

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

I medfør af § 6, stk. 2 og 4, 1. pkt., og § 6 c, stk. 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 og § 3 a i lov om Danmarks Statistik jf. artikel 6, stk. 2, i Rådets forordning nr. 2016/792 af 11. maj 2016 om harmoniserede forbrugerprisindeks og det harmoniserede boligprisindeks, 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. Sker udlevering i papirform, kan udlevering begrænses til vedligeholdelsesplanens konklusioner, såfremt de er dækkende for planens indhold.
- 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 seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 3.
- 9) Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 4.
- 10) Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris) som Indenrigs- og Boligministeriet har anvist på www.im.dk.

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, en erklæring, jf. § 1, stk. 1, nr. 8 og centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. § 1, stk. 1, nr. 9, skal udleveres i særlige formularer, der er godkendt af indenrigs- og boligministeren, jf. bilag 1-4.

§ 3. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

§ 4. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger F1-F3, H1, K1-K3, L1, P skal af bestyrelsen forelægges for generalforsamlingen i et særskilt skema, jf. bilag 4, på baggrund af det regnskab der skal godkendes på generalforsamlingen.

Kapitel 2

Indberetning af finansielle nøgleoplysninger

§ 5. Penge- og realkreditinstitutter og andre långivere, som ikke er underlagt tilsyn af Finanstilsynet, der har ydet lån og hertil knyttede finansielle aftaler til en andelsboligforening, skal med undtagelse af nøgleoplysningerne P, Q og R indberette finansielle nøgleoplysninger om foreningens lån til brug for nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 4.

Stk. 2. Oplysningerne skal indberettes til Bolig- og Planstyrelsens elektroniske nøgleoplysningssystem for andelsboliger, www.andelsboliginfo.dk, i de af styrelsen nærmere fastsætte dataformater.

§ 6. De finansielle nøgleoplysninger skal indberettes for hvert enkelt lån og finansiell aftale, som er 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

Udfyldelse af nøgleoplysningsskemaer og indberetning af handelspriser for andelsboliger

§ 7. Andelsboligforeningen skal senest på anmodning fra en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, indberette de i bilag 1, pkt. 1-3 og pkt. 4, nøgleoplysning P og R, nævnte nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og udfylde »Nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg« med undtagelse af nøgleoplysning Z18 og Z19 jf. bilag 2.

Stk. 2. Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 1-3 og pkt. 4, nøgleoplysning P og R, skal indberettes til Bolig- og Planstyrelsens elektroniske nøgleoplysningssystem for andelsboliger, www.andelsboliginfo.dk, på baggrund af det senest godkendte regnskabsmateriale for andelsboligforeningen og øvrigt relevant materiale i foreningen.

Stk. 3. »Nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg«, jf. bilag 2, kan udfyldes ved at indberette de i bilag 2 nævnte nøgleoplysninger om det aktuelle andelsboligsalg, med undtagelse af nøgleoplysning Z18 og Z19, til Bolig- og Planstyrelsens elektroniske nøgleoplysningssystem for andelsboliger, www.andelsboliginfo.dk.

§ 8. Andelsboligforeningen skal hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter modtagelse af en anmodning som nævnt i § 7 udlevere »Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen«, jf. bilag 1, »Nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg«, jf. bilag 2, og »Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen« jf. bilag 4 til den andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig. Nøgleoplysningsskemaerne kan sendes elektronisk til andelshaveren.

Stk. 2. For »Nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg« løber fristen på 10 arbejdsdage for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

Stk. 3. I andelsboligforeninger, hvor værdien af forbedringer, tilpasset løsøre m.v. fastsættes på baggrund af en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, løber fristen på 10 arbejdsdage for udlevering af »Nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg«, når der foreligger en vurderingsrapport. Såfremt det er foreningen, der bestiller vurderingsmanden, skal foreningen sørge for, at vurderingsrapporten udarbejdes uden ugrundet ophold.

§ 9. 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.

§ 10. 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. § 7, eller ved anvendelse af et allerede udarbejdet nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. § 9, 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«.

§ 11. Andelsboligforeningen skal efter et salg af en andelsbolig, når overdragelsesaftalen er underskrevet af køber samt godkendt af bestyrelsen, for hver enkelt salg indberette nøgleoplysning A3, Z2, Z3, Z9, Z18, Z19, jf. bilag 2, til Bolig- og Planstyrelsens elektroniske nøgleoplysningssystem for andelsboliger, www.andelsboliginfo.dk.

Stk. 2. Indberetning efter stk. 1 skal ske senest 30 dage, efter udløb af det kvartal, hvor andelsboligen er solgt.

Kapitel 4

Boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber

§ 12. Bekendtgørelsen finder tillige anvendelse på boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber, som er omfattet af § 8 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Kapitel 5

Ikrafttræden

§ 13. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2021.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger ophæves.

Indenrigs- og Boligministeriet, den[...].

/

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN
DETTE SKAL DU VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR DU BRUGER SKEMAET
Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

[Generel vejledning om brug af nøgleoplysningsskemaet indgår i skema på Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside].

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.
Seneste regnskabsperiode

A1	Navn	
A2	Adresse	
A3	CVR-nr.	

Antal BBR Areal, m²

B1	Andelsboliger		
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt		

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	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 her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	
D2	Ejendommens opførelsesår	

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		

E2

<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
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 opløsning?		
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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter	

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

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver
K3	Teknisk andelsværdi

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	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?		

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

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	Påbegyndelse af afdrag	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	

I alt							

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

4.1 Afdrag

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

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)			

S	Figur 1. Ydelsesprofil

4.2 Renteusikkerhed

T	Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

4.3 Formueusikkerhed

U	Figur 3. Udvikling i restgæld

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet:

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA OM ANDELSBOLIGSALG

Z1	Foreningens navn	
A3	Foreningens CVR-nr.	
Z2	Andelens adresse	

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	
[Vejledningstekst indgår i skema på Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside].	

Z3	Boligens andelsværdi	
Z4	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. Kr. pr. år
Z9	Boligafgift		

Z10	Tillæg for tv, internet m.v.		
-----	------------------------------	--	--

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

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

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 =	%
Z16	<i>Hvis der anvendes et fordelingstal, der ikke kan sættes på brøk, beskrives fordelingstallet her:</i>					

	Foreningens bemærkninger til skemaet	
Z17	<i>Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet:</i>	
Z18	Salgspris (Kontantpris på andelsbeviset inklusive forbedringer og fradrag)	
Z19	Dato for bestyrelsens godkendelse af salget	

Bilag 3

ERKLÆRING OM VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I »NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN«	
NB: Erklæring udfyldes kun, hvis der er sket væsentlige ændringer	
Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	

OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Navn	
Adresse	
CVR-nr.	

OPLYSNING OM ÆNDREDE NØGLEOPLYSNINGER

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

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

A1	Navn	
A2	Adresse	
A3	CVR-nr.	

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	
---	--

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	
----	--------------------	--

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	
K3	Teknisk andelsværdi	

Vedligeholdelse

L1		Ja	Nej
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		

Friværdi

%

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