



Grundejerforeninger og andre foreninger

Vejledningen indeholder hjælp til grundejerforeningers og andre foreningers tinglysning af nye vedtægter, vedtægter tinglyst pantstiftende, digitalisering af ejerpantebreve samt påtegning om kreditor/debitorskifte ved ejerskifte.

For så vidt angår ejerforeninger henvises til vejledningen "Ejerforeninger". [Hent vejledningen "Ejerforeninger" \(pdf\)](#).

Vedtægter	
	<p>Der kan kun ske tinglysning af en vedtægt eller dele heraf for så vidt angår bestemmelser, der indeholder begrænsninger i ejerens råderet over de enkelte ejendomme, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1.</p> <p>En vedtægt for foreningen kan pålægges ejendommene af:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ejerne• Generalforsamlingen<ul style="list-style-type: none">○ når der er særskilt hjemmel, fx iht. planlov, til oprettelse af første vedtægt for foreningen, og dette oplyses i anmeldelsen,○ når vedtægten er vedtaget med hjemmel i en tidligere vedtægt, og vedtagelse er sket i overensstemmelse med denne. <p>Dokumenttypen "Vedtægter" vælges. Hent vejledningen "Vedtægter" (pdf).</p>
a) Nye vedtægter	<p>I trinnet "Find ejendom" findes og tilføjes alle de ejendomme, der skal være omfattet af vedtægten.</p> <p>Servitutteksten skal være en ekstraktudskrift af de bestemmelser i vedtægten, der stifter ret over den faste ejendom, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1, og som ønskes tinglyst. Hele vedtægten kan evt. vedhæftes som bilag, men bilag tinglyses ikke.</p> <p>Dokumentation for lovlig vedtagelse skal være vedhæftet som bilag til anmeldelsen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Påtaleberettiget: Foreningen skal angives som påtaleberettiget med cvr-nr. jf. tinglysningslovens § 9, stk. 1, 2. punktum.• Hvis påtaleberettiget skal være den til enhver tid værende ejer af en ejendom, angives denne ejendoms matr.nr., ejerlav samt evt. ejendomstype og nr. <p>Markér om ejendommen skal være herskende ejendom.</p>

Vedtægter

<p>a) Nye vedtægter - fortsat</p>	<ul style="list-style-type: none">• Anmoder (foreningen) skal være angivet med cvr-nr.• Ejer(ne) skal være angivet med cpr-nr. eller cvr-nr., og ejer(ne) skal underskrive anmeldelsen – evt. via fuldmagt. Alternativt skal samtlige ejere have stemt for vedtægten på generalforsamling. Dette kan dog undlades,<ul style="list-style-type: none">○ når der er særskilt hjemmel, fx iht. planlov til oprettelse af første vedtægt for en grundejerforening,○ når vedtægten er vedtaget med hjemmel i en tidligere vedtægt, og vedtagelse er i overensstemmelse med denne. <p>Underskriftsmetode vælges.</p> <ul style="list-style-type: none">• Påtaleberettiget – underskrift er ikke nødvendig.• Anmoder skal underskrive anmeldelsen. <p>Tinglyses der begrænsninger i ejerens råderet, der ikke kan besluttes på generalforsamling, skal ejerne tilføjes med rollen "Ejer" og underskrive anmeldelsen.</p>
<p>b) Erstatning af tidligere tinglyste vedtægter med nye vedtægter</p>	<p>Dokumenttypen "Vedtægter" vælges. Hent vejledningen "Vedtægter" (pdf).</p> <p>Samme fremgangsmåde som under punkt a), dog skal</p> <ul style="list-style-type: none">• påtaleberettiget som hovedregel underskrive anmeldelsen• påtaleberettiget underskrive den efterfølgende aflysning af den tidligere vedtægt. <p>Tinglyses begrænsninger i ejerens råderet, der ikke kan besluttes på generalforsamling, skal ejerne tilføjes med rollen "Ejer" og underskrive anmeldelsen.</p>
<p>c) Tillæg til eksisterende vedtægt</p>	<p>Dokumenttype "Påtegning Servitut" vælges. Hent vejledningen "Påtegning Servitut" (pdf).</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>

