

A/B Højvangsbebyggelsen – beskrivelse ”projekt nye vinduer”

Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen er stiftet i 2004 og består af 39 andelslejligheder.

De 39 andelslejligheder er fordelt med 14 andelslejligheder med adresse i Spangsbjergshaven og 25 andelslejligheder med adresse i Højvangshaven.

I alt er der 72 lejligheder fordelt med 36 lejligheder i Spangsbjergshaven og 36 lejligheder i Højvangshaven.

De lejligheder der ikke er andelsboliger er fordelt med 6 ”almindelige ejerlejligheder” og de resterende 27 lejligheder er fortsat ejet af bygherre som udlejer disse.

Jeg har for overskuelighedens skyld vedhæftet gl. oversigt der fortsat er gældende

Regnskaber – det praktiske

Overordnet står de 2 ejerforeninger E/F Sønderhøj og E/F Vesterhøj for følgende:

- Betaling af udvendig vedligeholdelse
- Renovation
- Drift af fællesarealer og betaling af havemand
- Fælles el
- Bygningsforsikring
- Opkrævning af E/F bidrag for hhv. andelsboligforeningen, de 6 ejerlejligheder og de 27 lejligheder
- Afholdelse af generalforsamling

Andelsboligforeningen indbetaler således E/F bidrag til de 2 ejerforeninger, i henhold til de budgetter der er udarbejdet.

E/F Sønderhøj betaler udgifter der vedrører de 36 lejligheder i Spangsbjergshaven og E/F Vesterhøj betaler de udgifter der vedrører lejligheder i Højvangshaven.

Se også i den forbindelse vedhæftede oversigt.

Projekt vinduer

I gennem nogle år har andelsboligforeningen ønsket nye vinduer, idet de eksisterende vinduer var rådne og utætte. Hertil kom, at der var store udgifter til maling heraf.

De 6 ejerlejlighedsejere og de 27 lejligheder der var ejet af bygherre var ikke enig heri. De mente ikke, at de fejlede noget. De ønskede fortsat at vedligeholde disse ved malerarbejde og tømrerarbejde.

I slut 2018 blev det derfor besluttet, at andelsboligforeningen fik lov til at udskifte vinduerne og at de resterende 33 lejligheder fortsatte med vedligeholdelse af vinduerne.

Som en konsekvens heraf blev vedligeholdelseskontiene i de 2 ejerforeninger hver opdelt i 3, andelsboligforeningen, de udlejede lejligheder og de rene ejerlejligheder. Dette for fremover at kunne styre driften af vinduerne. Vedtægterne blev tilpasset i overensstemmelse hermed.

Som følge af udskiftningen af vinduerne blev der udarbejdet et budget der viste, at udskiftningen af vinduerne skulle ske over en 3 årig periode, kombineret med, at opkrævningen til vedligeholdelsen, over til de 2 ejerforeninger, blev forhøjet i samme periode.

Der blev indgået aftale med tømrerfirma, der gav en fast pris på ca. kr. 2.147.000 inklusive moms. Tømreren bestemte, i hvilken rækkefølge vinduerne skulle isættes og der blev faktureret til de 2 ejerforeninger afhængig af hvor de udskiftede vinduer hørte til.

Betalingen for vinduerne skulle ske via dels de eksisterende vedligeholdelseskonti i de 2 ejerforeninger, dels via et forhøjet ejerforeningsbidrag i de 3 år.

Da "projekt vinduer" blev igangsat var der opdelt vedligeholdelseskonto i E/F Sønderhøj på kr. 243.797 og en tilsvarende i E/F Vesterhøj på kr. 371.732

Denne tidligere opsparing + den eksisterende opsparing til vedligeholdelse + en midlertidig forhøjet indbetaling betaler herefter vinduerne.

Opsparing til dels E/F bidrag, dels vedligeholdelse sker via opkrævning af husleje i A/B Højvangsbebyggelsen. Den del af huslejen der vedrører de 2 ejerforeninger overføres dertil.

Betalingen af vinduerne er sket således (efter faktura):

	E/F Sønderhøj	E/F Vesterhøj
2019	778.500	123.000
2020	0	395.738
2022	0	479.975
I alt	778.500	998.713

Samlet set har de 2 ejerforeninger således modtaget fakturaer fra tømrerfirmaet på i alt kr. 1.777.213.

I samme periode har andelshaverne indbetalt til vedligeholdelse til de 2 ejerforeninger, med følgende beløb:

(2018 og tidligere år) 6 kr. pr. kvm		
2019 kr. 6 + forhøjet bidrag kr. 5	125.400	213.708
2020 samme	125.400	213.708
2021 samme	125.400	213.708
2022 kr. 6 pr. kvm	68.400	116.568
2023 igen forhøjet til kr. 10 på grund af forventede fremtidige større vedligeholdelsesudgifter.		

Idet der i 2021 var et pres for at få de resterende vinduer udskiftet, accepterede jeg, at A/B Højvangsbebyggelsen kunne bidrage med, at betale kr. 369.788. Der var ikke midler til rådighed i de 2 ejerforeninger til at betale denne faktura.

I forbindelse med denne godkendelse af betalingen heraf, vurderede jeg, at kr. 369.788 kunne betragtes som en forbedringsudgift for A/B Højvangsbebyggelsen og dermed ikke en vedligeholdelsesudgift. Begrundelsen herfor var, at en del af vinduesudskiftningen kunne betragtes som en forbedringsudgift idet der nu er kommet træ/alu vinduer i. Tidligere var der trævinduer. Denne aktivering af kr. 369.788 svarede til ca. 17% af den samlede udgift til udskiftning af vinduerne – jeg vurderede dette som acceptabelt om end det er en lidt mærkelig postering i andelsboligforeningens regnskab.

Spørgsmål

Jeg kan oplyse om, at jeg under hele processen har oplyst andelshaverne om, at grundet den lidt mærkelige konstruktion med at det er ejerforeningen der betaler fakturaerne, kan det ikke medregnes som en individuel forbedringsudgift, at andelshaver via sin husleje har indbetalt til vedligeholdelseskontoen i de 2 ejerforeninger. De 2 ejerforeninger har herefter betalt de modtagne fakturaer, minus de kr. 369.788, der indgår i A/B Højvangsbebyggelsen som en forbedringsudgift i 2021 regnskabet og fremover.

Det er der nogle få andelshavere der anfægter, idet de er af den opfattelse, at det som de indbetaler til vedligeholdelse, og som anvendes til vinduesudskiftningen, er en individuel forbedringsudgift som de kan tillægge den opgjorte andelsværdi som en forbedringsudgift.

Dette er en beskrivelse af forløbet som jeg ser det.

Er der spørgsmål til ovenstående, står jeg selvfølgelig til disposition herfor.

Ole Lauridsen

Dansk Revision Esbjerg A/S

7515 1733

Oversigtsskema

E/F Sønderhøj



E/F Vesterhøj

