

GI
BEDRE
BOLIGER

Grundejernes Investeringsfond

Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf. 82 32 23 00
Fax 82 32 23 02

Fredensgade 36
8000 Århus
Tlf. 82 32 26 00
Fax 82 32 26 01

gikonto@gi.dk
www.gi.dk

GI er en fond, som løser lovopgaver med det formål at sikre bedre boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsboliger, yder billige lån og støtter innovative udviklingsprojekter

VEJLEDNING TIL REGNSKABSBLANKET

VEDLIGEHOLDELSKONTOEN EFTER
BOLIGREGULERINGSLOVENS

§ 18 og 18 b

1.

Oplysninger om ejendommen og ejeren

Her står § 18 saldoen, § 18b bindingspligten og indestående efter sidste regnskab.

Spærret beløb

Et spærret beløb er et beløb, der kan udbetales på grund af udgifter afholdt i en tidligere periode, men hvor udlejer ikke har bekræftet, at betingelserne for frigivelse er opfyldt. Spærrede beløb forrentes ikke.

2.

Oplysning om udgifterne

Du skal opdele dine udgifter i vedligeholdelse og forbedringer.

Vedligeholdelse (boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 1. punktum og § 19, stk. 2) er arbejder, der opretholder kvaliteten af det lejede og modvirker slid og ælde.

Eksempler på vedligeholdelse:

- Maling af facader
- Maling af opgange
- Reparation af tag
- Reparation og udskiftning af faldstammer
- Reparation af kloak
- Reparation af nedslidt trappebelægning og defekte trin
- Kitning af vinduer

- Udvendig maling af træværk
- Anden istandsættelse af ejendommen som følge af almindeligt slid og ælde, for eksempel udskiftning af køkkenborde og gulve
- Udskiftning og reparation af tekniske installationer, fx hårde hvidevarer, dørtelefoner, elevatorer og varme anlæg.

Når lejerne får ekstra faciliteter eller kan spare ressourcer, fx varme, er det **forbedringer** (boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 2. punktum og § 19, stk. 2). Du kan kun tage forbedringer med over vedligeholdelseskontoen, hvis

- Du har fået accept fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af boliglejerne.
- Udgifterne ikke er dækket af en højere leje.

Maling, hvidtning og tapetsering i lejlighederne kan ikke tages med, fordi der er særlige regler om indvendig vedligeholdelse.

Hvis du optager et **prioritetslån** til udgiften, kan du vælge enten at tage hele udgiften med over kontoen i det år, arbejdet er udført, eller tage de årlige ydelser på lånet med efterhånden, som de betales.

Ejendommens driftsudgifter kan du ikke tage med over kontoen. Det drejer sig fx om skatter, afgifter, forsikringer, udgifter til administration og

Vi håber, at denne vejledning kan være til hjælp, når du skal udfylde regnskabsblanketten. Numrene svarer til punkterne på regnskabsblanketten.

renholdelse, herunder skorstensfejning, renovation og løn til vicevært.

Udgifter, der er dækket af **tilskud, forsikring eller momsrefusion**, kan du heller ikke tage med.

Du kan ikke tage udgifter med for **ejerlejligheder og andelsboliger**, der er solgt i perioden. Har du købt boliger, kan udgifterne tages med fra købsdatoen.

Du skal ikke sende **dokumentation** for udgifterne. Hvis vi vil se dokumentation, beder vi om det. Det sker for eksempel, hvis regnskabet bliver taget ud til kontrol.

3.

Arealer og hensættelser

Du skal hensætte for ejendommens beboelses- og erhvervsareal.

Hvis der er sket ændringer i arealet, kan du rette det på blanketten og vedlægge dokumentation. Husk at oplyse dato og årsag til ændringen.

§ 18

Du skal hensætte for ejendommens samlede bruttoetageareal (beboelse og erhverv). Hvis GI har fået besked om, at der hensættes et ekstra beløb til vedligeholdelse efter § 18, stk. 4 eller § 18 d, indgår beløbet i hensættelserne.

§ 18 b

I årene 1995-1997 blev § 18 b satsen forhøjet med 4 kr. pr. m² årligt ("høj" sats), med mindre udlejer oplyste, at forhøjelsen kun skulle være 1,50 kr. pr. m² for 1995 og 1 kr. for 1996 og 1997 ("lav" sats). Forhøjelsens størrelse afhænger af lejernes vedligeholdelsespligt efter leje-lovens § 20. Hvis § 18 b satsen er ændret fra "høj" til "lav" – eller omvendt – i løbet af regnskabsperioden, skal du oplyse os om det, så vi kan rette hensættelserne.

