Social- og Boligstyrelsen

Bilag 1

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

Andelsboligforeningen Syrenlunden

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	**31-12-2025**

Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet
Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.

Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. *Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring (bilag 3) sammen med skemaet.* Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.

Søg professionel rådgivning
Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.

Din egen boligafgift og andelsværdi
Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.

Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet
Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.	31-12-2025		
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	31-12-2025		
Seneste regnskabsperiode	01-01-2025	–	31-12-2025

A1	**Navn**	Andelsboligforeningen Syrenlunden
A2	**Adresse**	Skovlundgårdsvej 110, 8260 Viby J
A3	**CVR-nr.**	29459223

		Antal	**BBR Areal, m²**	
B1	**Andelsboliger**	32	2.912	Det samlede areal af alle *andelshavernes boliger* benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i *gennemsnit* betaler i boligafgift pr. **m² andel, osv.** **Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan** bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.
B2	**Erhvervsandele**			
B3	**Boliglejemål**			
B4	**Erhvervslejemål**			
B5	**Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)**			
B6	**I alt**	32	2.912	

		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					

Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).

D1	**Foreningens stiftelsesår**	1985
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1985

		Ja	**Nej**
E1	**Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?**	○	◉
E2			

Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.

		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	**Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien**	○	◉	○	○
F1B	**Tidspunkt for værdiansættelsesprincip**	13-12-2024			

		Ja	Nej
F1A	**Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?**	○	◉

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	**Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip**	56.800.000	19.505
F2B	**- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4**	0	0
F2C			
F3	**Generalforsamlingsbestemte reserver**	5.369.444	1.844
		%	
F4	**Reserver i procent af ejendomsværdi**	9	

Andelsboligforeningen kan anvende et af følgende fire forskellige *værdiansættelsesprincipper* når den skal opgøre *ejendommens* værdi:

1. Den oprindelige anskaffelsespris for hele ejendommen.
2. En valuarvurdering.
3. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi.
4. Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi reguleret med udviklingen i nettoprisindekset.

Ejendommens værdi indgår i beregningen af *andelsværdien*. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratrække gældsposterne).

En del af ejendommens værdi kan evt. tilskrives forbedringsarbejder, som foreningen har gennemført.

Når foreningen skal beregne andelsværdien, vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for *Generalforsamlingsbestemte reserver.* Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.

Foreningen kan bruge reserverne som en *"buffer"*, hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).

Jo større "buffer" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.

		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?**	○	◉

Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage.

Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb.

Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt

Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	**Boligafgift**	113.116
H2	**Erhvervslejeindtægter**	0
H3	**Boliglejeindtægter**	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens driftsudgifter.
En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*113.116 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt.
Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi.
En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(0+0) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*0 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

		Ja	Nej
I	**Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?**	○	◉

Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.

		2023	2024	2025
J	**Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)**	216	-1.270	166

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2).
En andel på 100 m² opsparede i 2025 100*166 kr. af andelens boligafgift.

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	**Andelsværdi**	14.608
K2	**Gæld ÷ omsætningsaktiver**	3.054
K3	**Teknisk andelsværdi**	17.662

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi i foreningen*, som du køber dig ind i.

Gælden er den *gæld i foreningen*, du som andelshaver *skal være med til at afdrage og betale renter af.*

Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdpapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.

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?**	◉	○

Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering. Foreninger stiftet fra 1. juli 2018 skal udarbejde vedligeholdelses planer.

En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen.

Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold.

Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).

		2023	2024	2025
M1	**Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)**	14	1.519	44
M2	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)**	0	0	0
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)**	14	1.519	44

En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold.

Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen).

Sammenlign evt. med andre foreninger.

Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.

N	**Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)**	C

Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.

4.FINANSIELLE FORHOLD

O

Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn-delse af afdrag	Rentetil-pasning periode	Næste rentetil-pasning	Restløbetid, år
Realkreditlån, fastforrentet lån	5.735.563	Ja				23,50
Realkreditlån, fastforrentet lån	2.526.636	Ja				29,50
I alt	8.262.199					

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *lånetype* (er der variabel eller fast rente osv.), *restgælden* (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), *om der afdrages på gælden*, *restløbetid* i år.

4.1 Afdrag

Q

	%
Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	100

Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks.10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).

Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.

Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, *med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene*.

R

	2023	2024	2025
Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	81	82	93

Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.

En andel på 100 m² brugte i 2025 100*93 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).

S

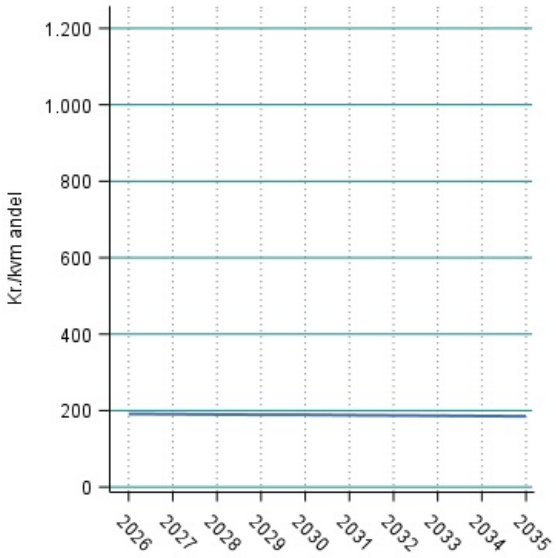
Figur 1. Ydelsesprofil

Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).

Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at
- betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller
- at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned).

Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². Du kan under alle omstændigheder beregne den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.



4.2 Renteusikkerhed

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

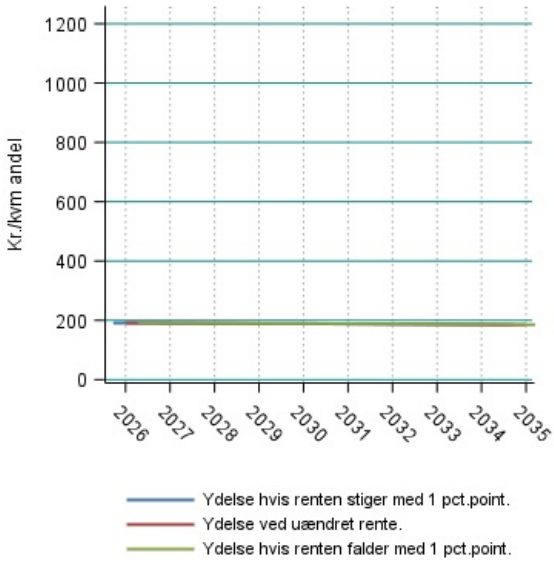
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.

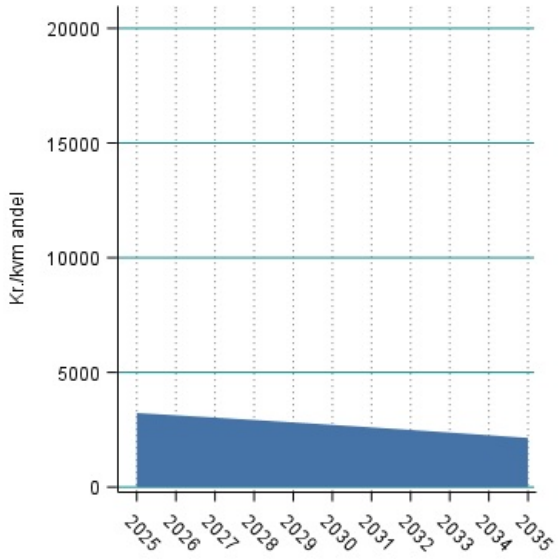


4.3 Formueusikkerhed

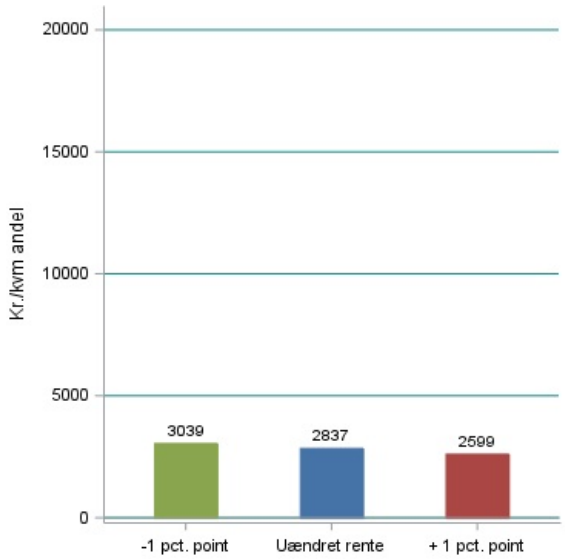
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:
- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (2.837 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (3.039 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (2.599 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger