

# UDKAST

## til

### Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

I medfør af § 6, stk. 2 og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 610 af 12. juni 2013, og efter forhandling med erhvervs- og vækstministeren fastsættes:

#### Kapitel 1

##### *Udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger*

**§ 1.** Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere følgende dokumenter og nøgleoplysninger til erhververen:

- 1) Et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter.
- 2) Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.
- 3) Et referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger.
- 4) Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet.
- 5) Den senest udarbejdede energimærkning for ejendommen i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
- 6) Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1.
- 7) Nøgleoplysninger om den aktuelle andelsbolig til salg, herunder en opstilling af hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar, jf. bilag 2.
- 8) En erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden senest godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 3.

**Stk. 2.** Udlevering af et eller flere af de i stk. 1 nævnte dokumenter kan ske ved henvisning til en af andelsboligforeningen oprettet hjemmeside, hvor dokumentet eller dokumenterne er gjort offentligt tilgængelig.

**§ 2.** Nøgleoplysningerne, jf. § 1, stk. 1, nr. 6 og 7, og en erklæring, jf. § 1, stk. 1, nr. 8, skal udleveres i særlige formularer, der er godkendt af ministeren for by, bolig og landdistrikter, jf. bilag 1-3.

**§ 3.** De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, F1-F4, G1, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

#### Kapitel 2

##### *Penge- og realkreditinstitutters indberetning af finansielle nøgleoplysninger*

**§ 4.** Penge- og realkreditinstitutter, der har ydet lån og hertil knyttede finansielle aftaler til en andelsboligforening, skal indberette finansielle nøgleoplysninger om foreningens lån til brug for nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 4.

*Stk. 2.* Oplysning om risikoklassificering af lån, jf. bilag 1, pkt. 4, nøgleoplysning O, skal kun indberettes for lån, der er omfattet af Erhvervs- og Vækstministeriets bekendtgørelse nr. 1457 af 18. december 2012 om oplysning om risikoklassificering af visse udlånsprodukter.

*Stk. 3.* Oplysningerne skal indberettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboliger i de af ministeriet nærmere fastsætte dataformater.

**§ 5.** Penge- og realkreditinstitutterne skal indberette de finansielle nøgleoplysninger for hvert enkelt lån og finansiell aftale, som de har ydet til eller indgået med en andelsboligforening.

*Stk. 2.* Indberetningen skal ske mindst én gang årligt samtidig med udsendelse af årsopgørelsen for det pågældende lån eller den finansielle aftale.

### Kapitel 3

#### *Andelsboligforeningernes udfyldelse af nøgleoplysningsskemaer*

**§ 6.** Andelsboligforeningen skal senest på anmodning fra en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, indberette de i bilag 1, pkt. 1-3, nævnte nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og udfylde "Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg", jf. bilag 2.

*Stk. 2.* Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 1-3, skal indberettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboliger på baggrund af det senest godkendte regnskabsmateriale for andelsboligforeningen og øvrigt relevant materiale i foreningen.

**§ 7.** Andelsboligforeningen skal hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter modtagelse af en anmodning som nævnt i § 6 udlevere "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", jf. bilag 1, og "Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg", jf. bilag 2, til den andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig. Nøgleoplysningsskemaerne kan sendes elektronisk til andelshaveren.

**§ 8.** Andelsboligforeningen kan anvende et allerede udarbejdet "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", jf. bilag 1, ved efterfølgende anmodning fra en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, så længe det er baseret på senest godkendte årsregnskab for andelsboligforeningen.

**§ 9.** Andelsboligforeningen skal i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", jf. bilag 1, oplyse, hvornår dette er udarbejdet.

*Stk. 2.* Er der på tidspunktet for indberetning af nøgleoplysninger for andelsboligforeningen, jf. § 6, eller ved anvendelse af et allerede udarbejdet nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. § 8, sket væsentlige ændringer i de finansielle nøgleoplysninger fra penge- og realkreditinstitutterne, der ligger til grund for skemaet, eller i andre nøgleoplysninger, skal andelsboligforeningen oplyse om disse ændringer i en erklæring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 8, jf. bilag 3.

*Stk. 3.* Den i stk. 2 nævnte erklæring skal udleveres til den andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, sammen med "Nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen".

