



Ejerforeninger

Vejledningen indeholder hjælp til ejerforeningers tinglysning af nye vedtægter, vedtægter tinglyst pantstiftende, samt påtegning om kreditor/debitorskifte ved ejerskifte.

For grundejerforeninger og andre foreninger henvises vejledningen ”Grundejerforeninger og andre foreninger”. [Hent vejledningen ”Grundejerforeninger og andre foreninger”](#).

Vedtægter

Definitionen af en ejerforening fremgår af ejerlejlighedslovens § 2, nr. 2.

Normalvedtægten tinglyses ikke. Tinglysning er derfor relevant, når en ejerforening ønsker at fravige normalvedtægten, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3.

Anmeldelsen af vedtægten kan omfatte

- bestemmelser i normalvedtægten, der ikke fraviges,
- fravigelser fra normalvedtægten og
- særskilte servitutbestemmelser vedtaget af ejerforeningen som en del af foreningens vedtægt.

Det er dog også muligt at anmelde særskilte servitutbestemmelser særskilt med dokumenttype Servitut. [Hent vejledningen ”Servitut”](#).

Vær opmærksom på, at visse mangler vedrørende servitutrettigheder i dokumenttypen ”Normalvedtægt Fravigelse” kan medføre afvisning og dermed risiko for ekstinktion af konkrete fravigelser fra normalvedtægten.

Fravigelser fra normalvedtægten og særskilte servitutbestemmelser indeholdt i vedtægten, kan pålægges ejerlejlighederne af:

- Ejerne
- Generalforsamlingen

Dokumenttypen ”Normalvedtægt Fravigelse” vælges. [Hent vejledningen ”Normalvedtægt Fravigelse”](#).

Vedtægter

<p>a) Fravigelser fra normalvedtægten vedtaget på generalforsamling og særskilte servitutbestemmelser</p>	<p>I trinnet "Find ejendom" findes og tilføjes samtlige ejerlejligheder og hovedejendommen. Søg ejendommen med matrikelnummer og ejerlav og vælg alle.</p> <p>I tekstfeltet anføres de bestemmelser i vedtægten, der ønskes sikret ved tinglysning. Der skal være dokumentation for, at de er behørigt vedtaget på generalforsamlingen.</p> <p>Dokumentation for den lovlige vedtagelse skal være vedhæftet anmeldelsen som bilag.</p> <p>Ejerforeningen skal være påtaleberettiget, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 5.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ejerforeningen angives som påtaleberettiget med cvr-nr.• Anmoder skal være angivet med cpr-nr. eller cvr-nr.• Ejer er ikke en nødvendig rolle, når der er tale om bestemmelser, der er behørigt vedtaget på generalforsamlingen. <p>Underskriftsmetode vælges.</p> <ul style="list-style-type: none">• Underskrift af påtaleberettigede er ikke nødvendig.• Anmoder skal underskrive anmeldelsen.• De tegningsberettigede for ejerforeningen skal underskrive anmeldelsen, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 4. Der kan eventuelt anvendes tinglysningsfuldmagt udstedt af foreningen og underskrevet af de tegningsberettigede.
<p>b) Fravigelser fra normalvedtægten pålagt ejendommen af ejer(ne)</p>	<p>Dokumenttypen "Normalvedtægt Fravigelse" vælges. Hent vejledningen "Normalvedtægt Fravigelse".</p> <p>Samme fremgangsmåde som under punkt a), dog således at</p> <ul style="list-style-type: none">• ejer(ne) skal være angivet med cpr-nr. eller cvr-nr.• ejer(ne) skal underskrive anmeldelsen. <p>Da de tegningsberettigede for foreningen skal underskrive anmeldelsen, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 4, skal det påses, at alle tegningsberettigede har underskrevet anmeldelsen.</p>

Vedtægter

c) Tillæg til eksisterende fravigelser fra normalvedtægten/gammel vedtægt	<p>Dokumenttype "Påtegning Servitut" vælges. Hent vejledningen "Påtegning Servitut".</p> <p>Ændringer af et allerede tinglyst dokument kan ikke tinglyses som et særskilt dokument. Der skal ske påtegning på det allerede tinglyste dokument, jf. Vestre Landsrets afgørelse i V.L. B-1825/2014.</p> <p>Som servituttekst anføres hvilke bestemmelser i det tidligere tinglyste, der ændres, og hvad ændringerne går ud på.</p> <ul style="list-style-type: none">• Påtaleberettiget skal underskrive anmeldelsen. Anmeldelsen skal være underskrevet af de tegningsberettigede for ejerforeningen, jf. ejerlejlighedslovens §5, stk. 4.• Dokumentation for vedtagelse på generalforsamling skal vedhæftes som bilag til anmeldelsen.
d) Aflysning af eksisterende vedtægter	<p>Dokumenttypen "Aflysning Servitut" vælges. Hent vejledningen "Aflysning Servitut".</p>
e) Skal ejerne i nogle situationer underskrive anmeldelsen?	<p>Særligt for så vidt angår andre beslutninger end fravigelser fra normalvedtægten, vil det forekomme, at disse alene kan tinglyses, hvis de enkelte tinglyste ejere underskriver anmeldelsen eller på anden måde har samtykket i tinglysning af servitutten. I det omfang der undtagelsesvist forekommer fravigelser fra normalvedtægten, der alene kan pålægges ejerlejligheder af samtlige ejere, gælder det samme for denne anmeldelse.</p>
f) Ejerforeninger hen over skel.	<p>Dokumenttypen "Vedtægter" vælges. Hent vejledningen "Vedtægter".</p> <p>En ejerforening er "et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom", jf. ejerlejlighedsloven. To ejerforeninger, der er beliggende på hver sin faste ejendom, kan lave fælles vedtægter, men i referater fra generalforsamlinger kan der være behov for – fx ved vedtægtsændringer - at præcisere, hvordan ejere i de respektive ejendommers ejerlejligheder har stemt.</p> <p>Dirigenten skal</p> <ul style="list-style-type: none">• opgøre antal stemmer efter antal og fordelingstal pr. ejendom og angive dette i referatet• anføre hvem, der stemte hvordan, så de pågældende kan identificeres blandt tinglyste ejere i Tingbogen.

