

Andelsboligskema

- supplement til nøgleoplysningsskemaer og øvrige dokumenter

Sagsnr.:

Andelsboligen:

Dato:

Andelsboligforeningen/administrator

Vedr. andelsboligen beliggende

Evt. andel nr.
Andelsboligforeningen

Tilhørende

1. Forespørgsel til andelsboligforeningen/administrator

Information til andelsboligforeningen/administrator.

Sælger(ne) af ovennævnte andelsbolig har anmodet undertegnede om at formidle salget af dennes andelsbolig.

I forbindelse hermed skal jeg venligst bede andelsboligforeningen/administrator om at besvare nedenstående spørgsmål. Årsagen hertil er, at man som ejendomsmægler er underlagt en meget omfangsrig undersøgelses- og oplysningspligt ved formidling af salg af andelsboliger. Dette fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, ligesom der findes omfangsrig klagenævnspraksis på området.

Besvarelsen af spørgsmålene i skemaet skal ses som et supplement eller en uddybende forklaring til de øvrige dokumenter, der udleveres fra foreningen/administrator til ejendomsmægleren i forbindelse med, at andelsboligen sættes til salg. Såfremt svaret/oplysningerne kan findes i dokumenterne, kan der henvises til det pågældende dokument, evt. inkl. sidehenvisning el.lign. I tilfælde af at der ikke er plads til at besvare spørgsmålet fyldestgørende i nærværende skema, kan der udarbejdes særskilt bilag med henvisning til det pågældende spørgsmål, som vedlægges nærværende skema.

Såfremt der er tvivl om, hvad der menes med et givent spørgsmål, kan man evt. finde svar i den vejledning til skemaet, som enten er vedlagt nærværende skrivelse eller som kan findes på www.de.dk.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at det forudsættes, at andelsboligforeningen/administrator sikrer, at personoplysninger, udover sælgers egne, som eventuelt fremgår af den afgivne besvarelse og/eller bilag må videregives til ejendomsmæglerens behandling i forbindelse med sælgers salg af sin andelsbolig.

2. Andelsboligens andelsværdi mv.

Såfremt svarene på nedenstående spørgsmål fremgår fyldestgørende af et (eller flere af andelsboligforeningens dokumenter, kan der blot henvises til det pågældende dokument (gerne inkl. sidehenvisning el.lign.) i svarfeltet.

___ **2.1** Hvad er andelsværdien (inkl. evt. regulering) for nærværende andelsbolig? kr.

I relation til andelsværdien for nærværende andelsbolig skal der, gøres opmærksom på, at i medfør af Højesterets afgørelser nr. 365/2011 og 97/2012 af 18. januar 2013 har andelsboligforeningen pligt til at kontrollere og regulere andelskronen, hvis der er fremkommet oplysninger om "forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelenes værdi" siden vedtagelsen af seneste regnskab og andelsværdi. Dette kan f.eks. være fald i den offentlige ejendomsvurdering, fald i valuarvurderingen, optagelse af nye lån, udsving i kursværdien af en renteswap el.lign. Andelsboligforeningen skal derfor være opmærksom herpå i forbindelse med udfyldelse af "Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg" pkt. Z3.

Sagsnr.:

Andelsboligen:

Dato:

___ **2.2.** Er andelsværdien reguleret siden sidste generalforsamling? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, bedes det oplyst, hvorfor denne regulering er foretaget:

___ **2.3** Efter hvilket fordelingstal fordeles andelsværdien for nærværende andelsbolig? _____

___ **2.4** Efter hvilket fordelingstal fordeles boligafgiften for nærværende andelsbolig? _____

___ **2.5** Hvad er det oprindelige indskud for nærværende andelsbolig? kr.

3. Opgørelse af maksimalprisen for andelsboligen

Såfremt svarene på nedenstående spørgsmål fremgår fyldestgørende af et (eller flere) af andelsboligforeningens dokumenter, kan der blot henvises til det pågældende dokument (gerne inkl. sidehenvisning el.lign.) i svarfeltet.

