

## UDKAST til:

# 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. lovbekendtgørelse nr. 447 af 21 marts 2015, 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 nøgleoplysnings-skema for andelsboligforeningen, jf. bilag 3.
- 9) Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, jf. bilag 4

*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 erhvervsministeren, 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.* Der er kun pligt til at indberette oplysning om risikoklassificering af lån, jf. bilag 1, pkt. 4, nøgleoplysning O, for lån, der er optaget efter ikrafttræden af Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr. 544 af 1. juni 2016 om oplysning om risikoklassificering af visse udlånsprodukter.

*Stk. 3.* Oplysningerne skal indberettes til Erhvervsstyrelsens internetbaserede nøgleoplysningssystem for andelsboliger i de af styrelsens nærmere fastsætte dataformater.

**§ 6.** De finansielle nøgleoplysninger skal indberettes for hvert enkelt lån og finansielle 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*

**§ 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 indberettes 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, og »Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg«, jf. bilag 2, og Centrale økonomiske nøgleoplysninger 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 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 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.juni 2018.

*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. 3.* Den i § 5 nævnte pligt for andre långivere end penge- og realkreditinstitutterne til at indberette finansielle nøgleoplysninger indtræder uanset bestemmelsen i § 6, stk. 2, første gang senest med udgangen af januar 2015.

*Stk. 4.* Den i § 7, stk. 1, nævnte pligt for andelsboligforeningerne til at indberette nøgleoplysninger, og den i § 8 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. 5.* Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

*Erhvervsstyrelsen, [den xxx 2018]*

## 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	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 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 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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter	



I alt							
-------	--	--	--	--	--	--	--

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

#### 4.1 Afdrag

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

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

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 OM ANDELSBOLIG TIL SALG

Z1	Foreningens navn	
Z2	Andelens adresse	



<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>		
		<b>Kr. pr. år</b>	<b>Kr. pr. md.</b>
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>		
		<b>m<sup>2</sup></b>	
Z13	<b>Andelsboligens størrelse (fra Bygning- og Boligregistret - BBR)</b>		
		<b>m<sup>2</sup></b>	
Z14	<b>Fordelingstal for andelsværdien</b>	Din andel / Foreningen i alt · 100 =	Procent andel %
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>		

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

**Bilag 4**

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	○	○	○
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**

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**Friværdi**

**%**

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