

Sådan læser du vedligeholdelsesregnskabet

For private udlejningsejendomme med bindingskonto

Sådan finder du vedligeholdelsesregnskabet

Du finder vedligeholdelsesregnskabet for en ejendom på GI's hjemmeside.

Vælg **"Se vedligeholdelsesregnskab"**, og søg på adressen ved hjælp af formularen i popup vinduet. Regnskab for de enkelte ejendomme ligger tilgængeligt for de seneste 3 år.

The screenshot shows the GI website interface. At the top, there is a search bar and navigation tabs for 'Byggeteknisk viden', 'Fond & udvikling', and 'Økonomi & rådgivning'. Below the navigation, there are three columns of links. The 'Selvbetjening' section is highlighted with a red circle, and a red arrow points to the 'Se vedligeholdelsesregnskab' link. A red button labeled 'KLIK HER' is positioned below the circle.

Introduktion til vedligeholdelsesregnskabet

Efter reglerne i boligreguleringsloven (BRL) har en ejer af en bindingspligtig ejendom pligt til hvert år at hensætte beløb til vedligeholdelse af sin ejendom på 2 forskellige konti kaldet § 18 og § 18b.

Ejeren skal desuden indberette årets vedligeholdelsesudgifter på en ejendom til GI, som derefter kan danne årets vedligeholdelsesregnskab for ejendommen.

Vedligeholdelsesregnskaber for ejendomme med en konto hos GI er offentligt tilgængeligt.

Et vedligeholdelsesregnskab består af 3 dele. I den første del præsenteres selve regnskabet. I anden del er der en specifikation af de indberettede udgifter, og i den tredje del er det angivet, hvordan hensættelserne er beregnet.

År	Beløb
1. januar 2017	41.000,00
31.12.2017	41.000,00

År	Beløb
1. januar 2018	41.000,00
31.12.2018	41.000,00

År	Beløb
1. januar 2018	41.000,00
31.12.2018	41.000,00

År	Beløb
1. januar 2018	41.000,00
31.12.2018	41.000,00

Vedligeholdelsesregnskab

Faktor	Beløb
Grundskat	500.000,00 kr.
Byggeskat	450.000,00 kr.
Skat	1.000.000,00 kr.
Alt	1.950.000,00 kr.

Specifikation af udgifter

År	Faktor	Beløb
1.1.2018 - 31.12.2018		
Skat	1.000,00 kr.	1.000,00 kr.
Byggeskat	450,00 kr.	450,00 kr.
Alt	1.450,00 kr.	1.450,00 kr.

År	Faktor	Beløb
1.1.2018 - 31.12.2018		
Skat	1.000,00 kr.	1.000,00 kr.
Byggeskat	450,00 kr.	450,00 kr.
Alt	1.450,00 kr.	1.450,00 kr.

Udregning af hensættelser

De følgende sider er en guide til at forstå opgørelsen af indestående på § 18 og § 18b kontiene samt til læsning af regnskabet.

Sammenhæng mellem indestående på § 18 og § 18 b konti

- Det beregnes hvert år hvor meget der skal hensættes til vedligeholdelse på begge konti uanset saldoen på kontiene ved årets begyndelse.
- Ejers årlige udgifter til vedligeholdelse af ejendommen modregnes ALTID først i årets hensættelser på § 18 kontoen og derefter i en evt. positivt saldo på § 18 kontoen (opstået pga. ikke forbrugte hensættelser fra tidligere år.
- Det er først, når alle pengene på § 18 kontoen er brugt (dvs saldo = 0) at indestående på § 18b kontoen påvirkes.
- Saldoen på § 18b kontoen kan være negativ, hvilket eksempelvis kan skyldes at årets udgifter til vedligeholdelse overstiger saldoen på § 18 kontoen samt årets hensættelser på både § 18 og § 18b kontoen.

Udbetaling af penge fra § 18b kontoen

- GI kan kun udbetale penge fra § 18b kontoen til dækning af vedligeholdelsesudgifter, hvis saldoen på § 18 kontoen er 0, og der er et positivt indestående på § 18b kontoen.

