



KØBEROVERTAGELSE

# Overdragelse af ny lejlighed til ny beboer & mangelgennemgang

## Om afleveringsforretningen

I denne vejledning er beskrevet, hvordan aflevering af din bolig og behandlingen af mangler foregår, når du køber din lejlighed som en projektlejlighed. Hvis du først køber den, når den er færdigopført, vil selve afleveringen foregå på samme måde som det er beskrevet i dette notat, men du skal være opmærksom på, at lejligheden i så fald købes som beset og at Carlsberg Byen derfor kun hæfter for skjulte fejl og mangler.

Ved afleveringsforretningen gennemgår Carlsberg Byen sammen med køber lejlighedens indre samt altan/terrace for mangler, og nøgler til ejendommen overdrages til køber. Der vil typisk være afsat 2 timer til afleveringsforretningen. Det er købers lejlighed lige så snart, at mangelgennemgangen er udført og nøglerne overdraget. Når Carlsberg Byen går ud af døren, aflæses målere som det sidste, og Carlsberg Byen sørger for, at der indrapporteres ejerskifte til forsyningsselskaberne.

### Afleveringsprotokol/mangelliste

Registreringen af fejl og mangler sker på en mangelliste, der er bilag til selve afleveringsprotokollen. Alle fejl og mangler bliver registeret med beskrivelse og billede. Efter mangelgennemgangen bliver afleveringsprotokollen indscannet af bygherre og indlagt på en digital platform, C-web. Køber har adgang til at skrive yderligere punkter på mangellisten i C-web i de første 48 timer efter afleveringsforretningen, dog skal man være opmærksom på, at punkter af kosmetisk karakter, f.eks ridser på gulve, vægge, overflader, vinduer mm, skal være påpeget ved afleveringsforretningen, da de ellers vil blive afvist. Når de 48 timer er gået, kan der ikke længere registreres i C-web. Vær opmærksom på, at et registreret forhold først er anerkendt som en mangel, når Carlsberg Byen har anerkendt forholdet som en mangel.

### Tolerancegrænse

De overflade- og funktionsmangler, der noteres af Carlsberg Byen og køber, er at betragte som en bruttoliste over registrerede forhold. Køber skal være forberedt på, at registrerede forhold kan blive afvist, hvis de falder under en gældende tolerancegrænse. Ved tvivlsspørgsmål henvises til udgivelsen "Hvor går grænsen" ([www.tolerancer.dk](http://www.tolerancer.dk)) udgivet af Dansk Byggeri. Kosmetiske skader vil som udgangspunkt altid blive afvist, hvis de først påberåbes efter afslutning af afleveringsforretningen, med mindre det er åbenlyst, at forholdet må have været til stede ved afleveringsforretningen men blot er overset.

### Efter mangelgennemgang

Efter overdragelsen og mangelgennemgangen sender Carlsberg Byen et resume af de registrerede fejl og mangler til beboeren. Mangler, der først påberåbes efter afleveringsforretningen kan udskydes til bedømmelse til 1 års gennemgangen, med mindre forholdet må antages at blive forværret ved udskydelse.

### C-web:

Se vejledningen til C-web i beboermappen, som udleveres på overtagelsesdagen.

## Udbedring af fejl og mangler

Carlsberg Byen tager stilling til de registrerede forhold efter mangelgennemgangen. Køber kan forvente at få svar vedrørende de registrerede forhold inden for ca. 1 uge. Såfremt de registrerede forhold godkendes som mangler, vil disse blive udbedret og Carlsberg Byen meddeler køber tidspunkt for udbedringen.

I forbindelse med udbedringen skal man være opmærksom på, at det ikke altid vil være den samme håndværker, der udbedrer alle manglerne i lejligheden. Ofte vil forskellige/flere håndværkere skulle benyttes. Det vil derfor ofte være nødvendigt at få adgang til lejligheden i flere omgange, ligesom den håndværker, der kommer for at udbedre malermangler sjældent har nogen viden om andre registrerede mangler eller hvornår disse bliver udbedret.

Al kommunikation omkring udbedring af mangler i lejlighederne skal gå gennem Carlsberg Byen. Du må som køber ikke selv rette henvendelse direkte til håndværkerne.

Vær venligst opmærksom på, at håndværkerne kun udbedrer de fejl/mangler, de har fået anvist på baggrund af rapporten i C-web (mangelgennemgangen).

## Procedure ved mangelgennemgang

- Boligen gennemgås rum for rum
- Besigtigelse foretages i alle rum med vinduer i naturligt diffust lys.
- Malerarbejdet skal ses på en afstand til væggen på min. 1,5 meters afstand. Der ses vinkelret ind på fladen.
- Gulve og lofter besigtiges stående i medlys.
- I boligen kan der forekomme udtøringsrevner i perioden fra denne mangelgennemgang og frem til udbedringen ved 1-års gennemgangen. Eventuelle svindrevner noteres på mangellisten ved 1 års - gennemgangen og udbedring sker derefter.
- Følgende funktionstestes ved mangelgennemgangen: Hårde hvidevarer, elinstallation og vvs-installationer (vand, varme, udsugning og afløb).
- Altan (er) og terrasse(r) gennemgås for overflademangler

## Gennemgang efter 1 og 5 år

### 1-års gennemgang

Et år efter færdiggørelsen af ejendommen bliver du indkaldt til gennemgang af boligen. Du kan ved 1-års gennemgangen påpege eventuelle skjulte mangler og funktionsmangler. Du kan ikke påpege synlige forhold, der kunne eller burde have været opdaget og påpeget i forbindelse med afleveringsforretningen.

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 er sædvanligt forekommende og er ikke en mangel.

Carlsberg Byen tilbyder dog at udføre en kulancemæssig udbedring af svindrevner ved 1-års gennemgangen. Udbedring sker ved påføring af plastisk fugemateriale i revnen og eventuel nødvendig malermæssig efterbehandling. Malermæssig efterbehandling udføres alene som pletreparation – der udføres ikke fuldmaling af hele vægflader, og reparationen vil ofte være synlig.

Efter 1-års gennemgang udføres ikke yderligere reparation af svindrevner, uanset om disse måtte opstå igen, samme eller andre steder i boligen. Efter afsluttet 1-års gennemgang kan du alene påpege væsentlige mangler.

Gulve ligger på et stødabsorberende underlag. Det er sædvanligt at gulve giver sig som følge af påvirkning af temperaturforskelle og almindeligt brug. Det må derfor forventes, at gulve med tiden vil give sig lidt, når man går på dem. Ligeledes kan nedbøjninger i hjørner og langs vægge forekomme – særligt, hvis der placeret tunge møbler langs væggene. De beskrevne forhold anerkendes kun som mangler, hvis nedbøjning overskrider gældende tolerancer.

### **5-års gennemgang**

Cirka 4 år og 10 måneder efter byggeriets færdiggørelse vil du blive indkaldt til 5-års gennemgang. Ved 5-års gennemgangen kan der alene påberåbes væsentlige mangler.