

VEJLEDNING OM SALG AF ANDEL

Denne vejledning henvender sig til andelshavere på Kollegiet Glanshatten, der ønsker at sælge deres andel. Læs denne vejledning grundigt, inden du henvender dig med spørgsmål. (Du bør sikre dig at du altid har den nyeste version af denne vejledning. Den nyeste version kan altid findes på kollegiets hjemmeside www.glanshatten.dk under punktet "Salg af andel". Er hjemmesiden nede så henvend dig hos formanden.)

I: Find en køber

Hvor hurtigt du finder en køber kommer an på hvor meget arbejde du lægger i det. Som minimum bør du sætte dit værelse til salg på kollegiets hjemmeside www.glanshatten.dk for at gøre dette skal du henvende dig til en fra bestyrelsen. Det er også en god ide at annoncere på diverse boligportaler; www.ledigelejligheder.dk og www.ledige-lejligheder.dk kan anbefales da du kan annoncere gratis og man ikke behøves at betale for at se annoncerne. Derudover er det også en god ide at informere kollegiets formand om at du ønsker at sælge din andel, i tilfælde af at kollegiet modtager nogle henvendelser. Du kan også sætte sedler op på steder hvor unge boligsøgende vil se dem, så som Universitetet, Ingeniørhøjskolen, Dalum Uddannelses Center, Odense Tekniske Skole (afdeling på Munkebjergvej) samt Kollegieboligselskabets opslagstavle. En helt anden mulighed er at indrykke en avisannonce i Ugeavisens boligsektion (udkommer onsdag) samt Fyens Stiftstidens Boligsektion (udkommer søndag).

Har du ikke tid til at vente på at køberen finder dig så kig på nettet og i aviserne efter folk der søger et værelse. Det gælder om at være fræk og vedholdende, svarer de ikke på din henvendelse inden for et passende tidsrum så henvend dig igen. Vær en aktiv sælger, men husk at være høflig og professionel. At sælge sit værelse er en forretning. Afslag er ikke møntet på dig som person.

Salgspapirerne kan hentes på kollegiets hjemmeside www.glanshatten.dk. Der er fire sider: en uddannelseserklæring og tre kopier (lidt forskellige) af selve overdragelsesaftalen. Du kan øverst til venstre på hver side se hvem der skal have udgaverne.

Bemærk! At når du sælger din andel skal der gå 10.000/11.500 kr ind via KBS, forsøger man at sælge for mindre vil dette ikke blive godkendt.

II: Salgspapirerne

II.a: S.1 Erklæring om uddannelsesforløb

Skal udfyldes og underskrives af køberen. Der skal vedlægges dokumentation for oplysninger om uddannelsesaktivitet. Overdragelse til købere der ikke er optaget på en uddannelse endnu, accepteres kun hvis de har søgt optagelse på en uddannelse med frit optag og køberen opfylder alle betingelser for optagelse. Der skal vedlægges en kopi for kvitteringen på ansøgning af optagelse. Køber skal efterfølgende aflevere en kopi af optagelsesmeddelelsen.

II.b: S.2 Til KBS

Skal udfyldes af dig og underskrives af både køber og dig. Og sendes til: Kollegieboligselskabet, Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M.

Overtagelsesdatoen er den dato som andelen skifter ejer på, og altså den dato hvor den nye ejer skal betale husleje fra. Det skal være enten den 1. eller 15. i en måned.

Andelsprisen er kr. 10.000,- for værelser med gammelt vindue og kr. 11.500,- for værelser med nyt vindue

Bankoplysningerne bruges til at udbetale andelsprisen til dig, efter køber har indbetalt andelsprisen samt første måneds (eller ½ måneds) husleje til kollegiets administrator, og denne har fraregnet hvad du evt. måtte skyldte kollegiet. Hvis der oplyses en udenlandsk bankkonto, skal omkostningerne ved overførelsen betales af dig.

Bemærk! Køber må ikke betale direkte til dig. Vedtægterne kræver at indbetalingen sker til kollegiets administrator og enhver overdragelse udenom denne vil derfor være ugyldig, dvs. at andelen dermed ikke skifter ejer og du hæfter stadig for værelset til det bliver solgt.

Vedtægterne og kollegieordenen skriver køberen under på at være bekendt med. Du bør derfor udlevere et eksemplar af vedtægterne for henholdsvis ejerforeningen og lejligheden, samt kollegieordenen, til køberen. Disse kan også hentes på kollegiets hjemmeside www.glanshatten.dk under vedtægter.

Dato og underskrift af både dig og køber.