Hvis der er **solgt eller købt ejerlejligheder eller andelsboliger** i perioden, skal du udfylde det vedlagte reguleringskema. Du skal ikke hensætte for lejligheder, der er solgt i perioden. Ved køb skal du hensætte fra købsdatoen.

4.

Underskrift

Du skal bekræfte hensættelsernes og udgifternes størrelse. Det kan du gøre på 2 forskellige måder:

- Har du orienteret beboerrepræsentationen eller alle beboelseslejerne om udgifterne, kan du underskrive i punkt A.
- Ellers skal du underskrive i punkt B, øverst, og få din revisor eller advokat til også at attestere i punkt B.

5.

Udbetaling

Dette punkt fremgår kun, hvis § 18 b er positiv.

På www.gi.dk, Konto/Regnskab kan du se et eksempel på, hvordan en regnskabsblanket udfyldes. Her kan du også bestille pjecen "Forbedring eller vedligeholdelse".

Frist

Du kan sende regnskabet til GI, så snart du har gjort udgifterne op og udfyldt blanketten. Vi sætter udgifterne til 0 kr., hvis vi ikke har modtaget blanketten inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor regnskabsperioden udløber.

Hvis du skal have penge udbetalt, udbetaler GI i løbet af 3 uger.

Skal du indbetale, er fristen 6 måneder fra regnskabsperiodens slutdato. Det betyder, at GI ikke kræver beløbet indbetalt før denne dato. For regnskaber, der følger kalenderåret, er det fx 1. juli i året efter.

Vi henviser til boligreguleringslovens kapitel III og III A om vedligeholdelse og vedligeholdelseskontoen i GI, samt bekendtgørelse nr. 632 af 15.6.2006 om binding af beløb i GI.

FORKLARING:

Eksempel

Trappeopgangen er blevet malet, og der er udført diverse andre reparationer på ejendommen. Der er i alt brugt 75.000 kr. til dette. *Hele udgiften er vedligeholdelse, som kan tages med over § 18 og 18 b kontoen.*

Der er desuden blevet moderniseret et køkken i en lejlighed for i alt 75.000 kr. Udlejeren vurderer, at 25.000 kr. af denne udgift er vedligeholdelse eller "sparet vedligeholdelse". *De 25.000 kr. kan tages med over § 18 og 18 b kontoen.*

Resten af udgiften til det moderniserede køkken er 50.000 kr. Udlejeren har opkrævet en højere leje for 40.000 kr. Der er altså 10.000 kr., der ikke er dækket af lejen. *Udlejeren kan få dette beløb med over § 18 og 18 b kontoen, fordi et flertal af boliglejerne har accepteret det.*

REGNSKABSBLANKETTEN UDFYLDES SÅDAN:

| | | |
|---|---|-------------|
| Udgifter til vedligeholdelse | | 100.000 kr. |
| Udgifter til forbedring afholdt med lejernes accept og uden lejeforhøjelse | | 10.000 kr. |
| Tilskud, erstatning fra forsikring, momsrefusion o. lign. fratrækkes | + | 0 kr. |
| Udgifter i alt | | 110.000 kr. |

FORKLARING:

En ejer har haft udgifter til almindelige vedligeholdelsesarbejder på 176.300 kr. Han har fået refunderet 6.300 kr. af sit forsikringselskab pga. en vandskade. *Dette beløb kan ikke tages med over kontoen.*

Han har også brugt 1.200.000 kr. på at renovere altanerne, og til det optaget et lån i GI på 1.000.000 kr. *Hele udgiften er vedligeholdelse, som kan tages med over § 18 og 18 b kontoen.* De 200.000 kr., der ikke er dækket af lånet, tager ejeren med i år.

Den del, der er lånefinansieret (1.000.000 kr.), kan ejeren tage med i form af de årlige ydelser i stedet for med totalbeløbet, og det har han valgt at gøre. De årlige ydelser på lånet er 50.670 kr.

REGNSKABSBLANKETTEN UDFYLDES SÅDAN:

| | | |
|---|---|-------------|
| Udgifter til vedligeholdelse | | 426.970 kr. |
| Udgifter til forbedring afholdt med lejernes accept og uden lejeforhøjelse | | - |
| Tilskud, erstatning fra forsikring, momsrefusion o. lign. fratrækkes | + | 6.300 kr. |
| Udgifter i alt | | 420.670 kr. |