

Udskriftsdato: 19. december 2025

BEK nr 1601 af 12/12/2023 (Historisk)

Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v.

Ministerium: Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet

Journalnummer: Klima-, Energi-, og Forsyningsmin.,
Geodatastyrelsen, j.nr. 121-3050

Senere ændringer til forskriften

BEK nr 567 af 30/05/2024

Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v.

I medfør af § 11, stk. 4, § 45 a, stk. 3, § 47, stk. 1 og 3, og § 47 a i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, jf. lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018, som ændret ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 og lov nr. 1556 af 12. december 2023, og § 24, stk. 4, i lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder, fastsættes efter bemyndigelse i henhold til § 4, stk. 1, og § 7 i bekendtgørelse nr. 146 af 17. februar 2019 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Geodatastyrelsen:

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Denne bekendtgørelse fastsætter krav til dokumentation m.v. og om anvendelse af digital kommunikation ved

- 1) anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder, registrering af ændring af ejerlejligheder eller videreopdeling af ejerlejligheder,
- 2) stedfæstelse af bygninger, der tilhører en anden end ejer af den samlede faste ejendom i forbindelse med oprettelse eller ændring af bygningsblade i tingbogen, og
- 3) registrering af bygninger på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone samt ved oprettelse af bygningsblade i tingbogen herfor.

§ 2. Ved en landinspektør med beskikkelse forstås i denne bekendtgørelse praktiserende landinspektører og deres assistenter med landinspektørbeskikkelse.

Stk. 2. Ved ejer i denne bekendtgørelse forstås en person, der ifølge adkomst i tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen.

Kapitel 2

Registrering af ejerlejligheder

§ 3. Anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder, videreopdeling af ejerlejligheder og ændring af ejerlejligheder skal indgives til Geodatastyrelsen.

§ 4. Anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal indeholde

- 1) oplysning om de forandringer, der ønskes registreret,
- 2) en fortegnelse over ejerlejlighederne i ejendommen efter den ønskede forandring,
- 3) kort over hver ejerlejlighed udarbejdet af en landinspektør med beskikkelse og i formater godkendt af Geodatastyrelsen,
- 4) erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at de i ejerlejlighedsfortegnelsen indeholdte oplysninger om beliggenhed og numre er korrekte, og at det angivne samlede areal for hver ejerlejlighed er i overensstemmelse med den af landinspektøren foretagne opmåling,
- 5) erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at opdelingen ikke kan ske ved matrikulær udstykning, at ejendommen opdeles i sin helhed, og at ejendommen ikke er en landbrugsejendom,
- 6) erklæring fra ejendommens ejer om, hvorvidt ejendommen inden for de seneste 5 år har tilhørt en privat andelsboligforening, og
- 7) de erklæringer og dokumenter, der fremgår af bilag 1, som dokumentation for, at betingelserne for opdeling i lov om ejerlejligheder er opfyldt.

Stk. 2. Fortegnelsen over ejerlejlighederne kan angive ejerlejlighedernes anvendelse og skal angive

- 1) oplysning om navn på den person, som er ansvarlig for udarbejdelse af fortegnelsen,
- 2) dato for udarbejdelse,

- 3) beliggenhed for den opdelte ejendom, angivet med beliggenhedsadressen og matrikelbetegnelse, med mindre ejendommen ligger på søterritoriet,
- 4) identifikationsnummer (BFE-nummer) for hver ejerlejlighed og for den opdelte ejendom,
- 5) beliggenhedsadresse for hver ejerlejlighed, og når flere bolig-, erhvervs- eller brugsenheder er tilknyttet ejerlejligheden, adresse for enheder angivet med gadenavn, husnummer, etage mv., hvis særskilt adresse er tildelt,
- 6) ejerlejlighedsnumre og litra-nummerering, når en ejerlejlighed består af flere fysisk adskilte delarealer,
- 7) ejerlejlighedernes areal og delarealer opmålt i overensstemmelse med bilag 2, og
- 8) fordelingstal angivet som brøk.

Stk. 3. Ejerlejlighedskortet skal indeholde

- 1) oplysning om navn på den landinspektør med beskikkelse, at der har udarbejdet kortet,
- 2) dato for opmålingen,
- 3) oplysning om beliggenhedsadressen,
- 4) en situationsplan, der viser placering af den opdelte ejendoms bygninger på matrikelkortet med angivelse af matrikelbetegnelser, medmindre ejendommen ligger på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone,
- 5) et oversigtskort, der tydeligt viser fysisk afgrænsning og beliggenhed af ejerlejlighedens areal og arealer i ejendommen når ejerlejligheden består af flere fysisk adskilte delarealer,
- 6) identifikationsnummer (BFE-nummer) for den opdelte ejendom,
- 7) ejerlejlighedsnummer,
- 8) oplysning om ejerlejlighedens areal i m² og om delarealer i m²,
- 9) målforhold og
- 10) angivelse af nordretning.

