

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

A/B Gentoftehus
v/formand Bent Peter Andresen
Gentoftegade 56A, 4. th.
2820 Gentofte

CIRKULÆRESKRIVELSE

af 10. juni 2014

i anledningen af ændringer i andelsboligloven og regler om hvidvask

Nøgleoplysninger

Som vi har oplyst på generalforsamlingen, trådte der den 1. januar 2014 lovændringer i kraft til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, hvilket også var grunden til, at årsregnskabet for 2013 var forsynet med flere noter end hidtil.

Lovændringen indebærer, at en sælgers oplysningspligt ved salg af andele udvides, så der til køber, skal udleveres såkaldte nøgleoplysninger om foreningen og den enkelte andelsbolig, inden der sker et salg af foreningens boliger.

Nøgleoplysningerne fremhæver de væsentligste punkter ved foreningens økonomiske forhold og vil skulle medvirke til at skabe øget gennemsigtighed i handelssituationen, så det vil være lettere for en interesseret køber at gennemskue eventuelle økonomiske risici, som kan være forbundet med køb af en andelsbolig.

Nøgleoplysningerne udleveres i et særligt skema, som indeholder:

- 1) Grundliggende oplysninger om andelsboligforeningen.
- 2) Oplysninger om foreningens drift.
- 3) Oplysninger om vedligehold af ejendommen.
- 4) Oplysninger om foreningens finansielle forhold.

By- og Boligministeriet har etableret en hjemmeside og et indberetningssystem til at håndtere det nye nøgleoplysningsskema. Det påhviler herefter andelsboligforeningen, dvs. i praksis administratoren, at indberette nøgleoplysninger omfattet af punkt 1-3, når de modtager en anmodning fra en andelshaver om at sælge sin bolig. De finansielle oplysninger, om de respektive lån, indberettes af de penge- og realkreditinstitutter, der har ydet lån til foreningen, hvorefter Ministeriet sammenkører oplysningerne.

Såfremt der sker flere salg i løbet af et regnskabsår, vil foreningen kunne genbruge skemaet ved disse salg.

Vi vil snarest sørge for at indberette de krævede oplysninger på grundlag af blandt andet det generalforsamlings godkendte årsregnskab, for et gebyr på kr. 1.500,00 plus moms, og denne indberetning dækker herefter resten af regnskabsåret. I de fremtidige regnskabsår forventes den årlige indberetning at kunne ske efter samme system, og det årlige gebyr vil derfor kunne nedsættes til det halve, dvs. kr. 750,00 plus moms.

Endeligt skal det oplyses, at sælger fremover, før et salg, skal udlevere følgende til køber:

- 1) Eksemplar af foreningens vedtægter.
- 2) Foreningens seneste årsregnskab og budget.
- 3) Referat af seneste afholdte ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger.
- 4) Vedligeholdelsesplan, hvis foreningen har en sådan.
- 5) Seneste udarbejdede energimærke for ejendommen.
- 6) Nøgleoplysningsskema, udarbejdet konkret for den pågældende bolig.

Andelshavere kan naturligvis kontakte administrator med henblik på at rekvirere ovenstående (kr. 125,00 plus moms pr. dokument, dog max kr. 375,00 plus moms)

Oplysningerne svarer stort set til de oplysninger, vi i forvejen har givet i forbindelse med overdragelserne, og vil således ikke medføre ekstraomkostninger.

Hvidvask regler

Reglerne om hvidvask blev oprindeligt indført i år 2006 med henblik på at bekæmpe hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme. Loven pålagde derfor en række virksomheder, fortrinsvis den finansielle sektor, men også revisorer, advokater og ejendomsmæglere, pligt til at underrette myndighederne ved mistanke om, at kunder hvidvasker penge eller finansierer terrorisme.

En nylig praksisændring fra Erhvervsstyrelsen har medført, at administrationsselskaber også er omfattet af hvidvaskloven, hvorfor vi som administrator fremadrettet er forpligtet til at foretage ændringer i forbindelse med modtagelse af kontante betalinger af købesum, boligafgift og husleje.

De nye ændringer i hvidvaskloven har således medført, at det tidligere såkaldte "kontantforbud", hvorefter det ikke er tilladt at modtage kontant betaling på kr. 100.000,00 eller derover fra en kunde, uanset om betaling sker på én gang eller som flere, indbyrdes forbundne betalinger, indenfor et år, er blevet nedsat til kr. 50.000,00.

Ønsker man derfor at foretage betalinger over denne grænse, vil man således skulle overføre beløbet via sin bankforbindelse.

København, den 10. juni 2014

Med venlig hilsen

Advokat Nicolai Giødesen