

ÅRSBERETNING 2009

viden

nøgletal

skadedækn

botilbud

fugtproblemer

viteter

kvalitetssikring

totaløkonomi

bygbarhed

privat

BYGGESKADEFONDEN

Byggeskadefonden er en selvejende institution med tre overordnede formål:

- at forestå og afholde udgifter til eftersyn af støttet boligbyggeri
- at yde støtte til dækning af byggeskader
- at bidrage til erfaringer om byggeprocessen og byggeriet til byggeriets parter med henblik på at forebygge byggeskader og fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet. Herudover kan fonden med socialministerens godkendelse deltage i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet.

Der foretages både et 1-års eftersyn (svigt) og et 5-års eftersyn (kontrol). Ved eftersynene vurderes bygningernes tilstand og eventuelle skader registreres.

Fonden kan yde støtte til dækning af indtil 95 % af bygningsejerens udgifter til udbedring af skader, som har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Fonden yder dækning til skader, der anmeldes senest 20 år efter byggeriets afleverings- eller skæringsdato.

Byggeskadefonden blev oprettet ved lov i 1986. Siden 1. juli 1986 er der i forbindelse med nybyggeri af almene boliger, ungdomsboliger, lette kollektivboliger, ældreboliger, private andelsboliger og kollektive bofællesskaber indbetalt 1% af anskaffelsessummen til Byggeskadefonden. Indbetalingerne anvendes til dækning af fondens forpligtelser.

Grundlaget for Byggeskadefondens virksomhed er kapitel 11 i lov om almene boliger m.v.

Fonden omfattes af samme regler som offentlige forvaltningsorganer, herunder tilsyn fra Velfærdsministeriet og kontrol af Rigsrevisionen.

Yderligere oplysninger kan findes på:

www.byggeskadefonden.dk

byggeskadeforsikring

FOTOS

Årsberetning 2009 er illustreret med fotos fra en række støttede boligbyggerier henvendt til særlige beboergrupper – boliger til unge, ældre eller handicappede.

3	Overblik
7	De afsluttede byggerier
10	Skadedækning
14	Erfaringsformidling
15	1-års eftersyn
18	5-års eftersyn
22	Retsafgørelser
23	Ny lovgivning
25	Regnskabets hovedtal
28	Bestyrelse og medarbejdere

Byggeteknisk erfaringsformidling 2009

I tilknytning til årsberetningen har fonden udarbejdet et hæfte med udvalgte byggetekniske artikler:

- Planlæg byggeprocessen – undgå fugt
- Skalmure med let bagvægskonstruktion
- Store termoruder – en sårbar løsning
- Vinduespartier af hårdttræ
- Ombyggede ældre erhvervsbygninger



H2 College, Birk • Ungdomsboliger opført som passivhuse • Boligselskabet Fruehøjgaard

Bebyggelser omfattet af fonden

	Bebyggelser primo 2010	Bebyggelser primo 2009	Boliger primo 2010	Boliger primo 2009
Almene familieboliger	3.029	3.334	67.842	75.000
Integrerede ungdomsboliger	511	516	3.533	4.413
Integrerede ældreboliger	61	61	743	743
Private andelsboliger	1.550	1.833	22.990	26.912
Ungdomsboliger	390	597	15.439	17.259
Ældreboliger	2.766	2.862	65.132	65.772
Lette kollektivboliger	1	10	44	150
Bofællesskaber	9	9	65	65
I alt	8.317	9.222	175.788	190.314

Note. Ca. 2.100 byggerier med ca. 33.000 boliger er ikke længere omfattet af fondens dækning 20 år efter byggeriets aflevering.

Byggeskedefonden 2009 – **overblik**

Gang i det almene byggeri igen

Lovgivningen om almene boliger blev ændret med virkning fra 1. juli 2009. Formålet er bl.a. at få gang i byggeriet af almene boliger, idet der siden 2007 kun er givet tilsagn om et meget begrænset antal. Maksimumbeløbene gjorde det særdeles vanskeligt at bygge almene boliger i de større byer under højkonjunktoren, og huslejen kunne ikke konkurrere med det private boligmarked, der havde meget gunstige finansieringsmuligheder.

Med reformen bliver huslejen i nybyggerier reduceret som følge af ændrede finansieringsregler, kravet til den kommunale grundkapital halveres, og de maksimale anskaffelsesbeløb hæves i hovedstaden og de største byer.



Det har allerede haft mærkbar effekt i 2009, hvor kommunerne har givet tilsagn til ca. 4.000 nye almene boliger. Det forventes, at der i de kommende år vil blive bygget 4-5.000 boliger om året som følge af reformen.

Landets byggeviden konsolideres

Reformen får derfor også betydning for Byggeskedefondens eftersyns- og formidlingsaktiviteter. Eftersynene er den væsentligste kilde til oplysninger om nybyggeriet, og fonden vil derfor også fremover kunne bidrage med erfaringer til byggeriets parter med henblik på at forebygge byggeskader og fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.

