

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Yrsavej 11 1 tv, 2000 Frederiksberg

Tvangsauktion: Torsdag 12-03-2026 kl. 09:00

Retten på Frederiksberg, den nye retsbygning, Retssal G, Howitzvej 32, 1, 2000 Frederiksberg

Rettens AS nummer: AS 6-232/2025



Rosenborg Advokater I/S · v/advokat Martin Sigsgaard
Købmagergade 60, 1.th · 1150 København K · Tlf.: 33 11 63 64
<http://www.bjd-advokater.dk/> · hb@bjd-advokater.dk



Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	9

Journalnummer:	13028/hb
Rettens AS nummer:	AS 6-232/2025
Matrikel nr.:	11dy, Frederiksberg, Ejerlejlighed nr. 3
Beliggende:	Yrsavej 11 1 tv, 2000 Frederiksberg
Tilhørende:	Martin Andersen
Boende:	Yrsavej 11, 1. tv, 2000 Frederiksberg
Auktionstidspunkt:	Torsdag 12-03-2026 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten på Frederiksberg, den nye retsbygning Retssal G Howitzvej 32, 1 2000 Frederiksberg Tlf.: 99 68 50 00 E-mail: frederiksberg@domstol.dk
Hæftelse nr.:	3
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Martin Sigsgaard

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Fordelingstal:	46/544
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	3.368.000 kr.
Grundværdi:	2.199.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	53 m ²
Grund:	288 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Via Ejerforeningen
Ejendomsbidrag og afgifter for 2020 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Betales via ejerforeningen
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1885
Antal værelser:	2



Beskrivelse af ejendommen

Godt beliggende 2 værelses lejlighed.

Tinglyst grundareal for hele ejerforeningen 288 kvm., heraf vej 0 kvm.

Lejligheden er beliggende på 1. sal og er en 2 værelses lys lejlighed på 53 kvm.

Indeholder: Lille Entre. Pænt badeværelse med bruseniche med glasvæg, toilet og håndvask, samt klinkegulv. Stue og soveværelse med udgang til bagtrappen. Køkken med spiseplads samt hårde hvidevarer bestående af Gorenje ovn, kogeplade med bygas, Gorenje køle/fryseskab, Gorenje Vaskemaskine, samt Bosch opvaskemaskine.

Der er vinduer fra 2006.

Lejligheden er efter det oplyste istandsat i 2007 med nyt køkken, nyt badeværelse og nye trægulve, der ligger ovenpå de gamle gulve.

Lejligheden er en del af Ejerforeningen Yrsavej 9-11, beliggende på matr. nr. 11-dy Frederiksberg og 11-dx Frederiksberg. Ejerforeningen består af 24 boliger.

Der skal tinglyses forhøjelse af sikkerheden til ejerforeningen. Der henvises til administratorbesvarelsen og auktionskøber opfordres til at gennemse bilag fra Ejerforeningen, der vedlægges salgsopstillingen.

Det præciseres, at der er en restance til Ejerforeningen på kr. 19.695,12 jf. administratorbesvarelsen.

Der betales fællesudgifter med kr. 2.437,38 til Ejerforeningen. Se Administratorbesvarelsen for nærmere oplysninger.

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 Ejerforeningen Yrsavej 9-11 cvr.nr. 20848278 c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V Pantstiftende lyst d. 1978020 for kr. 5000. VEDtægter lyst pantstiftende - se i øvrigt administratorbesvarelsen for oplysning om restance og sikkerhed. adm@boligexperten.dk	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
I alt ved budsum	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
Hæftelse nr. 2 Ejerforeningen Yrsavej 9-11, cvr. nr. 20848278. c/o Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V (opgjørelse ændret efter administrators ønske) Pantstiftende lyst d. 1999122 for kr. 20000 Vedtægter lyst pantstiftende - se iøvrigt administratorbesvarelsen for oplysning om restance og sikkerhed adm@boligexperten.dk	14.695,12	0,00	0,00	14.695,12
I alt ved budsum	19.695,12	0,00	0,00	19.695,12
Hæftelse nr. 3 Realkredit Danmark A/S, CVR.nr. 13399174, Strødamvej 46 2100 København Ø Hovedstol kr. 1.429.000. Flexlån baseret på inkonvertible obligationer. Skal refinansieres pr. 1.1.2028, hvor ny obligationsrestgæld, kontantlånsrente og ydelse vil blive fastsat. .Særlige indfrielsesvilkår. Flexlån Fri F3K til rente 2.30680% p.a. Restløbetid 12 år 9 måneder Se iøvrigt bemærkninger omkring RDs lån i særskilt bilag. kr. 1.429.000 hb@bjd-advokater.dk	1.174.731,66	1.088.319,40	86.412,26	0,00
I alt ved budsum	1.194.426,78	1.088.319,40	86.412,26	19.695,12
Hæftelse nr. 4 Sparekassen Sjælland, Isefjord Alle 5, 4300 Holbæk, cvr. nr. 36532130 Tillægstekst lyst d. 2007112 for kr. 190000 noedlidende.ejendomme@spks.dk	190.000,00	0,00	0,00	190.000,00
I alt ved budsum	1.384.426,78	1.088.319,40	86.412,26	209.695,12

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. 5 - sidste hæftelse Sparekassen Sjælland, Isefjord Alle 5, 4300 Holbæk, cvr. nr. 36532130 Ejerpantebrev lyst d. 2006121 for kr. 560000 noedlidende.ejendomme@spks.dk	117.790,73	0,00	0,00	117.790,73
A. Total i alt	1.502.217,51	1.088.319,40	86.412,26	327.485,85

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	68.043,07	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	68.043,07	
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.	67.630,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
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.	413,07	Kommentar: indefrosne ejendomsskatter
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. 3.368.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 702.772,41			
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 12-02-2026 Advokat Martin Sigsgaard			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 43.750,00
Incassosalær(er):	kr. 5.375,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.500,00
Mødesalær(er):	kr. 1.000,00
Andre omkostninger inkl. moms:	kr. 5.900,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 3.000,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Total inkl. moms:	kr. 67.630,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.368.000,00

Størstebeløbet	kr. 68.043,07
Restancer	kr. 86.412,26
1/4 af hæftelser	kr. 81.871,46
Friværði	kr. 466.445,62
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 702.772,41



Facade



Facade



Opgang