3 eksempler på regnskaber

Der er mange varianter af sammenhængene i et vedligeholdelsesregnskab afhængig af indestående på § 18 og § 18b kontiene ved årets begyndelse samt størrelsen af udgifterne til vedligeholdelse i året. I det følgende er forklaret de 3 mest almindelige eksempler. Eksempler varierer fra hinanden på disse punkter:

1. Indestående på § 18 kontoen er 0 eller positiv.
2. Indestående på § 18b kontoen er positiv eller negativ.
3. Årets udgifter større eller mindre end saldo på § 18 og 18b.

Sådan læser du vedligeholdelsesregnskabet

Udgangspunkt for regnskabet

- Saldoen på § 18 kontoen er positiv ved årets begyndelse
- Årets udgifter til vedligeholdelse på ejendommen er mindre end summen af saldoen på § 18 kontoen ved årets begyndelse og årets lovpligtige hensættelse på § 18 kontoen.
- Saldoen på § 18b kontoen er positiv ved årets begyndelse



Forklaring på regnskabets poster

- 1 Her ses det, at regnskabet gælder for året 2018

§ 18

- 2 Saldoen på § 18 kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår.
- 3 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 4 Posten "Udgifter" viser hvilke vedligeholdelsesudgifter, ejer har indbetalt i regnskabsåret.
- 5 Posten "Overført til § 18b" viser det beløb der overføres fra § 18 kontoen til § 18 b kontoen. Beløbet er i dette eksempel 0 kr.
- 6 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser – udgifter – beløb overført til § 18b kontoen (i dette eksempel 0 kr.).

§ 18b

- 7 Saldoen på § 18b kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår. Beløbet kan være både positivt og negativt.
- 8 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 9 Posten "Overført fra § 18" viser det beløb der overføres fra § 18 kontoen til § 18b kontoen. Beløbet er i dette eksempel 0 kr.
- 10 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser + beløb overført fra § 18 kontoen (i dette eksempel 0 kr.).

Boligreguleringslovens § 18 og § 18 b

Vedligeholdelsesregnskab

NY KONGENSGADE 15
1472 KØBENHAVN K
TLF: 82 32 23 00
CVR. NR. 26 09 25 15
GI@GI.DK
GI.DK

Dato	Kontonummer	Regnskabsperiode 1.1.2018 - 31.12.2018 1
Ejendommensadresse		

Nedenstående regnskabsoplysninger er indtastet af udlejer. GI er ikke ansvarlig for regnskabet. GI foretager kun stikprøvekontrol af regnskaber. Hvis du har spørgsmål til regnskabet, skal du kontakte din udlejer.

§ 18

2 Saldo pr. 31.12.2017	132.123,70 kr.
3 Hensat i perioden	269.152,00 kr.
4 Udgifter	-303.252,37 kr.
	<hr/>
5 Overført til § 18 b	0,00 kr.
	<hr/>
6 Saldo pr. 31.12.2018	98.023,33 kr.

§ 18 b

7 Saldo pr. 31.12.2017	2.014.202,14 kr.
8 Hensat i perioden	245.674,00 kr.
9 Overført fra § 18	0,00 kr.
	<hr/>
10 Saldo pr. 31.12.2018	2.259.876,14 kr.

Status på § 18 og § 18b konti ved årets udgang

- Saldoen på § 18 kontoen er lavere ved årets udgang **6**, da årets udgifter til vedligeholdelse **4** er større end årets hensættelse på § 18 kontoen **3**.
- **Der overføres ikke beløb fra § 18 kontoen til § 18b kontoen **5****, da saldoen på § 18b kontoen er positiv ved årets begyndelse **7**, og årets udgifter til vedligeholdelse **4** kan dækkes af indestående og årets hensættelse på § 18 kontoen **3**.
- Saldoen på § 18b kontoen stiger på grund af den årlige hensættelse på § 18b kontoen **8**, som indbetales til GI.
- **Der udbetales ikke penge fra § 18b kontoen** da saldoen på § 18b kontoen er positiv ved årets begyndelse **7**, og årets udgifter til vedligeholdelse **4** kan dækkes af indestående **2** og årets hensættelse på § 18 kontoen **3**.