Reformen får derved betydning for byggeriet generelt, da Byggeskedefondens aktiviteter på dette område følges med stor opmærksomhed af byggeriets parter.



Byggeskadefonden 2009 – **overblik**

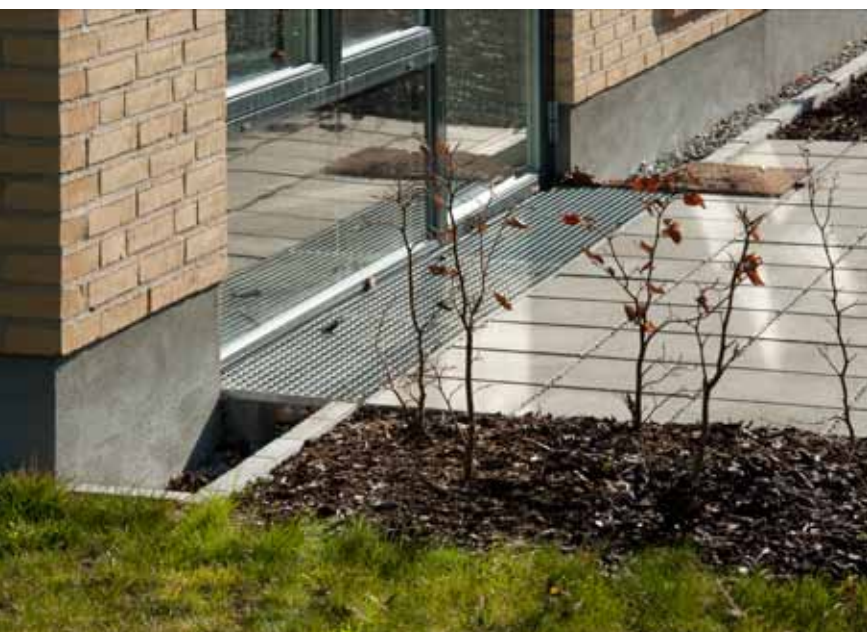


Stabil skadedækning

– mange gamle sager afsluttet

Der blev udbetalt 55 mio. kr. i skadedækninger i 2009. Dermed er niveauet atter på vej ned, efter at der i 2008 blev udbetalt 75 mio. kr. Der blev afsluttet omkring 50 % flere skadesager end de nye anmeldelser. Det skyldes især, at bygningsejerne har været gode til at få afsluttet regnskaberne i udbedringsager, der blev igangsat de foregående år, men det skyldes også, at fonden har rykket for regnskaberne og har afvist – og dermed afsluttet – mange nye anmeldelser.

De mange afregninger påvirker naturligvis fondens likviditet. Regnskabet påvirkes derimod ikke, da udgifterne allerede reserveres i regnskabet, når skaderne anerkendes som dækningsberettigede.



Kvaliteten i nybyggeriet fastholdes

Mange af 1-års eftersynene i 2009 drejede sig om byggerier, der blev afleveret i 2008, mens der stadig var historisk høj aktivitet i byggesektoren.

Ligesom i de foregående år havde travlheden ikke nævneværdig indflydelse på antallet væsentlige fejl, der blev registreret ved 1-års eftersynene. Det holder sig med 2 % stadig på et lavt og meget tilfredsstillende niveau.

Der var en svag stigning i antallet af øvrige svigt i de ca. 7.000 bygningsdele, der blev eftersat. Det er isoleret set også tilfredsstillende set i lyset af travlheden i byggeriet – men med svigt i knap 20 % af alle bygningsdelene må man desværre konstatere, at der stadig er "plads til forbedringer".

Nye krav til almene boliger – totaløkonomi og bygherrenøgletal

Fra 1. januar 2010 skal der for almene nybyggerier foretages totaløkonomiske beregninger for tag, facader og vinduer. Fonden forventer, at det vil medføre en betydelig reduktion i omfanget af svigt og skader, da processen sætter fokus på levetider og vedligeholdelsesudgifter for byggeriet. Dermed reduceres fondens fremtidige omkostninger til skader også. Beregningsmodellen er meget simpel at anvende og findes bl.a. på hjemmesiden www.byggeskadefonden.dk

Der er ligeledes fra 1. januar 2010 krav om generering af bygherrenøgletal i almene byggerier. Der skal bl.a. foretages en sagkyndig bedømmelse af det færdige byggeris arkitektur. Dermed er der nu krav om nøgletal for alle de medvirkende parter – bygherrer, rådgivere og entreprenører – i almene byggerier. Nøgletallene bliver offentliggjort på www.byggeskadefonden.dk, når der er beregnet nøgletal for 100 entrepriser og for 100 rådgivningsopgaver.

