

A/B Magasingården

Juni 2023

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 § 16.

Vurdering

Andel med tilhørende lejlighed inkl. forbedringer er vurderet af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand (eksternt firma). 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.

Bemærk at der inden overdragelsesdagen skal være foretaget El- og VVS-tjek af lejligheden på initiativ af sælger. Rapporten skal ligeledes være køber, administrator og bestyrelsen i hænde inden overdragelsesdagen. Omkostningerne ved El- og VVS-tjek betales ligeligt af køber og sælger (vedtægternes §16 stk. 4).

Bemærk endvidere at det er en fordel, at ikke-tilpasset løsøre også vurderes af vurderingsmanden, jævnfør nedenfor under *Overdragelsesaftale* om samme emne, især citat fra vedtægternes paragraf (15.3).

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 bestyrelsen for 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.

Bemærk at der for under *Erklæring fra sælger og Fælles erklæring fra sælger og køber* i skemaet skal vælges mellem flere muligheder. Hvis skemaet ikke er korrekt udfyldt, så vil administrator returnere skemaet med henblik på at det bliver udfyldt korrekt.

Bestyrelsen henstiller til sælgende andelshavere, at man allerede i forbindelse med forberedelsen af overdragelsesaftalen får klargjort mangler og uhensigtsmæssigheder, således at der enten aftales en compensation eller at forholdet indgår tydeligt som en del af overtagelse "som beset".

Hvis der overdrages løsøre udover hårde hvidevarer prissat i vurdering af andelen, skal dette fremgå af skemaet. Bemærk vedtægternes paragraf (15.3) *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.*

Hvis der i forbindelse med overdragelsesaftalen sker et nedslag i prisen pga. slid og/eller mangler, anbefales det at dette fremgår tydeligt af overdragelsesaftalen.

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 af vand og varme

Aflæsning af målere for vand og varme skal foretages af køber og sælger sammen og sendes til Hertz Varmeregnskab. Det gøres mest enkelt ved sende en e-mail med aflæsning til hertz@hertz-varmeregnskab.dk med en CC til vores administrator birgitte@barea.dk.

Af- og tilmelding af el

Det er altid den, der er tilmeldt adressen, som hæfter for elregningen. Når el-leverandøren har registreret en flytning, modtager el-distributøren Radius automatisk besked.

For sælger:

- Du skal melde flytning til din el-leverandør. Du kan se, hvem din el-leverandør er på din regning eller på oversigten fra Betalingservice.
- Elmålerens data bliver automatisk sendt til Radius, efter du har meldt flytning til din el-leverandør.
- Du betaler for elforbruget, indtil du har meldt flytning til din el-leverandør.
- El-leverandøren sender en slutopgørelse over dit forbrug til dig, efter du har meldt flytning.

For køber:

- Du skal vælge en el-leverandør. Du kan beholde din eksisterende el-leverandør eller vælge en ny (herunder den el-leverandør, som sælger har anvendt).
- Bemærk at manglende tilmelding til en el-leverandør i tide vil medføre at el-forsyningen bliver afbrudt.
- Du kan evt. se aktuelle priser og el-leverandører på <https://elpris.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 ved bestyrelsens foranstaltning.

Hvis køber har brug for flere nøgler end der overdrages, så kan ekstra nøgler bestilles for købers regning. Se herom på andelsforeningens hjemmeside <http://mg-ab.dk> under *Praktiske information / Nøgler og låsesystem*.

Gennemgang af lejligheden

Vedtægternes § 16.7 (gengivet sidst i denne vejledning) foreskriver at lejligheden gennemgås af køber sammen med bestyrelsen i ryddet tilstand. 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 bestyrelsens repræsentant(er) ved overdragelsen:

- Emhætte (især kuglelejer)
- Døre, udvendig(e)
- Vinduer
- Aftrækskanal
- Ventiler mv. ved indgående vand og varme
- Afløb (udenfor lejligheden – afløb i lejligheden er andelshavers ansvar)

som er andelsforeningens ejendom. Dette dokumenteres i et skema til bestyrelsen.

Evt. fejl/mangler udbedres ved andelsforeningens foranstaltning. Hvis fejl/mangler skyldes 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.

Navneskilte bestilles ved at køber sender en e-mail til navneskilte@mg-ab.dk. Navn(e) på skilt til opsætning ved dør og navn(e) til at klistre på postkasse skal fremgå entydigt.

Fraflytning og indflytning

Både ved fraflytning og ved indflytning skal der tages behørigt hensyn til de øvrige andelshavere. Der må f.eks. ikke henstilles møbler m.v. i opgange eller fællesarealer i øvrigt.

Nye indflyttere og sælgende fraflyttere må ikke benytte kommunens containere og foreningens miljøstation til bortskaffelse af andet end normalt dagligt affald. Det er heller tilladt at placere stor emballage uden for containerne i miljøstationen – og heller ikke stor papemballage op ad kommunens papcontainere.

Se i øvrigt om affald på andelsforeningens hjemmeside <http://mg-ab.dk> under *Praktiske information / Affald*.

Der henvises endvidere til Hvidovre Genbrugsplads på Avedøre Holme, se: <https://www.a-r-c.dk/privat/genbrugsplads/genbrugspladser/hvidovre-genbrugsplads>

Mangelindsigelse

Vedtægternes § 16.7 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 køber sender en e-mail til administrator BAREA ved Birgitte Rasmussen på e-mail birgitte@barea.dk med kopi til bestyrelsen bestyrelse@mg-ab.dk.

Det skal understreges, at køber skal angive et beløb for anslået udbedring af de mangler, der påtales. Uden et sådan beløb kan bestyrelsen ikke tilbageholde en del af overdragelsessummen fra sælger.

Det bemærkes dog, at der ikke kan rejses krav om compensation for forhold, hvor den i vurderingsrapporten er sket en vurdering af fejl/mangel eller at der i overdragelsesaftalen er sket et nedslag i prisen som compensation for fejl/mangler.

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

Når sådanne krav er rejst, skal de afklares førend 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 tilbageholdes 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) 50 kr.

Vedtægternes § 16.7:

(16.7) 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 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 21 dage. 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 BAREA ved Birgitte Rasmussen, e-mail birgitte@barea.dk

Anmodning om udarbejdelse af overdragelsesaftale vedrørende:

Andel nr.:

Beliggende Østre Kvartergade nr.:

Overdragelsesdato:

For sælger:

Sælgers navn(e):

Sælgers telefonnummer/numre:

Sælgers e-mail:

Sælgers kommende adresse:

For køber:

Købers navn(e):

Købers telefonnummer/numre:

Købers e-mail:

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 som ny eller nyistandsat. 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 overdrages:

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.:

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 BAREA ved Birgitte Rasmussen, e-mail birgitte@barea.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):