

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



## Stubdrupvej 2, 7100 Vejle, 7100 Vejle

Tvangsauktion: Fredag 16-01-2026 kl. 11:20  
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding  
Rettens AS nummer: AS 7-265/2025



Codex Advokater · v/advokat Jan Kiel Lauritsen  
Damhaven 5C · 7100 Vejle · Tlf.: 7572 4100  
[www.codexlaw.dk](http://www.codexlaw.dk) · [jkl@codexlaw.dk](mailto:jkl@codexlaw.dk)

## Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

<b>Journalnummer:</b>	234281
<b>Rettens AS nummer:</b>	AS 7-265/2025
<b>Matrikel nr.:</b>	40g, Tiufkær By, Smidstrup
<b>Beliggende:</b>	Stubdrupvej 2, 7100 Vejle, 7100 Vejle
<b>Tilhørende:</b>	Boet efter Kirsten Marie Nicolaisen v/bobestyrer, advokat Jan Kiel Lauritsen
<b>Boende:</b>	Damhaven 5 C, 7100 Vejle
<b>Auktionstidspunkt:</b>	Fredag 16-01-2026 kl. 11:20
<b>Auktionssted:</b>	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding  E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
<b>Dato for besigtigelse:</b>	Tirsdag 06-01-2026 kl. 14:00
<b>Besigtigelse:</b>	Stubdrupvej 2, 7100 Vejle
<b>Kommentar:</b>	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail.
<b>Rekvirent:</b>	Boet efter Kirsten Marie Nicolaisen v/bobestyrer, advokat Jan Kiel Lauritzen
<b>v/advokat:</b>	Jan Kiel Lauritsen
<b>Ejendomsoplysninger</b>	
<b>Ejendomskategori:</b>	Villa
<b>Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:</b>	751.000 kr.
<b>Grundværdi:</b>	294.000 kr.
<b>Boligareal ifølge BBR:</b>	112 m <sup>2</sup>
<b>Grund:</b>	847 m <sup>2</sup> Heraf vej 75 m <sup>2</sup>
<b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>	Ingen
<b>Erhvervsareal:</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Momspligtig:</b>	Nej
<b>Forsikringsforhold:</b>	Alka Forsikring
<b>Police nr.:</b>	1111301030
<b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2024 andrager:</b>	4.102,15 kr.
<b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
<b>Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:</b>	nej
<b>Lejemål:</b>	Nej
<b>Byrder og servitutter:</b>	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
<b>Byggeår:</b>	1966
<b>Antal værelser:</b>	3
<b>Energimærke:</b>	F

## Beskrivelse af ejendommen

### etplanshus beliggende i landlige omgivelser

Tinglyst areal 847m<sup>2</sup>, heraf vej 75 m<sup>2</sup>.

Ejendommen står ubeboet og er vintersikret.

112 m<sup>2</sup> beboelse i ét plan samt separat 22 m<sup>2</sup> garage/carport.

Der er beskyttet vandløb på ejendommen, jf. separate bilag herom.

Ældre hus fra 1996 med vægge af letbetonsten og eternittag. Bemærk taget indeholder asbest. Tagrenderne er utætte.

Vinduerne er af træ og bærer umiddelbart ikke tegn på nedbrud.

Når man træder ind i huset er der en fordelergang m/klinker ved indgang og laminatægulv. Fra gangen er der adgang til to værelser med gulvtæppe samt husets eneste badeværelse. Gulvet i badeværelset har klinker. Vaskemaskine og tørretumbler medfølger, men funktionaliteten kendes ikke.

Fra gangen går man videre ind i husets køkken, hvor der er ældre komfur og emhætte samt køle-/fryseskab. Selve køkkenet er også ældre og med laminatgulv.

Fra køkkenet er der videre adgang til 2 stuer, hvor husets brændeovn er placeret. Årstal er ukendt på ovnen, men skal forventeligt nok udskiftes grundet alder. I den ene stue er der gulvtæppe og den anden laminatgulv.

Boligen henstår uopvarmet men er vintersikret via VVS-firma. Bemærk at der er lukket for strømmen, og genåbning kræver et gebyr betalt af en køber.