BYGHERRENØGLETAL ^N

Sekretariat for privat byggeskadeforsikring

Byggeskadefonden stiftede i 2009 datterselskabet Bedre BoligByggeri ApS., der siden 1. februar 2009 for Erhvervs- og Boligstyrelsen har drevet sekretariatet for den private byggeskadeforsikringsordning.

Forsikringerne tegnes i de private forsikringsselskaber, og det er også forsikringsselskaberne, der skal forestå og afholde udgifterne til at foretage eftersyn.

Med henblik på at forebygge fremtidige svigt og skader skal sekretariatet formidle erfaringerne fra eftersynene til byggeriets parter.

Der er imidlertid kun tegnet et stærkt begrænset antal byggeskadeforsikringer, og aktiviteten i selskabet har derfor været tilsvarende begrænset. Det er derfor aftalt med styrelsen, at erfaringsformidlingen sættes på "stand-by", indtil der kommer gang i det private nybyggeri.

BEDRE
BOLIG **BYGGERI**
FORSIKRING
MOD BYGGESKADER



Skivevej, Hobro • Botilbud for handicappede • Hobro Boligforening

De afsluttede byggerier – status efter 20 år

Status over 33.000 boliger

Støttede boligbyggerier kan kun opnå dækning til udbedring af byggeskader i 20 år efter afleveringen.

Det betyder efter 1. januar 2010, at de ca. 2.100 byggerier med ca. 33.000 boliger, der fik støttetilsagn efter Byggeskadefondens oprettelse 1. juli 1986, og som blev afleveret før 31. december 1989, ikke kan få dækning til udbedring af nye skader.

Derfor er det nu muligt at gøre status bl.a. for, om bidraget til Byggeskadefonden på 1 % af anskaffelsessummen har været tilstrækkeligt til at finansiere fondens forpligtelser til at foretage eftersyn og yde dækning til byggeskader.

Samlet anskaffelsessum knap 20 mia. kr.

De samlede anskaffelsessummer for disse byggerier var knap 20 mia. kr. (ikke pristalsregulerede) svarende til godt 600.000 kr. pr. bolig. Heraf udgør anskaffelsessummerne for de to største grupper: almene familieboliger 48 % og private andelsboliger 35 %.

Antallet af byggerier/boliger udgør for de to største grupper i forhold til alle byggerier/boliger: almene familiebyggerier/-boliger 32 % / 45 % og private andelsbyggerier/-boliger 34 % / 29 %.

Dækning ydet til 622 byggerier

Før disse byggerier udgik, ydede Byggeskadefonden dækning til udbedring af byggeskader i 622 af dem – i nogle af byggerierne endda i flere omgange – i alt 812 skadesager.

De 622 byggerier / 12.000 boliger med skader udgør 30 % / 36 % af samtlige ca. 2.100 byggerier / 33.000 boliger.

Af de 622 byggerier med skader udgør almene familiebyggerier 27 % og private andelsboliger 43 %.

Antallet af byggerier/boliger med skader udgør i forhold til alle byggerier/boliger i den pågældende gruppe: almene familiebyggerier/-boliger 27 % / 38 % og private andelsbyggerier/-boliger 43 % / 47 %.

Udover de 812 anerkendte skadesager, blev der afgjort yderligere 383 skadesager, som blev afvist, fordi de ikke opfyldte bekendtgørelsens betingelser for dækning. De afviste anmeldelser udgør dermed 32 % af samtlige afgørelser.

1.200 anmeldelser i 2.100 byggerier

Byggeskadefonden modtog dermed i alt (812 + 383 =) 1.205 anmeldelser om byggeskader i de 2.100 byggerier.

Antallet af anmeldelser udgør dermed over 50 % af antallet af byggerier. Bemærk, at der kan være flere anmeldelser pr. byggeri.

Antal anmeldelser udgør for de to største grupper i forhold til alle byggerier i den pågældende gruppe: 333 anmeldelser vedrørende almene familiebyggerier svarer til 50 % af alle familiebyggerier, medens 627 anmeldelser vedrørende private andelsboliger svarer til 89 % af alle private andelsbyggerier.

Flest skader anmeldes inden 10 år

Knap 60 % af omkostningerne til skader vedrører skader, der er anmeldt inden 10 år efter byggeriernes aflevering.

Flest skader på klimaskærm og konstruktioner

Omkring 90 % af omkostningerne til udbedring af skader vedrører kun to emner: 50 % vedrører tag og facader medens 40 % vedrører bærende og stabiliserende konstruktioner.

Forebyggelse af disse skadetyper har derfor været i fokus i forbindelse med fondens erfaringsformidling siden starten af 1990'erne.

De afsluttede byggerier – status efter 20 år

Alting tyder på, at erfaringsformidlingen har båret fugt, og der forventes kun et meget begrænset antal skader af disse typer i de sidste 10-15 års byggerier.