§ 5. Ved anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal data med geometri for hver ejerlejlighed være overført fra digitalt format godkendt af Geodatastyrelsen. Data med geometri skal indeholde oplysning om identifikationsnummer (BFE-nummer) for den opdelte ejendom og ejerlejlighedsnummer. Koordinater angives med UTM32/ETRS89 som referencesystem. Koordinater skal være fundet ved en opmåling på stedet og være yderpunkter i ejerlejlighedens areal, som dette er opgjort i overensstemmelse med bilag 2, litra B-F.

§ 6. Ved anmodning om registrering af videreopdeling af ejerlejligheder, herunder videreopdeling af en bygning udlagt efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt., skal foreligge

- 1) oplysning om de forandringer, der ønskes registreret,
- 2) en fortegnelse over ejerlejlighederne efter den ønskede forandring, der omfatter de nye ejerlejligheder og den ejerlejlighed, hvorfra videreopdeling sker,
- 3) kort over hver ejerlejlighed, der opstår ved videreopdelingen og kort over den ejerlejlighed, hvorfra videreopdeling sker,
- 4) en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse i overensstemmelse med § 4, stk. 1, nr. 4, og
- 5) de erklæringer og dokumenter, der fremgår af bilag 1 som dokumentation for, at betingelserne for opdeling i lov om ejerlejligheder er opfyldt.

Stk. 2. Ved udarbejdelse af fortegnelse over ejerlejlighederne og ejerlejlighedskort finder § 4, stk. 2 og 3, tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Er data med geometri tidligere overført for den ejerlejlighed, hvorfra videreopdeling sker, skal data med geometri for hver ejerlejlighed, der dannes ved videreopdelingen og data med ny geometri for den ejerlejlighed, hvorfra videreopdeling sker, være overført. § 5 finder tilsvarende anvendelse, dog således at det ikke er et krav, at koordinater er fundet ved en opmåling på stedet.

§ 7. Ved anmodning om registrering af andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling, skal der foreligge

- 1) oplysning om de forandringer, der ønskes registreret,
- 2) en fortegnelse over ejerlejlighederne efter den ønskede forandring, der omfatter de ejerlejligheder i ejendommen, hvor en eller flere af de angivelser, der er nævnt i § 4, stk. 2, nr. 3-8, ændres,
- 3) kort over hver ejerlejlighed, hvor korrektion af ejerlejlighedskortet må ske som følge af ændringen,
- 4) dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder i den opdelte ejendom, er berettiget til at registrere ændringen, og
- 5) en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse i overensstemmelse med § 4, stk. 1, nr. 4, i den udstrækning der sker ændring i en eller flere af de angivelser, der er nævnt i § 4, stk. 2, nr. 5-7.

Stk. 2. Ved udarbejdelse af fortegnelse over ejerlejlighederne og ejerlejlighedskort finder § 4, stk. 2 og 3, tilsvarende anvendelse. Fortegnelsen kan være udarbejdet af andre end en landinspektør med beskikkelse, når en registreringsanmodning alene angår ændring af fordelingstal.

Stk. 3. Er data med geometri tidligere overført for en ejerlejlighed, som ønskes ændret, skal data med ny geometri overføres, hvis geometrien ændres. § 5 finder tilsvarende anvendelse, dog således at det ikke er et krav, at koordinater er fundet ved en opmåling på stedet.

Stk. 4. Ved sammenlægning af ejerlejligheder og arealoverførsel mellem ejerlejligheder, skal der ikke foreligge dokumentation i henhold til stk. 1, nr. 4.

Stk. 5. Sammenlægning af ejerlejligheder og arealoverførsel eller nedlæggelse af et særskilt beliggende delareal af en ejerlejlighed, er ikke betinget af, at det i erklæring efter stk. 1, nr. 5, fremgår, at ejerlejlighedens areal er opmålt, når en landinspektør med beskikkelse erklærer, at arealet er opgjort i overensstemmelse med bilag 2, litra B-F.

Stk. 6. Stk. 1-5 gælder ikke ved opløsning af ejerlejlighedsfællesskabet. Ved opløsning af ejerlejlighedsfællesskabet skal der foreligge oplysning om ejendommens identifikationsnummer (BFE-nummer), matr.nr., ejerlav og adresse, de berørte ejerlejligheders BFE-nummer, ejerlejlighedsnummer og beliggenhedsadresse.

§ 8. Ved anmodning om registrering af nye ejerlejligheder på en ejendom opdelt i ejerlejligheder, som ikke opstår ved videreopdeling af en ejerlejlighed, skal der foreligge

- 1) en fortegnelse over ejerlejlighederne, der omfatter de berørte ejerlejligheder og de nye ejerlejligheder i ejendommen,
- 2) kort over hver ny ejerlejlighed,
- 3) en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse i overensstemmelse med § 4, stk. 1, nr. 4, og
- 4) dokumentation, der sandsynliggør, at der fra ejerne af ejerlejligheder i ejendommen foreligger en beslutning med fornøden tilslutning til oprettelsen af de nye ejerlejligheder.