___ **3.1** Hvordan opgøres andelsboligens maksimalpris?:

Andelsværdi	kr.
Forbedringer i/ved andelsboligen	kr.
Tillæg/fradrag for god/dårlig vedligeholdelsesstand	kr.
Tillæg for særligt tilpasset inventar i andelsboligen	kr.
Samlede maksimalpris	kr.

Den udspecificerede og detaljerede opgørelse af maksimalprisens enkelte poster (f.eks. en vurderingsrapport) bedes fremsendt til ejendomsmægleren.

Såfremt maksimalprisen endnu ikke er opgjort endeligt, bedes foreningen oplyse/udlevere proceduren for at få maksimalprisen beregnet, samt oplyse såfremt der er særlige forhold, der gør sig gældende ved opgørelsen af maksimalprisen:

___ **3.2** Findes der i andelsboligen hårde hvidevarer, som tilhører andelsboligforeningen? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, hvilke?

___ **3.3** Skal der i forbindelse med salget af andelsboligen udarbejdes VVS-eftersyn? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, er VVS-eftersynet allerede udarbejdet? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, bedes VVS-eftersynsrapporten fremsendt til ejendomsmægleren.

Sagsnr.:

Andelsboligen:

Dato:

Hvis Nej, bedes andelsboligforeningen oplyse proceduren herfor (herunder hvem der skal rekvirere eftersynet, hvornår det skal rekvireres, evt. kontaktinformation på VVS'er, hvem der skal betale herfor, pris etc.):

___ **3.4** Skal der i forbindelse med salget af andelsboligen udarbejdes el-eftersyn? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, er el-eftersynet allerede udarbejdet? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, bedes el-eftersynsrapporten fremsendt til ejendomsmægleren.

Hvis Nej, bedes andelsboligforeningen oplyse proceduren herfor (herunder hvem der skal rekvirere eftersynet, hvornår det skal rekvireres, evt. kontaktinformation på elektriker, hvem der skal betale herfor, pris etc.):

___ **3.5** Såfremt der i vurderingsrapporten, VVS-eftersynet og/eller el-eftersynet konstateres mangler i andelsboligen, er der da krav i andelsboligforeningen om, at disse skal udbedres i forbindelse med salget? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, bedes andelsboligforeningen oplyse proceduren herfor (herunder hvem der skal foretage ubedringen, hvornår ubedringen skal være sket etc.):

4. Andelsboligforeningens lån etc.

Såfremt svarene på nedenstående spørgsmål fremgår fyldestgørende af et (eller flere) af andelsboligforeningens dokumenter, kan der blot henvises til det pågældende dokument (gerne inkl. sidehenvisning el.lign.) i svarfeltet.

___ **4.1** Har andelsboligforeningen lån, som ikke fremgår af seneste regnskab? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, hvilke:

Bemærk at såfremt andelsboligforeningen har optaget nye lån el.lign. efter vedtagelsen af seneste regnskab og andelsværdi, skal der oplyses herom i "Erklæring om væsentlige ændringer i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", ligesom andelsværdierne evt. skal reguleres, jf. pkt. 2.

___ **4.2** a. Har andelsboligforeningen lån med personlig solidarisk hæftelse? Ja: ___ Nej: ___

Sagsnr.:

Andelsboligen:

Dato:

Hvis Ja, hvilke:

b. Har andelsboligforeningen lån med personlig pro rata hæftelse? Ja: ____ Nej: ____
Hvis Ja, hvilke:

____ **4.3** Har andelsboligforeningen lån med renteswap? Ja: ____ Nej: ____
Hvis Ja, hvilke:

Hvis Ja, er der taget højde for renteswappens værdi i beregning af andelsværdien? Ja: ____ Nej: ____

Bemærk at såfremt andelsboligforeningen har optaget lån med renteswap, skal værdien af denne medregnes andelsboligforeningens formue ved opgørelsen af andelsværdierne, med mindre værdien af andelsforeningens ejendom opgøres efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, a) (anskaffelsessummen).

