

Højesteretsdom fra 2023 kan sætte dagsordenen for årets generalforsamling



[Åbn denne mail i din browser](#)

Q-MUNITY

2. udgave af Q-munity 2024

I denne udgave af Q-munity retter vi fokus mod årets ordinære generalforsamlinger, hvor en højesteretsdom for 2023 potentielt kan sætte dagsordenen.

Dommen ændrer måske den hidtidige praksis for jeres medlemmers renoverings- og vedligeholdelsesarbejde, idet den udfordrer tidligere opfattelser af ansvar for skader. Derudover understreger den vigtigheden af at skabe en klar, tydelig og dækkende vedtægt, der har taget højde for fremtidige skadehæftelser.

I forlængelse af dommen har vi lavet en kort vejledning, der skitserer bestyrelsens procedure i forbindelse med medlemmernes renoveringsprojekter.

Afslutningsvist berører vi en "evergreen" på den ordinære generalforsamling; Nemlig ejendommens brandsikkerhed og opbevaring af genstande på fællesarealerne. Læs med og download en informativ flyer, der kan deles ud til jeres medlemmer på den ordinære generalforsamling.

Tak fordi du er en del af Q-munity!

.. Hov vent!

Den 19. februar 2024 overrakte vi en præmie til en heldig deltager i vores kundetilfredshedsundersøgelse fra januar.

Det var vores dygtige senior kundechef Susan og Operations Manager Sandra,

der overrakte præmien til ejerforeningen Fredensgade 13, som tog imod et flot og stort insekthotel, der nu vil invitere grøn, biodiversitet midt ind i byen. Du kan **læse mere om overrækkelsen her**.



Højesteretsdom fra 2023 overrasker: Skadshæftelse ved lejlighedsrenovering

En højesteretsdom fra august 2023 rystede sidste år vores branche.

Dommen placerede overraskende hæftelsesansvaret hos underbo og andelsboligforening, da en andelshavers håndværker ved et uheld pådrog disse omfattende vandskader i forbindelse med en badeværelsesrenovering.

Dommen betyder, at jeres andelsboligforening og ejerforening skal handle proaktivt for at sikre jer selv i fremtiden! Men bare rolig - vi vejleder jer i den rigtige retning.

[Læs vores artikel om Højesteretsdommen](#)

Gør jer klar til årets generalforsamling: Forslag om vedtægtsændring

På vores hjemmeside har vi udgivet en artikel om højesteretsdommen, som I kan læse i linket ovenfor.

Ligesom de fleste af vores branchekolleger er vi overrasket over dommens udfald, og vi opfordrer derfor vores kundeportefølje til handling.

Vi anbefaler, at bestyrelsen på den kommende generalforsamling stiller et forslag om klar ansvarsfordeling i forbindelse med medlemmernes renoveringsprojekter, idet det kan sikre foreningen og naboer juridisk og økonomisk i fremtiden.

Vi kan hjælpe jer!

I Qvortrup vil vi gerne hjælpe jer med at ændre reglerne, så jeres forening er bedre beskyttet mod lignende problemer i fremtiden.

Af den grund anbefaler vi, at I fremsætter forslag om tilpasning af jeres vedtægt fsva. medlemmernes ansvar og hæftelse ved deres private renoveringsprojekter på den næste generalforsamling. **Dette gælder, uanset om I er en ejerforening eller andelsboligforening.**

Vi er parate til at hjælpe jer med at formulere de nødvendige ændringer, så vi sammen kan behandle dem på den kommende generalforsamling.

Ønsker I vores hjælp?

Hvis I ønsker vores hjælp til at opdatere jeres vedtægter med afsæt i højesteretsdommen, hjælper vi jer gerne hermed! Vi har administreret ejendomme i mere end 60 år, og vi kan derfor vejlede jer i den helt rigtige retning.

Vi hjælper jer med at formulere de konkrete vedtægtsændringer, indarbejde dem i dagsordenen samt at behandle dem på den ordinære generalforsamling til vedtagelse. Hvis ændringerne vedtages af jeres medlemmer, opdaterer vi jeres vedtægt og sikrer påtegning i henhold til tegningsreglen.

Vores arbejde i forbindelse med ovenstående andrager kr. 5.000, som opkræves foreningen. (Bemærk at beløbet er eksklusiv tinglysningsomkostninger for ejerforeninger til Qvortrup og Skat).

Lad os tage dialogen om jeres konkrete behov, når vi planlægger generalforsamlingen og dens indhold.