Stk. 2. Ved opdeling af en hel bygning, der er tilført en opdelt ejendom ved matrikulær sammenlægning eller arealoverførsel, skal der foruden dokumenter og dokumentation efter stk. 1, nr. 1-4, foreligge de erklæringer og dokumenter, der fremgår af bilag 1, som dokumentation for, at betingelserne for opdeling i lov om ejerlejligheder er opfyldt.

Stk. 3. Ved udarbejdelse af fortegnelse over ejerlejlighederne og ejerlejlighedskort finder § 4, stk. 2 og 3, tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Data med geometri for hver ny ejerlejlighed skal overføres i overensstemmelse med § 5.

§ 9. Geodatastyrelsen kan anmode om supplerende dokumentation for, at lov om ejerlejligheder ikke er til hinder for registrering, og for at oplysninger om sagens faktiske grundlag i fremsendte erklæringer og dokumenter er korrekte, hvis oplysninger, der foreligger for Geodatastyrelsen, efterlader tvivl herom.

§ 10. Før endelig registrering af nye ejerlejligheder eller ændring af ejerlejligheder, skal Geodatastyrelsen have modtaget meddelelse fra Tinglysningssretten om, at opdelingen eller ændringen kan tinglyses.

Kapitel 3

Bygninger på fremmed grund eller på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone

§ 11. Kommunalbestyrelsen skal indberette i Bygnings- og Boligregistret, når en bygning er ejet af en anden end ejeren af det underliggende areal samt indberette oplysning om et geografisk punkt inden for bygningens ydre afgrænsning, hvorefter bygningen af Geodatastyrelsen får tilknytning til et identifikationsnummer (BFE-nummer). Er bygningen beliggende på en samlet fast ejendom, noterer Geodatastyrelsen ejendommen og det tilhørende identifikationsnummer (BFE-nummer) i matriklen. Kommunalbestyrelsen skal ajourføre relationen mellem identifikationsnumre (BFE-numre) og BBR-objekter, herunder efter anmodning fra ejer.

§ 12. En ejendom af typen bygning på fremmed grund kan bestå af en eller flere bygninger, der tilhører en anden end ejer af den samlede faste ejendom. Ved *ejendom* og *ejendommen* i stk. 2, §§ 13-17 og § 20, forstås en ejendom af typen bygning på fremmed grund, med mindre andet fremgår.

Stk. 2. Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningsretten om i tingbogen at oprette et bygningsblad, sammenlægge bygningsblade eller ændre, hvad en ejendom registreret på bygningsbladet består af, når ejendommen er noteret i matriklen med ét identifikationsnummer (BFE-nummer) og stedsfæstet af en landinspektør efter reglerne i §§ 13-16. Denne stedsfæstelse skal omfatte alle bygninger, der indgår i identifikationsnummeret (BFE-nummeret).

Stk. 3. Strækningsanlæg, hvor fysiske faciliteter er forbundet i en linje gennem to eller flere samlede faste ejendomme, kan ikke stedsfæstes efter reglerne i dette kapitel. Sampantsætning af visse strækningsanlæg kan ske efter reglerne i tinglysningslovens § 37 a.

§ 13. Før oprettelse af et bygningsblad i tingbogen, skal der for Geodatastyrelsen foreligge

- 1) data med geometri for ejendommen, der ønskes registreret på bygningsbladet,
- 2) oplysning om identifikationsnummeret (BFE-nummeret),
- 3) rids i et format godkendt af Geodatastyrelsen, og
- 4) en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at ejendommen efter oprettelse af bygningsbladet, ikke helt eller delvist er registreret på et andet bygningsblad i tingbogen, der er oprettet efter den 7. september 2009 og indeholder angivelse af et identifikationsnummer (BFE-nummer).

Stk. 2. Data med geometri for ejendommen skal være overført fra digitalt format godkendt af Geodatastyrelsen, indeholde oplysning om identifikationsnummeret (BFE-nummeret), og koordinater, der danner en ydre afgrænsning af den eller de bygninger, der skal være registreret på et bygningsblad i tingbogen. UTM32/ETRS89 er referencesystem.

Stk. 3. Ridset skal have matrikelkortet med matrikelbetegnelser som baggrund og angive

- 1) navn på den landinspektør med beskikkelse, der har udarbejdet ridset,
- 2) dato for udarbejdelse af rids,
- 3) ejendommens beliggenhedsadresse og identifikationsnummer (BFE-nummer),
- 4) geografiske beliggenhed og udbredelse for ejendommens bygning,
- 5) et foto for hver bygning,
- 6) målforhold,
- 7) stedsfæstelsesmetode, og
- 8) nordretning.

Stk. 4. Når en bygning helt eller delvist er beliggende under terræn, skal den geografiske udbredelse under terræn vises med stiptet linje og tekst, der angiver, at beliggenhed er under terræn.

Stk. 5. Stedsfæstelsen med data med geometri og rids udgår af matriklen, hvis Geodatastyrelsen modtager meddelelse fra Tinglysningsretten om, at tinglyste rettigheder er til hinder for oprettelse af bygningsbladet, eller at anmeldelsen ikke angår en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand.

