

Oplysning til medlemmer – Kapitalindestående, regnskab og varmfordeling

Kære medlemmer af ejerforeningen Tversted Strandpark,

Vedr. mail fra Leif Hougaard, hvor han giver udtryk for at han ikke længere kan godkende regnskabet samt utilfredshed med, at udbetalingen af 25.000 kr. til én ejer ikke kan gennemføres.

Til orientering kan jeg som formand oplyse følgende:

1. Regnskabet for ejerforeningen blev fremlagt og behandlet på generalforsamlingen. Regnskabet blev godkendt med flertal og er dermed gældende, uanset enkeltpersoners stemme.
2. Den foreslåede udbetaling på 25.000 kr. til én ejer blev ikke varslet på dagsordenen og er derfor ikke gyldigt vedtaget. Efter nærmere undersøgelse, viste det sig at udbetalingen ikke kan gennemføres, da det ikke er juridisk- eller vedtægtsmæssigt lovligt (se nedenstående forklaring),.
3. Hvad angår varmebidrag for lejlighed 13, 14 og 15 , var det ligeledes ikke varslet som et punkt på dagsordenen. Hvilket betyder at anden berørt ejer ikke havde mulighed for at tilkendegive sin holdning.

Disse forhold vil blive gennemgået nærmere på det kommende bestyrelsesmøde i samarbejde med vores revisor.

Bestyrelsen ønsker, at alle beslutninger i foreningen træffes med gennemsigtighed, korrekthed og respekt for fællesskabet.

Forklaring: Regler for kapitalindestående og brug pr. afdeling

1. Kapitalindestående – fælleseje
Kapitalindestående er de opsparede midler i ejerforeningen, som er indbetalt af alle ejere gennem fællesbidrag. Pengene tilhører foreningen som helhed og er ikke individuelle tilgodehavender. De kan ikke kræves udbetalt af enkeltpersoner.
2. Kapitalens anvendelse
Kapitalen må kun bruges til fælles formål og udgifter, herunder:
- Vedligeholdelse og reparationer af fælles bygningsdele og installationer

- Fornyelse eller forbedringer besluttet af generalforsamlingen
- Drift og administration af fællesarealer og anlæg
- Uforudsete udgifter, fx akutte skader

3. Opdeling i afdelinger

I henhold til vedtægternes §8 er ejerforeningen opdelt i to afdelinger:

- Afdeling 1: Ejerlejligheder nr. 1–12
- Afdeling 2: Ejerlejligheder nr. 13–15

Udgifter skal afholdes af den afdeling, som de vedrører.

4. Fordeling af udgifter

Når der bruges af kapitalen, skal det registreres i regnskabet, så den opsavede kapital reduceres i forhold til, hvem der har "betalt" den del, jf. fordelingstal i den pågældende afdeling.

Juridisk grundlag

Ejerlejlighedsloven § 4, stk. 2:

"Ejerforeningen ejer og forvalter de fælles bestanddele og tilhører ved ejendommen, og midler tilhørende ejerforeningen tilhører fællesskabet."

Normalvedtægten for ejerforeninger (bek. nr. 160 af 10/02/2021), § 5:

"Fællesudgifter og eventuel opsparing til vedligeholdelse og fornyelser betales af ejerne i forhold til fordelingstal."

Det betyder, at kapitalindestående og øvrige opsavede midler tilhører ejerforeningen som helhed og kan ikke opdeles eller udbetales til enkeltpersoner. Kapitalen anvendes alene til fælles formål som vedligehold, fornyelser og drift- besluttet i fællesskab.

Hvis en ejer sælger sin lejlighed, følger den pågældende ejerandel i foreningens formue automatisk med lejligheden – og indgår ikke som udbetaling fra ejerforeningen, men som en del af lejlighedens samlede værdi.

Tilkendegivelse vedr. aconto varmeopkrævning for lejlighed 15

Som opfølgning på ønsket om at få ændret aconto varmeopkrævningen for lejlighed 15 til at følge målt forbrug frem for kvadratmeter, vil jeg som formand gerne præcisere følgende:

En individuel ændring i opkrævningen for en gruppe lejligheder, der deler hovedmåler (i dette tilfælde lejlighederne 13, 14 og 15) kræver, at alle berørte ejere er enige, da ændringen påvirker den indbyrdes fordeling.

Såfremt lejlighed 14 og 15 kan blive skriftligt enig med ejer af lejlighed 13, og sammen fremsender en aftale, der klart angiver, hvordan fremtidig aconto-fordelingen ønskes – og denne fordeling er praktisk håndterbar – så har jeg som formand ingen indvendinger imod, at det gennemføres.

Ændringen vil i så fald ikke kræve beslutning på generalforsamlingen, da den alene berører to parter og er baseret på fælles enighed.

Henrik Simonsen

Formand Tversted Strandpark