

A/B Magasingården

Maj 2019

Vejledning til sælger og køber om overdragelser

I forbindelse med et salg skal køber have udleveret en lang række dokumenter. Det forudsættes at disse dokumenter er læst, da vedtægter, husorden, generalforsamlingsreferat, vurderingen af den til andelen knyttede lejlighed m.v. indeholder en række forhold, som køber forudsættes at kende.

Fremgangsmåde for forberedelse og gennemførelse af overdragelse fremgår af vedtægternes § 15.

Vurdering

Andel med tilhørende lejlighed inkl. forbedringer er vurderet af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand. Bemærk at køber – såfremt sælger ønsker det – skal overtage tilpasset løsøre, hvilket for A/B Magasingården er de hårde hvidevarer (vaskemaskine, opvaskemaskine, køleskab/fryser og komfur – emhætte er foreningens ejendom). Tilpasset løsøre fremgår af vurderingen.

Overdragelsesaftale

Det er et forhold mellem køber og sælger at aftale de præcise vilkår for overdragelsen. Det er først efter at disse vilkår er aftalt, at andelsforeningen skal inddrages. Dette sker i første omgang ved at køber og sælger udfylder vedlagte blanket *Anmodning om udarbejdelse af overdragelsesaftale* og sender denne til andelsforeningens administrator.

Henvendelser til administrator eller bestyrelse fra køber og sælger om forhold vedr. overdragelsen bør først ske efter at køber og sælger er enige om indholdet af overdragelsesaftalen.

Bemærk at blanketten er delt i to: en del som A/B Magasingården modtager en kopi af fra administrator og en del med CPR-numre og andet, som alene er af betydning for administrators behandling.

Formålet med den første del, er at sikre at køber og sælgers aftale også dækker de faktiske forhold. Magasingården er bygget 2003-2004 og er derfor ikke en ny bygning og en indflytter kan ikke forvente at der ikke er skrammer m.v. Men på den anden side, så påhviler det sælger at give en præcis beskrivelse af

lejlighedens tilstand. Medfølgende løsøre skal som udgangspunkt være fuldt funktionsdygtigt og evt. mangler skal være beskrevet i skemaet.

Hvis der overdrages løsøre udover hårde hvidevarer prissat i vurdering af andelen, skal dette fremgå af skemaet. Bemærk vedtægternes paragraf (14.3) *Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.*

Køb af en andelsbolig er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, hvilket betyder, at køber kan fortryde købet ved skriftlig henvendelse til sælger inden for seks hverdage efter købet. Inden udløbet af denne frist skal køber ligeledes godtgøre sælger 1% af købesummen.

Bestyrelsen for A/B Magasingården har den sædvane, at vi inviterer nye andelshavere til at møde bestyrelsen - formelt set inden vi underskriver overdragelsesaftalen.

Overdragelse sker som udgangspunkt kl. 12.00 på den aftalte overdragelsesdag.

Aflæsning af forbrug

Vedr. el: Køber og sælger skal melde til- og fraflytning til Radius:

<http://www.radiuselnet.dk/elkunder/hjælp-og-selvbetjening/meld-flytning>

Vedr. vand og varme: Aflæsning af målere skal foretages af køber og sælger sammen og sendes til Hertz Varmeregnskab. Det gøres mest enkelt ved sende en email med aflæsning til hertz@hertz-varmeregnskab.dk med en CC til vores administrator bi@admteamet.dk.

Nøgler

Køber skal kvittere for modtagne nøgler på blanket udleveret af bestyrelsen og denne blanket skal afleveres til bestyrelsens repræsentant i forbindelse med overdragelsen. Alle nøgler skal overdrages – og hvis mindre end 3 nøgler overdrages, så anskaffes resterende nøgler for sælgers regning.