§ 14. Før sammenlægning af bygningsblade i tingbogen, skal der for Geodatastyrelsen foreligge

- 1) oplysning om hvilket bygningsblad og identifikationsnummer (BFE-nummer), der ønskes opretholdt,
- 2) opdateret data med geometri i overensstemmelse med § 13, stk. 2,
- 3) rids for ejendommen udarbejdet i overensstemmelse med § 13, stk. 3 og 4, som med tekst oplyser, at der sker sammenlægning af bygningsblade i tingbogen, og med tekst samt skravering eller lignende angiver hver bygning, der tilføres bygningsbladet, og
- 4) kvittering fra Vurderingsstyrelsen, hvoraf fremgår, at en landinspektør med beskikkelse har afgivet forslag til den påtænkte sammenhæng mellem identifikationsnummer (BFE-nummer) og BBR-objekter.

Stk. 2. Det er en betingelse, at de pågældende bygningsblade angår bygninger med beliggenhed på den samme samlede faste ejendom.

Stk. 3. Før stedfæstelsen noteres endeligt i matriklen, skal Geodatastyrelsen have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for sammenlægning bygningsblade i tingbogen.

§ 15. Før en eller flere bygninger udskilles fra eller tilføres et bygningsblad i tingbogen, skal der for Geodatastyrelsen foreligge

- 1) opdateret data med geometri i overensstemmelse med § 13, stk. 2,
- 2) rids for ejendommen i overensstemmelse med § 13, stk. 3 og 4, hvor bygninger, der tilføres bygningsbladet, er påført oplysning herom med tekst og skravering eller lignende, og
- 3) kvittering fra Vurderingsstyrelsen, hvoraf fremgår, at en landinspektør med beskikkelse har afgivet forslag til den påtænkte sammenhæng mellem identifikationsnummer (BFE-nummer) og BBR-objekter.

Stk. 2. Tilføres bygningsbladet i tingbogen en eller flere bygninger, skal der foreligge en erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at ejendommen efter ændring af bygningsbladet, ikke helt eller delvist er registreret på et andet bygningsblad i tingbogen, der er oprettet efter den 7. september 2009 og indeholder angivelse af et identifikationsnummer (BFE-nummer).

Stk. 3. Før stedfæstelsen noteres endeligt i matriklen, skal Geodatastyrelsen have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for ændring af bygningsbladet i tingbogen. Tilføres bygningsbladet i tingbogen en eller flere bygninger, er det endvidere en betingelse, at Tinglysningsretten godkender, at anmeldelsen angår en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand.

§ 16. Før ændring af stedfæstelsen for en ejendom registreret på et bygningsblad i tingbogen i tilfælde, hvor der hverken tilføres eller udskilles en eller flere bygninger, skal der for Geodatastyrelsen foreligge opdateret data med geometri og rids for ejendommen, hvor § 13, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Hvis dele af ejendommen er nedrevet eller fjernet, skal ridset være påført en erklæring fra ejer om, at ejendommen er formindsket ved bortfjernelse eller nedrivning.

Stk. 3. Før stedfæstelsen noteres endeligt i matriklen, skal Geodatastyrelsen have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for ændring af bygningsbladet i tingbogen.

§ 17. Ved anmodning om nedlæggelse af en ejendom registreret på et bygningsblad i tingbogen, er nedlæggelse i matriklen betinget af, at der foreligger dokumentation for, at ejendommen er bortfjernet fra den samlede faste ejendom, og at Geodatastyrelsen fra Tinglysningsretten har modtaget meddelelse om, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for at nedlægge bygningsbladet.

§ 18. En bygning på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone skal anmeldes til Geodatastyrelsen til registrering i register over bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone. Anmeldelsespligt påhviler den, der har myndighedstilladelse til opførelsen. Ved anmeldelsen skal der for Geodatastyrelsen foreligge

- 1) identifikationsnummer (BFE-nummer),
- 2) dokumentation for, at der foreligger myndighedstilladelse til opførelsen, og
- 3) koordinater til et punkt indenfor bygningens ydre afgrænsning, hvor UTM32/ETRS89 er referencesystem.

Stk. 2. Geodatastyrelsen kan af egen drift foretage registrering efter stk. 1.

§ 19. Forinden Geodatastyrelsen anmoder Tinglysningsretten om at oprette et bygningsblad i tingbogen for en bygning på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone, skal bygningen være registreret i register over bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone, og der skal for Geodatastyrelsen foreligge

- 1) data med geometri for bygningen,
- 2) rids i et format godkendt af Geodatastyrelsen, og
- 3) en erklæring fra anmelder om, at bygningen ikke samtidigt er registreret på et andet bygningsblad i tingbogen.

Stk. 2. Data med geometri skal overføres i overensstemmelse med § 13, stk. 2.

Stk. 3. Ridset skal angive

- 1) navn på den person, der har udarbejdet ridset,
- 2) dato for udarbejdelse af rids,
- 3) identifikationsnummer (BFE-nummer),
- 4) bygningens geografiske beliggenhed og udbredelse med fremhævede linjer,
- 5) beliggenhed af andre bygninger og landarealer indenfor ridset,
- 6) en beskrivelse af bygningen, der mindst oplyser funktion, og for vindmøller angiver møllenummer,
- 7) målforhold, der ikke er mindre end 1:10.000,
- 8) stedfæstelsesmetode, og
- 9) nordretning.

