

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Ideel halvpart af Lurendalsvej 1, 6580 Vamdrup

Tvangsauktion: Fredag 21-08-2026 kl. 09:40
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-130 /2026



Trolle Advokatpartnerselskab · v/advokat Steen Jørgensen
Vesterballevej 25 · 7000 Fredericia · Tlf.: 70 15 15 32
www.trolle-law.dk · jbe@trolle-law.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	10

Journalnummer:	172340b-JBE
Rettens AS nummer:	AS 7-130 /2026
Matrikel nr.:	3e, Ødis-Bramdrup By, Ødis
Beliggende:	Ideel halvpart af Lurendalsvej 1, 6580 Vamdrup
Tilhørende:	Christian Jensen under konkurs v/ kurator advokat Steen Jørgensen og Annette Bentzen
Boende:	Lurendalsvej 1, 6580 Vamdrup
Auktionstidspunkt:	Fredag 21-08-2026 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
Rekvirent:	Christian Jensen under konkurs
v/advokat:	Steen Jørgensen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomsværdi pr. 01-01-2022:	1.396.000 kr.
Grundværdi:	233.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	151 m ²
Grund:	715 m ² Heraf vej 57 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	IF Skadesforsikring
Police nr.:	9866 125 080
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	3.722,06 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Nej
Byggeår:	2012
Antal værelser:	6

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 714 kvm, heraf vej 57 kvm.

I henhold til egen ikke-sagkyndig besigtigelse den 07. juli 2026 samt BBR-meddelelse:

Nærværende auktion omhandler Christian Jensens ideelle halvpart af ejendommen matr.nr. 3 e Ødis-Bramdrup by, Ødis, beliggende Lurendalsvej 1, 6580 Vamdrup.

Den ideelle halvpart sælges på tvangsauktion som led i konkursbehandling.

Ejendommen har ifølge tingbogen et grundareal på 715 kvm, heraf vej 57 kvm. Ifølge BBR-meddelelse udgør ejendommens bebyggede areal 191 kvm, heraf er 40 kvm indbygget carport. Ejendommens boligareal er 151 kvm.

Boligen er indrettet med 6 værelser, eget køkken med afløb, 2 badeværelser og 2 vandskylende toiletter. På fotos ses blandt andet opholdsrum, badeværelse med brusekabine og toilet samt bryggers/vaskerum med installationer til vaskemaskine og tørretumbler. Lofterne er flere steder beklædt med lyse profilbrædder i træ, og gulvene fremstår blandt andet med fliser/klinker.

Ejendommen fremstår i sin helhed som forsømt og dårligt vedligeholdt med et betydeligt istandsættelsesbehov, herunder:

Udvendigt: Facaden er delvist skjult af kraftig tilgroning. Haven er helt tilgroet med ukrudt, brændenælder og vildtvoksende vegetation. Der er ophobet affald og diverse materialer på grunden. Tagudhæng og stern viser algevækst og afskalling af maling.

Indvendigt: Rummene fremstår rodede og forsømte. Der ses afskalning af maling på vægge, slid på overflader og generelt manglende vedligeholdelse. Der har senest været konstateret en vandskade i soveværelset, hvor der blandt andet kan anes opbobling/skade på det brune trægulv. Den bærende konstruktion og bygningsdele (tag, murværk, vinduer) synes dog overordnet intakte.

Ejendommen bærer præg af langvarig forsømmelse og kræver istandsættelse og oprydning.

Vandforsyning sker fra privat, alment vandforsyningsanlæg og med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Ejendommen har teknisk anlæg til vand og varme, herunder varmepumpe med elektricitet som opvarmningsmiddel, og der er registreret solcelleanlæg etableret i 2012 med en effekt på 5 kW.

Det bemærkes, at ifølge ejendomsrapporten er der forbud mod elvarme.

Ejendommen er beliggende i landzone.

Den er i ejendomsdatarapporten nævnte eftersynsrapporter og tilstandsrapport er udeladt i salgsopstillingen.

Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste ejendomsvurderingslov.

Ifølge oplysning fra Kolding Kommune (se bilag) er der ikke sket indefrysning af grundskyldsstigning på ejendommen. Ifølge ejendomsdatarapporten skulle der dog være et statsligt indefrysningsslån på kr. 113,74.

Opkrævning af den kommunale grundskyld er pr. 01-01-2024 overgået til Skattestyrelsen.

Der tages forbehold for tredjemandsrettigheder samt hårde hvidevarers tilstedeværelse efter auktionen.

