



# Lovtidende A

2018

Udgivet den 1. juni 2018

30. maj 2018.

Nr. 640.

## 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, og § 6 c, stk. 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015, som ændret ved lov nr. 555 af 29. maj 2018, fastsættes efter bemyndigelse:

### Kapitel 1

#### *Udlevering af dokumenter og nøgleoplysninger*

§ 1. Den, der overdrager en andel i en andelsboligfor- ening, 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 or- dinære generalforsamling og eventuelle senere ekstra- ordinære 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 ejendom- men 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 forbed- ringer og inventar, jf. bilag 2.
- 8) En erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden sene- ste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysnings- skema for andelsboligforeningen, jf. bilag 3.
- 9) Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsbo- ligforeningen, jf. bilag 4.

*Stk. 2.* Udlevering af et eller flere af de i stk. 1 nævnte do- kumenter kan ske ved henvisning til en af andelsboligfor- eningen oprettet hjemmeside, hvor dokumentet eller doku- menterne er gjort offentligt tilgængelig.

§ 2. Nøgleoplysningerne, jf. § 1, stk. 1, nr. 6 og 7, en er- klæring, jf. § 1, stk. 1, nr. 8 og centrale økonomiske nøgleo- plysninger om andelsboligforeningen, jf. § 1, stk. 1, nr. 9,

skal udleveres i særlige formularer, der er godkendt af er- hvervsministeren, 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 års- regnskab.

§ 4. De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger F1-F3, H1, K1- K3, L1, P skal af bestyrelsen forelægges for generalforsam- lingen 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 andelsbolig- forening, skal med undtagelse af nøgleoplysningerne P, Q og R indberette finansielle nøgleoplysninger om foreningens lån til brug for nøgleoplysnings-skema for andelsboligfor- eningen, jf. bilag 1, pkt. 4.

*Stk. 2.* Der er kun pligt til at indberette oplysning om risi- koklassificering af lån, jf. bilag 1, pkt. 4, nøgleoplysning O, for lån, der er optaget efter 1. juli 2013 og omfattet af regler- ne om oplysning om risikoklassificering af visse udlånspro- dukter jf. bekendtgørelse nr. 544 af 1. juni 2016

*Stk. 3.* Oplysningerne skal indberettes til Erhvervsstyrel- sens internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboli- ger i de af styrelsens nærmere fastsatte dataformater.

§ 6. De finansielle nøgleoplysninger skal indberettes for hvert enkelt lån og finansiell aftale, som er ydet til eller ind- gået med en andelsboligforening.

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

### Kapitel 3

#### *Udfyldelse af nøgleoplysnings-skemaer*

§ 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 andelsbolig til salg", jf. bilag 2.

*Stk. 2.* Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 1-3 og pkt. 4, nøgleoplysning P og R, skal indrettes til Erhvervsministeriets internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboliger på baggrund af det senest godkendte regnskabsmateriale for andelsboligforeningen og øvrigt relevant materiale i foreningen.

**§ 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 andelsbolig til salg«, 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 andelsbolig til salg« løber fristen på 10 arbejdsdage for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løvsøre m.v.

*Stk. 3.* I andelsboligforeninger, hvor værdien af forbedringer, tilpasset løvsøre m.v. fastsættes på baggrund af en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, løber fristen på 10 arbejdsdage for udlevering af »Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg«, 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".

#### Kapitel 4

##### *Boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber*

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

#### Kapitel 5

##### *Ikrafttræden*

**§ 12.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2018.

*Stk. 2.* Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. ophæves.

*Erhvervsstyrelsen, den 30. maj 2018*

HENNING STEENSIG

/ Claus Ulrich Schousboe

**Bilag 1****NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN****DETTE SKAL DU VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR DU BRUGER SKEMAET**

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

**1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN**

<b>Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.</b>	
<b>Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.</b>	
<b>Seneste regnskabsperiode</b>	–

A1	<b>Navn</b>	
A2	<b>Adresse</b>	
A3	<b>CVR-nr.</b>	

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

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	<b>Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?</b>				
C2	<b>Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?</b>				
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

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	Anskaffelses- prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			
		Kr.	Gns. 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 offentlig 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<sup>2</sup> 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)?		

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

**Gns. kr. pr.  
andels-m<sup>2</sup>**

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?	

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )		
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. 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	Påbegyndelse af afdrag	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	Risikoklassificering
---	----------------------------	------	---------------------------------	------------------------	------------------------	-----------------------	-----------------	----------------------

<b>I alt</b>							

%

P	<b>Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)</b>	
---	---	--

#### 4.1 Afdrag

%

Q	<b>Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:</b>	
---	---	--

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

S	<b>Figur 1. Ydelsesprofil</b>

#### 4.2 Renteusikkerhed

T	<b>Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer</b>

#### 4.3 Formueusikkerhed

U	<b>Figur 3. Udvikling i restgæld</b>

### 5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

*Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet:*

## Bilag 2

<b>NØGLEOPLYSNINGSSKEMA OM ANDELSBOLIG TIL SALG</b>
---

Z1	<b>Foreningens navn</b>	
Z2	<b>Andelens adresse</b>	

<b>Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.</b>	
[Vejledningstekst indgår i skema på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside].	

Kr.

Z3	<b>Boligens andelsværdi</b>	
Z4	<b>Forbedringer af andelen</b>	
Z5	<b>Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand</b>	
Z6	<b>Tillæg for inventar tilpasset boligen</b>	
Z7	<b>Maksimalpris i alt</b>	

Z8	<b>Andelen er sat til salg til</b>		
----	------------------------------------	--	--

Kr. pr. år    Kr. pr. md.

Z9	<b>Boligafgift</b>		
----	--------------------	--	--

Z10	<b>Tillæg for tv, internet m.v.</b>		
-----	-------------------------------------	--	--

Z11	<b>Acontobeløb vedr. vand og varme</b>		
-----	--	--	--

Z12	<b>Vedtagne ændringer i boligafgiften det kommende år</b>		
-----	---	--	--

m<sup>2</sup>

Z13	<b>Andelsboligens størrelse (fra Bygning- og Boligregistret - BBR)</b>	
-----	--	--

		Din andel	/	Foreningen i	alt	· 100 =	Procent andel
Z14	<b>Fordelingstal for andelsværdien</b>		/			· 100 =	%
Z15	<b>Fordelingstal for boligafgiften</b>		/			· 100 =	%
Z16	<i>Hvis der anvendes et fordelingstal, der ikke kan sættes på brøk, beskrives fordelingstallet her:</i>						

--

<b>Foreningens bemærkninger til skemaet</b>
---

Z17	<i>Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet:</i>
-----	---



**Bilag 3****ERKLÆRING OM VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I "NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN"**

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

<b>Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.</b>	
---	--

**OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN**

<b>Navn</b>	
<b>Adresse</b>	
<b>CVR-nr.</b>	

**OPLYSNING OM ÆNDREREDE NØGLEOPLYSNINGER**

<b>Angiv nummer på nøgleoplysning:</b>	<b>Angiv hvornår ændringen er sket:</b>
<i>Beskriv kort hvilken ændring, der er sket:</i>	

**Bilag 4****CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN****Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen ○	Valuar- vurdering ○	Offentlig vurdering ○
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			

**Kr.****Gns. Kr. pr. m<sup>2</sup>**

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		

**Boligafgift****Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år**

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

**Teknisk andelsværdi****Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup>**

K1	Andelsværdi	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	
K3	Teknisk andelsværdi	

**Vedligeholdelse**

		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	○	○

**Friværdi****%**

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