Stk. 4. Er der ikke landarealer på ridset, skal der foreligge et oversigtskort, der angiver målforhold, og viser et udsnit af nærmeste landareal samt markerer det areal, som ridset dækker.

Stk. 5. Stedfæstelsen med data med geometri og rids udgår af register over bygninger på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone, hvis Geodatastyrelsen modtager meddelelse fra Tinglysningsretten om, at anmeldelsen ikke angår en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand.

Kapitel 4

Digital kommunikation

§ 20. Registreringsanmodningen med tilhørende dokumenter og data skal indsendes elektronisk til Geodatastyrelsen via Ejendomsregistreringsportalen på adressen www.erp.dk.

Stk. 2. Registreringsanmodningen skal være forsynet med en digital signatur.

Stk. 3. Ejerlejlighedsfortegnelse, ejerlejlighedskort, rids for ejendommstypen bygning på fremmed grund og erklæringer afgivet af en landinspektør med beskikkelse, skal være forsynet med en digital signatur afgivet af en landinspektør med beskikkelse.

Stk. 4. Rids for ejendommstypen bygning på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone og en ejerlejlighedsfortegnelse, der alene angår ændring af fordelingstal kan forsynes med en digital signatur fra andre end en landinspektør med beskikkelse.

Stk. 5. Indsendelse af supplerende dokumenter til en sag er også omfattet stk. 2-4.

Kapitel 5

Ekspeditionsgebyr

§ 21. For ekspedition af sager om registrering vedrørende ejerlejligheder betales følgende gebyr:

- 1) Oprettelse af ejerlejligheder: Et gebyr for hver ejerlejlighed, der oprettes.

- 2) Sammenlægning af ejerlejligheder: Et gebyr for hver ejerlejlighed, der videreføres.
- 3) Arealoverførsel til ejerlejlighed: Et gebyr for hver ejerlejlighed, hvortil der overføres areal.
- 4) Arealoverførsel fra en eller flere ejerlejligheder til indvendigt fællesareal: Et gebyr.
- 5) Reduktion af ejerlejlighedsareal ved fjernelse af bygningsdele: Et gebyr.
- 6) Tilførsel af areal til ejerlejlighed: Et gebyr for hver ejerlejlighed, der får tilført areal.
- 7) Ændring af fordelingstal: Et gebyr for hver ejerlejlighedsejendom, uanset antallet af fordelingstal, der ændres i sagen.

Stk. 2. Tilførsel af areal til ejerlejlighed efter stk. 1, nr. 6, omfatter udvidelse af en ejerlejligheds areal ved tilbygning eller ved et indskudt gulvareal over eksisterende gulv.

Stk. 3. Forekommer ved samme registreringsanmodning både tilførsel af areal og arealoverførsel til en ejerlejlighed, betales ét gebyr.

Stk. 4. De aktuelle gebyrsatser offentliggøres på Geodatastyrelsens hjemmeside (gst.dk). Gebyrerne i stk. 1, nr. 1-7, og stk. 3, kan blive reguleret to gange årligt den 1. januar og 1. juli.

§ 22. For ekspedition af sager om stedfæstelse af bygning på fremmed grund eller på søterritoriet eller i Danmarks eksklusive økonomiske zone før påtænkt oprettelse eller ændring af et bygningsblad i tingbogen betales et gebyr for hver ejendom, der stedfæstes. Den aktuelle gebyrsats offentliggøres på Geodatastyrelsens hjemmeside (gst.dk). Gebyret kan blive reguleret to gange årligt den 1. januar og 1. juli.

§ 23. Gebyr efter denne bekendtgørelse forfalder til betaling 30 dage efter fakturadato.

Stk. 2. Gebyrer opkræves af den person, der har signeret registreringsanmodningen.

Stk. 3. Overstiger det samlede gebyr beløb 85.000 kr. opkræver Geodatastyrelsen beløbet forud.

Stk. 4. Geodatastyrelsen kan i andre tilfælde, hvor det skønnes nødvendigt for at afværge risiko for tab, kræve forudbetaling af gebyrer.

Stk. 5. For udskrivning af rykker for betaling opkræves et gebyr på 100 kr.

Kapitel 6

Ikrafttrædelses- og overgangsregler

§ 24. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2024.

Stk. 2. Bekendtgørelsen har virkning for sager, der er indsendt til Geodatastyrelsen den 1. januar 2024 eller senere.

Stk. 3. Bekendtgørelse nr. 614 af 26. maj 2023 om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen ophæves.

