

Ejerforeningen Lindevang 7-ez
Lindevangshusene 68, kld.
2630 Taastrup

Vedr. Tinglysning af sikkerhedsstillelse overfor ejerforening ved ejerskifte

Den skødeberigtigendes opmærksomhed henledes på, at der ved ejerskifte skal respekteres/tinglyses følgende, idet der henvises til ejerforeningens vedtægter § 26:

- A: Forud for al pantegæld er vedtægterne lyst pantstiftende for kr. 15.000,00. Beløbet pristalsreguleres som angivet i vedtægtens § 26, stk. 2.
- B: Ved første ejerskifte efter vedtægtens tinglysning skal skødet yderligere lyses pantstiftende for kr. 120,00 pr. fordelingstal, pristalreguleret fra 1. januar 2000, jfr. vedtægtens § 26, stk. 4.

Det er kun første skøde efter vedtægtens tinglysning, der skal lyses pantstiftende. Ved senere ejerskifte skal et nyt skøde alene respektere det lyste i det tidligere skøde.

Det pantstiftende i skødet skal lyses med følgende ordlyd:

1. *"Nærværende skøde begæres lyst pantstiftende for (kr.) forud for al pantegæld bortset fra vedtægter lyst pantstiftende for kr. 15.000,00 indexreguleret, til sikkerhed for opfyldelse af ejerlejlighedsejerens økonomiske forpligtelser overfor ejerforeningen Lindevang 7 ez, Lindevang 7 ez, Lindevangshusene 68, kld., 2630 Taastrup, med respekt af byrder og servitutter lyst pr. tinglysningsdagen.*
2. *Det pantstiftende beløb reguleres i takt med nettoprisindexet hver 1. januar på basis af nettoprisindekset for oktober-oktober i de 2 foregående år.*
3. *Det pantstiftende beløb (kr.) skal være gældende pr. 1. januar 2007. Første nettoprisindexregulering finder sted pr. 1. januar 2008 med stigningen i nettoprisindexet oktober 2006 - oktober 2007."*
4. *Af hensyn til beregning af tinglysningsafgiften erklæres, at det pantstiftende beløb efter bedste skøn over en 10 årig periode kan opskrives til kr. ()"*

Bemærkninger:

Til pkt. B: Her indsættes i () beløbet efter § 26 stk. 4 på kr. 120 x fordelingstallet, indexreguleret fra 1. januar 2000 til 2007.

Reguleringen sker med stigningen i nettoprisindexet fra oktober 1999 (98,0 ved 2000 =100) til senest offentliggjorte oktober pristal forud for bestemmelsens udarbejdelse.

Eksempel:

Pr. 1. januar 2007 (oktoberpristal 2006 = 113,6) udgør beløbet således for en lejlighed med f.eks. fordelingstal 89 : (kr. 120 x 89 x 113,6 : 98,0) = 12.380,00.

Beløbet reguleres næste gang pr. 1. januar 2008, når oktoberpristallet for 2008 foreligger. Alle datoer i 3. afsnit rykkes herefter til næste 1. januar stigningen i nettoprisindexet angivet som næste oktober - oktober.

Oplysning om nettoprisindexet kan søges på www.dst.dk/priser eller kan oplyses telefonisk på 3917 3917.

Til stk. 4 bemærkes, at da prisindexet er steget ca. 22% i de seneste 10 år (94-04) må en opskrivning med 30% antages at være et rimeligt skøn

Eksempel:

Er det pantstiftende kr. 12.380,00, som i eksemplet ovenfor indsættes beløbet i () i stk. 4 som $12.380,00 + 30\% =$ kr.16.094,00 hvilket beløb, der betales tinglysningsafgift af.

Opmærksomheden henledes på, at skødet skal forsynes med vitterlighedsvidner tillige f.s.v. angår køber vedrørende det pantstiftende, da lysning af det pantstiftende i modsat fald afvises.

Endvidere skal medfølge en ekstra tinglysningsgenpart (ekstrakt) af det pantstiftende i skødet.

Der skal udover registreringsafgiften for skødet betales yderligere kr. 1.400,00 i registreringsafgift for det pantstiftende og en tinglysningsafgift på 1,5% af det beløb, der lyses pant-stiftende (dvs. beløbet indexreguleret og fremskrevet i 10 år, jfr. ovenfor). Husk at runde op til nærmeste hele 100 kr.

Er handlen indgået på Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale med specielle betingelser for ejerlejligheder, vil denne stempeludgift påhvile sælger som udgift i handlen, medmindre andet er aftalt.

Det anbefales endvidere, at skødeberigtiger checker, at de involverede banker og pengeinstitutter har påført de pantebreve, der udstedes i forbindelse med overdragelsen med den korrekte respektpåtegning, således:

1. *kr. 15.000,00, vedtægter lyst pantstiftende, indexreguleret.*
2. *kr. (se ovenfor), skøde lyst pantstiftende, indexreguleret.*

Erfaringsmæssigt checker banker og kreditforeninger ofte alene tingbogen, hvoraf det ikke kan udledes, at skøde skal lyses pantstiftende, ligesom det ofte forsømmes at påføre bestemmelse om respekt af indexreguleringen.

Når handlen er færdigberigtiget skal fremsendes en kopi af det endeligt, tinglyste skøde til Ejerforeningen Lindevang 7 ez, Lindevangshusene 68 kld., 2630 Taastrup til dokumentation af ejerskiftet samt for lysning af pantsikkerhed som ovenfor anført.

Såfremt ejerforeningen efterfølgende konstaterer, at ejerforeningens sikkerhed ikke er lyst med prioritet som forudsat i vedtægterne, vil der blive rejst krav mod køber om, at forholdet berigtiges uden udgift for ejerforeningen.

Ejerforeningen håber med vedlagte informationer at have medvirket bedst muligt til at ejerforeningens krav om etablering af sikkerhedsstillelse gennemføres med mindst muligt administrativt besvær for de involverede.

januar 2007.