Disse 3 ting kan påvirkes af dommen:

1. Ejendommens forsikringer

I lyset af den overraskende dom, kan vi i fremtiden se ind i et behov for at udvide ejendomsforsikringens sædvanlige dækning, idet I pludselig skal

beskyttes mod skader fra medlemmernes renoveringsprojekter. Det må vi forvente, påvirker både selvrisiko og præmie.

Vores forsikringsmægler Johnny Hansen fra Dansk System Assurance A/S nævner desuden, at det ikke er alle selskaber, der tilbyder entreprisedækning i deres ejendomsforsikring, og derfor skal en entrepriseforsikring i mange tilfælde allerede i dag tegnes særskilt. Er I i tvivl om jeres specifikke dækning, så kontakt jeres kundechef, der gennem forsikringsmægler kan skabe det fornødne overblik.

2. Fremtidig frygt for vedligeholdelse:

Højesterets afgørelse kan udløse en fremtidig frygt for vedligeholdelse, som kan hæmme udviklingen og vedligeholdelsen af lejlighederne. Det er naturligvis den modsatte udvikling, end den vi ønsker for de danske ejendomme, der gerne skal danne rammerne om et hjem for mange beboere i mange år frem.

3. Øget kontrol og vedtægtsændringer:

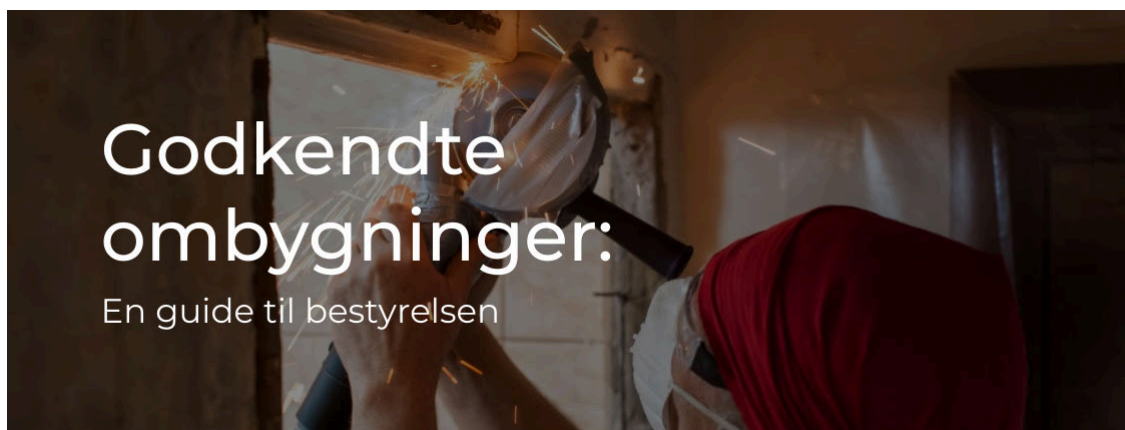
Der stilles for alvor krav til foreningens vedtægter, som bør være gennearbejdet og klare i sin ordlyd. Derudover stiller dommen yderligere krav til, at foreningen overvåger udførte arbejder nøje og fastsætter klare retningslinjer for projekterne. [Læs vores vejledning hertil i dette nyhedsbrev.](#)

Skab klare retningslinjer og rammer for et trygt, fælles hjem

Højesteretsdommen understreger behovet for, at foreninger håndterer ansvar og risici omhyggeligt i forbindelse med medlemmernes projekter.

Vi mener, at vi når lang vej gennem opdatering af vedtægterne, så vi herigennem kan danne klare retningslinjer og rammer for et trygt fælles hjem.

Vi anbefaler derfor, at I som bestyrelse går sammen med jeres kundechef, så vi kan få opdateret jeres vedtægt ved næstkommende lejlighed.



Godkendte ombygninger: En guide til bestyrelsens godkendelse af forandringer i boligen

Efter Højesteretsdommen fra 2023 er det mere relevant end nogensinde at lave en klar forretningsgang i bestyrelsen for jeres håndtering af medlemmernes ombygninger.

Det er bestyrelsen, der har ansvaret for at godkende og sikre gennemførelsen af hvert medlems lejlighedsprojekt i henhold til vedtægtens bestemmelser herom. Efter en nærmere og konkret aftale kan Qvortrup påtage sig visse opgaver i forbindelse hermed - dog mod særskilt honorar.

Vi anbefaler, at I (uanset opgavefordelingen) udarbejder en tydelig forretningsgang baseret på den følgende procedurebeskrivelse for at sikre en effektiv proces:

1. Kontakt til Kundechef:

Straks I har modtaget en henvendelse om ombygning fra et medlem, anbefaler vi, at I kontakter jeres kundechef.

