



6. maj 2026
Lm.nr. 888 - 430 - 6

Ejerlejligheden: Finsensvej 5 C, st. tv. , 2000 Frederiksberg
Tilhørende: Jan Iwanouw
Deres sagsnr.: 13113

Under henvisning til jeres forespørgsel af den 04.05.2026, kan jeg oplyse, at der pr. 06.05.2026 skal betales følgende pr. måned:

Fællesudgifter aconto	2.713,64 kr.
A conto varme	490,00 kr.
Antennebidrag	350,32 kr.

I alt	3.553,96 kr.

Det skal bemærkes at der er en forhøjelse pr. 1. juli 2026. Fællesudgifter aconto stiger med 234,19 kr. pr. måned.

Det kan oplyses, at A/C varme opkræves efter individuelt forbrug.

Vedrørende **vand- og elforbrug** er vandforbruget inkluderet i fællesudgifter og elforbruget er ikke inkluderet.

Der henstår p.t. **restance, 3.553,96 kr.** til ejerforeningen.

Regnskabsmæssigt **fordelingstal** er 88,00/21.000.

Der må holdes **husdyr, jfr. særskilt reglement herom.**

Der er ikke i ejerforeningens vedtægter indsat begrænsninger f.s.v. angår udlejning/fremleje.

Vi gør opmærksom på, at der til sikkerhed for betaling af fællesudgifter m.m. til ejerforeningen er tinglyst **pantstiftende vedtægter** for kr. 57.000,00 beløbet indeksreguleres.

De pantstiftende vedtægter udgør jf. vedtægternes reguleringsklausul pr. 30. juni 2025 67.212,27 kr.



Berigtigende rådgiver skal ikke udføre debitor-/kreditorkifte eller foretage andre påtegninger på den pantstiftende vedtægt, da den er lyst gældende for den til enhver tid værende ejer.

Aflysning af gammelt ejerpantebrev er den berigtigende rådgivers ansvar, såfremt ejerpantebrevet ønskes afløst.

Ejerforeningen har givet CEJ fuldmagt til at underskrive afløsningen på deres vegne herunder også underpantsætningen. Fuldmagten er noteret i tingbogen.

Når den berigtigende rådgiver laver afløsningen, skal ejerforeningen oprettes som rolle via sit cvr-nr. 85 65 27 10, med fuldmagt til CEJ, cvr.nr. 29 80 32 50.

I **tinglysningen** skal følgende fremgå af feltet "Øvrige oplysninger": "*Der henvises til fuldmagt. Fuldmagten har id-nr. 18.01.2023/MABR-002*".

Fremgår dette ikke, vil afløsningen blive afvist af tinglysningen.

Når dokumenterne er klar til underskrivelse i tinglysningen sender berigtigende rådgiver en mail til twh@cej.dk, hvorefter vi sørger for underskrivelse.

Såfremt de pantstiftende vedtægter ikke ved nærværende ejerskifte får førsteprioritet skal den berigtigende rådgiver sørge for, at der i det eksisterende ejerpantebrev sker debitor/kreditorkifte og at der sker underpantsætning til ejerforeningen i henhold til de nye regler omkring digital tinglysning.

Til brug for underpantsætningen kan jeg oplyse at ejerforeningens cvr-nr. er: 85 65 27 10.

Det er en del af den berigtigende rådgivers ansvar, at ovennævnte finder sted.

Ejerforeningen forventer, at afløsningen eller debitor/kreditorkiftet bringes i orden senest 2 måneder efter, at ejerskiftet har fundet sted.

Berigtigende rådgiver skal sørge for at administrationen får tilsendt tinglysningssvaret, hvoraf afløsningen eller debitor/kreditorkiftet og underpantsætningen fremgår. Den berigtigende rådgiver er velkommen til at bruge følgende mail twh@cej.dk som supplerende mail i forbindelse med anmeldelsen i tinglysningssystemet.

Hvad angår **forsikringsforhold** henvises til vedlagte forsikringsoversigt.

Det kan oplyses, at der er brugsret til et kælderrum og cykelkælder.

Der er **hybridnet** (grundpakken fra YouSee) i ejendommen og udgiften hertil betales over fællesbidraget. Fuld- og mellempakke kan bestilles hos YouSee. Den enkelte ejer skal selv lave en individuel aftale med YouSee herom. Ønsker ejer at udmelde sig antenneordningen, skal administrator kontaktes på mail.

Varmeforsyning på ejendommen er fjernvarme. Der er individuelle varmemålere. Der skal ikke aflæses ved fraflytning, da det på disse elektroniske målere er muligt at aflæse bagud i tiden.