Sådan læser du vedligeholdelsesregnskabet

Udgangspunkt for regnskabet

- Saldoen på § 18 kontoen er positiv ved årets begyndelse.
- Årets udgifter til vedligeholdelse på ejendommen er større end summen af saldoen på § 18 kontoen ved årets begyndelse og årets lovpligtige hensættelse på § 18 kontoen.
- Saldoen på § 18b kontoen er positiv ved årets begyndelse.



Forklaring på regnskabets poster

- 1 Her ses det, at regnskabet gælder for året 2018

§ 18

- 2 Saldoen på § 18 kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår.
- 3 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 4 Posten "Udgifter" viser hvilke vedligeholdelsesudgifter, ejer har indbetalt i regnskabsåret.
- 5 Posten "Overført til § 18b" viser det beløb der overføres fra § 18 kontoen til § 18b kontoen. Beløbet kan være både positivt og negativt.
- 6 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser – udgifter – beløb overført til § 18b kontoen.

§ 18b

- 7 Saldoen på § 18b kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår. Beløbet kan være både positivt og negativt.
- 8 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året har hensat til vedligeholdelse.
- 9 Posten "Overført fra § 18" viser det beløb der overføres fra § 18 kontoen til § 18b kontoen.
- 10 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser + beløb overført fra § 18 kontoen.

Boligreguleringslovens § 18 og § 18 b

Vedligeholdelsesregnskab

Dato	Kontonummer	Regnskabsperiode 1.1.2018 - 31.12.2018 1
Ejendommensadresse		

Nedenstående regnskabsoplysninger er indtastet af udlejer. GI er ikke ansvarlig for regnskabet. GI foretager kun stikprøvekontrol af regnskaber. Hvis du har spørgsmål til regnskabet, skal du kontakte din udlejer.

§ 18

2	Saldo pr. 31.12.2017	42.367,37 kr.
3	Hensat i perioden	127.890,00 kr.
4	Udgifter	-269.364,56 kr.
		<hr/>
5	Overført til § 18 b	-99.107,19 kr.
		<hr/>
6	Saldo pr. 31.12.2018	0,00 kr.

§ 18 b

7	Saldo pr. 31.12.2017	1.130.116,66 kr.
8	Hensat i perioden	98.490,00 kr.
9	Overført fra § 18	-99.107,19 kr.
		<hr/>
10	Saldo pr. 31.12.2018	1.129.499,47 kr.

Status på § 18 og § 18b konti ved årets udgang

- Saldoen på § 18 kontoen er 0 kr. ved årets udgang **6**. Det skyldes at årets udgifter til vedligeholdelse **4** er større end summen af indestående **2** og årets hensættelse på § 18 kontoen **3**. Det vedligeholdelsesbeløb der mangler dækning for overføres til § 18b kontoen **5**.
- **Der overføres beløb fra § 18 kontoen 5 til § 18b kontoen 9**, da saldoen på § 18b kontoen er positiv ved årets begyndelse **7**, og årets udgifter til vedligeholdelse **4** ikke kan dækkes af indestående **2** og årets hensættelse på § 18 kontoen **3**.
- Saldoen på § 18b kontoen **10** falder da den årlige hensættelse på § 18b kontoen **8** er lavere end den del af årets vedligeholdelsesudgift som er overført fra § 18 kontoen **9**.
- **Der udbetales penge fra § 18b kontoen** svarende til forskellen på saldoen primo og ultimo året. **7 10**.

Sådan læser du vedligeholdelsesregnskabet

Udgangspunkt for regnskabet

- Saldoen på § 18 kontoen er 0 ved årets begyndelse
- Årets udgifter til vedligeholdelse på ejendommen er mindre end årets lovpligtige hensættelse på § 18 kontoen.
- Saldoen på § 18b kontoen er negativ ved årets begyndelse



Forklaring på regnskabets poster

- 1 Her ses det, at regnskabet gælder for året 2018

§ 18

- 2 Saldoen på § 18 kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår.
- 3 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 4 Posten "Udgifter" viser hvilke vedligeholdelsesudgifter, ejer har indbetalt i regnskabsåret.
- 5 Posten "Overført til § 18b" viser det beløb der overføres fra § 18 kontoen til § 18b kontoen. Beløbet kan være både positivt og negativt.
- 6 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser – udgifter – beløb overført til § 18b kontoen.