Vedtægter

c) Tillæg til eksisterende vedtægt - fortsat	<ul style="list-style-type: none">• Påtaleberettiget skal underskrive anmeldelsen.• Dokumentation for vedtagelse på generalforsamling skal vedhæftes.• Påtegningen skal indeholde bestemmelser, der stifter ret over ejendommene.• Tinglyses begrænsninger i ejerens råderet, der ikke kan besluttes på generalforsamling, skal ejerne tilføjes med rollen "Ejer" og underskrive anmeldelsen.
d) Aflysning af eksisterende vedtægter	Dokumenttypen "Aflysning Servitut" vælges. Hent vejledningen "Aflysning Servitut" (pdf) .

Vedtægter tinglyst pantstiftende

Tinglysning af nye pantstiftende vedtægter, der er vedtaget på generalforsamling	<p>Vedtægt skal være tinglyst servitutstiftende.</p> <p>I trinnet "Find ejendom" findes og tilføjes alle de ejendomme, der omfattes af vedtægtens bestemmelse om pant. Anmeldelse kan ske for alle ejendomme i én anmeldelse eller for grupper af ejendomme i flere anmeldelser, hvis hovedstolen og vilkår ikke skal være de samme for alle ejendomme.</p> <p>Dokumenttypen "Anden Hæftelse Fast Ejendom" vælges. Hent vejledningen "Anden Hæftelse Fast Ejendom" (pdf).</p> <p>Debitor kan angives som "den til enhver tid værende ejer af ejendommen".</p> <p>Vælg "Rollen har ikke dansk cpr-/cvr-nr. og har udenlandsk adresse". I feltet "Navn" indtastes "Den til enhver tid værende ejer af ejendommen". Felterne "Adresselinje 1-3 udfyldes med "."</p> <p>I fritekstfeltet anføres dato-løbenr. på den allerede tinglyste vedtægt. Der skal anføres de dele af vedtægten, der beskriver den pantstiftende del af vedtægten. Det er kun den tekst, der er anført i anmeldelsen som servituttekst, der tinglyses, jf. tinglysningslovens § 7.</p> <p>Hvis anmeldelsen ikke underskrives af ejerne, skal dokumentation for den lovlige vedtagelse være vedhæftet som bilag til anmeldelsen.</p> <p>Underskrift af foreningen for ejerne kan ske med rollen "Anmoder" eller ved underskrift af kreditorrollen. Her skal dokumentation for de tegningsberettigede tillige være vedhæftet som bilag.</p>
---	--

Vedtægter tinglyst pantstiftende

Tinglysning af nye pantstiftende vedtægter, der er vedtaget på generalforsamling - fortsat	<p>I trinnet "Roller og underskriftsmetode" vælges "Andre roller":</p> <ul style="list-style-type: none">• Anmoder med cpr-nr. eller cvr-nr. – fortrinsvis foreningen, men der kan oprettes flere anmoderroller.• Øvrige roller oprettes med cpr-nr. eller cvr-nr. <p>Der skal vælges én af følgende underskriftsmetoder:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Underskriver debitor selv: For rollen "Debitor" vælges "Underskriftsmappe" eller "Fuldmagt". For rollen "Anmoder" vælges "Underskriftsmappe". Øvrige roller med cpr-nr. eller cvr-nr.2. Underskriver foreningen på vegne af debitor: For rollen "Debitor" vælges "Skal ikke underskrive". De tegningsberettigede for foreningen skal underskrive i "Underskriftsmappe" enten som rollen "Anmoder" eller som rollen "Kreditor". For rollen "Anmoder" vælges "Underskriftsmappe". Øvrige roller med cpr-nr. eller cvr-nr. <p>Én anmeldelse af en pantstiftende vedtægt på flere særskilte ejendomme, opdeles ved tinglysning med særskilt dato-løbenr. på hver enkelt ejendom.</p>
Tinglysning af nye pantstiftende vedtægter med hovedstol, der er pålagt ejendommen af ejer/ejerne før udstykning	<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, foreningen senere skal have pant i de udstykkede ejendomme for.</p> <p>Variere dette beløb, oprettes et tilsvarende antal dokumenter med de pågældende hovedstole.</p> <p>Der betales tinglysningsafgift af den samlede hovedstol.</p>