Vedtægter tinglyst pantstiftende

Tinglysning af nye pantstiftende vedtægter, der er vedtaget på generalforsamling efter opdeling i ejerlejligheder	<p>Dokumenttypen "Anden Hæftelse Fast Ejendom" vælges. Hent vejledningen "Anden Hæftelse Fast Ejendom".</p> <p>Normalvedtægten kræver ikke forudgående tinglysning, men fravigelser fra normalvedtægten skal tinglyses servitutstiftende inden.</p> <p>I trinnet "Find ejendom" findes og tilføjes ejerlejlighederne (ikke hovedejendommen). Anmeldelse kan ske for alle ejerlejlighederne i én anmeldelse eller for grupper af ejerlejligheder i flere anmeldelser, hvis hovedstolen ikke skal være den samme for alle ejerlejlighederne.</p>
Tinglysning af nye pantstiftende vedtægter, der er vedtaget på generalforsamling efter opdeling i ejerlejligheder - fortsat	<p>I fritekstfeltet anføres dato-løbenr. på den evt. allerede tinglyste fravigelse fra normalvedtægten.</p> <p>Det fremgår af normalvedtægten, at der kan tinglyses sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer med 50.000 kr. for hver lejlighed.</p> <p>Dokumentation for den lovlige vedtagelse skal være vedhæftet som bilag til anmeldelsen.</p> <p>De tegningsberettigede for ejerforeningen skal underskrive anmeldelsen med rollen "Anmoder".</p> <p>Debitor kan angives som "den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden".</p> <p>Vælg "Rollen kan ikke få dansk cpr-/cvr-nr.". I feltet "Navn" indtastes "Den til enhver tid værende ejer af ejendommen". Felterne – "Adresselinje 1-3" udfyldes med "."</p> <p>Ved tinglysning opdeles dokumentet med separat dato-løbenr. for hver enkelt ejerlejlighed.</p> <p>En vedtægtsændring vedrørende sikkerhed til en ejerforening, begrænses af normalvedtægten. Vedtægtsændringen skal være vedtaget på generalforsamlingen.</p>
Tinglysning af nye pantstiftende vedtægter før opdeling i ejerlejligheder	<p>Fremgangsmåden for denne anmeldelse er som ved tinglysning af nye pantstiftende vedtægter i ejendomme, der allerede er opdelt, dog med følgende undtagelser.</p> <p>Hovedstolen angives med det beløb, ejerforeningen senere skal have pant i de enkelte ejerlejligheder for.</p> <p>Varierer dette beløb, oprettes et tilsvarende antal dokumenter med de pågældende hovedstole.</p>

Vedtægter tinglyst pantstiftende

Opdeling af tidligere tinglyst pantstiftende vedtægt med én hovedstol	Ejer/anmelder kan anmode om at få pantet opdelt som individuelle hæftelser med hvert sit løbenr. ved påtegning på dokumentet eller ved anmodning i kontaktformularen. Hent vores kontaktformular .
Særskilte foreløbige bygningsblade	Påtænkte ejerlejligheder, der ikke er registreret hos Geodatastyrelsen, kan oprettes som særskilte foreløbige bygningsblade, jf. tinglysningsbekendtgørelsen § 18a. Det anbefales, at ejer får oprettet særskilte foreløbige bygningsblade, inden vedtægter til sikkerhed for den kommende ejerforening tinglyses pantstiftende.
Debitorskifte	Når vedtægten er tinglyst pantstiftende som ovenfor, eller i øvrigt uden at debitor fremgår med navn, er tinglysning af debitorskifte ikke nødvendigt. Når debitor er angivet med navn i vedtægten, kan debitorskiftet ske på følgende måder: <ol style="list-style-type: none">1. Fra person til person2. Fra person til "den til enhver tid værende ejer". Hent vejledningen "Debitorskifte fast ejendom, Andelsbolig- og Bilbogen" .

Ejerpantebreve

	Ved at anvende et ejerpantebrev er der mulighed for mere detaljerede vilkår, der modsat "Anden Hæftelse", kan påtegnes med ændrede vilkår.
--	--

Vedtægt anvendt som dokumentation

	Se "Underskrifter og dokumentation for selskaber, foreninger og andre juridiske personer" .
--	---