§ 18b

- 7 Saldoen på § 18b kontoen er ved årets begyndelse overført fra foregående regnskabsår. Beløbet er i delte tilfælde negativt.
- 8 Posten "Hensat i perioden" viser det beløb, som ejeren i løbet af året skal hensætte til vedligeholdelse.
- 9 Posten "Overført fra § 18" viser det beløb der overføres fra § 18 kontoen til § 18b kontoen.
- 10 Saldo på årets sidste dag opgøres som summen af saldoen ved årets begyndelse + hensættelser + beløb overført fra § 18 kontoen.

Boligreguleringslovens § 18 og § 18 b

Vedligeholdelsesregnskab

NY KONGENSGADE 15
1472 KØBENHAVN K
TLF: 82 32 23 00
CVR. NR. 26 09 25 15
GI@GI.DK
GI.DK

Dato	Kontonummer	Regnskabsperiode 1.1.2018 - 31.12.2018 1
Ejendommensadresse		

Nedenstående regnskabsoplysninger er indtastet af udlejer. GI er ikke ansvarlig for regnskabet. GI foretager kun stikprøvekontrol af regnskaber. Hvis du har spørgsmål til regnskabet, skal du kontakte din udlejer.

§ 18

2 Saldo pr. 31.12.2017	0,00 kr.
3 Hensat i perioden	160.914,00 kr.
4 Udgifter	-107.941,00 kr.
5 Overført til § 18 b	52.973,00 kr.
6 Saldo pr. 31.12.2018	0,00 kr.

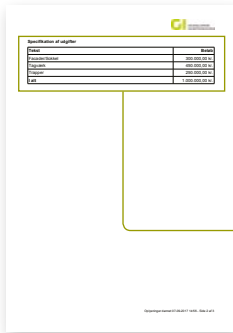
§ 18 b

7 Saldo pr. 31.12.2017	-481.400,92 kr.
8 Hensat i perioden	122.186,00 kr.
9 Overført fra § 18	52.973,00 kr.
10 Saldo pr. 31.12.2018	-306.241,92 kr.

Status på § 18 og § 18b konti ved årets udgang

- Saldoen på § 18 kontoen er 0 kr. ved årets udgang **6**. Det skyldes at forskellen (negativt eller positivt beløb) på årets udgifter til vedligeholdelse **4** og årets hensættelse på § 18 kontoen **3** skal modregnes på § 18 b kontoen **5** da saldoen på denne konto er negativ ved årets begyndelse **7**.
- **Der overføres beløb fra § 18 kontoen **5** til § 18b kontoen **9****, da saldoen på § 18b kontoen er negativ ved årets begyndelse **7**.
- Saldoen på § 18b kontoen stiger **10** (i dette eksempel et mindre negativt beløb), da den årlige hensættelse på § 18b kontoen **8** og det overførte beløb fra § 18 kontoen **9** begge er positive beløb.
- **Der udbetales ikke penge fra § 18b kontoen**, da indestående er negativt **10**.

Specifikation af udgift



GI	
Specifikation af udgifter	
Facader/Sokkel	300.000,00 kr.
Tagværk	450.000,00 kr.
Trapper	250.000,00 kr.
I alt	1.000.000,00 kr.

Specifikation af udgifter

Her ses en specifikation af de indberettede udgifter til vedligeholdelse. Udgifterne kan fordeles på de forskellige håndværksfag, f.eks. murer, maler m.m. eller på bygningsdele, f.eks. tag, vinduer, opgang mv.

Et eksempel:

Specifikation af udgifter

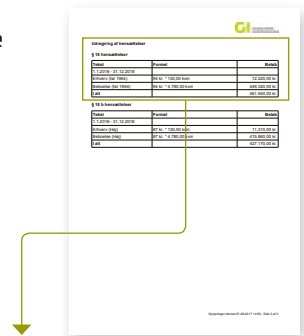
Tekst	Beløb
Facader/Sokkel	300.000,00 kr.
Tagværk	450.000,00 kr.
Trapper	250.000,00 kr.
I alt	1.000.000,00 kr.

