

(Version 24. januar 2025)

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

I medfør af § 6, stk. 2 og stk. 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. lovbekendtgørelse nr. 610 af 30. maj 2018, og efter indstilling fra Danmarks Statistiks bestyrelse 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 fremgår af andelsboliglovens kapitel II.

Stk. 2. Udlevering af et eller flere af de i stk. 1 nævnte dokumenter og oplysninger efter stk. 1 kan ske ved henvisning til en af andelsboligforeningen oprettet hjemmeside, hvor dokumentet og oplysningerne er gjort tilgængelige.

§ 2. Nøgleoplysningerne efter § 1, stk. 1, nr. 6 og 7, en erklæring efter § 1, stk. 1, nr. 8, og centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen efter § 1, stk. 1, nr. 9, skal udleveres i udfyldt form på de formularer, der er godkendt af social- og boligministeren, jf. bilag 1-4.

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

§ 4. De nøgleoplysninger, der er nævnt i bilag 1 under litra F1-F3, H1, K1-K3, L1 og P, skal bestyrelsen forelægge for generalforsamlingen i udfyldt form på 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 de nøgleoplysninger, der er nævnt i bilag 1 under litra P, Q og R, indberette finansielle nøgleoplysninger om foreningens lån, jf. stk. 2, til brug for nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 4.

Stk. 2. Oplysningerne, jf. stk. 1, skal indberettes til Social- og Boligstyrelsens elektroniske nøgleoplysningssystem for andelsboliger på www.andelsboliginfo.dk i de dataformater, der er fastsat af Social- og Boligstyrelsen.

§ 6. De finansielle nøgleoplysninger, jf. § 5, skal indberettes for hvert enkelt lån og finansiell aftale, som er ydet til eller indgået med en andelsboligforening.

Stk. 2. Indberetningen efter § 5 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 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 punkterne Z1-Z17 i »Nøgleoplysningsskema for andelsboligsalg«, jf. bilag 2.

Stk. 2. Nøgleoplysninger for andelsboligforeningen, jf. bilag 1, pkt. 1-3 og pkt. 4, nøgleoplysning P og R, skal indberettes til Bolig- og Boligstyrelsens 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 for andelsboligsalg«, jf. bilag 2, kan udfyldes ved at indberette nøgleoplysningerne om det aktuelle andelsboligsalg i bilag 2 punkt Z1-Z17, til Bolig- og Boligstyrelsens 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 for andelsboligsalg«, jf. bilag 2, og »Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen« jf. bilag 4, til en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig. Nøgleoplysningsskemaerne kan sendes elektronisk til andelshaveren.

Stk. 2. For »Nøgleoplysningsskema for andelsboligsalg« regnes fristen i stk. 1 fra det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen 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, regnes fristen i stk. 1 for »Nøgleoplysningsskema for andelsboligsalg«, fra det tidspunkt, hvor der foreligger en vurderingsrapport. Såfremt det er andelsboligforeningen, der bestiller vurderingsmanden, skal andelsboligforeningen 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 skemaet 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 realkreditinstitutter, 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. En erklæring efter stk. 2 skal udleveres til den andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, sammen med »Nøgleoplysningsskema for 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 de nøgleoplysninger, der er nævnt i bilag 2 under litra A3, Z2, Z3, Z9, Z18, Z19, til Bolig- og Boligstyrelsens elektroniske nøgleoplysningssystem for andelsboliger på 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

Ikrafttrædelse

§ 17. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2025.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger ophæves.

Sophie Hæstorp Andersen

/

Jacob Lichtenstein

**NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGER OG FOR
BOLIGAKTIESELSKABER OG BOLIGANPARTSSELSKABER OMFATTET
AF § 8 I LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE
BOLIGFÆLLESSKABER**

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

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, m ³
B1	Andelsboliger		
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt		

	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

Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				
Tidspunkt for værdiansættelse				

F1a

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

F2

Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip

Kr.

Gns. kr. pr.
m³

F2b

- Heraf forbedringer

F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
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-m² 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. andelsm² (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 opsparet midler til vedligeholdelsesarbejder?		

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)			
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)			

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 (ejendommens regnskabsmæssige værdi sammenholdt med prioritetsgælden)	

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 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:

Bilag 2

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGSALG OG FOR SALG AF BOLIG I BOLIGAKTIESELSKABER OG BOLIGANPARTSSELSKABER OMFATTET AF § 8 I LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	
--	--

Z3	Boligens andelsværdi	
Z4	Værdien af individuelle forbedringer i boligen	
Z5	Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand	
Z6	Værdien af tilpasset inventar som kan kræves overtaget af køber	
Z7	Maksimalpris i alt	

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

Kr. pr. år Kr. pr. md.

Z9	Boligafgift		
Z9a	- Heraf moderniseringstillæg for boligen		

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
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 (fratrasket eventuelt aftalt pris for løsøre)
Z19	Dato for bestyrelsens godkendelse af salget

**ERKLÆRING OM VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I »NØGLEOPLYSNINGSSKEMA
FOR ANDELSBOLIGFORENINGER OG FOR BOLIGAKTIESELSKABER OG
BOLIGANPARTSSELSKABER OMFATTET AF § 8 I LOV OM
ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER «**

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:
<i>Beskriv kort hvilken ændring, der er sket:</i>	

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

A1	Navn	
A2	Adresse	
A3	CVR-nr.	

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

Ejendommens værdiansættelsesprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse				

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

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte værdiansættelsesprincip		

F2a	- Heraf forbedringer		
F2b	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	
K3	Teknisk andelsværdi	

Vedligeholdelse

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

Friværdi

%

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