Gennemgang af lejligheden

Vedtægternes § 15.6 (gengivet sidst i denne vejledning) foreskriver at lejligheden gennemgås af køber sammen med bestyrelsen. Det er sædvane, at dette sker i forbindelse med overdragelse, således at sælger kan deltage. Dette giver mulighed for at tvivlsspørgsmål afklares på stedet.

Ved gennemgangen kan det ske, at der bliver konstateret fejl/mangler, som ikke har været synlige ved vurderingen. Det skal understreges, at gennemgangen rent formelt alene er en vejledning til køber. Hvis gennemgangen giver anledning til at rejse krav, skal køber håndtere dette som beskrevet i efterfølgende afsnit *Mangelindsigelse*. Det anbefales at køber bruger vedlagte *Vejledende tjekliste til køber ved overdragelsesforretninger* ved gennemgangen.

I forbindelse med gennemgangen af lejligheden kontrollerer bestyrelsen:

- Emhætte (især kuglelejer)
- Døre, udvendig(e)
- Vinduer
- Aftrækskanal

som er andelsforeningens ejendom. Evt. fejl/mangler udbedres ved andelsforeningens foranstaltning. Ved misligholdelse sker udbedring for sælgers regning.

Navneskilte

Der udleveres navneskilte til opsætning ved dør og navne til at klistre på postkasse. Disse skal opsættes af køber snarest muligt. Der udleveres en vejledning og der udlånes en skraber til. Skraber skal efter brug lægges i postkassen til 21A, 1.th. (formanden). Udlevering sker normalt i forbindelse med overdragelsen.

Mangelindsigelse

Vedtægternes § 15.6 indebærer at den nye andelshaver kun har 8 dage til at gøre krav gældende såfremt sådanne krav skal håndteres af andelsforeningen. Senere rejste krav er alene et forhold mellem ny og tidligere andelshaver. Dette betyder dog ikke at den tidligere andelshaver ikke længere er ansvarlig for fejl og mangler.

Denne korte tidsfrist betyder at alle – selv tilsyneladende små og ubetydelige – krav skal rejses over for A/B Magasingården ved at sende en mail til administrator bi@admteamet.dk med kopi til bestyrelsen bestyrelse@mg-ab.dk.

Det anbefales, at skemaet *Skema til administrator med mangelindsigelser*, som er vedlagt denne vejledning.

Når sådanne krav er rejst, skal de afklares før end der kan ske fuld afregning.

Afklaring er et forhold mellem køber og sælger. Bestyrelsens eneste rolle er at afgøre om rejste krav skal betyde at der indeholdes beløb med henblik på dækning af sådanne krav.

Der er en række ofte forekommende forhold, hvor bestyrelsen af praktiske årsager har fastlagt en række vejledende standardpriser - som kompensation for både ulejlighed og omkostninger (listen vil blive løbende suppleret):

- manglende rengøring mellem 500 og 2.500 kr.
- Ikke anmeldt forsikringskade 500 kr. som kompensation
- rondeller (under radiatorer)

Vedtægternes § 15.6

(15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

A/B Magasingården

Skema til administrator om overdragelser – del 1

Sendes til Administrator Teamet ved Birgitte Rasmussen, email bi@admteamet.dk

Anmodning om udarbejdelse af overdragelsesaftale vedrørende:

Andel nr.:

Beliggende Østre Kvartergade nr.:

Overdragelsesdato:

Sælgers navn(e):

Sælgers telefonnummer/numre:

Sælgers email:

Sælgers kommende adresse:

Købers navn(e):

Købers telefonnummer/numre:

Købers email:

Købers nuværende adresse:

Erklæring fra køber

Køber er orienteret om bygningens alder og er indforstået med at den til andelen tilhørende lejlighed i sagens natur ikke kan fremtræde funklende ny. Køber er orienteret om at køber har ansvaret for evt. slibning af gulv og maling eller tapetsering af vægge uden kompensation. Udbedring af huller efter rawplugs mv. er også uden kompensation.

Erklæring fra sælger

Sælger skal vælge en af følgende formuleringer:

1)

Sælger ønsker at køber skal stille bankgaranti.

