

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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 lov nr. [x] af [...]. [...] 2014, 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. 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.

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, 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.

Kapitel 2

~~Penge- og realkreditinstitutters~~ Indberetning af finansielle nøgleoplysninger

§ 4. 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. Der er kun pligt til at indberette Oplysning om risikoklassificering af lån, jf. bilag 1, pkt. 4, nøgleoplysning O, skal kun indberettes for lån, der er optaget efter ikrafttræden 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 fastsatte dataformater.

§ 5. ~~Penge- og realkreditinstitutterne skal indberette de~~ finansielle nøgleoplysninger skal indberettes for hvert enkelt lån og finansielle 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 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 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.

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 løsøre m.v.

Stk. 3. I andelsboligforeninger, hvor værdien af forbedringer, tilpasset løsøre m.v. fastsættes på baggrund af en vurderingsrapport, løber fristen på 10 arbejdsdage for udlevering af "Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg", når der foreligger en vurderingsrapport. Foreningen skal sørge for, at vurderingsrapporten udarbejdes uden ugrundet ophold. 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

Boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber

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

Kapitel 54

Ikrafttræden

§ 110. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. januar 20154.

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. Den hidtil gældende regel om oplysningspligt i andelsboliglovens § 6, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, finder anvendelse for aftaler om overdragelse, der indgås inden det i 1 pkt. nævnte tidspunkt.

Stk. 23. Den i § 4 nævnte pligt for andre långivere end penge- og realkreditinstitutterne til at indberette finansielle nøgleoplysninger indtræder uanset bestemmelsen i § 5, stk. 2, første gang senest med udgangen af i januarmarts 20154, 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. 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.

Stk. 3. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den ~~16~~[...]. januardecember 20153

Carsten Hansen

/ Annette Klint Kofod

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

DETTE SKAL DU VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR DU BRUGER SKEMAET

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

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort 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, m ²
B1		
B2		
B3		
B4		
B5		
B6		

	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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	
D2	Ejendommens opførelsesår	

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver ne for mere, end det der es indskud betalt for andelen ?	
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 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?		

Formateret tabel

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)?			
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)			
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
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 henslægt midler til vedligeholdelsesarbejder?			
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
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)			

Formateret tabel

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
	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 ² (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/udfyldt pr.	
[Vejledningstekst indgår i skema på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside].	
Kr.	
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.	
Z9	Boligafgift
Z10	Tillæg for tv, internet m.v.
Z11	Acontobeløb vedr. vand og varme
Z12	Vedtagne ændringer i boligafgiften det kommende år
m²	
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	Hvis der anvendes et fordelingstal, der ikke kan sættes på brøk, beskrives fordelingstallet her:
<i>Andre bemærkninger til fordelingstallet beskrives her:</i>	

Bilag 3

ERKLÆRING OM VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I "NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN"

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

OPLYSNINGER OM FORENINGEN

Navn Adresse CVR-nr.	
---	--

OPLYSNING OM ÆNDREDE NØGLEOPLYSNINGER

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