

# Det vigtige el- og vvs-tjek

Din andel - vores kompetencer

**abf**

# Andelsboliger generelt

Disposition:

1. Salg af andelsbolig
2. Vedligeholdelsespligt
3. Forandringer og ansvar for forandringer
4. ABF's holdning til el- og vvs-tjek



# 1. Salg af andelsbolig

Når en andelsbolig skal overdrages, skal retningslinjerne i Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1 følges:

1. Andelskrone
2. Forbedringer
3. Den vedligeholdelsesmæssige stand af boligen



## 2. Vedligeholdelsespligt

- Pligten til vedligeholdelse i en andelsboligforening er ikke lovbestemt, men derimod vedtægtsbestemt.
- Det er derfor ordlyden af foreningens bestemmelse i vedtægterne, der er afgørende for, hvem der har ansvaret for vedligeholdelse på hvilke områder. ( **ABF's standardvedtægter § 9** )



### 3. Forandringer og ansvar for forandringer

- Når en andelshaver vil lave forandringer i boligen, er der i foreningens vedtægter en bestemmelse, der fastsætter retningslinjer for, hvad man her skal være opmærksom på. En sådan bestemmelse hedder forandringsbestemmelsen. **(ABF's standardvedtægter § 10 )**
- Ansvaret for forandringer foretaget af andelshaver ligger hos den nuværende andelshaver, og sådanne forandringer er ikke omfattet af vedligeholdelsesbestemmelsen.
- Andelshaver kan evt. kræve forbedringsværdi herfor ved fraflytning til en afskrevne restværdi.



### 4. ABF's holdning til el- og vvs-tjek

- I forbindelse med salg af en bolig kræver flere foreninger, at der foretages el- og vvs-tjek af boligen.
- ABF synes, at dette er en god ide.
- Det sikrer en given standard i foreningen og tilsikrer tillige en forsvarlig bygningsdrift.



# Overdragelsessituationen

## Disposition

1. Bestyrelsens rolle ved salg
2. Gebyrproblematik
3. Vedtægtsbestemmelser
4. Bestyrelsens rolle i forhold til el- og vvs-tjekket
5. Tilbagehold eller fradrag i overdragelsessummen



# Bestyrelsens rolle ved salg

- ABL § 6, stk. 7:

Ved salg af en bolig skal bestyrelsen godkende betingelserne for overdragelsen.

- Lighedsgroundsætningen

Den foreningsretslige lighedsgroundsætning gør, at foreningens praksis skal respekteres.





# Gebyrproblematik

- Hvad regulerer, om man kan pålægge andelshavere/sælger et gebyr?
- Aftalelovens § 36 – Beløbets størrelse.
- Hvad kræves der konkret for, at man i foreningen kan foretage disse tjek?
- Vedtægtsbestemmelse herom fremgår af de alternative bestemmelser til ABF's standardvedtægter



## Vedtægtsbestemmelser

- ” § 15 stk. 3, erstattes af:

*Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, **at overdrageren refunderer udgifter til el og vvs eftersynsrapporter**, besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.”*

- Vedtagelseskrav



# Bestyrelsens rolle ved el- og vvs-tjekket.

- Gode råd
- ABF's holdning
  - Tjekket bør foretages inden en salgsaftale udfærdiges, så bestyrelsen i overdragelsesaftalen kan tage højde for eventuelle bemærkninger fra el- og vvs-tjekket.



# Tilbagehold eller fradrag i købesum

- Har det nogen betydning om tjekket foretages før eller efter at overdragelsesaftalen underskrives?
- Hvilken betydning har det, hvis der sker tilbagehold eller et fradrag i overdragelsessummen?



# Kontakt ABF's medlemsrådgivning



Shalaleh Momeni  
Juridisk chef, advokat



Jacob Vilhelmsen  
Jurist



Maleha Qureshi Ansari  
Jurist



Anne Kristensen  
Jurist



Finn Marcher  
Økonom



Karina Egholm  
Økonom

Telefonisk kl. 09.00 – kl. 14.00  
på tlf. 33 86 28 30  
eller på e-mail: [abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)



# Tak for i aften

- Spørgsmål til underviserne