Geodatastyrelsen, den 12. december 2023

PIA DAHL HØJGAARD

/ Jess Svendsen

Opdelingshjemmel i ejerlejlighedsloven	Dokumentation, der skal foreligge for Geodatastyrelsen forinden registrering af opdelingen
Generel ejererklæring Ejerlejlighedsloven §§ 14-15, 16, stk. 3, og 17-23 (<i>Medtages i alle sager undtagen sager om videreopdeling og ændring af ejerlejligheder</i>)	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at ejendommen er en ejendom, der kan opdeles efter ejerlejlighedsloven, - at ejerlejlighedsopdelingen foretages som vist på ejerlejlighedskort og tilhørende fortegnelse over ejerlejlighederne, og - at ejerlejlighedernes fordelingstal fastsættes som anført i fortegnelsen over ejerlejlighederne.
§ 12, 4. punktum.	• Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at hele bygningen udlægges som én ejerlejlighed.
§ 14 (Bygning påbegyndt opført efter 1. juli 1966)	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, at bygningen, der ønskes opdelt i ejerlejlighederne #-##, er påbegyndt opført efter 1. juli 1966.
§ 15 (Fredet bygning)	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, at bygningen, der ønskes opdelt i ejerlejlighederne #-##, er fredet i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. • Samtykke fra kulturministeren.
§ 16, stk. 3 (Bygninger med både beboelseslejligheder og erhverv)	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at bygningen, der ønskes opdelt i ejerlejlighederne #-##, indeholder såvel beboelseslejligheder som erhverv, og • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.
§ 17 (Tofamiliehus/bygning med højst 2 beboelseslejligheder)	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at bygningen faktisk fysisk indeholder højst to beboelseslejligheder. Ved en beboelseslejlighed forstås en lokalitet, indrettet med selvstændigt køkken og badeværelse, der er egnet til at være underlagt en enebrugsret for en husstand. Jeg er bekendt med, at en beboelseslejlighed ikke mister sin status som sådan, selvom køkken- og badeværelselementer ikke er monteret, når lokaliteten med sin rumindretning samt indlagt vand og afløb er bestemt hertil. Jeg er endvidere bekendt med, at den formelle registrering af antal boligenheder i Bygnings- og boligregistret (BBR) ikke er afgørende for antallet af beboelseslejligheder i en bygning, når bygningen fysisk er indrettet med et antal beboelseslejligheder, der afviger fra antallet af beboelseenheder i BBR.

	- at en bygningssagkyndig har erklæret, at bygningen og hver ejerlejlighed til beboelse opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015 med undtagelse af energikravene, og at bygningen opfylder energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017. • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at landinspektøren ved egne undersøgelser har konstateret, at bygningen højst indeholder to beboelseslejligheder, som erklæret af ejer.
§ 18 <i>(Erhvervsbygning/bygning der udelukkende anvendes til andet end beboelse)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) om, at bygningen udelukkende anvendes til andet end beboelse.

§ 19 <i>(Opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme med ledigt erhvervsareal)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at der i ejendommen er ledige erhvervslokaler, som ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejers side, eller er blevet ledige på grund af lejerens misligholdelse af lejeaftalen, - at ejer(ne) har en gældende byggetilladelse til at indrette nye helårsboliger i de ledige erhvervslokaler, - at alle eksisterende og fremtidige beboelseslejligheder i ejendommen skal benyttes til helårsbeboelse, og at der med prioritet og påtaleret som bestemt i ejerlejlighedslovens § 19, stk. 6, tinglyses en deklaration herom senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelings gennemførelse, - at de beboelseslejligheder, som var registreret i BBR den 31. december 2003, ikke vil blive overdraget som selvstændige ejerlejligheder, før kommunalbestyrelsen har givet ibrugtagningstilladelse til mindst det samme antal nye beboelseslejligheder opført på det ledige erhvervsareal, og - at en bygningssagkyndig har erklæret, at nye beboelseslejligheder opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015 med undtagelse af energikravene. • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, - at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, og
---	--

	at der i de ledige erhvervslokaler ifølge gyldig byggetilladelse kan etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003. • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, enten 1) at antallet af bygninger på ejendommen ikke er forøget ved en matrikulær forandring efter den 31. december 2003, eller 2) at antallet af bygninger på ejendommen er forøget ved matrikulær forandring efter den 31. december 2003, men at der ved beregningen af om bygningernes samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kun indgår bygninger beliggende på arealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje.
§ 20, stk. 1 <i>(Bygninger tilført en eller flere beboelseslejligheder efter 1.juli 2004 i uudnyttet tagetage eller i en/flere nye etager)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at bygningen efter 1. juli 2004 er blevet tilført en eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, - at de nye beboelseslejligheder er tilført i henhold til byggetilladelse udstedt efter den 1. juli 2004, og - at alle beboelseslejligheder i bygningen anvendes til helårsbeboelse, og at der med prioritet og påtaleret som bestemt i ejerlejlighedslovens § 20, stk. 3, tinglyses en deklaration herom senest ved første ibrugtagning af en nyetableret beboelseslejlighed efter opdelings gennemførelse. • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at alle eksisterende boliger pr. 1. juli 2004 efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.
§ 20, stk. 1, 4. pkt. <i>(Bygninger tilhørende private andelsboligforeninger, der tilføres en eller flere beboelseslejlighed efter 1.juli. 2004 i uudnyttet tagetage eller i en/flere nye etager)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at bygningen efter 1. juli 2004 er blevet tilført en eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, - at de nye beboelseslejligheder er tilført i henhold til byggetilladelse udstedt efter den 1. juli 2004, og - at alle beboelseslejligheder i bygningen anvendes til helårsbeboelse, og at der med prioritet og påtaleret som bestemt i ejerlejlighedslovens § 20, stk. 3, tinglyses en deklaration herom senest ved første ibrugtagning af en nyetableret beboelseslejlighed efter opdelings gennemførelse.

	– Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at alle eksisterende boliger i bygningen pr. 1. juli 2004 efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.
§ 20, stk. 2 <i>(Almene boliger i privat udlejningsejendom etableret i uudnyttede tagetage eller i en/ flere nye etager)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at bygningen, der ønskes opdelt i ejerlejlighederne #-##, efter den 1. juli 2004 tilføres nye tagboliger som almene boliger i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, - at bygningen anvendes helt eller delvist til privat udlejning til beboelse, og – Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at boligerne i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne opdeles, så de hver for sig udgør én ejerlejlighed.
§ 21, stk. 1 <i>(Almene ældreboliger)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, at en del af bygningen, der ønskes opdelt i ejerlejlighederne #-##, skal indrettes til almene ældreboliger. • Attest fra kommunalbestyrelsen om, at den del af bygningen, der indrettes til almene ældreboliger, får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger mv. • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at hele den del af bygningen, der skal indeholde ældreboligerne efter opdelingen udgør én samlet ejerlejlighed.
§ 21, stk. 2 <i>(Visse ungdomsboliger)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, at bygningerne, der ønskes opdelt i ejerlejlighederne #-## er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn. • Attest fra kommunalbestyrelsen om, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregistret indrettes til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at de almene ungdomsboliger efter opdelingen udgør én samlet ejerlejlighed.
§ 22 <i>(Friplejeboliger)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, at der af boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger i en del af ejendommens bygninger. • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om,

	- at friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen enten udgør én ejerlejlighed eller hver for sig udgør én ejerlejlighed, og - at andre boliger end friplejeboligerne og lokaler til andet end beboelse i ejendommen efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, med mindre opdeling eller videreopdeling sker efter en af de øvrige bestemmelser i ejerlejlighedsloven.
§ 23, stk. 1 <i>(Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. § 23, stk. 1, er ikke en opdelingshjemmel. Der skal derfor henvises til en opdelingshjemmel udenfor § 23 og afgives erklæring efter den anførte opdelingshjemmel og § 23, stk. 1)</i>	● Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at ejendommen tilhører en almen boligorganisation, - at ejendommen indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og - at ejendommen ikke er omfattet af ejerlejlighedslovens § 23, stk. 2-6. ● Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.
§ 23, stk. 2 <i>(Salg af bolig efter kap. 5a i lov om almene boliger mv.)</i>	● Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at ejendommen tilhører en almen boligorganisation, - at der er indgået aftale om salg af en eller flere boliger efter kapital 5 a i lov om almene boliger m.v. og - at opdelingen sker løbende eller på den måde boligorganisationen vurderer er mest hensigtsmæssig. ● Kommunalbestyrelsens godkendelse af ejerlejlighedsopdelingen og de fastsatte fordelingstal.
§ 23, stk. 3 <i>(Ejendom tilhørende almen boligorganisation. Boliger tilføres uudnyttet tagetage eller i en/flere nye etager som ny almen afdeling)</i>	● Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at ejendommen tilhører en almen boligorganisation, og - at der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. ● Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen hver for sig udgør én ejerlejlighed.
§ 23, stk. 4 <i>(Ejendom tilhørende almen boligorganisation. Almene boliger tilføres uudnyttet tagetage eller i en/flere nye etager til privat udlejning)</i>	● Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at ejendommen tilhører en almen boligorganisation, - at der tilføres boliger til privat udlejning ved indretning af uudnyttet tagetage eller i en eller flere nye etager, og - at boligerne benyttes til helårsbeboelse. ● Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om,

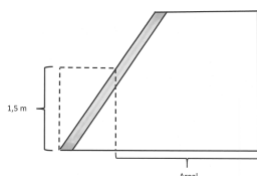
	- at hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen hver for sig udgør én ejerlejlighed, og
§ 23, stk. 5 <i>(Ejendom tilhørende almen boligorganisation. Boliger tilføres uudnyttet tagetage eller i en/flere nye etager, og efter opdeling udgør hver bolig én ejerlejlighed)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om - at ejendommen tilhører en almen boligorganisation, - at der etableres boliger i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, - at hver bolig udgør én ejerlejlighed, og - at boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.
§ 23, stk. 6 <i>(Ejendom tilhørende almen boligorganisation. Boliger til brug for en privat andelsboligforening tilføres uudnyttet tagetage eller i en/flere nye etager)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at ejendommen tilhører en almen boligorganisation, - at der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening, og - at disse boliger skal benyttes til helårsbeboelse. • Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, - at hele beboelsesarealet med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne efter opdelingen hver for sig udgør én ejerlejlighed, og

