

LABOREMUS

PRO

PATRIA

KØBER VEJLEDNING

MERE KØBENHAVN



TIL KØBENHAVN

INDHOLD

SIDE 3

GUIDE TIL KØB AF PROJEKT BOLIG

SIDE 4

INTERESSERET?

SIDE 5

KØB AF DRØMMEBOLIGEN

SIDE 6

FORTRUDT?

SIDE 7

DEPONERING AF KØBESUMMEN

SIDE 8

FÅ INDFLYDELSE PÅ DIN BOLIG

SIDE 9

NØGLEFÆRDIG BOLIG

SIDE 10

AFLEVERING

SIDE 12

ER DET EN MANGEL?

SIDE 13

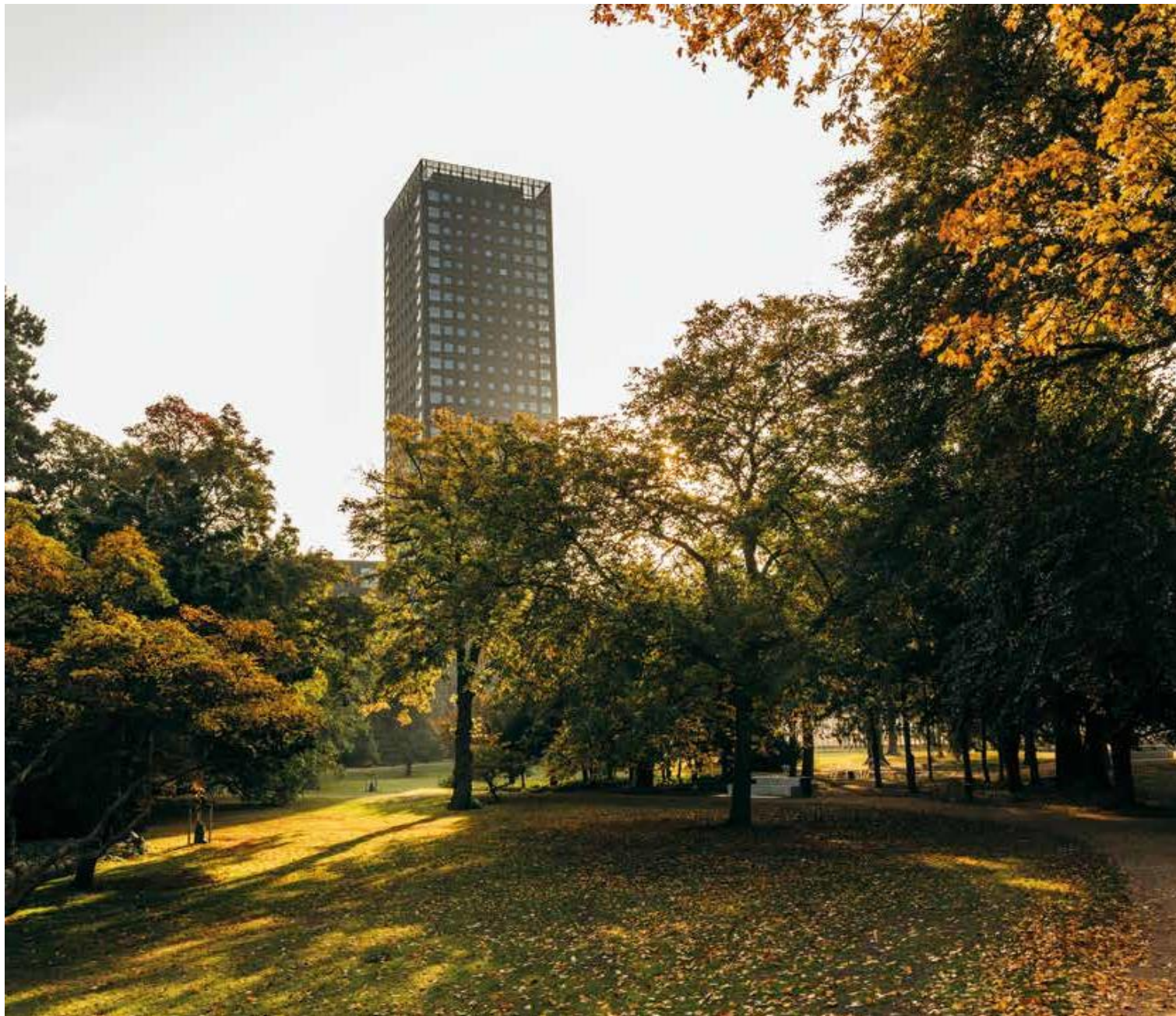
I OG 5 ÅRS GENNEMGANGE

GUIDE TIL KØB AF PROJEKTBOLOG I CARLSBERG BYEN

Det er altid spændende at købe ny bolig – og særligt, når det er en ny bolig, der købes som projektkøb. Når du køber en bolig i Carlsberg Byen, står vores boligrådgivere altid til rådighed for at give dig den bedste rådgivning i forbindelse med dit køb.

I denne guide tager vi dig igennem de forskellige faser i boligkøbet, og vi beskriver, hvordan boligen afleveres til dig.





INTERESSERET?

Besøg www.carlsbergbyen.dk og læs mere om de mange spændende boliger. Her kan du også tilmelde dig vores nyhedsbrev og blive blandt de første til at høre om nye projekter i Carlsberg Byen.

Er du særligt interesseret i et bestemt boligprojekt, er du velkommen til at kontakte vores boligrådgivere på tlf. 22 55 17 99 eller på mail: boligsalg@carlsbergbyen.dk.



KØB AF DRØMMEBOLIGEN

Hvis du ønsker at købe en bolig i Carlsberg Byen, skal du kontakte en af vores boligrådgivere og aftale et møde, hvor du i detaljer bliver ført igennem projektet og boligen. Er du interesseret i at købe boligen, får du alle relevante dokumenter med hjem, således at du har det bedst tænkelige beslutningsgrundlag.