Udbedringsomkostninger udgør 3% af anskaffelsessummen

Omkostningerne (ikke pristalsregulerede) til at udbedre alle de anerkendte byggeskader udgør ca. 3 % af de samlede anskaffelsessummer – det varierer mellem 1,3 % for ældreboligerne og 3,7 % for de private andelsboliger. Byggeskadefondens samlede dækninger svarer imidlertid kun til ca. 2,1 % af anskaffelsessummerne. Det skyldes fradrag for selvrisiko, opbrugt levetid for materialer osv.

De gennemsnitlige udbedringsomkostninger for hvert af de 622 byggerier med anerkendte skader udgør knap 1 mio. kr. eller godt 50.000 kr. pr. bolig.

De nævnte omkostninger og dækninger er ikke pristalsregulerede.

Størst omkostninger i private andelsboliger

De private andelsboliger tegner sig dermed for de fleste skader og omkostninger. Det er i den forbindelse værd at bemærke, at hovedparten af dem i perioden 1987-89 blev opført af entreprenører eller konsortier og derefter solgt til nyoprettede foreninger, der således ikke havde megen indflydelse på opførelsen. Den fremgangsmåde ophørte imidlertid, da støttereglerne blev ændret i 2000, hvorefter andelsboligforeningen skulle stiftes, inden byggeriet blev påbegyndt. Det fik konsekvenser for entreprenørens fortjeneste, fordi salget fra entreprenøren til den nystiftede andelsboligforening skulle tillægges moms.

Bidraget til Byggeskadefonden skulle have været ca. 1,25 %

Bidraget til Byggeskadefonden har siden starten i 1986 været på 1 % af anskaffelses-

summen. Beregninger for de ca. 2.100 byggerier, der nu er udgået af Byggeskadefonden, viser, at bidraget skulle have været ca. 1,25 %, hvis de samlede udgifter til eftersyn og skadedækning samt administration skulle have været dækket af bidraget og afkastet heraf. Bemærk, at der i denne godt 20-årige periode har været år med høje afkast i modsætning til de senere år.

I forhold til byggerierne fra perioden 1987-89 er skadefrekvensen og de gennemsnitlige dækningsbeløb – specielt i byggerier der er opført siden midt i 1990'erne – reduceret meget betydeligt. På den anden side var der i de første 5-10 år efter fondens etablering høje afkast af beholdningerne, medens afkastene derefter har været vigende.

Det er imidlertid Byggeskadefondens samlede vurdering, at bidraget på 1 % vil være tilstrækkeligt til også i fremtiden at finansiere fondens forpligtelser.



Rosengårds Allé, Vejle • Ældreboliger ved plejecenter • Vejle Kommune

Skadedækning

Skadedækning stabil

Byggeskadefonden udbetalte 55 mio. kr. i skadedækning i 2009 mod 75 mio. kr. i 2008.

Der blev afsluttet 218 skadesager i 2009. Endeligt byggeregnskab blev godkendt i 122 sager, hvor skaderne er udbedret, og 83 sager blev afvist fra dækning. Hertil kommer endelig afslutning af nogle langvarige ansvarssager, hvor byggeregnskabet var blevet afsluttet i tidligere år. Der blev dermed afsluttet væsentligt flere sager (70) end de 148 nye anmeldelser.

Den gennemsnitlige skadedækning i de 122 afsluttede byggeregnskaber i 2009 var ca. 450.000 kr. Det svarer til niveauet de seneste år, bortset fra 2008, hvor 4 byggerier trak gennemsnittet op.

Skadedækningen på 55 mio. kr. svarer til 52 % af de samlede udgifter. Bygningsejerne betalte dermed selv 48 %, svarende til 49 mio. kr. Ud over 5 % selvrisiko skyldes forskellen især fradrag for opbrugt levetid på nedbrudte konstruktioner, herunder tage - et fradrag, som naturligvis stiger markant, når de fleste byggeskader fortsat drejer sig om de ældste byggerier under fonden.

Antal anmeldelser stabilt

Der blev anmeldt byggeskader i 148 byggerier i 2008 mod 147 året før. Tendensen har været nedadgående siden 2002.

47 % af afgørelserne var afvisninger

Af de 175 afgørelser, der blev truffet i 2009, blev 92 anerkendt som dækningsberettigede, og 83 blev afvist fra dækning, da bekendtgørelsens betingelser for dækning ikke var opfyldt. Afvisningerne udgør 47 % af afgørelserne i 2009, hvilket er det højeste nogensinde. I 2006-2008 var det 39-40 %, og tidligere var det omkring 33 %. I mange af de anerkendte sager var der også forhold, som blev afvist.

Færrest skader i ældreboliger

Der blev anmeldt forholdsmæssigt færrest byggeskader vedrørende ældreboliger. Kun 14 % af anmeldelserne vedrørte disse byggerier, der tilsammen udgør 31 % af alle de byggerier, der hørte under fonden ved starten af 2009.