På grunden står en carport med redskabsrum. I carporten er en række haveredskaber og håndværktøj, der forbliver på ejendommen efter salg. Der står videre en overfladetank til olie i carporten. Tanken ses ikke registreret. Jf. ejendomsdatarapport er der tillige en nedgravet olietank. Tanken står anført som sløjfet.

Ejendommen har egen vandboring. Der er ikke sælger bekendt foretaget målinger/prøver af boringen i de seneste år. Ejendommen har tillige septiktank.

Til venstre for carporten løber en bæk, som er et beskyttet vandløb. På grunden er lyst servitut om en minipumpestation, der er koblet på ejendommens el. Der gives sælger bekendt refusion herfor af kommunen, men omfanget kendes ikke.

Det skal bemærkes, at naboen på den anden side af bækken er af den opfattelse, at to store træer er i fare for at styrte over på hans grund og ødelægge bygninger, hvorfor han har fremsat krav om fældning af træer.

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.

<b>Prioritetsopgørelse</b>				
<b>Pant- og udlægshavere</b>	<b>1. Fordring - pr. auktionsdagen</b>	<b>2. Restgæld der kan overtages, incl. renter</b>	<b>3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)</b>	<b>4. Hæftelser, der kræves indfriet</b>
Hæftelse nr. 1 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V v/Middelfart Sparekasse  Pantebrev lyst den 30-11-2009 for kr. 760.000 Kontantlån med rentetilpasning  Tilpasningslån Restgæld pr. 01-01-2026 kr. 461.052,47 Obligationsrestgæld pr. 01-01-2026 kr. 491.562,60 1/4 årlig ydelser - 11-03-2026 kr. 10.891,27 Lånet er udbetalt den 3. december 2009 og udløber den 30. juni 2039  Opgjort til  hls@midspar.dk	568.865,52	461.648,07	107.217,45	0,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>568.865,52</b>	<b>461.648,07</b>	<b>107.217,45</b>	<b>0,00</b>
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Middelfart Sparekasse CVR.nr. 24744817  Ejerpantebrev lyst den 21-09-2007 for kr. 122.000  Tillægstekst - Tvangsauktionsklausul ikke gældende  Opgjort til  hls@midspar.dk	14.848,78	0,00	0,00	14.848,78
<b>A. Total i alt</b>	<b>583.714,30</b>	<b>461.648,07</b>	<b>107.217,45</b>	<b>14.848,78</b>

<b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:</b>	kr.	121.515,04	
<b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>	kr.	121.515,04	
<b>Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):</b>	kr.	0,00	
<b>Det under B anførte størstebeløb fremkommer således</b>			
<b>a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)</b>	kr.	30.018,15	
<b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>	kr.	3.750,00	
<b>c. Restancer vedrørende</b>			
<b>1. Ejendomsbidrag</b>	kr.	0,00	Kommentar: ingen restance
<b>2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer</b>	kr.	0,00	
<b>3. Kloakbidrag m.v.</b>	kr.	0,00	
<b>5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning</b>	kr.	0,00	Kommentar: ingen restance
<b>6. Vejbidrag m.v.</b>	kr.	0,00	
<b>7. Andre offentlige bidrag</b>	kr.	0,00	
<b>8. Brandforsikringsbidrag</b>	kr.	0,00	
<b>9. Andet, jfr. specifikation</b>	kr.	87.746,89	Kontakt e-mail: lbg@codexlaw.dk Kommentar: Administrationsregnskab afregnes i h.t. konkurslovens § 87
<b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>			
Ved et auktionsbud på kr. 751.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 399.730,26			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 17-12-2025 Susanne Flindt			

<b>I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger</b>	
	Beløb inkl. moms
<b>Rekvirentsalær:</b>	kr. 22.500,00
<b>Andre salærer:</b>	kr. 300,00
<b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>	kr. 1.500,00
<b>Annoncer anslået:</b>	kr. 5.175,00
<b>Ejendomsdatarapport:</b>	kr. 105,00
<b>Befordring:</b>	kr. 438,15
<b>Total inkl. moms:</b>	kr. <b>30.018,15</b>
<b>II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 751.000,00</b>	
<b>Størstebeløbet</b>	kr. 121.515,04
<b>Restancer</b>	kr. 107.217,45
<b>1/4 af hæftelser</b>	kr. 3.712,20
<b>Friværdi</b>	kr. 167.285,57
<b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b>	kr. <b>399.730,26</b>