Hvis I har indgået aftale herom, vil Kundechefen nemlig instruere medlemmet i at fremsende nødvendig dokumentation for projektet, som I skal bruge til at afgive eventuel godkendelse. Bemærk, at bestyrelsen som hovedregel skal godkende enhver ombygning i boligerne.

2. Dokumentation fra Medlemmet:

Medlemmet skal modtage en skriftlig anmodning om dokumentation, og når denne foreligger, skal I gennemgå dokumenterne for at vurdere projektet og en

godkendelse heraf.

I skal på baggrund af materialet sikre, at projektet er i overensstemmelse med foreningens vedtægt, og at der er tilstrækkelig dokumentation for autoriseret udførelse, projektbeskrivelser og -tegninger.

I lyset af dette punkt er det enormt vigtigt, at I har skarpe og forståelige vedtægter, der sætter klare rammer og retningslinjer for forandringer inde i den enkelte bolig. Med dette er det nemlig nemt at forstå muligheder og begrænsninger - ikke kun for det enkelte medlem, men også for jer som bestyrelse.

3. Bestyrelsens godkendelse:

Efter en grundig evaluering og gennemgang af projektet, skal I sende en officiel godkendelsesskrivelse med de nødvendige betingelser til medlemmerne. Dette kan ske gennem Kundechefen, som fremsender en skriftlig godkendelsesskrivelse til medlemmet, hvis det er aftalt.

4. Løbende Tilsyn:

Som bestyrelse har I mulighed for at sikre løbende tilsyn med projektet for at overvåge betingelsernes overholdelse og lovligheden af arbejdet. Udgiften hertil kan pålægges medlemmet.

5. Færdigmelding inden 1 År:

Projektgodkendelsen bør som udgangspunkt alene gælde i 1 år, og medlemmet skal derfor have fremsendt færdigmelding inden et år fra godkendelsesdatoen.

6. Dokumentopbevaring i uHabi:

Kundechefen kan gemme alle relevante dokumenter, tilladelser og godkendelser i boligens private arkiv på uHabi, så disse kan tilgås af nuværende og fremtidige beboere.

Læs også vores digitale vejledning; "Bestyrelsens godkendelse af ombygninger" gennem linket nedenfor.

[Se vejledning](#)



Generalforsamlingens evergreen: Opbevaring af genstande på fællesarealer

Hvert år tager den ordinære generalforsamling fat på vigtige spørgsmål, og et emne der næsten optræder hvert eneste år, er medlemmernes private opbevaring på fællesarealer.

Emnet er en evergreen, når det kommer til den ordinære generalforsamling, og derfor har vi lavet en vejledning herom på vores hjemmeside, som vi vil opfordre jer til at læse.

[Læs den fulde vejledning](#)

Vejledningens 3 vigtigste pointer:

1. Brandsikkerhed og Fællesområder: Det er særligt med afsæt i brandregulativet, at det er afgørende at holde fællesarealer frie og ryddelige. Når fællesarealerne er frie, sikres mulighed for hurtig og effektiv evakuering ved brand - til glæde for alle beboere i ejendommen.

2. Respekt for fællesarealer: Opgange og trappeopgange udgør fællesområder, som skal respekteres som en del af foreningsfællesskabet.

Selvom der måtte være langt til affaldsskunken, eller at det er nemmest at stille sine kondisko udenfor lejligheden, er det vigtigt at finde alternativer til opbevaring på fællesarealer, så disse holdes fri.

3. Bestyrelsens rolle og beboers ansvar: Bestyrelsen spiller en central rolle i håndhævelsen af reglerne om opbevaring på fællesarealer, og I bør henvende jer til beboeren, straks I oplever at denne opbevarer genstande på jeres fællesarealer.

Det er jeres beboere, der har en forpligtelse til at holde områderne frie for genstande. Og hvis beboeren har modtaget et påkrav fra bestyrelsen, skal vedkommende naturligvis rette sig herefter. Hvis beboeren ikke følger jeres påbud, kan I faktisk fjerne dennes genstande for beboerens egen regning.

Skab klare linjer med vores flyer

For at lette jeres kommunikation med jeres medlemmer, har vi udarbejdet en informativ flyer, som I kan downloade herunder.

Hvis I oplever, at jeres fællesarealer bruges som privat opbevaring, kan I med fordel udlevere flyeren på den kommende generalforsamling, så alle kan være velinformede og bidrage til et trygt og velfungerende fællesskab for alle.

Download vores flyer til generalforsamlingen

[www.qvortrup-adm.dk]



Copyright © 2024 Qvortrup Administration A/S, All rights reserved.
You are receiving this email because you opted in via our website.

Qvortrup Administration A/S
Lyngby Vej 28
Osterbro
København 2100
Denmark