Vedtægter tinglyst pantstiftende

Tinglysning af nye pantstiftende vedtægter med solidarisk hæftelse på ejerlejligheds-ejendomme	<p>Skal der tinglyses sikkerhed i ejerlejlighedsejendomme, hvor ejendommene er opdelt i ejerlejligheder, skal pantet tinglyses på hver enkelt ejerlejlighed. Foreningen må enten beskrive i pantets tekst, at der er tale om en solidarisk hæftelse og anmeldelse med det fulde beløb på hver enkelt ejerlejlighed eller beregne det forholdsmæssige beløb, der skal hæfte på hver ejerlejlighed og lave separat anmeldelse pr. beløb på hver enkelt ejerlejlighed. Solidarisk hæftelse kan med fordel tilføjes i følgebrevet.</p>
Opdeling af tidligere tinglyst pantstiftende vedtægt med én hovedstol. Efterfølgende fordeling på udstykkede ejendomme	<p>Når der sker udstykning, flyttes dokumentet med over på de nye ejendomme.</p> <p>Er pantet tinglyst med et samlet beløb, vil dette beløb fremgå på alle ejendommene som én solidarisk hæftelse.</p> <p>For at opdele pantet som individuelle hæftelser, skal der anmodes om opdeling med individuelle løbenumre i kontaktformularen. Hent vores kontaktformular.</p> <p>Anmoder kan herefter anmelde nedlysning på de berørte ejendomme til den individuelle hovedstol, der svarer til vedtægten for hver enkelt ejendom.</p>
Debitorskifte	<p>Det er ikke nødvendigt at tinglyse debitorskifte, når vedtægten er tinglyst pantstiftende som ovenfor, eller i øvrigt uden at debitor fremgår med navn.</p> <p>Når debitor er angivet med navn i pantet, kan debitorskiftet ske på følgende måder:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Fra person til person2. Fra person til "den til enhver tid værende ejer". <p>Hent vejledningen "Debitorskifte fast ejendom, Andelsbolig- og Bilbogen" (pdf).</p>

Sikkerhed i ejerpantebreve

Ejerpantebreve	<p>Ved at anvende et ejerpantebrev er der mulighed for mere detaljerede vilkår, der - modsat "Anden Hæftelse" - kan påtegnes med ændrede vilkår.</p> <p>Debitor kan i et ejerpantebrev ikke angives som "Den til enhver tid værende ejer".</p> <p>Hent vejledningen "Ejerpantebrev Fast Ejendom" (pdf).</p>
-----------------------	---

Sikkerhed i ejerpantebreve

Debitorskifte

Når ejendommen sælges, og ny ejer skal indtræde i ejerpantebrevet som debitor/kreditor, skal der tinglyses debitorskifte. [Se vejledningen "Debitorskifte fast ejendom, Andelsbolig- og Bilbogen" \(pdf\)](#).

Uanset om underpanthaver er grundejerforening eller er anden kreditor, skal debitorskiftet underskrives af underpanthaver. Underpanthavers samtykke meddeles på den måde, at underpanthaver underskriver anmeldelsen.

Er underpanthaver en grundejerforening, skal der vedhæftes dokumentation for de tegningsberettigede i grundejerforeningen. [Læs om underskrifter og dokumentation for selskaber og foreninger mv.](#)

Hvis en anmelder finder, at debitorskifte kan tinglyses uden grundejerforeningens samtykke til at få ny debitor, angives hjemlen hertil.

Vedtægt anvendt som dokumentation

[Se "Underskrifter og dokumentation for selskaber og foreninger mv."](#)