Beregning af hensættelser

Hensættelser på § 18 kontoen

- Ejer har selv ansvaret for at føre regnskab med § 18 kontoen.
- Den årlige hensættelse til kontoen beregnes på baggrund af ejendommens areal som ganges med et lovbestemt beløb som løbende indeksreguleres.
- Arealet opdeles i areal til erhverv og beboelse, som begge ganges med det samme indeksregulerede beløb pr. kvm.
- GI beregner saldoen på § 18 kontoen, da udviklingen i indestående på § 18 kontoen kan påvirke indestående på § 18b kontoen, som GI administrerer.

Et eksempel:



Udregning af hensættelser

§ 18 hensættelser

Tekst	Formel	Beløb
1.1.2018 - 31.12.2018		
Erhverv (før 1964)	94 kr. * 130,00 kvm	12.220,00 kr.
Beboelse (før 1964)	94 kr. * 4.780,00 kvm	449.320,00 kr.
I alt		461.540,00 kr.

Beregning af hensættelser

Hensættelse på § 18b kontoen

- GI har ansvaret for at føre regnskab med § 18b kontoen og sørge for korrekte ind- og udbetalinger på kontoen.
- Den årlige hensættelse til kontoen beregnes på baggrund af ejendommens areal som ganges med et lovbestemt beløb som løbende indekseres (som hovedregel et lavere beløb end for § 18 kontoen).
- Som en del af det indekserede beløb indgår et lovpligtigt tillæg, som enten er lavt (3,5 kr.) eller højt (12 kr.).
- For areal til erhverv beregnes hensættelsen ALTID med høj sats.
- For areal til beboelse beregnes hensættelsen som udgangspunkt med høj sats MEN, er det aftalt i lejekontrakten, at lejer har overtaget en del af ejers udvendige vedligeholdelsespligt, så anvendes den lave sats ved beregningen af hensættelsen.

Udregning af hensættelser		
§ 18b hensættelser		
Slut	Formel	Beløb
1.1.2018 - 31.12.2018		
Erhverv (Høj)	87 kr. * 130,00 kvm	11.310,00 kr.
Beboelse (Høj)	87 kr. * 4.780,00 kvm	415.860,00 kr.
I alt		427.170,00 kr.

§ 18a hensættelser		
Slut	Formel	Beløb
1.1.2018 - 31.12.2018		
Erhverv (Høj)	87 kr. * 130,00 kvm	11.310,00 kr.
Beboelse (Høj)	87 kr. * 4.780,00 kvm	415.860,00 kr.
I alt		427.170,00 kr.

BEMÆRK – Er lejekontrakten indgået efter den 1. juli 2015, skal der for areal brugt til beboelse altid hensættes efter den høje sats.

Et eksempel:

Udregning af hensættelser

§ 18 b hensættelser

Tekst	Formel	Beløb
1.1.2018 - 31.12.2018		
Erhverv (Høj)	87 kr. * 130,00 kvm	11.310,00 kr.
Beboelse (Høj)	87 kr. * 4.780,00 kvm	415.860,00 kr.
I alt		427.170,00 kr.

Hvis du mener, at den sats, der fremgår af regnskabet, ikke er korrekt, kan du rette henvendelse til GI.

Hvem er hvem

GI:

Administrerer vedligeholdelseskonti efter BRL § 18b og kontrollerer via stikprøver de vedligeholdelsesregnskaber som indberettes til GI. Læs mere på gi.dk

GI behandler ikke tvister mellem udlejer og lejer.

Huslejenævn:

Behandler tvister mellem lejer og udlejer, eksempelvis manglende vedligeholdelsesregnskaber. Læs mere på huslejenavn.dk

Ankenævnet:

I Københavns Kommune kan afgørelser truffet af huslejenævnene indbringes for ankenævnet. Der er en frist på 4 uger for indbringelse af sagen. Læs mere på kk.dk/artikel/ankenaevnet

Boligretten:

Huslejenævnenes afgørelser og Ankenævnet i Københavns Kommunes afgørelser kan indbringes for boligretten. Afgørelser fra Københavns Kommunes huslejenævn kan ikke indbringes boligretten. Der er en frist på 4 uger for indbringelse af sagen.

GI vejleder:

GI har lavet en vejledning i, hvilke udgifter der kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.



Læs vejledningen på gi.dk

Så bliver det lidt nemmere for dig.

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.



Grundejernes Investeringsfond

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

gi@gi.dk
www.gi.dk