

# Ofte stillede spørgsmål:

## Advokat:

Nogle vælger ved køb at konsultere en advokat. Det er vores erfaring, at mange advokater benytter sig af standardspørgsmål til salg i al almindelighed i stedet for at sætte sig ind i de specifikke regler for andelsboliger. Vi har nedenfor besvaret de mest almindelige spørgsmål, som vi vil opfordre eventuelle advokater (og andre) til at gennemlæse, før bestyrelsen kontaktes om konkrete forhold ved salg:

1:

Helt overordnet gælder det, at det ikke er muligt at fravige foreningens vedtægter og generelle procedurer i forhold til salg af enkelte andele. Sådanne ændringer skal godkendes på en generalforsamling.

Alle bedes derfor sætte sig ind i foreningens vedtægter.

2:

Spørgsmål: Medfølger tv-installationer, som tilhører sælger?

Svar: *Sælger efterlader tv-installationer i alm. brugbar stand. Har sælger indkøbt særligt udstyr tilfalder dette ikke pr. automatik køber.*

*Tilslutning til fjernvarme og kabel-tv tillægges som udgangspunkt andelsprisen, da det ved generalforsamling er besluttet, at disse beløb betragtes som forbedringer, der ikke afskrives.*

*Såfremt dette ikke er tilfældet, vil det fremgå af salgskontrakten.*

3:

Spørgsmål: Løsøre anføres med årstal og mærke. Alle tilstedeværende hårde hvidevarer/løsøre medfølger vederlagsfrit til køber.

*Svar: Hvis der medfølger løsøre, skal dette fremgå af overdragelsesaftalen. Løsøre værdisættes af ekstern certificeret vurderingsmand. Hårde hvidevarer/løsøre medfølger ikke vederlagsfrit til køber, men kan overtages efter aftale.*

4:

Spørgsmål: For termoruder aftales 8 dages reklamationsfrist fra overtagelsesdagen at regne, og således at sælger ved købers påvisning af punkterede termoruder straks foranlediger disse udskiftet for sælgers regning og risiko. Køber er bekendt med reglerne vedrørende andelsboligforeninger i forhold til betaling af udgifter til udskiftning af vinduer.

*Svar: Der kan ikke laves en særlig aftale omkring vinduer eller lign. Som beskrevet i vedtægterne har køber 14 dage til afsøgning af fejl og mangler. Det er i øvrigt foreningen, der er ansvarlig for vedligehold og udskiftning af vinduer, da det hører under udvendig vedligehold. Sælger kan derfor ikke holdes ansvarlig for dette.*

5:

Spørgsmål: Det garanteres, at der ikke er ulovlige installationer udendørs på fællesareal eller terrasse, idet det ved brand kan give forsikringsmæssige problemer for andelsforeningen og de enkelte andelsejere.

*Svar: Der er som udgangspunkt ikke ulovlige installationer. Der gives dog ikke særlige garantier ud over den almindelige garanti.*

6:

Spørgsmål: Det aftales, at nøgleudlevering og aflæsning finder sted den XX. eller en tidligere aftalt dispositionsdag.

*Svar: Dette er allerede beskrevet i salgsaftalen*

7:

Spørgsmål: Det forudsættes, at købers pengeinstitut godkender handlens økonomiske del, herunder Andelsboligforeningens renteswap.

Svar: Køber er ifølge salgsaftalen forpligtet til at frembringe en standardbankgaranti for købesummen senest 5 hverdage efter underskrift. Købers bank forventes derfor også at have godkendt andelsboligforeningens økonomi herunder renteswap.

8:

Spørgsmål: Det forudsættes, at ejendomsdatarapport, tingbogsattest og servitutter venligst fremsendes til advokatens gennemgang, som ikke må give anledning til bemærkninger.

Svar: Ejendomsdatarapport laves ikke for andelsboliger. Tingsbogsattest og servitutter sendes sædvanligvis ikke, men kan fremskaffes af køber via [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) (adresse Nymarksvej 18A, 8320 Mårslet). Ligeledes kan køber slå op i andelsbogen på den konkrete adresse.

9:

Spørgsmål: Frigivelse af købesummen sker i overensstemmelse med vedtægterne.