5. Hvad skal andelshaveren betale til andelsboligforeningen?

Såfremt svarene på nedenstående spørgsmål fremgår fyldestgørende af et (eller flere) af andelsboligforeningens dokumenter, kan der blot henvises til det pågældende dokument (gerne inkl. sidehenvisning el.lign.) i svarfeltet.

____ **5.1** Hvilke udgifter er der *pligt* til at afholde efter erhvervelsen af andelsboligen?:

Boligafgift (ekskl. varme mv.) kr.

* Antenne el.lign. kr.

* Internet el.lign. kr.

* Aconto varmeudgift kr.

* Aconto vand/vandafledningsudgift kr.

kr.

kr.

kr.

kr.

kr.

kr.

kr.

I alt kr.

* Hvis andelshaveren betaler direkte til forsyningsselskab/leverandør angives et X.

Hvor ofte opkræves beløbet (måned/kvartal/andet)?:

Hvornår opkræves beløbet (sidste hverdag i måneden/hver den 1./andet)?:

Sagsnr.:

Andelsboligen:

Dato:

___ **5.2** Såfremt der ydes fælles tv-signal, bedes det oplyst hvilken form for signal (fællesantenne, kabel-tv. el.lign.) og evt. udbyder:

Hvad indeholder ydelsen:

Er der en antenneforening?

Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja: - er andelsboligen tilmeldt?
- er der evt. overtagelsesgebyr?
- hvilke opsigelsesvilkår gælder der?

Ja: ___ Nej: ___
Ja: ___ Nej: ___

- opkræves andelsboligen for fælles drift af anlægget uanset tilmelding?

Ja: ___ Nej: ___

___ **5.3** Såfremt der ydes fælles internet, bedes det oplyst hvilken form for signal og evt. udbyder:

Er det obligatorisk at modtage ydelsen?
Hvad indeholder ydelsen?

Ja: ___ Nej: ___

___ **5.4** Indeholder boligafgiften forbedringsforhøjelser (moderniseringstillæg)?

Ved ikke: ___ Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja: - hvor meget udgør denne? kr.
- kan den indfries?
Hvis Ja, hvad koster dette? kr.
- angiv evt. udløbstidspunkt:

pr.
Ja: ___ Nej: ___

___ **5.5** Evt. gebyr til andelsboligforeningen/administrator for at registrere overdragelsen, som skal betales af *sælger*? kr.

Evt. gebyr til andelsboligforeningen/administrator for at registrere overdragelsen, som skal betales af *køber*? kr.

Såfremt der skal betales andre omkostninger til andelsboligforeningen/administrator i forbindelse med overdragelsen (som f.eks. gebyr ved udarbejdelse af adkomsterklæring, notering af transport, reberegning af andelskronen, depositum, forudbetalt boligafgift etc.), bedes det oplyst hvilke omkostninger, hvor store beløb, hvem der skal betale dem samt til hvem de skal indbetales:

___ **5.6** På hvilket tidspunkt skal køberen indbetale overdragessummen for andelsboligen til andelsboligforeningen?:

Sagsnr.:

Andelsboligen:

Dato:

___ **5.7** Til brug for indbetaling af købesum, gebyrer, evt. depositum mv. til andelsboligforeningen/administrator bedes oplyst flg.:

Pengeinstitut:

Reg.nr.

Kontonr.

6. Andelsboligforeningens drift

Såfremt svarene på nedenstående spørgsmål fremgår fyldestgørende af et (eller flere) af andelsboligforeningens dokumenter, kan der blot henvises til det pågældende dokument (gerne inkl. sidehenvisning el.lign.) i svarfeltet.