Underskrifter fra øvrige andelshavere i lejligheden, som dermed bekræfter at de er bekendt med salget af andelen. Vedtægterne kræver at min. 1 af lejlighedens andre beboere skriver under. Af hensyn til din nærmeste nabo bør det nok værre dennes underskrift, da personen skal dele badeværelse med køber. **Har køber dyr skal alle beboere i lejligheden skrive under.**

II.c: S.3 Til sælger

Denne side ligner første side meget. Oplysningerne skal selvfølgelig være de samme som på KBS siden. Derudover skal der stå:

Værelses nr. Værelsesnummeret er det samme som adressen. Har du lejlighedsnummeret skal det også på.

Købspris er kr. 10.000,- for værelser med gammelt vindue og kr. 11.500,- for værelser med nyt vindue + samt 1 mnd.s husleje for overtagelse d.1-14, eller ½ måneds husleje for overtagelse d. 15-30. I alt er selvfølgelig bare at lægge de 2 tal sammen (Det burde være indlysende, men der er faktisk folk der har lavet fejl før).

Tidsfrist for indbetaling er det antal dage (8 hvis ikke andet er angivet) efter underskrivelsesdatoen, hvor køber skal have indbetalt købsprisen. Hvis dette ikke er sket kan du ophæve handelen uden varsel.

II.d: S.4 Til køber

Denne side er næsten identisk med den forrige og oplysningerne skal selvfølgelig være de samme.

III: Det praktiske

Hvor skal hvilke papirer afleveres

Uddannelseserklæringen samt første side af salgspapirerne skal du aflevere til kollegiets administrator KBS. Anden og tredje side af salgspapirerne skal henholdsvis du og køber have.

Når papirerne er udfyldt og underskrevet

Skal køber indbetale andelsprisen samt 1. måneds husleje inden udløbet af den fastsatte frist (8 dage hvis ikke andet er angivet) til kollegiets administrator. Køber skal overføre beløbet til den bankkonto der er angivet i papirerne, eller benytte den betalingskode der er angivet samme sted. Oplysninger om hvorvidt køber har indbetalt andelsprisen og om godkendelse af overdragelsen kan fås hos kollegiets administrator.

Bemærk at køber ikke må betale direkte til dig. Vedtægterne kræver at indbetalingen sker til kollegiets administrator og enhver overdragelse udenom denne vil derfor være ugyldig, dvs. at andelen ikke skifter ejer og du stadig hæfter for den.

Hvis køber ikke har betalt inden den fastsatte frist, kan du vælge at ophæve handelen uden varsel. Se afsnittet ”Ofte stillede spørgsmål” senere i denne vejledning, hvis det skulle blive aktuelt.

Bemærk! Du bør under ingen omstændigheder udlevere nøglerne til køber, før du har sikret dig at køber har indbetalt andelsprisen samt 1. måneds husleje til kollegiets administrator, samt at handelen er blevet godkendt. Dette er for din egen skyld, da en person er væsentligt sværere og mere tidskrævende at slippe af med, hvis vedkommende først er flyttet ind.

IV: Ofte stillede spørgsmål

Hvorfor skal de øvrige andelshavere i lejligheden skrive under på salgsaftalen?

De skal som andelshavere i lejligheden have at vide, at andelen overdrages til en anden person. Samtidig har de ifølge vedtægterne ret til, under forudsætning af enstemmighed, at nægte dig tilladelse til at overdrage andelen til en bestemt køber. Såfremt de meddeler dig dette senest 8 dage efter de er blevet gjort bekendt med køberens identitet. Derfor er det vigtigt, at de er blevet gjort bekendt med købers identitet og hvornår det er sket.

Hvad gør jeg hvis en eller flere af de andre andelshavere i lejligheden ikke vil skrive under på overdragelsesaftalen?

I vedtægterne kræves det kun at en person skriver under. Dette bør dog være den person som skal dele bad og toilet med den nye beboer. Har den nye beboer dyr skal der dog tre underskrifter til.

Hvad gør jeg hvis jeg ikke kan finde en køber til mit værelse?

Det korte svar: Led flittigere!

Det lange svar: Som andelshaver er du forpligtet til selv at finde en ny andelshaver, når du ikke længere selv ønsker at bo på kollegiet. Du er ligeledes forpligtet til at betale husleje og alle andre ydelser til kollegiet indtil andelen er overdraget til en anden person – uanset at du evt. ikke længere bor på kollegiet og ikke kan finde en køber.

Hvis du i længere tid ikke har været i stand til at finde en køber, bør du derfor kraftigt overveje avisannoncer i Ugeavisen og Fyens Stiftstidene. Du kan prøve at kontakte andre andelshavere for at høre om der er nogen der vil være med til at slå sig sammen om en avisannonce.