Der blev anmeldt forholdsmæssigt flest skader (57 %) i byggerier med almene familieboliger, som udgjorde 36 % af alle byggerierne under fonden. Tidligere har de private andelsboliger stået for forholdsmæssigt flest anmeldelser, men mange af disse byggerier er nu mere end 20 år - og dermed udgået af fonden - og der er kun kommet få nye byggerier til de sidste 5 år. De sidste støttetilsagn til private andelsboligbyggerier blev meddelt i 2004.

Flest anmeldelser fra de ældste byggerier

Over halvdelen (77) af anmeldelserne vedrørte skader i de 6 ældste årgange, der blev afleveret i 1989-1994, og som nu er over 15 år gamle. De resterende 71 anmeldelser fordelte sig på byggerier fra årene 1995-2008.

Antallet af anmeldelser af konstruktive forhold var fortsat lavt i modsætning til de 36 anmeldelser af problemer med ydervægge. Det er en stigende tendens, og problemer med ydervægge udgjorde 25 % og var dermed den største gruppe af anmeldelser i 2009.

Indtægter efter regres

Efter skadebekendtgørelsens § 16 indtræder fonden i bygningsejers ret til erstatning eller anden kompensation, herunder forsikringsdækning, mod bygningsejers aftaleparter eller forsikringselskaber. Fondens har således ret til at gøre regres mod de ansvarlige for skaderne.

Der blev iværksat regres i 11 sager i 2009. Regresbestræbelserne blev endeligt afslut-

Status over skadesager – ultimo 2009

Anmeldelsesår	1990-2006	2007	2008	2009	I alt
Anmeldelser i alt	2.933	166	147	148	3.394
Igangværende sager	79	38	63	115	295
Afsluttede sager	2.854	128	84	33	3.099
heraf afviste	946	83	65	31	1.125
Afvisningsprocent	32	50	44	21	33

Skadeanmeldelser 2007-2009 – fordelt på boligtyper

	2007		2008		2009	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Almene familieboliger*	82	49	68	46	84	57
Private andelsboliger	54	33	57	39	38	26
Ungdomsboliger	8	5	5	3	6	4
Ældreboliger/lette kollektivboliger	22	13	17	12	20	14
I alt	166	100	147	100	148	100

* Inklusiv integrerede ungdoms- og ældreboliger.

Skadeanmeldelser 2007-2009 – fordelt på skadetyper

	2007		2008		2009	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Stabilitet	16	10	16	11	22	15
Tegltagsten	13	8	8	5	9	6
Undertage	-	-	9	6	4	3
Eternitplader	19	11	16	11	16	11
Ydervægge	27	16	31	21	36	24
Vinduer, døre	12	7	8	5	9	6
Rør mv.	15	9	21	14	13	9
Øvrige	64	39	38	26	39	26
I alt	166	100	147	100	148	100

Tallene er opgjort på de enkelte års beretningstidspunkter. I 2007 var undertage indeholdt i gruppen "Øvrige".

Skadedækning

Udbetalte og reserverede skadedækninger

Beløb ej pristalsregulerede i mio. kr. inklusiv moms

Byggeårgange	1987-92	1993-95	1996-98	1999-2009	1987-2009
Antal byggerier	4.310	1.479	1.247	3.321	10.357
Anerkendte skader, antal	1.548	372	121	124	2.165
Anerkendte skader, procent af antal byggerier	36	25	10	4	21
Anskaffelsessummer	49.000	20.000	18.000	81.000	168.000
Skadedækninger	927	186	73	104	1.290
Skadedækninger, procent af anskaffelsessum	1,9	0,9	0,4	0,1	0,8

Tabellen viser, at omfanget af både anerkendte skader og skadedækninger er reduceret mærkbart siden fonden i starten af 1990'erne påbegyndte 5-års eftersyn og derefter har fulgt op med målrettet erfaringsformidling. 1-års eftersyn startede i slutningen af 1990'erne.

Bemærk, at anerkendte skader og skadedækninger i de nyeste årgange 1999-2009 vil stige forholdsmæssigt mere end 1987-1998.

Udgifter og erstatninger 2007-2009

Beløb i ca. mio. kr. inklusiv moms

	2007	2008	2009
Udbedringsudgift	61	119	102
Gennemsnitlig udbedringsudgift pr. sag	0,73	1,20	0,86
Udbetalt skadedækning	36	75	55
Gennemsnitlig skadedækning pr. sag	0,43	0,75	0,45
Skadedækningsprocent	59%	63%	52%
Indvundne erstatninger	12	17	2*
Værdi af udbedring ved ansvarlig for skade	7	2,5	3
Advokatudgifter m.v. i regressager	5	5	3

* Fonden har et tilgodehavende på ca. 7 mio. kr. efter en kendelse, afsagt af en voldgiftsret i 2009. Kravet er anmeldt i et konkursbo. Det samme gælder et tilgodehavende på ca. 1. mio. kr. efter en dom i 2007.



