

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Finsensvej 5C st tv, 2000 Frederiksberg

Tvangsauktion: Torsdag 25-06-2026 kl. 11:00

Retten på Frederiksberg, Gl. Domhus, Retssal G., Howitzvej 32A, st.tv, 2000 Frederiksberg

Retten AS nummer: AS 6-47/2026



Rosenberg 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	8



Journalnummer:	13113/hb
Rettens AS nummer:	AS 6-47/2026
Matrikel nr.:	26bq, Frederiksberg, Ejerlejlighed nr. 43
Beliggende:	Finsensvej 5C st tv, 2000 Frederiksberg
Tilhørende:	Jan Iwanouw
Boende:	Finsensvej 5C, st. tv, 2000 Frederiksberg
Auktionstidspunkt:	Torsdag 25-06-2026 kl. 11:00
Auktionssted:	Retten på Frederiksberg Gl. Domhus, Retssal G, Howitzvej 32A, st.tv 2000 Frederiksberg Tlf.: 99 68 50 50 E-mail: foged.frb@domstol.dk
Hæftelse nr.:	2
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Martin Sigsgaard

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Fordelingstal:	88/21000
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	3.807.000 kr.
Grundværdi:	2.746.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	98 m ²
Grund:	14476 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	0 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Jf. ejerforeningen
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	172,34 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten Frederiksberg kommune
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1969
Antal værelser:	3



Beskrivelse af ejendommen

3 værelses lejlighed centralt på Frederiksberg

Tinglyst areal 98 kvm.

Foreningens samlede grundareal andrager 14.476 m², heraf vej 0 m².

OBS: Lejlighedsbeskrivelse er med fogedrettens accept fra besigtigelse i 2024, da det ikke har været muligt at besigtige lejligheden før indlevering af salgsoptilling. Besigtigelse vil blive foretaget før selve auktionens afholdelse.

Lejligheden fremstår ved besigtigelsen misligholdt. Der er tale om en 3 værelses lejlighed på 98 kvm. Der er betonlofter og trægulve.

Boligen indeholder:

Lille entre. Køkken, der trænger til udskiftning (misligholdelse) og med hårde hvidevarer uden værdi. Soveværelse. Badeværelse i dårlig stand. Stor stue samt lille værelse med adgang via stuen.

Fordelingstal iflg. tingbogen 88/21000

Se oplysninger fra Ejerforeningens administrator omkring EF Krystalgården med diverse bilag.

For så vidt angår indefrysningsslån og ejendomsskat henvises til ejendomsdatarapporten

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
<p>Hæftelse nr. 1 Sikkerhed til EF Krystalgården i form af tinglys. Ejerpantebrev kr. 25.000.</p> <p>kr. 25.000 var. rente. Underpantsat til C. E. Jensen (EF krystalgården) Når de pantstiftende vedtægter har første prioritet, aflyses nærværende ejerpantebrev jf. vedtægterne</p> <p>twh@cej.dk</p>	140,84	0,00	140,84	0,00
I alt ved budsum	140,84	0,00	140,84	0,00
<p>Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø</p> <p>Realkreditpantebrev kr. 1.120.000. Obligationslån til 2% p.a. i rente. Månedlig ydelse kr. 4.300,96. Lånet har ekstraordinært afdrag pr. 11.3.,11.6.,11.9. og 11.12. på kr. 1.807. Auktionskøber opfordres til at kontakte Realkredit Danmark for yderligere oplysninger.</p> <p>hb@bjd-advokater.dk</p>	726.745,29	676.567,12	50.178,17	0,00
I alt ved budsum	726.886,13	676.567,12	50.319,01	0,00
<p>Hæftelse nr. 3 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamvej 46 2100 København Ø</p> <p>Realkreditpantebrev kr. 267000.Obligationslån til 2% p.a. i rente. Månedlig ydelse kr. 1.058,91.</p> <p>hb@bjd-advokater.dk</p>	207.571,65	196.487,32	11.084,33	0,00
I alt ved budsum	934.457,78	873.054,44	61.403,34	0,00
<p>Hæftelse nr. 4 Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K</p> <p>PrivatPantebrev kr. 100.000 til rente 3,4% stående lån med rentetilpasning. Henvendelse ej besvaret medtages for det tinglyste beløb</p>	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
I alt ved budsum	1.034.457,78	873.054,44	61.403,34	100.000,00
<p>Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse E/F Krystalgården. sikkerhed til Ejerforeningen. Pantstiftende vedtægter</p> <p>Pantstiftende vedtægter tinglyst for kr. 57.000. Indeksreguleres og er reguleret til kr. 65.583 pr. 30.6.2023.</p> <p>twh@cej.dk</p>	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	1.034.457,78	873.054,44	61.403,34	100.000,00



B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B:	kr.	81.523,37	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	81.523,37	
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.	67.505,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	844,74	Kontakt e-mail: opkraevningen@frederiksberg.dk Kommentar: bidrag 2025 og 2026
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer Kommentar: jf. ejendomsdatarapport -Statslig indefrysning ejendomsskat pr. 6.5.2026	kr.	4.701,95	
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.	8.471,68	Kommentar: jf. ejendomsdatarapport grundskyld
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. 3.807.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 786.662,26			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 28-05-2026 Martin Sigsgaard			

**I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger**

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 43.750,00
Incassosalær(er):	kr. 3.250,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr. 2.000,00
Mødesalær(er):	kr. 1.000,00
Andre omkostninger inkl. moms:	kr. 4.650,00
Andre salærer:	kr. 3.750,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 3.000,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Total inkl. moms:	kr. 67.505,00

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.807.000,00

Størstebeløbet	kr. 81.523,37
Restancer	kr. 61.403,34
1/4 af hæftelser	kr. 25.000,00
Friværdi	kr. 693.135,56
Sikkerhedsstillelse jf. salgsoptilling:	kr. 786.662,26



Indgangsparti



Bagside af ejendom