Kan jeg sælge til en køber der ikke er fyldt 18 år?

Umiddelbart nej! Køber skal være fyldt 18 år og være myndig. En person der ikke er fyldt 18 år skal have tilladelse af statsamtet, og den skulle angiveligt være temmelig svær at få.

Kan jeg bo mit indskud (andelsprisen) op?

Nej! Du skal betale din husleje hver måned indtil den dato hvorfra andelen er overdraget til en anden person.

Hvorfor kan jeg ikke bo mit indskud (andelsprisen) op?

Kollegiet har ikke dit indskud stående på en bankkonto, hvor pengene venter på at blive betalt tilbage til dig. Dit indskud er blevet betalt til den person som du købte andelen af i sin tid, ligesom din købers indskud bliver betalt videre til dig.

Hver lejlighed på kollegiet er en selvstændig juridisk enhed, der er afhængig af at hver andelshaver i selskabet betaler sin månedlige husleje og andre ydelser rettidigt.

Hvor længe går der før jeg får pengene for andelen?

Du får ikke pengene før køber har indbetalt beløbet og overdragelsen er godkendt. Derefter fratrækkes hvad du evt. skylder kollegiet og så overføres pengene til dig. Du skal regne med cirka 2 uger. Ved tvivlstilfælde og i sommerferien er ventetiden dog en del længere.

Købers far og mor skal betale andelen. Kan de stå som andelshavere?

Nej. Det skal være den faktiske beboer der står som ejer af andelen. Andelen kan dog pantsættes i forbindelse med købet.

Hvad sker der hvis køber ikke betaler/fortryder?

Det er noget der desværre sker en gang i mellem. Du bør selvfølgelig forsøge at kontakte køber for at sikre dig at der ikke er tale om en misforståelse.

Køber har fortrydelsesret iht. loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Hvis køber vil benytte sig af denne fortrydelsesret, skal du have meddelelse om købers tilbagetræden senest seks hverdage efter aftalens indgåelse. Eller seks hverdage efter at køber har modtaget tilbud (i aftale retslig forstand) om at overtage andelen på fastsatte vilkår, hvad der end kommer først. Lørdage og grundlovsdag betragtes ikke som hverdage ved beregning af tidsfristen. Samtidig skal køber inden udløbet af denne frist betale 1 % af salgsprisen som kompensation. Bemærk at du ikke er forpligtet til at oplyse køber om fortrydelsesretten. Du skal også være opmærksom på at der ikke kan dispenseres fra fortrydelsesretten og at den gælder selv om andelsprisen er blevet betalt.

Du bør omgående henvende dig til kollegiets formand, hvis køber forsøger at benytte den omtalte fortrydelsesret.

Bemærk at du som sælger ikke har nogen fortrydelsesret når salget er indgået.

Hvis der er gået mere end seks hverdage fra aftalens indgåelse, eller købers modtagelse af tilbud, er aftalen bindende for køber.

Du har to muligheder hvis køber ikke betaler:

1. Du kan vælge at ophæve handelen uden varsel, efter købet har overskredet den betalingsfrist der er fastsat i overdragelsesaftalen. Dette er klart den letteste mulighed. Vælger du denne løsning, bør du sende køber et anbefalet brev, som du af bevismæssige årsager gemmer en kopi af. I brevet skriver du at du hermed ophæver den indgåede aftale af <dato> om overtagelse af andel i Andelskollegiet Glanshatten værelse <værelses nr.> pga. Manglende betaling. Du bør så vente mindst fire dage inden du sælger andelen til anden side, for at være sikker på at køber ikke har nået at betale inden eller kort tid efter, at denne modtog din ophævelsesskrivelse.

2. Alternativt kan du vælge, at forsøge at holde køber fast på aftalen

Hvordan kan jeg se om jeg har et nyt eller gammelt værelsesvindue?

Hvis dit vindue kan åbnes i to separate sektioner er det et nyt vindue.

Hvem er kollegiets administrator?

Kollegieboligselskabet
Niels Bohrs Alle 21
5230 Odense M

Telefon: 66 13 40 08

Email: kbs@kollegieboligselskabet.dk

Før administrator kontaktes bedes du kontakte kollegiets formand.

/Skrevet af Mogens Preuss Svendsen, juli-august 2004. Uden ansvar. Alle rettigheder forbeholdes.

/Opdateret af Cecilie Heick Andreasen, marts 2009. Uden ansvar.

Vejledning om salg af andel på Kollegiet Glanshatten (sidst opdateret 17/7-10)