H2 College, Birk • Ungdomsboliger opført som passivhuse • Boligselskabet Fruehøjgaard

tet i 25 tilfælde. Ved udgangen af 2009 var regres ikke afsluttet i 53 sager.

Den økonomiske effekt for fonden af regresudøvelsen er dels, at de ansvarlige for skader betaler erstatninger, dels at de foretager udbedringer af skader uden beregning, hvorved både bygningsejerne og fonden sparer udgifter. Opgørelsen af indtægter (se tabel) omfatter kun sager, fonden har gjort regres i. Opgørelsen af udgifter i tabellen omfatter både advokatudgifter, syn & skøn og diverse udgifter til rets- og voldgiftssager. Udgifterne vedrører alle regressagerne og ikke kun de sager, der har ført til erstatninger m.v. Fondens administrationsudgifter og særlige teknikerudgifter i regressager er ikke medregnet.

Fonden rejser ikke regressager mod de ansvarlige for skaderne, hvis der ikke er midler eller en forsikringsdækning, som i sidste ende kan honorere fondens økonomiske krav. Men der har været nogle sager, der har trukket så længe ud, at de ansvarlige virksomheder har mistet deres midler under sagens gang. Ved udgangen af 2009 havde fonden således tilgodehavender på 8 mio. kr. i 2 konkursboer, som ikke var afsluttede, og hvor boernes kuratorer overve-

jer sag om omstødelse af økonomiske dispositioner, truffet i virksomhederne kort før konkursen.

Reservationsbeløb

Reservationsbeløbene opgøres som forventede omkostninger til tekniske rådgivere, håndværkere, byggestyring, byggelånsrenter, revision m.v.

Reservationsbeløbet i den enkelte sag udgår, når skaderne er udbedret, og fonden har udbetalt sin dækning til bygningsejeren. Det gennemsnitlige reservationsbeløb pr. sag var i 2009 ca. 700.000 kr. Det er lidt højere end gennemsnittet i 5-års perioden 2004-2008, hvor gennemsnittet var ca. 640.000 kr. Gennemsnittet af de udbetalte skadedækninger i samme 5-års periode var ca. 490.000 kr. svarende til knap 25 % mindre end reservationerne. Det skyldes fondens forsigtighed m.h.t. reservationer.

Erfaringsformidling

Fonden deltager i en lang række formidlingsaktiviteter, hvoraf hovedaktiviteterne fremhæves nedenfor.

Orienteringsmøder

Hvert år gennemfører fonden orienteringsmøder for eftersynsfirmaer, hvor både tekniske og juridiske emner tages op. I 2009 gennemførtes 5 møder med i alt ca. 200 medarbejdere fordelt på 106 rådgiverfirmaer. Hensigten med møderne er at kvalificere rådgiverne og rette fokus mod de forhold i byggeriet, som fonden i den forløbne periode ved eftersyn og i skadesager har registreret som væsentlige i relation til svigt og skader. Der har tilsvarende været afholdt orienteringsmøder for almene bygherrer 2 steder i landet. Se nærmere program samt materiale fra orienteringsmøderne på fondens hjemmeside www.byggeskadefonden.dk.

Byggetekniske artikler

Fonden skriver artikler af byggeteknisk karakter til en række fagblade. Artiklerne vil kunne findes på fondens hjemmeside og downloades derfra.

Kurser og undervisning

Fonden videregiver sine erfaringer på kurser og på en række temamøder rundt i landet.

Deltagelse i følgegrupper

Fonden har deltaget i en række følgegrupper i forbindelse med anvisninger og projektarbejder – bl.a. på SBI.

Samarbejde med BygErfa

BygErfa samarbejdet er af vigtig betydning for formidling af fondens erfaringer. Ud over at sidde i BygErfa's bestyrelse og teknikergruppe er fondens medarbejdere forfattere på en række BygErfa blade og koordinerer formidlingsaktiviteter i samarbejde med BygErfa.

Deltagelse i Duko

Fonden deltager i bestyrelse og teknikergruppe i Dansk Undertagsklassifikationsordning ApS. Formålet med Duko er at formidle viden om undertagsprodukter og klassificere disse, så bygherrer og rådgivere har det rette beslutningsgrundlag til valg af det rigtige undertag i en konkret byggesituation.



1-års eftersyn

Svigt gruppe 4 og 5

2004:	4 %
2005:	4 %
2006:	3 %
2007:	2 %
2008:	1 %
2009:	2 %

Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2009 sagsbehandlingen af 171 bebyggelser med 4.469 boliger, hvilket svarer til gennemsnitligt 26 boliger pr. bebyggelse.

I kun 4 af bebyggelserne blev der registreret byggetekniske svigt i gruppe 4 (se forklaring s. 17), der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 1-års eftersynet, og som normalt vil være omfattet af fondens dækning i tilfælde af anmeldelse af skade. De 4 bebyggelser svarer til godt 2 %.

