

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Nørregade 29B, 6580 Vamdrup

Tvangsauktion: Fredag 03-07-2026 kl. 09:40
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-88/2026



Anker Law · v/advokat Niels Anker Michaelsen
Strandvejen 8 · 6000 Kolding · Tlf.: 76320010
<https://anker-law.dk/> · ab@szocska.dk



Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9



Journalnummer:	631800
Rettens AS nummer:	AS 7-88/2026
Matrikel nr.:	12o, V. Vamdrup By, Vamdrup
Beliggende:	Nørregade 29B, 6580 Vamdrup
Tilhørende:	Kenneth Nim Needenskov Laursen
Boende:	Teglhølmegade 76, 4. TV, 2450 København SV
Auktionstidspunkt:	Fredag 03-07-2026 kl. 09:40
Auktionssted:	Retten i Kolding Vestre Landsrets retssal Kolding Åpark 11 6000 Kolding E-mail: foged.kol@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
Dato for besigtigelse:	Torsdag 25-06-2026 kl. 16:00
Besigtigelse:	Nørregade 29B, 6580 Vamdrup
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:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Niels Anker Michaelsen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Rækkehus
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	817.000 kr.
Grundværdi:	207.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	118 m ²
Grund:	236 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	3.456,62 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Ja Se vedhæftede lejekontrakt
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1897
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

OBS. Fristen i Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår punkt 4 ændres, således at samtlige bydende på første auktion er bundet af deres bud indtil slutningen af eventuel ny auktion, dog højst i 10 uger fra første auktion.

Baseret på tilgængelige offentlige oplysninger:

Ejendommen er et række-, kæde-, eller dobbelthus, der er opført i 1897 og om-/tilbygget i 2001.

Ejendommens tinglyste areal er 236 m², heraf vej 0 m².

Ejendommen har et bebygget areal på 70 m². Ejendommens samlede boligareal er på 118 m², hvoraf 48 m² er tagetagens udnyttede areal.

Der er 4 værelser, køkken samt 1 toilet/badeværelse.

Varmeinstallationen er fjernvarme/blokvarme.

OBS. Drivhus på ejendommen er ikke godkendt på BBR-meddelelsen.

Faktisk beskrivelse af ejendommen:

Man træder ad hoveddøren ind i en entre, hvor der går en trappe op til 1. sal.

Til venstre for entreen er en stue og til højre en spisestue. Begge har klikgulv og listeloft.

Fra spisestuen er der åbent ud til køkkenet, hvor der er en Wasco ovn, et Blomberg køleskab, en Voss emhætte samt dropinette og en opvaskemaskine af ukendt mærke.

Fra køkkenet er der adgang til en baggang, hvor der til højre er et badeværelse med brusekabine.

Tilbage i gangen er der for enden et bryggers. Vaskemaskine, tørretumbler og skabsfryser tilhører lejer.

Fra bryggerset kan man træde ud i baghaven, hvor der er fliser, græsplæne og et drivhus, som tilhører lejer.

Tilbage i entreen går man op på 1. sal, hvor man træder op på en repos.

Til venstre er et værelse og til højre er to værelser. Der er gulvtæpper på alle værelserne.

OBS. Lejer oplyser, at der er indgået aftale med udlejer/nuværende ejer om, at hun gerne må have to katte i lejemålet, indtil de ikke er der mere. Herefter må hun ikke anskaffe sig nye katte i lejemålet.

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
<p>Hæftelse nr. 1 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø</p> <p>Realkreditpantebrev lyst d. 21.12.2006 for kr. 701.000,00.</p> <p>Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betalingen sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt 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.</p> <p>rdsupport@rd.dk</p>	492.356,30	451.323,34	41.032,96	0,00
I alt ved budsum	492.356,30	451.323,34	41.032,96	0,00
<p>Hæftelse nr. 2 Danske Bank (tidligere BG Bank - Vamdrup) cvr.nr. 61126228 Jernbanegade 5 6580 Vamdrup</p> <p>Ejerpantebrev lyst d. 16.06.2003 for kr. 800.000,00.</p> <p>Oprindelig lyst for kr. 250.000,00.</p> <p>danskebank@danskebank.dk</p>	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	492.356,30	451.323,34	41.032,96	0,00
<p>Hæftelse nr. 3 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø</p> <p>Udlæg lyst d. 28.09.2011 for kr. 277.345,00.</p> <p>tvangssalgfortrin@gaeldst.dk</p>	277.345,00	0,00	0,00	277.345,00
I alt ved budsum	769.701,30	451.323,34	41.032,96	277.345,00

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. 4 SJF Bank A/S (tidligere Sparekassen Sjælland-Fyn A/S) cvr.nr. 36532130 Isefjords Alle 5 4300 Holbæk Udlæg lyst d. 19.09.2016 for kr. 466.979,00. Debitorer: Lene Suhr Kenneth Nim Needenskov Laursen info@sjfbank.dk	435.199,39	0,00	0,00	435.199,39
I alt ved budsum	1.204.900,69	451.323,34	41.032,96	712.544,39
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse MERCEDES-BENZ FINANS DANMARK A/S cvr.nr. 16047686 Digevej 114, 4., Postboks 132 2300 København S Udlæg lyst d. 17.04.2024 for kr. 423.120,00. kundeservice@mercedes-benz.com	459.835,72	0,00	0,00	459.835,72
A. Total i alt	1.664.736,41	451.323,34	41.032,96	1.172.380,11

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	52.851,14	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	52.851,14	
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.	34.345,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	3.750,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
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.	5.000,00	(Anslået)
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Gældsstyrelsen - indefrysningsslån	kr.	9.756,14	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: BFE-nummer: 5029002
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 817.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 175.045,03			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 04-06-2026 Niels Anker Michaelsen			

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Incassosalær(er):	kr. 3.975,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 2.250,00
Annoncer anslået:	kr. 5.175,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 340,00
Total inkl. moms:	kr. 34.345,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 817.000,00

Størstebeløbet	kr. 52.851,14
Restancer	kr. 41.032,96
1/4 af hæftelser	kr. 81.160,93
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 175.045,03

