

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

Åboulevard 9 1 th, 1635 København V

Tvangsauktion: Mandag 29-06-2026 kl. 10:00

Københavns Byret, Tvangsauktioner, Mødelokale 11, Hestemøllestræde 6, 1, 1464 København K

Rettens AS nummer: AS TV-24/2026



Rialtoadvokater · v/advokat Jens Larsen
Falkoner Allé 1 · 2000 Frederiksberg · Tlf.: 38380830
<http://www.rialtoadvokater.dk/> · jl@rialtoadvokater.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling

3

Rialtoadvokater

| | |
|--|--|
| Journalnummer: | RI3077JL |
| Rettens AS nummer: | AS TV-24/2026 |
| Matrikel nr.: | 5479, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Ejerlejlighed nr. 3 |
| Beliggende: | Åboulevard 9 1 th, 1635 København V |
| Tilhørende: | Grethe Lilly Schultz Hvenegaard |
| Boende: | Åboulevard 9, 1. th, 1635 København V |
| Auktionstidspunkt: | Mandag 29-06-2026 kl. 10:00 |
| Auktionssted: | Københavns Byret, Tvangsauktioner Mødelokale 11 Hestemøllestræde 6, 1 1464 København K Tlf.: 99 68 73 00 E-mail: tvang.kbh@domstol.dk |
| Hæftelse nr.: | 1 |
| Rekvirent: | Ejerforeningen Gammel Ladegaard |
| v/advokat: | Jens Larsen |
| Ejendomsoplysninger | |
| Ejendomskategori: | Ejerlejlighed |
| Ejendomsværdi pr. 01-01-2020: | 4.947.000 kr. |
| Grundværdi: | 2.908.000 kr. |
| Boligareal ifølge BBR: | 135 m ² |
| Grund: | 1767 m ² Heraf vej 0 m ² |
| Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562: | Ingen |
| Momspligtig: | Nej |
| Forsikringsforhold: | Gennem ejerforening |
| Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager: | 17.821,44 kr. |
| Ejendomsbidrag kommentar: | Jfr. Ejendomsbidragsbilletten |
| Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11: | Nej |
| Lejemål: | Nej |
| Byrder og servitutter: | Ja Se vedhæftede tingbogsattest |
| Byggeår: | 1932 |
| Antal værelser: | 4 |
| Energimærke: | C |

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 120 m² og tinglyst grundareal 1767 m², heraf vej 0 m².

Tinglyst fordelingstal 698/23536. Administrativt fordelingstal 698/93498.

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse: Bolig i etageejendom med 5 etager (ekskl. kælder og tagetage) opført i mursten og med tegltag. Der er installeret elevator i ejendommen/opgangen. Ejerlejligheden har et boligareal 135 m² og indeholder 4 værelser, ét badeværelse samt køkken. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Yderligere beskrivelse: Entré med adgang til fordelingsgang. To stuer en suite med karnap, kammer samt soveværelse med adgang til altan mod gården. Køkken med køle-fryseskab, komfur, opvaskemaskine og vaskemaskine. Badeværelse med toilet, vask og badekar.

Ejerforening: Fællesudgifterne udgør DKK 32.890,08 årligt, der opkræves med DKK 2.740,84 pr. måned tillige med a conto varme DKK 1.500 pr. måned. Hertil kommer fælleslån (tagreovering) med DKK 1.836,63 pr. måned (restgæld DKK 350.934,82 pr. 31/1-2026). Derudover ekstraopkrævninger á DKK 14.082,88 henholdsvis 1. oktober 2026 og 1. april 2027, i alt DKK 28.165,60 iht. beslutning angående maling af vinduer.

Der er tinglyst sikkerhed i form af ejerpantebrev på DKK 18.500, der skal forhøjes med DKK 34.000 (1. prioritet).

Ejerforeningsoplysninger, vedtægter, regnskab, generalforsamlingsreferater og forsikringsoplysninger er vedlagt som bilag til salgsopstillingen.

| 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 EF Gl. Ladegaard Ejerpantebrev lyst d. 1979082 for kr. 18500 ejerpantebrev dh@rialtoadvokater.dk | 18.500,00 | 0,00 | 0,00 | 18.500,00 |
| I alt ved budsum | 18.500,00 | 0,00 | 0,00 | 18.500,00 |
| Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strørdamsvej 46 2100 København Ø Tillægstekst lyst d. 2006040 for kr. 1466000 Tillægstekst rdsupport@rd.dk | 948.666,27 | 909.427,78 | 39.238,49 | 0,00 |
| I alt ved budsum | 967.166,27 | 909.427,78 | 39.238,49 | 18.500,00 |
| Hæftelse nr. 3 WALLBREAKER ApS PrivatPantebrev lyst d. 2025070 for kr. 2450000 privatPantebrev | 2.988.154,63 | 0,00 | 0,00 | 2.988.154,63 |
| I alt ved budsum | 3.955.320,90 | 909.427,78 | 39.238,49 | 3.006.654,63 |
| Hæftelse nr. 4 - sidste hæftelse ALM. BRAND FORSIKRING A/S Udlaeg lyst d. 2026051 for kr. 4448 udlaeg | 4.448,00 | 0,00 | 0,00 | 4.448,00 |
| A. Total i alt | 3.959.768,90 | 909.427,78 | 39.238,49 | 3.011.102,63 |

Rialtoadvokater

| | | |
|---|-----|-----------|
| B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkaernes pkt. 6B: | kr. | 74.792,50 |
| Heraf kontant at betale inden 4 uger: | kr. | 74.792,50 |
| 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. | 72.292,50 |
| b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v. | kr. | 2.500,00 |
| 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. | 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. 4.947.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkaernes pkt. 7 kr. 1.113.614,43 | | |
| Denne salgsoptilling er udarbejdet den 27-05-2026 Jens Larsen | | |

Rialtoadvokater

| I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger | |
|--|-------------------------|
| | Beløb inkl. moms |
| Rekvirentsalær: | kr. 50.000,00 |
| Rekvissionssalærer: | kr. 625,00 |
| Incassosalær(er): | kr. 4.312,50 |
| Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået: | kr. 2.500,00 |
| Mødesalær(er): | kr. 500,00 |
| Andre omkostninger inkl. moms: | kr. 4.500,00 |
| Andre salærer: | kr. 2.500,00 |
| Foged- og auktionsgebyr(er): | kr. 2.250,00 |
| Annoncer anslået: | kr. 5.000,00 |
| Ejendomsdatarapport: | kr. 105,00 |
| Total inkl. moms: | kr. 72.292,50 |
| II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 4.947.000,00 | |
| Størstebeløbet | kr. 74.792,50 |
| Restancer | kr. 39.238,49 |
| 1/4 af hæftelser | kr. 752.775,66 |
| Friværdi | kr. 246.807,78 |
| Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling: | kr. 1.113.614,43 |