



Lovtidende A

2025

Udgivet den 3. april 2025

20. marts 2025.

Nr. 336.

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 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 nøgleoplysnings-skema for andelsboligforeningen, jf. bilag 3.
- 9) 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, og en erklæring efter § 1, stk. 1, nr. 8, skal udleveres i udfyldt form på de formularer, der er godkendt af social- og boligministeren, jf. bilag 1-3.

§ 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 og R, skal optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

Kapitel 2

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 de nøgleoplysninger, der er nævnt i bilag 1 under litra 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.andelsboliginform.dk i de dataformater, der er fastsat af Social- og Boligstyrelsen.

§ 5. De finansielle nøgleoplysninger, jf. § 4, skal indberettes for hvert enkelt lån og finansielle aftale, som er ydet til eller indgået med en andelsboligforening.

Stk. 2. Indberetningen efter § 4 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

§ 6. Andelsboligforeningen skal på anmodning fra en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, indberette de i bilag 1, pkt. 1-3 og pkt. 4 og nøgleoplysning 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 R, skal indbe-

rettes til Social- 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 Social- og Boligstyrelsens elektroniske nøgleoplysningssystem for andelsboliger, www.andelsboliginfo.dk.

§ 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 for andelsboligsalg«, jf. bilag 2, 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.

§ 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 skemaet 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 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«.

§ 10. 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 Social- 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

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

Kapitel 5

Ikrafttrædelse

§ 12. 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.

Social- og Boligministeriet, den 20. marts 2025

SOPHIE HÆSTORP ANDERSEN

/ Jacob Lichtenstein

Bilag 1

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGER OG FOR BOLIG-AKTIESELSKABER 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 R i afsnit 4 er udfyldt pr. _____

Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen R) er opgjort pr. _____

Seneste regnskabsperiode _____

A1	Navn	
A2	Adresse	
A3	CVR-nr.	

	Antal	BBR Areal, m ²
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 eller flere fordelingsnøgler/fordelingsprincipper, beskrives det 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:		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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?				
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	Kr.		Gns. kr. pr. m ²	
F2b	– Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4				
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
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

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

		Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelsm ² (sidste 3 år)	Forrige år	Sidste år
K1	Andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m ²	
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, der kan anvendes uden påvirkning af boligafgiften?		
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	Forrige år	Sidste år
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						

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

Bilag 3**ERKLÆRING OM VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I »NØGLEOPLYSNINGSSKEMA
FOR ANDELSBOLIGFORENINGER OG FOR BOLIGAKTIESELSKABER OG BOLIG-
ANPARTSSELSKABER 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>	