### Kapitel 4

#### *Ikrafttræden*

**§ 10.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2014.

*Stk. 2.* Den i § 1, stk. 1, nævnte pligt til at udlevere dokumenter og nøgleoplysninger finder anvendelse på aftaler om overdragelse af en andel i en andelsboligforening, der indgås på et tidspunkt, hvor der foreligger et godkendt regnskab vedrørende det regnskabsår, der begynder den 1. januar 2013 eller senere.

*Stk. 3.* Den i § 4 nævnte pligt for penge- og realkreditinstitutterne til at indberette finansielle nøgleoplysninger indtræder uanset bestemmelsen i § 5, stk. 2, første gang i marts 2014, jf. dog stk. 4.

*Stk. 4.* De finansielle nøgleoplysninger, der ligger til grund for udarbejdelse af de i bilag 1, pkt. 4, nævnte nøgleoplysninger S, T og U skal indberettes første gang pr. 31. august 2014, dog senest pr. 31. december 2014.

*Stk. 5.* Den i § 6, stk. 1, nævnte pligt for andelsboligforeningerne til at indberette nøgleoplysninger, og den i § 7 nævnte pligt til at udlevere "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" finder anvendelse fra det tidspunkt, hvor der foreligger et godkendt regnskab vedrørende det regnskabsår, der begynder den 1. januar 2013 eller senere.

## Bilag 1

# NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

## U D K A S T

--

**DETTE SKAL DU VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR DU BRUGER SKEMAET**

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	
[Generel vejledning om brug af nøgleoplysningsskemaet indgår i skema på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside].	

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 er opgjort pr.	
Låneoplysninger i afsnit 4 er opgjort pr.	
Seneste regnskabsperiode	–

A1	Navn	
A2	Adresse	
A3	Matr.nr.	

	Antal	Areal, m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	
B2	Erhvervsandele	
B3	Boliglejemål	
B4	Erhvervslejemål	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	
B6	I alt	

	Sæt kryds	Boligernes kvadratmeter	Det oprindelige Indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen hen			

D1	Foreningens stiftelsesår	
D2	Ejendommens opførelsesår	

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
		Kr.	Kr. pr m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		%	

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens nedlæggelse?		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift
H2	Erhvervs- lejeindtægter
H3	Boliglejeindtægter

		Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået kontrakt)?		

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)			

	Kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver
K3	Teknisk værdi

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?		
L4	... hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?		
L5	... og er der hensat midler til disse arbejder		

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m <sup>2</sup> )			
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )			

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	
---	---------------------------------------------------------------------	--

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Type	Restgæld (værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Restløb etid, år	Risiko- klassifi- cering
	I alt					

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
---	----------------------------------------------------------------------------------	---

#### 4.1 Afdrag

Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	%
---	------------------------------------------------	---

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)			

S	Figur 1. Ydelsesprofil

#### 4.2 Renteusikkerhed

T	Figur 2. Ydelsesprofil

#### 4.3 Formueusikkerhed

U	Figur 3. Udvikling i restgæld

#### 5. Foreningens bemærkninger til skemaet

Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet

## Bilag 2

### Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg

Z1	Foreningens navn	
Z2	Andelens adresse	

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	
----------------------------------------	--

[Vejledningstekst indgår i skema på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside].

	Kr.
Z3	Boligens maksimale andelsværdi
Z3	Forbedringer af andelen
Z5	Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand
Z6	Tillæg for inventar tilpasset boligen
Z7	Maksimalpris i alt

Z8	Andelen er sat til salg til
----	-----------------------------

	Kr. pr. år	Kr. pr. md.
Z9	Boligafgift	

Z10	Tillæg for tv, internet mv.
-----	-----------------------------

Z11	Acontobeløb vedr. vand og varme
-----	---------------------------------

Z12	Vedtagne ændringer i boligafgiften det kommende år
-----	----------------------------------------------------

	m <sup>2</sup>
Z13	Andelsboligens størrelse (fra Bygning- og Boligregistret - BBR)

	Din andel	/	Foreningen i alt	· 100 =	Procent andel
Z14	Fordelingstal for andelsværdien	/		· 100 =	%
Z15	Fordelingstal for boligafgiften	/		· 100 =	%

Hvis der anvendes et fordelingstal, der ikke kan sættes på brøk, beskrives fordelingstallet her



### Bilag 3

#### Erklæring om væsentlige ændringer i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen"

[NB: Erklæring udfyldes kun, hvis der er sket væsentlige ændringer]

[Angiv nummer på nøgleoplysning]	[Angiv hvornår ændringen er sket]
[Beskriv kort hvilken ændring, der er sket]	