Varmeregnskabet løber i perioden 1/7 til 30/6.

Jeg gør opmærksom på, at **varmeregnskab** for hele perioden afregnes over for den til enhver tid værende ejer af lejligheden på tidspunktet for varmeregnskabets afregning. Sælgers og købers indbyrdes afregning er ejerforeningen uvedkommende.

Ønskes en ekstraordinær varmeopgørelse på grund af udlejning, skal dette bestilles hos Techem på info@techem.dk, ejendomsnummer 0500/51814.

Der er ingen særlige forhold vedrørende **vand, vej og kloakforhold**.

Der er ikke noget **vagtselskab eller tyverialarmer**. Der er i 2007 installeret **elektronisk adgangskontrol og nyt porttelefonanlæg med skærm**, hvorefter adgang til ejendommens trappeopgang sker med elektronisk adgangsbrik.

Parkeringsområdet i Krystalgården kontrolleres af ParkZone A/S og vi henviser til de opsatte parkeringsbestemmelser herom.

Alle ejere i Krystalgården har fået udleveret ét gæstekort, som skal overdrages til køber i forbindelse ejerskifte.

Ved eventuel bortkomst eller tab af gæste- kortet kan et nyt bestilles hos administrator ved henvendelse til sekretær Jannie Thomassen på telefon 87 39 17 93. Det koster p.t. et ekspeditionsgebyr på 593,75 kr. for bestilling af et nyt gæstekort. Gebyret er for egen regning af den enkelte ejer af lejligheden.

Parkeringsområdet i Krystalgården kontrolleres af ParkZone A/S, og jeg henviser til de opsatte parkeringsbestemmelser herom.

Der er **fællesvaskeri** i ejendommen. Der kan købes vaskekort på ejendomskontoret. Prisen er pt. kr. 12,00 for vaskemaskine, kr. 0,50/min. for tørretumbler og rullemaskine.

Varmemester på ejendommen er: Peter Skou
Mail: krystalgaarden@oncable.dk
Telefon nr. 20767007

Foreningen har på generalforsamlingen i 2017 besluttet, at **kommunikationen** mellem ejere, bestyrelse og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger mv., som udgangspunkt sendes elektronisk fx pr. mail fremfor med almindelig post.

Det er den enkelte ejers forpligtelse selv at sikre, at det fornødne er modtaget, og at medbringe ønskede dokumenter til generalforsamlingen som udskrift eller fx på bærbar computer eller tablet.

Det er til hver en tid den enkelte ejers ansvar, at administrationen altid er i besiddelse af brugbar og funktionsdygtig **mailadresse** med tilstrækkelig kapacitet. Ejere, der ikke har fået dispensation, og hvor materialet ikke kan sendes elektronisk fx grundet uvirksom mailadresse eller manglende



oplysning af mailadresse, får materialet tilsendt med posten og vil blive opkrævet et honorar herfor for den ekstra administration. I sådanne tilfælde kan ejer opleve at modtage materialet senere end de frister, der fremgår af vedtægten uden dette har konsekvenser for generalforsamlingens lovlighed.

Administrator opkræver i forbindelse med ejerskiftet et **gebyr for registrering** heraf 2060 kr. inkl. moms. Beløbet opkræves hos køber sammen med den første opkrævning af fællesudgifter.

Følgende bilag vedlægges i kopi:

- årsrapport for 2024/25
- budget for 2025/26
- DV-budget
- referat fra ordinær generalforsamling d. 17/11-2021
- referat af ekstraordinær generalforsamling d. 18/1-2022
- referat fra ordinær generalforsamling d. 16/11-2022
- referat af ekstraordinær generalforsamling om udskiftning af vinduer d. 9/6-23 inkl. bilag
- referat fra ordinær generalforsamling d. 22/11-2023
- referat fra ekstraordinær generalforsamling d. 2/5-2024
- referat fra ordinær generalforsamling d. 20/11-2024
- referat fra ordinær generalforsamling d. 3/12-2025
- bygningspolice
- ejerforeningens vedtægter
- ejerforeningens husorden, reglement for husdyrhold samt retningslinjer for modernisering og afholdelse af fest i Krystalgården
- seneste ELO-rapport/energimærke fra august 2017 (3 stk.)

Køber bedes iagttage ejerforeningens retningslinier for modernisering af lejligheder.

Se også ejerforeningens hjemmeside: www.krystalgaarden.dk.

Der vedlægges faktura til brug for indbetaling af vores gebyr.

Med venlig hilsen

Thomas Winters Henriksen
Ejendomsadministrator, EA
Dir. t: 32 42 88 29
e: twh@cej.dk