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 Jyske Realkredit A/S, CVR 13409838 v/ Buch advokatfirma (ref. 93308) Realkreditpantebrev lyst 02-05-2008 for kr. 440.000,00, rente 5% p.a. Se bilag hm@buch-advokatfirma.dk	261.660,79	253.704,43	7.956,36	0,00
I alt ved budsum	261.660,79	253.704,43	7.956,36	0,00
Hæftelse nr. 2 ALM. BRAND FORSIKRING A/S, CVR 10526949 (ref. 40549/1) Privat Pantebrev lyst d. 02-05-2008 for kr. 154.400,00, rente 9% p.a. Se bilag pantebreve@almbrand.dk	111.722,42	108.232,79	3.489,63	0,00
I alt ved budsum	373.383,21	361.937,22	11.445,99	0,00
Hæftelse nr. 3 Ikano Bank v/ Intrum, CVR 10613779 (ref. 10307-40828) Udlæg lyst 22-07-2008 for kr. 14.869,00 Christian Jensens ideelle anpart Se bilag tredjepart@intrum.com	17.723,84	0,00	0,00	17.723,84
I alt ved budsum	391.107,05	361.937,22	11.445,99	17.723,84
Hæftelse nr. 4 LOWELL DANMARK A/S (tidl. Lindorff Danmark A/S) CVR 18457970 (ref. 841773- 8000) Udlæg lyst den 20-03-2009 for kr. 15.360,00 Christian Jensens ideelle anpart Se bilag foext.dk@lowell.com	17.779,20	0,00	0,00	17.779,20
I alt ved budsum	408.886,25	361.937,22	11.445,99	35.503,04
Hæftelse nr. 5 Ikano Bank v/ Intrum, CVR 10613779 (ref. 10307-40828) Udlæg lyst d. 11-04-2011 for kr. 23.986,12 Christian Jensens ideelle anpart Se bilag tredjepart@intrum.com	28.592,31	0,00	0,00	28.592,31
I alt ved budsum	437.478,56	361.937,22	11.445,99	64.095,35
Hæftelse nr. 6 TELENOR A/S, CVR 19433692 Udlæg lyst 06-02-2014 for kr. 5.218,00 Annette Bendtzens ideelle anpart. Indgår ikke i auktionen.	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	437.478,56	361.937,22	11.445,99	64.095,35

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. 7 LOWELL DANMARK A/S (tidl. Lindorff Danmark A/S) CVR 18457970 (ref. 841773-8000) Udlæg lyst den 26-2-2026 for kr. 243.674,00 Christian Jensens ideelle anpart Se bilag foext.dk@lowell.com	302.052,65	0,00	0,00	302.052,65
I alt ved budsum	739.531,21	361.937,22	11.445,99	366.148,00
Hæftelse nr. 8 Beringhus Tandlægerne Vamdrup I/S, CVR 35900489 Udlæg lyst d. 11-03-2019 for kr. 10.225,00 Christian Jensens ideelle anpart Anmeldelse ikke modtaget. Medtages for hovedstolen info@beringhus.dk	10.225,00	0,00	0,00	10.225,00
I alt ved budsum	749.756,21	361.937,22	11.445,99	376.373,00
Hæftelse nr. 9 VØLUND VARMETEKNIK A/S, CVR 32938108 Udlæg lyst 08-12-2023 for kr. 4.983,00 Lyst i Annette Bendtzens ideelle anpart. Indgår ikke i auktionen.	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	749.756,21	361.937,22	11.445,99	376.373,00
Hæftelse nr. 10 BlueKolding Spildevand A/S, CVR 32767982 Udlæg lyst den 16-05-2024 for kr. 3.981,00. Christian Jensens ideelle anpart Se bilag kontakt@bluekolding.dk	4.724,67	0,00	0,00	4.724,67
I alt ved budsum	754.480,88	361.937,22	11.445,99	381.097,67
Hæftelse nr. 11 VØLUND VARMETEKNIK A/S, CVR 32938108 Udlæg lyst 04-07-2024 for kr. 5843 Lyst i Annette Bendtzens ideelle anpart. Indgår ikke i auktionen.	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	754.480,88	361.937,22	11.445,99	381.097,67
Hæftelse nr. 12 Ikano Bank v/ Intrum, CVR 10613779 (ref. 10307-40828) Udlæg lyst 21-08-2024 for kr. 67.920,00 Christian Jensens ideelle anpart Se bilag tredjepart@intrum.com	80.960,64	0,00	0,00	80.960,64
I alt ved budsum	835.441,52	361.937,22	11.445,99	462.058,31

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. 13 TOPDANMARK FORSIKRING A/S, CVR 78416114 Udlæg lyst d. 26-12-2024 for kr. 5.287,00 Anmeldelse ikke modtaget. Medtages for hovedstolen	5.287,00	0,00	0,00	5.287,00
I alt ved budsum	840.728,52	361.937,22	11.445,99	467.345,31
Hæftelse nr. 14 LOWELL DANMARK A/S (tidl. Lindorff Danmark A/S), CVR 18457970 (ref. 841773-8000) Udlæg lyst 11-03-2026 for kr. 45.162,00 Christian Jensens ideelle anpart Se bilag foext.dk@lowell.com	25.621,62	0,00	0,00	25.621,62
I alt ved budsum	866.350,14	361.937,22	11.445,99	492.966,93
Hæftelse nr. 15 VØLUND VARMETEKNIK A/S, cvr 32938108 Udlæg lyst 25-06-2025 for kr. 1.948,00 Annette Bendtzens ideelle anpart. Indgår ikke i auktionen.	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	866.350,14	361.937,22	11.445,99	492.966,93
Hæftelse nr. 16 - sidste hæftelse OK A.M.B.A., CVR 39170418 Udlæg lyst 30-10-2025 for kr. 7.917,00. Annette Bendtzens ideelle anpart. Indgår ikke i auktionen.	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	866.350,14	361.937,22	11.445,99	492.966,93

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	51.426,82	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	51.426,82	
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.	29.695,55	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	9.700,05	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	7.000,00	(Anslået) Kontakt e-mail: betaling@kolding.dk Kommentar: Restance overgivet til Gældsstyrelsen
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.	5.031,22	Kontakt e-mail: ab@fjaw.dk Kommentar: Se bilag
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 698.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 144.027,01			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 10-07-2026 Steen Jørgensen / Mikkell Pedersen / Jane Behr			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 22.500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 5.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 590,55
Total inkl. moms:	kr. 29.695,55

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 698.000,00

Størstebeløbet	kr. 51.426,82
Restancer	kr. 11.445,99
1/4 af hæftelser	kr. 81.154,20
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 144.027,01