Ønsker du at købe boligen, underskriver du købsaftalen. Købsaftalen er en standard, der anvendes ved salg af alle boliger i Carlsberg Byen. Købsaftalen er udarbejdet af advokatfirmaet Gorrissen Federspiel, der også håndterer skødet og de øvrige ekspeditioner ved berigtigelsen af dit køb. Det er Carlsberg Byen P/S, der betaler salæret til Gorrissen Federspiel – du skal kun betale afgiften til tinglysning af skødet samt din egen advokat, hvis du har valgt at være repræsenteret af en advokat.

Selvom dit køb foregår på en standardiseret købsaftale, anbefaler vi dig alligevel at få en advokat til at gennemgå den. Det giver dig ekstra tryghed, og advokaten kan rådgive dig om andre forhold, det er fornuftigt at forholde sig til i forbindelse med boligkøb.

FORTRUDT?

Når vi har modtaget købsaftalen fra dig, underskriver vi og returnerer en kopi til dig og din bank og eventuel advokat. Herefter har du 6 hverdage til at meddele skriftligt, hvis du har fortrudt købet. Det er gratis at gøre brug af fortrydelsesretten.

Hvis du fortryder købet, får du dit deponerede beløb udbetalt med evt. tilskrevne renter. Har du som alternativ til deponering stillet en bankgaranti, bliver denne frigivet.



DEPONERING AF KØBESUMMEN

Når du køber en bolig i Carlsberg Byen, er der altid tale om en kontanthandel. Det betyder, at Carlsberg Byen P/S ikke har optaget lån i boligen, som du skal overtage.

I købsaftalen kan du se, hvornår du skal deponere hele købesummen på den deponeringskonto, Carlsberg Byen P/S anviser.