2)

Sælger ønsker at køber ikke skal stille bankgaranti.

Sælger skal vælge en af følgende formuleringer:

A:

Sælger erklærer, at der ikke siden vurderingen er konstateret yderligere fejl og mangler end som er indgået i vurderingen og at lejlighedens installationer og medfølgende inventar er funktionsdygtigt og uden mangler.

B:

Sælger erklærer, at der ikke siden vurderingen er konstateret yderligere fejl og mangler end som er indgået i vurderingen og at lejlighedens installationer og medfølgende inventar er funktionsdygtigt med følgende mangler:

Der mangler xxxx

Der mangler yyyy

C:

Sælger erklærer, at der ikke siden vurderingen er konstateret yderligere fejl og mangler end som er indgået i vurderingen og at lejlighedens installationer og medfølgende inventar er funktionsdygtigt med følgende mangler:

Der mangler xxxx

Der mangler yyyy

Fælles erklæring fra sælger og køber

Sælger skal vælge en af følgende formuleringer:

Hvis sælger har valgt mulighed A:

Sælger og køber er enig om at andelen overdrages som beset.

Hvis sælger har valgt mulighed B:

Sælger og køber er enig om at andelen overdrages som beset med de nævnte mangler.

Hvis sælger har valgt mulighed C:

Sælger og køber er enig om at andelen overdrages med de nævnte mangler og at sælger kompenseres med kr. XXXXXX.

eller

Sælger og køber er enig om at andelen overdrages med de nævnte mangler og at sælger kompenseres ved at køber dækker betaling for udbedring af XXXXXXXX.

Overdragelse af løsøre

Hvis der overdrages løsøre udover hårde hvidevarer prissat i vurdering af andelen, skal nedenstående formuleringer medtages.

Følgende løsøre overdragelse

XXXX til ZZ kr.

YYYY til ZZ kr.

I alt løsøre til ZZZZ kr.

A/B Magasingården

Skema til administrator om overdragelser – del 2

Anmodning om udarbejdelse af overdragelsesaftale vedrørende:

Andel nr.:

Beliggende Østre Kvartergade nr.:

Sælgers navn(e):

Sælgers CPR-nr.:

Købers navn(e):

Købers CPR-nr.:

Navn(e) på skilt til opsætning ved dør:

Navn(e) til at klistre på postkasse:

Underskrift af køber(e):

Underskrift af sælger(e):

A/B Magasingården

Vejledende tjekliste til køber ved overdragelsesforretninger

Entré:

- Låse
- Dørtelefon/dørklokke
- Døre

Køkken:

- Køkkenskabe
- Vandhaner mm.
- Komfur (fungerer alle kogeplader og ovn)
- Køleskab/fryser
- Emhætte (især kuglelejer)
- Fliser
- Køkkenbord
- Gulve

Toilet/bad:

- Håndvask
- Vaskemaskine
- Haner/blandingsbatteri
- Toiletskål/toiletsæde
- Bruseniche
- Fliser
- Gulve
- Spejle
- Aftrækskanal

Lejligheden i øvrigt:

- Elinstallationer
- Dørhåndtag
- Vinduer
- Radiatorer
- Antennestik
- Døre indvendig
- Døre, udvendig(e)
- Paneler
- Lofterne

Uden for boligen:

- Terrasse / Altan
- Have
- Loftsrum

A/B Magasingården

Skema til administrator med mangelindsigelser

Sendes til Administrator Teamet ved Birgitte Rasmussen, email bi@admteamet.dk med kopi til bestyrelse@mg-ab.dk senest 8 dage.

Andel nr.:

Beliggende Østre Kvartergade nr.:

Forhold 1:

[beskrivelse af mangel] [krav om dækning kr. XXXXX]

Forhold 2:

[beskrivelse af mangel] [krav om dækning kr. XXXXX]

Etc.

Dato og underskrift af køber(e):