De almene bygherrer og andre, som opfører almene byggerier, fastholder således de markante kvalitetsforbedringer, der blev påbegyndt i starten af 1990'erne, og som siden 2002 har betydet, at omfanget af bebyggelser med svigt i gruppe 4 hvert år har været mindre end 5 %. Se i øvrigt diagrammet side 20 som viser, at omfanget var mere end 25 % i de byggerier, der blev afleveret i starten af 1990'erne.

Denne gunstige udvikling dokumenterer, at de almene bygherrer er professionelle og kvalificerede, og at de blandt andet har formået at omsætte de erfaringer, som Byggeskadefonden formidler, til et markant løft i den byggetekniske kvalitet i den almene sektors byggerier.

Blandt andet med henblik på at tilføre et lignende kvalitetsløft til den del af det private boligbyggeri, som opføres af professionelle bygherrer, blev en byggeskadeforsikringsordning for sådant byggeri indført ved lov for et par år siden. Via datterselskabet Bedre BoligByggeri ApS driver Byggeskadefonden forsikringsordningens sekretariatsfunktion, som blandt andet skal overvåge den forhåbentlig positive udvikling af svigt i de professionelle bygherrers boligbyggerier. Der er p. gr. af byggekrisen endnu bygget for lidt til at kunne udtrække statistikker eller andre oplysninger om, hvilken effekt

loven har haft på det private boligbyggeri.

Svigtyper

I de 4 bebyggelser blev registreret i alt 4 byggetekniske svigt i gruppe 4, ét svigt i hver bebyggelse.

I alle 4 tilfælde drejede svigtene sig om bygningernes bærende og stabiliserende konstruktioner, og der var i alle tilfælde tale om svigt i både udførelse og projektering. Svigt i udførelsen vil sige, at det udførte er i strid med det projekterede, i strid med gældende byggetekniske anvisninger o. lign. eller i strid med god byggeskik. Svigt i projekteringen vil primært sige, at de projekterede konstruktioner er i strid med gældende konstruktionsnormer. I 2 af sagerne var konstruktionerne dimensioneret for en for lille vindbelastning i forhold til deres beliggenhed.

Ved det dyreste svigt udgør de kalkulerede omkostninger ca. 0,75 mio. kr. i en bebyggelse med blot 9 boliger, hvilket svarer til næsten 10 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen. For alle 4 bebyggelser varierer omkostningerne til udbedring mellem 25.000 kr. og 80.000 kr. pr. bolig.

I alt udgør de kalkulerede udbedringsomkostninger til disse gruppe 4-svigt 2 mio. kr. svarende til 0,5 mio. kr. i gennemsnit. Dette svarer til 0,05 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af alle de 171 eftersete bebyggelser. I de senere år har dette tal ligget mellem 0,05 % og 0,10 %, medens det var ca. 1 % i byggerier, der blev afleveret indtil midt i 1990'erne.

1-års eftersyn

Sagsbehandlede 1-års eftersyn 2009

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	42	1	119	9	171
Antal sagsbehandlede boliger	1.026	18	3.112	313	4.469
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	1.037	17	3.059	157	4.270
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5	3	0	1	0	4
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	22	0	20	0	42
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	1,5	0	0,5	0	2
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	7%	0%	1%	0%	2%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	2%	0%	1%	0%	1%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,05%

Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Stabilitet	4	2.000	500



Varbergparken, Haderslev • Ældreboliger og plejecenter • Haderslev Andels Boligforening

Gruppe 1

Bygningsemnet er intakt eller har mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af ubetydeligt omfang. Der har været tilstrækkelige oplysninger om alle bygningsdele. Normalt vedligehold er tilstrækkeligt.

Gruppe 2

Bygningsemnet har mindre væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade af meget beskedent omfang, og/eller der mangler oplysninger om nogle mindre væsentlige bygningsdele. Manglende oplysninger bør fremskaffes. De registrerede og eventuelle ikke-synlige svigt kan enten udbedres eller forebygges ved øget drift.

Gruppe 3

Bygningsemnet har væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskade men af mindre omfang, og/eller der mangler oplysninger om væsentlige bygningsdele. Manglende oplysninger skal fremskaffes. De registrerede og eventuelle ikke-synlige svigt skal udbedres.

Gruppe 4

Bygningsemnet har byggetekniske svigt eller byggeskade af stort omfang. Der er stor sandsynlighed for, at der udvikles en byggeskade, eller at en byggeskade udvikles yderligere. Der skal foretages udbedring i forlængelse af eftersynet.

Svigtgrupper

Gruppe 5

Bygningsemnet har byggetekniske svigt eller byggeskade, der er alvorlige og af betydning for personsikkerheden. Der skal omgående gribes ind med forebyggende foranstaltninger.

