

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Frivillig auktion over Elsdyrvej 26, 7100 Vejle

Tvangsauktion: Fredag 28-08-2026 kl. 09:00
Retten i Kolding, Vestre Landsrets retssal, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding
Rettens AS nummer: AS 7-107/2026



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

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	173710
Rettens AS nummer:	AS 7-107/2026
Matrikel nr.:	2g, Nørremarken, Vejle Jorder
Beliggende:	Frivillig auktion over Elsdyrvej 26, 7100 Vejle
Tilhørende:	1) Denis Cama og 2) Person med Navne- og Adressebeskyttelse
Boende:	Elsdyrvej 26, 7100 Vejle
Auktionstidspunkt:	Fredag 28-08-2026 kl. 09:00
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:	Ejer 2
v/advokat:	Mikkel Pedersen

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Villa
Ejendomskategori – kommentar:	Mindste bud skal være kr. 1.373.000
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	1.200.000 kr.
Grundværdi:	475.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	141 m ²
Grund:	699 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	7 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Topdanmark
Police nr.:	9872 539 376
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	1.386,56 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	Se vedhæftede bilag
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede bilag
Byggeår:	1959
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Frivillig auktion - Elsdyrvej i Vejle

Tinglyst areal 699 kvm, heraf vej 0 m².

Det bemærkes, at ejendommen sælges på en frivillig auktion, hvor der gælder særlige auktionsvilkår. Mindstebud er fastsat til kr. 1.373.000.

Beskrivelse ihenhold til egen ikke-sagkyndig besigtigelse den 01-07-2026 samt BBR-meddelelse:

Ejendommen matr.nr. 2 g Nørremarken, Vejle Jorder, beliggende Elsdyrvej 26, 7100 Vejle, har ifølge tingbogen et grundareal på 699 kvm, heraf vej 0 kvm. Ifølge BBR-meddelelse udgør ejendommens bebyggede areal 148 kvm, og ejendommens samlede boligareal 141 kvm. 7 kvm er registreret som erhverv.

Ejendommen er opført 1959 med om-/tilbygning fra 1969 i pudsede mursten og tækket med fibercement, herunder asbest. Huset ligger bynært, godt 2 km til centrum. I området ligger én folkeskole, flere daginstitutioner, to privatskoler samt flere indkøbsmuligheder. Stranden "Albuen" ligger inden for 20 -25 min gang.

Indretning:

Huset byder på entré, der fungerer som fordelingsgang til husets øvrige rum. Entréen har klinkegulv.

Fra entréen er der adgang til køkkenet. Køkkenet er ca. 12-13 kvm. I køkkenet er der radiator, og gulvet er belagt med klinker. Af hårde hvidevarer i køkkenet medfølger en ovn samt kogeplader.

Huset indeholder to badeværelser. Det ene badeværelse er et mindre badeværelse på 3-4 kvm, indeholdende toilet og en bruseniche, hvor der er forberedt til, men ikke monteret, brusearmaturer.

Fra fordelingsgangen er der ligeledes adgang til husets andet badeværelse. Dette badeværelse er 14-16 kvm. Udover toilet og bruseniche er badeværelset forsynet med sædvanlige badeværelsesmøbler. Badeværelset er forberedt til at der kan opsættes et badekar.

Det ene af husets værelser er 18-20 kvm. Værelset er adskilt af en dør. Værelset kan derfor anvendes som ét samlet stort værelse, f.eks. børneværelse, eller kan anvendes som to separate værelser.

Det andet værelse er 13-15 kvm. Det er ét sammenhængende værelse, hvor der niveauforskel og en trappe med to trin. I begge værelser er der trægulv. I den ene del er der spots i loftet, og i den anden del er der almindelige lampeudtag, hvilket der også er i husets øvrige rum.

Huset har en stor stue. I stuen er der brændeovn. Fra stuen er der store vinduespartier ud mod haven samt en dør med udgang mod haven. Fra stuen er der således adgang til huset sydvendte terrasse og have. Terrassen har flisebelægning. En mindre del af terrassen er overdækket. I forlængelse af terrassen er haven, der er anlagt med græs.

Huset indeholder ét rum adskilt fra den øvrige beboelse. Rummet er registreret som erhverv og har egen indgang. Indgangen er placeret ud til Elsdyrvej og der er således ikke direkte adgang fra beboelsesdelen af huset til denne del af huset.

Vandforsyning sker fra privat vandforsyningsanlæg og med afløb til separatloakeret spildevands- og renseanlæg. Der opvarmes med fjernvarme suppleret med brændeovn.

Ifølge ejendomsdatarapporten er der forbud mod el-varme. Ejendommen er beliggende i byzone.

Den er i ejendomsdatarapporten nævnte tilstandsrapport og el-rapport er udeladt i salgsoptillingen, da disse ikke længere er gyldige, men da der er tale om en frivillig auktion har rekvirenten indhentet aktuelle rapporter.

Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste ejendomsvurderingslov.

Ifølge oplysning fra Vejle Kommune er der ikke sket indefrysning af grundskyldsstigning på ejendommen.

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 Totalkredit A/S, CVR.nr. 21832278 Realkreditpantebrev lyst 12-09-2022 for kr. 1.094.000, Obligationslån 3,5% p.a. Se vedhæftede bilag. Det bemærkes, at Totalkredits advokat ikke har inkassoomkostninger til gode. leha@nykredit.dk	1.049.726,03	1.016.452,41	33.273,62	0,00
I alt ved budsum	1.049.726,03	1.016.452,41	33.273,62	0,00
Hæftelse nr. 2 - sidste hæftelse Nykredit Bank A/S, CVR-nr. 10519608 Ejerpantebrev kr. 310.000,00, lyst 06-10-2022, rente 20% p.a. Medtages for hovedstolen, jf. aftale med kreditor leha@nykredit.dk	310.000,00	0,00	0,00	310.000,00
A. Total i alt	1.359.726,03	1.016.452,41	33.273,62	310.000,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	61.729,40	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	61.729,40	
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.	55.046,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	4.808,40	Kontakt e-mail: tvangssalgfortrin@gældst.dk Kommentar: inkl. renovation
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.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 1.373.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 10.000,00			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 03-08-2026 Mikkel Pedersen / Rune Just/ Jane Behr			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 31.250,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 5.500,00
Ejendomsdatabaser:	kr. 105,00
Befordring:	kr. 591,00
Rapporter:	kr. 8.100,00
Salær til advokat Stephan Ravn Berg:	kr. 8.000,00
Total inkl. moms:	kr. 55.046,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.373.000,00

Størstebeløbet	kr. 61.729,40
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 10.000,00





