



Ejerne af ejerlejligheder
Ejerforeningen Sabroesvænget 17 A-C
3000 Helsingør

Den 23. december 2020

Vedr.: Forhøjelse af sikkerhedsstillelse til Ejerforeningen.

Som advokat for Ejerforeningen Sabroesvænget 17 A-C skal jeg hermed anbefale, at der sker en forhøjelse af de ejerpantebreve, der på hver lejlighed er tinglyst som sikkerhed for Ejerforeningen, forhøjes til kr. 30.000,00.

Sagen er den, at jeg af Ejerforeningen i 2018 blev anmodet om at være behjælpelig med at inddrive en gæld – manglende betaling af fællesudgifter – hos daværende ejer af lejlighed nr. 13.

Gælden er forgæves søgt inddrevet gennem fogedretten ved retten i Helsingør. Under sagsforløbet ved retten måtte ejerforeningen og undertegnede, uden at være orienteret rettidigt, konstatere, at lejlighed nr. 13 var blevet solgt på tvangsauktion.

Gælden til Ejerforeningen var på tidspunktet for tvangssalget af lejligheden på ca. kr. 65.000.

Da den tidligere ejer af lejlighed nr. 13 fortsat ikke lader høre fra sig, og fordi Ejerforeningen kun havde sikkerhed for kr. 5.000 i den solgte lejlighed, har Ejerforeningen fortsat et udestående på ca. kr. 60.000, som nuværende ejere således må udrede.

For at undgå, at Ejerforeningen fremover kommer i lignende situationer, foreslås det, at den tinglyste sikkerhedsstillelse i de enkelte lejligheder forhøjes til kr. 30.000,00.

Tinglysningsafgiften for en sådan forhøjelse er d.d. en fast afgift på kr. 1.730,00 plus en variabel afgift på 1,45% af det beløb, der forhøjes med (rundet op til nærmeste hundrede).

Udgiften for de enkelte ejerlejligheder fremgår af nedenstående skema.

Nuværende kr.	Fremover kr.	Beregning kr.	Tinglysningsafgift kr.
5.000	30.000	$1.730 + (25.000 \times 1,45/100)$ = $1.730 + 362,50$	2.130
15.000	30.000	$1.730 + (15.000 \times 1,45/100)$ = $1.730 + 217,50$	2.030

Det er bestyrelsen i Ejerforeningens opfattelse, at betaling af tinglysningsafgiften vil kunne fordeles over de 4 kvartaler i 2021.

Såfremt bestyrelsens ønske vedtages på generalforsamlingen, vil den samlede Ejerforening være langt bedre polstret til at modstå eventuelle lignende sager i fremtiden.

Med venlig hilsen
KABELTVED Advokatfirma ApS



Erik Kabbeltved Præstegaard
Advokat