Regler om oplysningspligt ved salg



Formålet med reglerne

Når andelsboliger sælges, skal købere have udleveret en række dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligen og andelsboligforeningen. Formålet med reglerne er at skabe større økonomisk gennemsigtighed omkring foreningens økonomiske situation og dermed skabe tryghed for købere, som overvejer et andelsboligkøb.

Hvilke dokumenter og nøgleoplysninger skal udleveres?
Det er et krav, at følgende dokumenter og nøgleoplysninger udleveres til eller gøres tilgængelige for køber:

- Andelsboligforeningens vedtægter
- Seneste årsregnskab og budget
- Referat af seneste ordinære generalforsamling og evt. senere ekstraordinære generalforsamlinger
- Vedligeholdelsesplan, hvis denne er udarbejdet
- Energimærkning for ejendommen
- Nøgleoplysninger om andelsboligforeningen
- Nøgleoplysninger om den aktuelle andelsbolig til salg
- Erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i oplysningerne siden sidste godkendte regnskab, eller senest udfyldte oplysningsskema for andelsboligforeningen.
- Centrale økonomiske nøgleoplysninger

Ovennævnte oplysninger skal foreligge inden aftalens indgåelse.

Hvem skal udlevere oplysninger til sælger?

Det er sælgers ansvar at udlevere alle dokumenter og nøgleoplysninger til køber. Bestyrelsen har ansvaret for at udfylde følgende dokumenter:

1. **"Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen":**
   Skemaet skal udfyldes af bestyrelsen, så sælger kan udlevere det til en mulig køber. Bestyrelsen har 10 arbejdsdage til at udfylde skemaet, når sælger har anmodet bestyrelsen om skemaet. Langt de fleste af oplysningerne til skemaet finder bestyrelsen i foreningens regnskab, hvor de skal fremgå som noter. Oplysningerne i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" skal bestyrelsen indberette elektronisk på hjemmesiden andelsboliginfo.dk, som administreres af Erhvervsstyrelsen.

2. **"Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg":**
   Skemaet skal udfyldes ved hvert salg af en andelsbolig, og senest 10 arbejdsdage efter, at andelshaveren har anmodet om skemaet, og foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaver vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Skemaet er muligt at udfylde på skærmen og herefter printe det til sælger.

3. **Erklæring om væsentlige ændringer i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen":**
   Skemaet skal kun udfyldes, hvis der er sket væsentlige ændringer i oplysningerne i "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen".

4. **"Centrale økonomiske oplysninger til brug for generalforsamlingen":**
   Fra 1. juli 2018 er reglerne suppleret med en pligt for bestyrelsen til at fremlægge et skema med økonomiske nøgleoplysninger om foreningen på den årlige generalforsamling. Dette skema skal også udleveres til køber, når foreningen har afholdt sin første ordinære generalforsamling efter reglen er trådt i kraft.

Dokument 2, 3 og 4 kan downloades på:

Erhvervsstyrelsen.dk > By og bolig > Andelsboliger > Køb og salg af andelsbolig > Nøgleoplysninger ved salg af andelsbolig

ABF anbefaler

ABF anbefaler, at andelsboligforeningens vedtægter bringes i overensstemmelse med reglerne om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, så det fremgår af vedtægterne, at nøgleoplysninger og dokumenter skal udleveres til køber.

Herudover skal det i overdragelsesaftaler tilføjes at køber er blevet bekendt med og har fået udleveret eller har fået adgang til dokumenter og oplysninger via foreningens hjemmeside.

ABF anbefaler, at foreninger benytter sig af den fælles overdragelsesaftale, som gratis kan downloades på:
abf-rep.dk > Standarddokumenter

Foreningen kan vælge at bede administrator eller revisor om at hjælpe med at udfylde nøgleoplysningsskemaerne. Hvis det betyder en ekstra udgift for foreningen, kan foreningen opkræve et rimeligt beløb for denne ydelse af sælger.

Åbningstider:

Sekretariatet:
Mandag - fredag kl. 9.00 - 15.30

Medlemsrådgivningen:
Mandag - fredag kl. 9.00 - 14.00

Følg os:

facebook.com/abf.rep.dk

linkedin.com/company/abf

twitter.com/abf_nyheder

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

33 86 28 30

abf@abf-rep.dk

www.abf-rep.dk

Dec. 2018