

The logo consists of the letters 'GI' in a bold, white, sans-serif font. The background of the entire page is a repeating pattern of stylized house outlines and raindrops in a light green color.

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

FORBEDRINGSKONTOEN EFTER
LEJELOVENS

§ 63 a

1.

Oplysninger om ejendommen og ejeren

Her står bindingspligten efter sidste regnskab og indestående på kontoen.

2.

Oplysning om udgifterne til forbedring

Du skal beskrive det arbejde, du har udført, fx "Isolering af taget og indretning af nyt badeværelse".

Mange forbedringer indeholder også vedligeholdelsesarbejder. Det er dog kun forbedringsdelen, du kan få dækket af kontoen.

Når lejerne får ekstra faciliteter eller kan spare ressourcer, er det forbedringer. Eksempler på **forbedringer**:

- Installation af centralvarme eller fjernvarme (minus sparet vedligeholdelse)
- Etablering af bad
- Arbejder, der forøger kapaciteten af ejendommens forsynings- og afløbsledninger til el og vand.

Udgifter, der vedrører både boligerne, erhverv og egen bolig, skal nedsættes forholdsæssigt, så du **kun tager de udlejede boligers andel med**.

Det kan fx være installation af porttelefon, centralvarme eller isolering af tagetagen.

Du kan ikke tage forbedringer med over kontoen, hvis

- udgifterne er dækket af en højere leje
- udgifterne er dækket af tilskud eller forsikring.

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 beboelsesareal, dog ikke for din egen bolig.

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

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.

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

4.

Underskrift

I punkt A bekræfter du hensættelsernes og udgifternes størrelse, og erklærer, at:

- Beboerrepræsentationen eller lejerne har modtaget meddelelse om udgifterne og om det beløb, der ønskes udbetalt eller modregnet i fremtidige hensættelser.
- Beboerrepræsentationen eller lejerne ikke har gjort indsigelser mod udbetalingen eller modregningen inden 6 uger.

I punkt B kan du desuden få din advokat eller revisor til at attestere udgifterne.

Udbetaling

Du kan få udbetalt beløb, hvis du har haft udgifter til forbedringer, og udgifterne overstiger årets hensættelser. Hvis der ikke er indestående på kontoen, modregner vi udgiften i de fremtidige hensættelser.

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 lejelovens kapitel X A om forbedringskontoen i GI, og bekendtgørelse nr. 632 af 15.6.2006 om binding af beløb i GI.

FORKLARING:

Eksempel

Der er blevet moderniseret et køkken i en bolig 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 ikke tages med over forbedringskontoen.*

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 § 63 a kontoen.*

REGNSKABSBLANKETTEN UDFYLDES SÅDAN:

Fortæl om forbedringerne, som skal registreres på § 63 a kontoen:

Modernisering af køkken.

Samlede udgifter 75.000 kr.

Du skal fratække følgende udgifter fra, hvis de indgår i det samlede udgiftsbeløb:

- Vedligeholdelsesandel ÷ 25.000 kr.
- Dækket af lejeforhøjelse eller ny leje ÷ 40.000 kr.
- Andel til erhvervslejemål og ejers egen bolig ÷ 0 kr.
- Tilskud efter anden lovgivning og erstatning fra forsikring ÷ 0 kr.

Fradrag i alt 65.000 kr. 65.000 kr.

Udgifter til forbedringer på § 63 a kontoen 10.000 kr.

FORKLARING:

Eksempel 2

Vinduerne er blevet udskiftet i en ejendom med både bolig og erhverv for en samlet udgift på 140.000 kr. De 20.000 kr. vedrører erhvervsdelen. *Denne del af udgiften kan ikke tages med over forbedringskontoen.*

40.000 kr. er "sparet vedligeholdelse", *som ikke kan tages med over forbedringskontoen.*

Der er ikke opkrævet en højere leje.

REGNSKABSBLANKETTEN UDFYLDES SÅDAN:

Fortæl om forbedringerne, som skal registreres på § 63 a kontoen:

Udskiftning af vinduer med et lag glas til termovinduer.

Samlede udgifter 140.000 kr.

**Du skal trække følgende udgifter fra,
hvis de indgår i det samlede udgiftsbeløb:**

· Vedligeholdelsesandel ÷ 40.000 kr.

· Dækket af lejeforhøjelse eller ny leje ÷ 0 kr.

· Andel til erhvervslejemål og ejers egen bolig ÷ 20.000 kr.

· Tilskud efter anden lovgivning og erstatning fra forsikring ÷ 0 kr.

Fradrag i alt 60.000 kr. 60.000 kr.

Udgifter til forbedringer på § 63 a kontoen 80.000 kr.