Videreopdelingshjemmel i ejerlejlighedsloven	Dokumentation, der skal foreligge for Geodatastyrelsen forinden registrering af opdelingen.
§ 13 <i>(videreopdeling af ejerlejlighed i bygning påbegyndt opført efter den. 1. juli 1966)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejerlejligheden om, at ejerlejlighederne kan videreopdeles, idet bygningen er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966 og ikke er undergivet bestemmelser, der hindrer videreopdeling.
§ 13 <i>(videreopdeling af ejerlejlighed i bygninger påbegyndt opført den. 1. juli 1966 eller tidligere)</i>	• Erklæring fra ejer(ne) af ejerlejligheden om, - at en bygningssagkyndig har erklæret, at hver ejerlejlighed til beboelse opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015, og - at ejerlejligheden kan videreopdeles, idet ejerlejligheden ikke er undergivet bestemmelser, der hindrer videreopdeling.
§ 13	• Erklæring fra ejer(ne) af ejerlejligheden om,

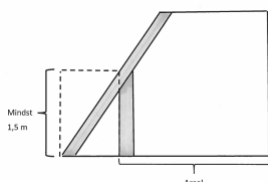
(videreopdeling af ejerlejlighed, der indeholder ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning eller almene boliger)	- at ejerlejligheden ikke er undergivet bestemmelser, der hindrer videreopdeling, og En af følgende erklæringer - at ejerlejligheden indeholder ændreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller - at ejerlejligheden indeholder ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning, eller at ejerlejligheden indeholder almene boliger.
§ 13(videreopdeling af ejerlejlighed i fredede bygninger)	• Erklæring fra ejer(ne) af ejerlejligheden om, at ejerlejlighederne kan videreopdeles, idet ejerlejligheden ikke er undergivet bestemmelser, der hindrer videreopdeling.
§ 13 (videreopdeling af ejerlejligheder, der udelukkende anvendes til andet end beboelse)	• Erklæring fra ejer(ne) af ejerlejligheden om, at ejerlejligheden kan videreopdeles, idet ejerlejligheden ikke er undergivet bestemmelser, der hindrer videreopdeling.
§ 19, stk. 4 (Videreopdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme med yderligere ledigbleven erhvervsareal)	• Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om - at ejendommen oprindeligt er opdelt i ejerlejligheder i medfør af ejerlejlighedslovens § 19, stk. 1, eller er opdelt i ejerlejligheder før 1. juli 2020 efter dagældende ejerlejlighedslov § 10 a, stk. 1, - at der er ledige erhvervslokaler, som ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, eller er blevet ledige på grund af lejerens misligholdelse, og - at der er indrettet nye helårsboliger i disse ledige erhvervslokaler, som videreopdeles i medfør af ejerlejlighedslovens § 19, stk. 4, og - at en bygningssagkyndig har erklæret, at hver ejerlejlighed til beboelse opfylder funktionskravene i bygningsreglementet 2015.

Opmålingen af ejerlejlighedens areal

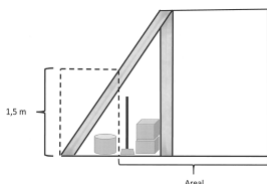
- A. Opmåling skal foretages med en sådan nøjagtighed, at arealet med sikkerhed kan angives i et helt antal kvadratmeter.
- B. Ved beregning af arealet følges den udvendige side af ydermure i gulvplan.
- C. Vægge, som danner skel imellem ejerlejligheder, medregnes med halvdelen af vægtykkelsen til hver lejlighed.
- D. Vægge, som danner skel mellem lejligheder og fællesrum, medregnes til ejerlejligheden med hele vægtykkelsen.
- E. I tagetage, mandsard-etage og lignende medregnes det areal, der i et vandret plan 1,5 meter over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagdækningens overflade.



Hvis der findes skunkvægge, og skunkvæggens yderside målt fra gulvplan til skæring med tagdækningens overflade er 1,5 meter eller højere, medregnes areal fra skunkvæggenes yderside.



Er skunkvæggens lavere end 1,5 meter medregnes det areal, der i et vandret plan 1,5 meter over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagdækningens overflade. Arealer, der er beliggende i planet 1,5 meter over færdigt gulv, men mellem yderside af lodrette vægge og tagfladen, kan dog medregnes, hvis der er tale om indbyggede skabe, garderoberum og lign., der med hensyn til udførelse og indretning må betegnes som en del af ejerlejligheden.



Når arealer i eksisterende ejerlejligheder er beregnet i et vandret plan til 1 meter over færdigt gulv i henhold til anvisninger gældende inden den 25. august 1977, skal senere beregninger af ejerlejlighedsarealer i bygningen også ske i et vandret plan 1 meter over færdigt gulv.

Det skal med tekst på ejerlejlighedskortet oplyses, hvis arealer er målt i et vandret plan til 1 meter over færdigt gulv.

- F. Ved andre lodrette vægge i tagetage, mandsard-etage og lignende (f.eks. vægge mellem to ejerlejligheder) samt lodrette ydermure (f.eks. gavle, kviste) følges reglerne under punkterne B-D.