___ **6.1** Er der vedtaget større istandsættelsesarbejder i foreningen? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja: - hvilke?:

- hvordan finansieres disse istandsættelsesarbejder?:

- hvordan vil dette påvirke den nuværende boligafgift?:

- hvordan vil dette påvirke den nuværende andelsværdi?:

___ **6.2** Er der truffet andre beslutninger, der vil påvirke den nuværende boligafgift?

Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, hvilke og hvad forventes den ændrede boligudgift at udgøre:

___ **6.3** Er der truffet andre beslutninger, der vil påvirke den nuværende andelsværdi?

Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, hvilke og hvad forventes den ændrede andelsværdi at udgøre:

___ **6.4** Såfremt der i andelsboligforeningen inden for de seneste 10 år er udført entreprise eller andre byggearbejder/ombygning el.lign. bedes det oplyst, om der har været konstateret mangler hermed, samt hvordan har andelsboligforeningen forholdt sig hertil (er de anmeldt til forsikringsselskab, er de dækket af en garanti, er de udbedret etc.):

Sagsnr.:
Andelsboligen:

Dato:

7. Øvrige oplysninger

Såfremt svarene på nedenstående spørgsmål fremgår fyldestgørende af et (eller flere) af andelsboligforeningens dokumenter, kan der blot henvises til det pågældende dokument (gerne inkl. sidehenvisning el.lign.) i svarfeltet.

___ **7.1** Skal foreningens evt. venteliste (eller andre forkøbsrettigheder) høres, inden andelsboligen kan sælges til en køber fremskaffet af ejendomsmægleren? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, angiv venligst proceduren herfor (hvornår skal ventelisten høres, hvem fortager dette, hvor lang tid forventes det at tage etc.):

___ **7.2** Er der i foreningen særlige procedurer vedr. aflæsning af forbrug (vand, varme, el)? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, hvilke (herunder hvem der forestår aflæsningen og af/tilmelding til forsyningselskaber):

___ **7.3** Tillader andelsboligforeningen, at der anvendes reguleringsklausuler i forbindelse med salg af andelsboligen? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, bedes andelsboligforeningen oplyse, såfremt der er krav til at anvende en særlig ordlyd, og i så fald hvilken:

___ **7.4** Er der regler om fremleje (herunder forældrekøb og Airbnb) af andelsboligen? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, hvilke:

___ **7.5** Er der regler om hold af husdyr? Ja: ___ Nej: ___

Hvis Ja, hvilke:

___ **7.6** Hvilke brugsretter knytter sig til andelsboligen?:

___ **7.7** Hvilke fællesfaciliteter findes i andelsboligforeningen?:

Sagsnr.:

Andelsboligen:

Dato:

-
- ___ **7.8** Tilbageholder foreningen automatisk et beløb til evt. mangler ved andelsboligen i forbindelse med overdragelsen? Ja: ___ Nej: ___
Hvis Ja, hvor meget? kr.
- ___ **7.9** Findes der regler i foreningen for, hvornår et beløb, der er tilbageholdt for mangler, senest udbetales til sælgeren, såfremt køberen ikke har retsforfulgt sit krav? Ja: ___ Nej: ___
Hvis Ja, hvilke:
- ___ **7.10** Er andelshaveren i restance til andelsboligforeningen? Ja: ___ Nej: ___
Hvis Ja, med hvor meget kr. pr.
- ___ **7.11** Er andre andelshavere i restance? Ja: ___ Nej: ___
Hvis Ja, med hvor meget kr. pr.
-

8. Dokumenter mv.

8.1 Foreningen bedes fremsende kopi af de afkrydsede dokumenter:

- ___ Andelsboligforeningens vedtægter *)
___ Seneste årsregnskab og budget *)
___ Referat fra seneste ordinære generalforsamling samt evt. senere ekstraordinære generalforsamlinger *)
___ Yderligere generalforsamlingsreferater fra de sidste år
___ Evt. vedligeholdelsesplan *)
___ Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen *)
___ Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg *)
___ Evt. Erklæring om væsentlige ændringer i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" *)
___ Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen *)
___ Energimærkning for ejendommen **)
___ Evt. andelsbevis
___ Evt. boligaftale
___ Forsikringspolice(r) inkl. evt. forbehold
___ Evt. anden byggeteknisk gennemgang af hele ejendommen
___ Restgældsoplysninger for andelsboligforeningens lån (terminkvittering/årsopgørelse)
___ Evt. husorden
___ Evt. accepteret reguleringsklausul