Svar: *Beskrivelse af dette findes i salgskontrakten.*

10:

Spørgsmål: Er der personlig og pro rata hæftelse for realkreditlånene jfr. vedtægterne § 5 stk. 2?

Svar: *Der er ikke pro rata og personlig hæftelse for foreningens kreditforeningslån.*

11:

Spørgsmål: Der skal tilbageholdes mindst kr. 20.000,00 til rydning og rengøring mv. er udført jf. rapport.

Svar: *Der tilbageholdes kr. 20.000 i 14 dage til udbedring af senere opdagede fejl og mangler, men ikke umiddelbart til rengøring. Det er standard, at de 20.000 tilbageholdes jf. vurderingsrapporten. Det forventes således at sælger rengør boligen.*

12:

Spørgsmål: Andelsbevis fremsendes snarest muligt.

Svar: *Foreningen udsteder ikke længere andelsbeviser.*

13:

Spørgsmål: Vurderingsmand - Bekræft venligst, at vurderingsmand opfylder vedtægternes § 13a.3.

Svar: *Vurderingsmand er anvist af ABF og opfylder vedtægternes § 13a.3.*

14:

Spørgsmål: Sælger indestår for, at de anmeldte og godkendte forandringer herunder el-installationer og arbejde i vådrum er håndværksmæssigt korrekt udført og lovlig opførte.

Svar: *Der er som udgangspunkt ikke ulovlige installationer. Der laves ikke særlige garantier for eks. hemse/rum.*

*Vedtægterne adresserer i øvrigt dette:*

*Vedtægternes §10.4: Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Det er sælger, der har fået foretaget ovennævnte forandringer og de er medtaget i vurderingen, hvorfor sælger må indestå for det i vedtægterne anførte. Bestyrelsen er ikke ansvarlig iht. vedtægternes § 10.5.*

15:

Spørgsmål: Køberne tager forbehold for ikke registrerede mangler og bestyrelsen anmodes om at tilbageholde beløb herfor.

Svar: *Der tilbageholdes kr. 20.000 i 14 dage til udbedring af senere opdagede fejl og mangler.*

16:

Spørgsmål: Køber gennemgår boligen med bestyrelsen snarest muligt efter overtagelsen: Køberne medbringer egen byggesagkyndig.

Svar: *Overtagelsessyn foregår jf. kontrakt på overtagelsesdagen. Køber er velkommen til at medbringe enhver, som de kunne tænke sig.*

17:

Spørgsmål: Sælger indestår for, at ejendommen er fri for lejemål og verserende huslejesager.

Svar: *Dette er ikke relevant for andelsboliger.*

18:

Spørgsmål: Sælger indestår for, at der ikke har været problemer eller mistanke om rotter eller mus på ejendommen. Ligeledes ønskes det oplyst, hvorvidt ejendommen har rottespærrer.

Svar: *Der er rottespærrer, og der er ingen problemer med eller mistanke om skadedyr. I øvrigt sorterer rotteproblemer under foreningen og ikke den enkelte andelshaver.*

19:

Spørgsmål: Sælger indestår for, at der ikke er restancer til det offentlige, andelsboligforeningen herunder forsyningsselskaberne.

Svar: *Dette hører under foreningen – ikke den enkelte andelshaver. Foreningen står inde for, at der ikke offentlige restancer eller lignende.*

20:

Spørgsmål: Nærværende betingede godkendelse forudsætter, at bestyrelsen godkender købet i sin helhed, jf. købsaftalens bestemmelser herom, herunder at advokaten modtager kopi af underskriftsside efter bestyrelsens godkendelse. Nærværende skrivelse er at betragte som et tillæg til købsaftalen. De bedes derfor venligst foranledige sælgers accept heraf. Skrivelsen vil have forrang for indholdet af den udarbejdede købsaftale, såfremt der måtte opstå fortolkningsspørgsmål.

Svar: *Foreningens vedtægter foreskriver, at der ikke kan laves særaftaler for enkelte andele – Der er i øvrigt jf vedtægterne taget højde for evt. tvivlsspørgsmål og håndteringen heraf.*