CVR-nr. 30879856 Vedtægter for ejerforeningen Anden hæftelse lyst den 24-05-2007 for kr. 41.000,00	41.000,00	0,00	0,00	41.000,00
I alt ved budsum	41.000,00	0,00	0,00	41.000,00
Hæftelse nr. 2 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Obligationslån Mulighed for afdragsfrihed Realkreditpantebrev lyst d. 08-04-2019, for kr. 1.898.0000 med rentesats på 1,5%	1.525.023,43	1.501.823,09	23.200,34	0,00
I alt ved budsum	1.566.023,43	1.501.823,09	23.200,34	41.000,00
Hæftelse nr. 3 Ejerpantebrev med tinglyst underpant til Sparekassen Kronjylland CVR.nr. 17912828 Rentetilpasning. Ejerpantebrev lyst d. 01-05-2019 for kr. 400.000,00	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
I alt ved budsum	1.966.023,43	1.501.823,09	23.200,34	441.000,00
Hæftelse nr. 4 Sky Branding ApS under konkurs CVR-nr. 37352470 Udlæg lyst den 03-05-2024, kr. 2.610.366,00 Udlægshaver er forsøgt kontaktet med henblik på indhentelse af opgørelse pr. auktionsdato. Opgørelse er ikke modtaget på tidspunktet for udarbejdelse af salgsopstilling.	2.610.366,00	0,00	0,00	2.610.366,00
I alt ved budsum	4.576.389,43	1.501.823,09	23.200,34	3.051.366,00
Hæftelse nr. 5 Ejerforeningen Møllebakken CVR-nr. 30879856 Udlæg lyst den 07-08-2025, kr. 33.233,00	33.233,00	0,00	0,00	33.233,00
I alt ved budsum	4.609.622,43	1.501.823,09	23.200,34	3.084.599,00

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
Hæftelse nr. 6 Skatteforvaltningen CVR-nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø Udlæg lyst den 07-08-2025, kr. 3.483.106 Udlægshaver er forsøgt kontaktet med henblik på indhentelse af opgørelse pr. auktionsdato. Opgørelse er ikke modtaget på tidspunktet for udarbejdelse af salgsopstilling. tvangssalgfortrin@gældst.dk	3.483.106,00	0,00	0,00	3.483.106,00
I alt ved budsum	8.092.728,43	1.501.823,09	23.200,34	6.567.705,00
Hæftelse nr. 7 NRGi Rådgivning A/S CVR-nr. 33077831 Udlæg lyst den 04-08-2026, kr. 12.779,00	13.110,79	0,00	0,00	13.110,79
I alt ved budsum	8.105.839,22	1.501.823,09	23.200,34	6.580.815,79
Hæftelse nr. 8 - sidste hæftelse Indefrosset kommunalt grundskyld kr. 1.472,34, anmeldt af Aarhus Kommune, www.indefrysning.dk. Beløbene er medtaget som utinglyst hæftelse, da beløbene følger ejendommen i og med, at der ikke er fortrinsret.	1.472,34	0,00	0,00	1.472,34
A. Total i alt	8.107.311,56	1.501.823,09	23.200,34	6.582.288,13

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	52.802,12	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	52.802,12	
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.	52.235,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	138,62	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Se Gældsstyrelsens brev af den 07-09-2026
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.	428,50	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: Se Gældsstyrelsens brev af den 07-09-2026
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	Kommentar: Se Ejerforeningens vedtæger punkt 23.1
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 2.364.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 285.746,60			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 11-09-2026 Nicolas Lindberg Mikkelsen			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 37.500,00
Incassosalær(er):	kr. 3.450,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 1.555,00
Mødesalær(er):	kr. 500,00
Andre salærer:	kr. 1.875,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Total inkl. moms:	kr. 52.235,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 2.364.000,00

Størstebeløbet	kr. 52.802,12
Restancer	kr. 23.200,34
1/4 af hæftelser	kr. 209.744,14
Friværdis	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 285.746,60