I stedet for kontant deponering, kan du inden samme frist stille en bankgaranti, der i så fald skal ombyttes til kontant deponering senest 14 dage før overtagelsesdagen. Hvis du vælger at stille en bankgaranti, skal denne udfærdiges i overensstemmelse med det paradigma, du får udleveret ved indgåelse af købsaftalen.





FÅ INDFLYDELSE PÅ DIN BOLIG

Når du køber en projektlejlighed, kan du ofte få indflydelse på indretning og materialevalg. På de fleste projekter tilbyder Carlsberg Byen P/S en bred vifte af tilvalgsmuligheder – lige fra køkkenelementer til gulve og blandingsbatterier. Nogle tilvalg kan foretages uden beregning, mens andre medfører en merpris. Ved køb får du udleveret et materialekatalog, der viser tilvalgsmulighederne samt en tilvalgskontrakt inkl. priser.

Når købsaftalen er underskrevet, vil du blive indkaldt til et tilvalgsmøde, hvor du sammen med boligrådgiveren gennemgår dine ønsker. Når du har besluttet dig, underskriver du en tilvalgskontrakt, hvor samlet pris og de nærmere vilkår er beskrevet.

Det er en kompliceret proces at opføre en bygning, og det kræver nøje planlægning og stram styring af processerne. Muligheden for at ændre i boligen lukkes ofte mere end et år før, bygningen er færdigopført, og jo før du køber din bolig – jo bedre er dine muligheder for at få indflydelse på indretning og materialevalg. Vores boligrådgivere kan oplyse, hvornår der lukkes for tilvalg i netop din bolig.

NØGLEFÆRDIG BOLIG

Carlsberg Byen P/S' koncept er at aflevere nøglefærdige boliger. Før den første beboer flytter ind, har vi derfor stiftet ejerforening, tegnet ejendomsforsikring og indgået aftale med en administrator. Vi indgår også driftsaftale med vicevært og ejendomsinspektør således, at ejendommen bliver rengjort, og de tekniske installationer i ejendommen passes.

Det betyder, at du og dine naboer kan flytte ind og nyde jeres nye boliger i sikker forvisning om, at der er sørget for, at ejendommen passes.



AFLEVERING

Ved køb af en bolig i Carlsberg Byen, sker det enten som projektsalg eller køb af færdigopført bolig. Hvis du køber boligen som færdigopført, og har set den inden du underskrev købsaftale, købes boligen som beset. Det betyder, at Carlsberg Byen P/S kun hæfter for skjulte fejl og mangler. Du kan altså derfor ikke reklamere over synlige mangler, du kunne eller burde have set ved din besigtigelse af boligen før underskrivelse af købsaftalen.

Når du køber en færdigopført bolig i Carlsberg Byen, indkaldes du til en afleveringsforretning, der finder sted senest på den aftalte overtagelsesdag. På afleveringsforretningen aflæses forbrugsmålere og du får udleveret en drifts- og vedligeholdelsesmappe, der indeholder beskrivelser og manualer for pasning og pleje af boligens materialer og installationer samt bl.a. en velkomstskrivelse fra administrator med vigtige kontaktpersoner.

Når boligen købes som beset, sker der som udgangspunkt ingen registrering af synlige mangler. Du skal reklamere inden afslutning af afleveringsforretningen, hvis du mener, at boligen er påført skader på synlige overflader, der ikke var til stede ved din besigtigelse af boligen forud for underskrivelse af købsaftale. Afleveringsforretningen afsluttes med underskrivelse af afleveringsprotokol og udlevering af nøgler.

Hvis du har købt din bolig som projektkøb foregår afleveringsforretningen på samme måde, men derudover gennemgås boligen og altan/terrasser for eventuelle mangler.

Mangler registreres med fotodokumentation på en digital platform. Du får adgang til platformen, således at du kan følge med i afhjælpningen af manglerne.

På mangellisten registreres alle mangler og forhold, der påberåbes af dig. Registrerede forhold er først anerkendt som mangler, når Carlsberg Byen P/S har givet meddelelse om dette. Det tilstræbes, at mangellisten er gennemgået af Carlsberg Byen P/S og meddelelse om anerkendte mangler tilgået dig senest 1 uge efter afleveringsforretningen.