Sagsnr.:
Andelsboligen:

Dato:

OBS! Såfremt der er eller bliver udarbejdet indkaldelse til kommende generalforsamling, bedes foreningen fremsende denne med tilhørende bilag.

**) Der pligt til at udlevere disse dokumenter iht. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. § 1.*

Pligten til at udarbejde Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen indtræder, når foreningen har afholdt sin første ordinære generalforsamling efter den 1. juli 2018.

Bemærk at foreningen har pligt til at fremsende nøgleoplysningsskemaer hurtigst muligt og senest inden 10 arbejdsdage, jf. bekendtgørelsens § 7.

****) Der gøres opmærksom på, at andelsboligforeningen er forpligtet til at udlevere gyldigt energimærkning til sælger i forbindelse med sælgers salg af sin andelsbolig, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Såfremt der er tale om tæt/lav bebyggelse, sørger sælger dog selv for udarbejdelse af og betaling for energimærkningen.*

____ **8.2** Foreningens evt. hjemmeside?:

____ **8.3** Benytter foreningen Brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale for køb/salg af andelsbolig? Ja: ____ Nej: ____

Hvis Ja, bedes foreningen fremsende udkast til delvist udfyldt overdragelsesaftale.
Alternativt bedes foreningen oplyse proceduren for godkendelse af overdragelsesaftale:

Hvis Nej, bedes foreningen oplyse proceduren for godkendelse af overdragelsesaftale (vil foreningen udarbejde sin egen efter ejendomsmæglerens, vil foreningen godkende ejendomsmæglerens mv.):

Såfremt foreningen udarbejder sin egen overdragelsesaftale, bedes udkast hertil fremsendt til ejendomsmægleren.

____ **8.4 Anmodning om samtykke:**

Bemærk at i forbindelse med formidlingen af salget af nærværende andelsbolig, er ejendomsmægleren forpligtet til at indhente en Ejendomsdatarapport for ejendommen. Oplysningerne heri vil blive videregivet til potentielle købere samt disses rådgivere.

Må ejendomsmægleren indhente og videregive, herunder offentliggøre, samtlige oplysninger i Ejendomsdatarapporten for andelsboligforeningens ejendom.

Ja: ____ Nej: ____

____ **8.5** Foreningens cvr-nr.?:

Sagsnr.:
Andelsboligen:

Dato:

**9. Supplerende oplysninger/
spørgsmål fra ejendomsmægleren til andelsboligforeningen**

**10. Supplerende oplysninger/
bemærkninger fra andelsboligforeningen til ejendomsmægleren**

Gebyr / underskrifter

Deres ekspeditionsgebyr i forbindelse med besvarelsen bedes oplyst her. kr. _____

Beløbet vil blive fremsendt til Dem, når besvarelsen er modtaget af os. Det bedes oplyst, såfremt beløbet skal indsættes på en anden konto end nævnt under spg. 5.7!

Dato

Dato

[Forespørgeren]

[Andelsboligforeningen/Administrator]

Sagsnr.:
Andelsboligen:

Dato:

Kontaktoplysninger for besvareren af skemaet:

Navn: Formand [] Administrator [] Anden []

Adresse:

Tlf.:

E-mail:

Såfremt der er anden relevant kontaktperson, bedes kontaktoplysningerne nedenfor udfyldes:

Anden kontaktperson:

Navn: Formand [] Administrator [] Anden []

Adresse:

Tlf.;

E-mail: