

Køb/Salg af en andel i Viemosehus

Vejledningen følges, når en andelshaver ønsker at udtræde af foreningen

1. Andelshaveren afleverer en skriftlig og underskrevet meddelelse om, at andelshaveren ønsker at udtræde af foreningen, samt pr. hvilken dato – Det må forventes at, bestyrelsen skal bruge op til 30 dage på at behandle sagen og indhente oplysninger - før en salgsdato kan accepteres.
2. Foreningen undersøger om andre andelshavere er interesserede i, at overtage pågældende andel, samt om foreningen har kendskab til andre interesserede købere. Kan bestyrelsen ikke anbefale nogen ny køber har andelshaveren selv mulighed for at indstille andre til at overtage andelen.
3. Andelshaveren kan på foreningens hjemmeside se "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen" hvor diverse nøgletal figurerer, samt referater fra generalforsamling, regnskab og budget, vedligeholdelsesplan, energimærke samt andre relevante oplysninger.
4. Andelsværdien oplyses af andelsboligforeningen på baggrund af den af andelsboligforeningen sidst vedtagne andelsværdi. Da der i andelsforeningen er et renteswaplån, skal der ved et salg, tages hensyn til den negative swapværdi af lånet, som påvirker andelsværdien. Andelsboligforeningen benytter swapværdien - beregnet ca. 30 dage før overtagelsen (*f.eks. overtagelse 1. januar – swapværdi 30. november*). Den aktuelle andelsværdi udregnes af ekstern revisor.
5. Ønsker en andelshaver i forbindelse med udtrædelsen af foreningen at få udregnet en ajourført andelsværdi beregnet af ekstern revisor kan dette bestille på andelshaverens regning.
6. Bestyrelsen undersøger i andelsbogen om der er gæld i andelen.
7. Bestyrelsen bestiller en vurderingsmand til vurdering af forbedringer, slidtage samt opgørelse af løsøre. Køber betaler halvdelen af første besøg, mens sælger betaler resten. Ved længere varigt salgsforløb kan det blive nødvendigt med flere besøg af vurderingsmanden.
8. Når salget er forestående udarbejder bestyrelsen skemaet *Nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg* – dette skema lægges hvis muligt tillige på foreningens hjemmeside.
9. Andelsboligforeningen skal altid godkende en ny andelshaver. Dette sker ved et møde, hvor bestyrelsen informerer om andelsboligforeningens forhold, samt oplyser om diverse pligter i andelsboligforeningen *f.eks. arbejdsdage/havearbejde, vask af trapper og lignende*. Bestyrelsen sikre sig også, at den nye andelshaver er bevist om fortrydelsesretten, som blandt andet kan læses på andelsboligforeningens hjemmeside.

10. For at sikre handelen og andelshaverens fra unødige omkostninger, skal den kommende andelshaver indbetale et depositum til foreningens konto – kontonummeret oplyses af bestyrelsen.
 11. Der udarbejdes en overdragelsesaftale, som underskrives af andelshaver og køber. Dette kan ske på dokument udarbejdet af ejendomsmægler.
 12. Bestyrelsen fremsender på begæring af ejendomsmægler, en erklæring til ejendomsmægler om at andelsforeningen vil sende et aftalt mægler salær til ejendomsmægleren.
 13. Overdragelsessummer (minus det indbetalte depositum) skal indsættes på andelsboligforeningens konto senest 2 uger før overtagelsen. Uanset ekstern mægler skal hele beløbet indbetales til andelsboligforeningen.
 14. Andelsforeningen kontrollerer i egen bank, at overdragelsessummen, administrationsomkostninger, halvt vurderingsmandssalær og 1. måneds husleje er modtaget.
 15. Andelsforeningen fremsender salær til ejendomsmægler (hvis dette er aftalt)
-
16. Bestyrelsen kontakter de i andelsbogen nævnte banker og sørger for at deres tilgodehavende fremsendes. Er gælden større end overdragelsesbeløbet, så skal banken skriftlig godkende salget.
 17. Bestyrelsen tilbageholder et beløb på op til 20.000 kr. som garanti for skjulte fejl og mangler, samt til dækning af eventuelt skyldig varmebeløb.
 18. Overdragelsessum minus evt. betaling af lån til pengeinstitut, minus betaling af evt. mæglersalær, minus skyldige omkostninger og andet til andelsforeningen, minus de tilbageholdte beløb fremsendes til den af sælger oplyste bankkonto.
 19. Indenfor 8 dage skal bestyrelsen have besked fra ny andelshaver om vedkommende har fundet skjulte fejl og mangler i andelsboligen. Er der tvist, så må køber og sælger selv udrede dette. Hvis ikke dette er tilfældet må en syn- og skønsmand vurdere sagen (denne betales af parterne). Andelsforeningen blander sig ikke i sagen og tilbageholder sælgers penge til tvisten er afgjort. Mener sælger, at det er en gammel skade, må sælger køre en sag mod tidligere sælgere.
 20. De tilbageholdte beløb minus et mindre beløb til dækning af evt. restvarmeregning sendes til sælgers konto.