

# Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

**Vejledalen 60 3 tv. 2635 Ishøj, 2635 Ishøj**

Tvangsauktion: Torsdag 07-05-2026 kl. 13:15  
Retten i Glostrup, Retssal F3, Stationsparken 27, 2600 Glostrup  
Rettens AS nummer: AS 340/2025



ADVODAN Glostrup · v/advokat Hans Christian Færch  
Glostrup Torv 6 · 2600 Glostrup · Tlf.: 46 14 50 00  
[www.advodan.dk/advodan-glostrup](http://www.advodan.dk/advodan-glostrup) · [jpsc@advodan.dk](mailto:jpsc@advodan.dk)

## Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling

3

<b>Journalnummer:</b>	190857
<b>Rettens AS nummer:</b>	AS 340/2025
<b>Matrikel nr.:</b>	11c, Tranegilde By, Ishøj, Ejerlejlighed nr. 70
<b>Matrikel nr.:</b>	11pp, Tranegilde By, Ishøj, Ejerlejlighed nr. 70
<b>Beliggende:</b>	Vejledalen 60 3 tv. 2635 Ishøj, 2635 Ishøj
<b>Tilhørende:</b>	Alexander Cato Ross Bordinggaard
<b>Boende:</b>	Vejledalen 60, 3. tv, 2635 Ishøj
<b>Auktionstidspunkt:</b>	Torsdag 07-05-2026 kl. 13:15
<b>Auktionssted:</b>	Retten i Glostrup Retssal F3 Stationsparken 27 2600 Glostrup  Tlf.: 43 23 14 00 Fogedafdelingen: 43231500 E-mail: foged.glo@domstol.dk Å: Mandag-fredag 8.30-15.00
<b>Hæftelse nr.:</b>	1
<b>Rekvirent:</b>	EJF MATR 11 C TRANEG VEJLED 50 80
<b>v/advokat:</b>	Hans Christian Færch
<b>Ejendomsoplysninger</b>	
<b>Ejendomskategori:</b>	Ejerlejlighed
<b>Fordelingstal:</b>	6/954
<b>Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:</b>	1.334.000 kr.
<b>Grundværdi:</b>	1.157.000 kr.
<b>Boligareal ifølge BBR:</b>	63 m <sup>2</sup>
<b>Grund:</b>	21290 m <sup>2</sup> Heraf vej 293 m <sup>2</sup>
<b>Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:</b>	Ingen
<b>Momspligtig:</b>	Nej
<b>Forsikringsforhold:</b>	Via ejerforeningen
<b>Police nr.:</b>	NFA aftalenr.: 3321249
<b>Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:</b>	26,34 kr.
<b>Ejendomsbidrag kommentar:</b>	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten 2026
<b>Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:</b>	Ingen
<b>Lejemål:</b>	Nej
<b>Byrder og servitutter:</b>	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
<b>Byggeår:</b>	1974
<b>Antal værelser:</b>	2
<b>Energimærke:</b>	C

## Beskrivelse af ejendommen

2-værelses ejerlejlighed i etageejendom opført i 1974 med et beboelsesareal på 63 m<sup>2</sup> iht. BBR og tinglyst areal af 71 m<sup>2</sup>.

Lejligheden består af en entré med adgang til et lyst og rummeligt køkken-alrum.

Fra køkken-alrummet er der adgang til en lukket altan på 9 m<sup>2</sup> iht. BBR, som vender mod fællesarealerne.

Fra køkken-alrummet er der desuden via en mindre mellemgang adgang til henholdsvis soveværelse og badeværelse.

I entré, køkken-alrum og mellemgang er der trægulve. I soveværelset anden gulvbelægning, muligvis linoleum.

Badeværelset er indrettet med væghængt toilet og badekar med bruser samt delvist grå vægfliser og fremstår renoveret inden for de senere år.

På tidspunktet for besigtigelsen fremstod lejligheden under totalrenovering med overvejende rå betonvægge og glatte lofter, delvist spartlede og nymalede i hvid.

I køkken-alrummet var alle køkkenelementer og hårde hvidevarer demonteret. Badeværelset var uden håndvask, og enkelte døre var afmonteret.

Køkkenelementer og hårde hvidevarer var midlertidigt placeret i soveværelset sammen med øvrigt oplag. Der sås umiddelbart en indbygningsovn, opvaskemaskine og køleskab af ukendt fabrikat og stand.

Besigtigelsen var i et vist omfang besværliggjort af den igangværende renovering, byggestøv og oplag af diverse materialer.

Der er i ejerforeningen truffet beslutning om et projekt med udskiftning af brugsvandsinstallationer med forventet opstart medio 2026, hvortil ejerne skal bidrage kontant eller deltage i et fælleslån.

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.

Ishøj Kommune har tillige oplyst, der der forfalder indefrysningsslån ved ejerskifte p.t. kr. 595,00, jvf. vedlagte opgørelse fra kommune.

Eventuelle efterreguleringer er nuværende ejer og rekvirenten uvedkommende.

<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 EJF MATR 11 C TRANEG VEJLED 50 80, CVR.nr. 42180513, C/O ADVODAN Glostrup, Glostrup Torv 6-10, 2600 Glostrup  Ejerpantebrev stort kr. 32.000, lyst den 30/4 2004, rente 10%, Tvangsauktionsklausul, opr. lyst for kr. 26.000.  joni@advodan.dk	32.000,00	0,00	32.000,00	0,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>32.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.000,00</b>	<b>0,00</b>
Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø  Lån opr. stort kr. 573.000, lyst den 18/10 2010, rentesats 2,27800% p.a., kontantlån, refinansiering, stående lån, inkonvertibel med rentetilpasning.  Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet.  Der henvises i øvrigt til vedlagte særlige bestemmelser.  rdsupport@rd.dk	454.863,23	446.722,10	8.141,13	0,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>486.863,23</b>	<b>446.722,10</b>	<b>40.141,13</b>	<b>0,00</b>
Hæftelse nr. 3 SKAT cvr.nr. 19552101 Østbanegade 123 2100 København Ø  Udlæg stort kr. 74.445, lyst den 17/6 2024, rente 0%  Ubesvaret - medtages for det tinglyste beløb  tvangssalgfortrin@gaeldst.dk	74.445,00	0,00	0,00	74.445,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>561.308,23</b>	<b>446.722,10</b>	<b>40.141,13</b>	<b>74.445,00</b>
Hæftelse nr. 4 EF Matr 11 C Traneg Vejled 50 80, CVR.nr. 42180513, C/O ADVODAN Glostrup, Glostrup Torv 6-10, 2600 Glostrup  Udlæg lyst den 9/9 2025 for kr. 54.944, rente 0%  joni@advodan.dk	54.944,00	0,00	0,00	54.944,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>616.252,23</b>	<b>446.722,10</b>	<b>40.141,13</b>	<b>129.389,00</b>

<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. 5 EF Matr 11 C Traneg Vejled 50 80, CVR.nr. 42180513, C/O ADVODAN Glostrup, Glostrup Torv 6-10, 2600 Glostrup  Pantstiftende vedtægt lyst den 23/9 2025 for kr. 45.000, rente 0%  joni@advodan.dk	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00
<b>I alt ved budsum</b>	<b>661.252,23</b>	<b>446.722,10</b>	<b>85.141,13</b>	<b>129.389,00</b>
Hæftelse nr. 6 - sidste hæftelse Ejers friværdi, opgjort som forskellen på offentlig ejendomsværdi og overstående hæftelser.  Kautionsist:0,00  Friværdien skal efter praksis ved fogedretten i Glostrup betales senest 4 uger efter endelig auktion.	672.747,77	0,00	672.747,77	0,00
<b>A. Total i alt</b>	<b>1.334.000,00</b>	<b>446.722,10</b>	<b>757.888,90</b>	<b>129.389,00</b>

<b>B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkárenes pkt. 6B:</b>	kr.	79.117,50
<b>Heraf kontant at betale inden 4 uger:</b>	kr.	79.117,50
<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.	75.367,50
<b>b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.</b>	kr.	3.750,00
<b>c. Restancer vedrørende</b>		
<b>1. Ejendomsbidrag</b>	kr.	0,00
<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
<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.	0,00
<b>C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen</b>		
Ved et auktionsbud på kr. 1.334.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkárenes pkt. 7 kr. 869.353,65		
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 25-02-2026 Jane Pia Surrow Christensen		

<b>I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger</b>	
	Beløb inkl. moms
<b>Rekvirentsalær:</b>	kr. 31.250,00
<b>Incassosalær(er):</b>	kr. 3.062,50
<b>Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:</b>	kr. 4.500,00
<b>Mødesalær(er):</b>	kr. 500,00
<b>Foged- og auktionsgebyr(er):</b>	kr. 3.000,00
<b>Annoncer anslået:</b>	kr. 6.500,00
<b>Ejendomsdatabaser:</b>	kr. 105,00
<b>Befordring:</b>	kr. 1.500,00
<b>Beskikket advokat:</b>	kr. 20.000,00
<b>Administratorbesvarelse:</b>	kr. 4.950,00
<b>Total inkl. moms:</b>	kr. <b>75.367,50</b>
<b>II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 1.334.000,00</b>	
<b>Størstebeløbet</b>	kr. 79.117,50
<b>Restancer</b>	kr. 85.141,13
<b>1/4 af hæftelser</b>	kr. 32.347,25
<b>Friværdi</b>	kr. 672.747,77
<b>Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:</b>	kr. <b>869.353,65</b>