Vi tilstræber, at alle anerkendte mangler er udbedret inden 8 uger efter afleveringen, men eventuelle leveringstider på materialer kan bevirke en længere afhjælpningsperiode. Afhjælpning af mangler kræver typisk adgang til boligen i flere omgange.

Synlige/kosmetiske mangler, der først påberåbes efter afleveringsforretningen, vil som udgangspunkt blive afvist. Øvrige mangler, der først påberåbes efter afleveringsforretningen, vil som udgangspunkt blive udskudt til bedømmelse og eventuel udbedring ved 1 års-gennemgangen, medmindre der er tale om funktionsmangler eller mangler, der forværres, hvis udbedringen udskydes.



ER DET EN MANGEL?

Mangler skal bedømmes og konstateres efter de faglige standarder og udfaldskrav, der er gældende for de forskellige håndværksfag. Eksempelvis skal gulve synes visuelt fra en stående position uden brug af tekniske hjælpemidler, og malerarbejder skal synes visuelt i en afstand af ca. 1,5 meter uden brug af tekniske hjælpemidler. Du kan hente hjælp til forståelsen af den måde, mangler bedømmes på i "hvor går grænsen" (www.tolerancer.dk) udgivet af Dansk Byggeri.

Nybyggeri er kendetegnet ved, at der i bygningens første leveår sker en udtørring, der viser sig i de enkelte boliger i form af svindrevner. Svindrevner viser sig typisk, hvor forskellige materialer mødes. Svindrevner er sædvanligt forekommende og er ikke en mangel. Carlsberg Byen P/S tilbyder dog at udføre en kulancemæssig udbedring af svindrevner ved 1 års gennemgangen. Udbedring sker ved påføring af plastisk fugemateriale i revner og eventuel nødvendig malermæssig efterbehandling.

Malermæssig efterbehandling udføres som pletreparation – der udføres ikke fuldmaling af hele vægflader – og reparationen vil ofte være synlig. Malermæssig efterbehandling sker altid med den oprindelige hvide maling. Efter 1 års gennemgangen udføres ikke yderligere reparation af svindrevner, uanset om disse måtte opstå igen samme sted eller andre steder i boligen.





I OG 5 ÅRS GENNEMGANGE

Der afholdes gennemgange af boligen henholdsvis 1 og 5 år efter byggeriets færdiggørelse. Ca. 8-10 måneder efter færdigopførelsen af bygningen vil du blive opfordret til at indberette eventuelle mangler, der skal behandles ved 1 års gennemgangen. Du kan ved 1 års gennemgangen påpege skjulte mangler og funktionsmangler. Du kan ikke reklamere over synlige forhold, der kunne eller burde have været opdaget ved afleveringsforretningen. Efter afsluttet 1 års gennemgang kan der kun reklameres over væsentlige mangler.

Ca. 4 år og 8-10 måneder efter færdigopførelsen af bygningen vil du blive opfordret til at indberette eventuelle mangler, der skal behandles ved 5 års gennemgangen. Du kan kun reklamere over væsentlige mangler ved 5 års gennemgangen.

Vær opmærksom på, at du – for ikke at fortabe rettigheder – skal reklamere over mangler, når du opdager dem og ikke afvente indkaldelse til 1 og 5 års gennemgange. Hvis udbedring af manglen vurderes at kunne afvente 1 og 5 års gennemgangene, vil du fra Carlsberg Byen P/S modtage meddelelse om, at bedømmelse og eventuel afhjælpning af det påberåbte forhold udskydes til 1 og 5 års gennemgangene.



CARLSBERG BYEN P/S

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V
Telefon: 7022 1799
cby@carlsbergbyen.dk

Version 2
August 2020



CARLSBERGBYEN.DK



@CARLSBERGBYEN



CARLSBERG BYEN