5-års eftersyn

Svigt gruppe 4 og 5

2003:	10 %
2004:	8 %
2005:	6 %
2006:	4 %
2007:	3 %
2008:	3 %
2009:	3 %

Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2009 sagsbehandlingen af 356 bebyggelser med 8.441 boliger. Det svarer til gennemsnitligt 24 boliger pr. bebyggelse.

I 9 af bebyggelserne svarende til godt 2,5 % blev registreret 10 svigt i gruppe 4 (se forklaring s. 13), der skal udbedres i umiddelbar forlængelse af 5-års eftersynet.

Ved 1-års eftersynene blev disse 10 svigt registreret således:

- I 2 bebyggelser blev 2 svigt vurderet til gruppe 4
- I 3 bebyggelser blev 3 svigt vurderet til gruppe 2 eller 3
- I 4 bebyggelser blev svigtene ikke registreret.

I de 2 første bebyggelser blev svigtene allerede ved 1-års eftersynene vurderet som så væsentlige, at de blev placeret i gruppe 4. Efter 1-års eftersynet havde de ansvarlige foretaget en mindre og desværre helt utilstrækkelig udbedring i den ene bebyggelse; i den anden var ingen udbedring sket.

I de 3 bebyggelser blev svigtene ved 1-års eftersynene vurderet til gruppe 2 eller 3. Det drejede sig i 2 tilfælde om tage med faste tagbelægninger og i 1 tilfælde om ydervægge. Efter 1-års eftersynene var det ikke lykkedes for bygningssejerne at få de ansvarlige til at udbedre svigtene. Ved 5-års eftersynene blev der tillige registreret fugtskader, hvorfor forholdene blev undersøgt nøjere. Herved viste der sig flere og mere væsentlige svigt, som samlet medførte placering i gruppe 4.

I de sidste 4 bebyggelser drejede svigtene sig om udførelsesfejl ved forankring af tag, ved ydervægge, ved vådrumsgulve samt ved betonkonstruktioner i udsat miljø. Fejlene fandtes i skjulte konstruktioner og blev derfor ikke registreret ved 1-års eftersynene.

Ved 1-års eftersynene af de 356 bebyggelser var der svigt i gruppe 4 i 15 svarende til godt 4 % af bebyggelserne. Heraf var der i 2 af bebyggelserne fortsat svigt i gruppe 4 ved 5-års eftersynene, fordi de ikke var blevet udbedret som nævnt ovenfor. I de øvrige 15-2 = 13 bebyggelser var der ved 5-års eftersynene ikke længere svigt i gruppe 4.

For de 13 bebyggelser, hvor der ved 5-års eftersynene ikke længere var svigt i gruppe 4, blev udbedringsomkostningerne ved 1-års eftersynene skønnet til ca. 6,5 mio. kr. svarende til 0,5 mio. kr. i gennemsnit. I 5 af bebyggelserne har bygningssejerne uden fondens medvirken formodentlig fået de ansvarlige til at foretage udbedring. I 4 af bebyggelserne har vi modtaget skadeanmeldelse, men der er efterfølgende indgået forlig med de ansvarlige. Det er meget tilfredsstillende, at udbedring af svigtene i disse 9 bebyggelser – med skønnede udgifter på ca. 5 mio. kr. – er sket stort set uden udgifter for hverken bygningssejerne eller fonden. For de ansvarlige betyder disse udbedringer formentlig, at de mister fortjeningen og måske endda får tab på disse byggerier. Byggeriets parter har derfor en væsentlig økonomisk interesse i at undgå disse svigt.

I de resterende 4 bebyggelser har vi også modtaget skadeanmeldelse. Disse skadesager er endnu ikke afsluttede, og der er ikke større håb om at opnå forlig med eller erstatning fra de ansvarlige. De mulige udbedringsomkostninger i disse sager er foreløbig skønnet til godt 3 mio. kr.

Svigttyper

Ved 5-års eftersynene blev, som nævnt ovenfor, registreret 10 svigt i gruppe 4 fordelt på 9 bebyggelser.

De 2 dyreste svigt drejede sig om tage, hvor de samlede udbedringsomkostninger blev skønnet til ca. 2,4 mio. kr. eller gennemsnit-

Sagsbehandlede 5-års eftersyn 2009

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	134	43	165	14	356
Antal sagsbehandlede boliger	2.686	941	4.226	588	8.441
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	2.101	900	3.062	255	6.318
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5	3	2	4		9
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	24	57	185		266
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	0,8	1,3	3,8		5,9
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	2%	5%	2%		3%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	1%	6%	4%		3%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,0%	0,1%	0,1%		0,1%

Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Fundamenter	1	200	200
Bærende og stabiliserende konstruktioner	3	700	200
VVS og afløb	1	500	500
Tage	2	2.400	1.200
Vægge	2	1.300	650
Vådtrum	1	800	800
I alt	10	5.900	600

5-års eftersyn

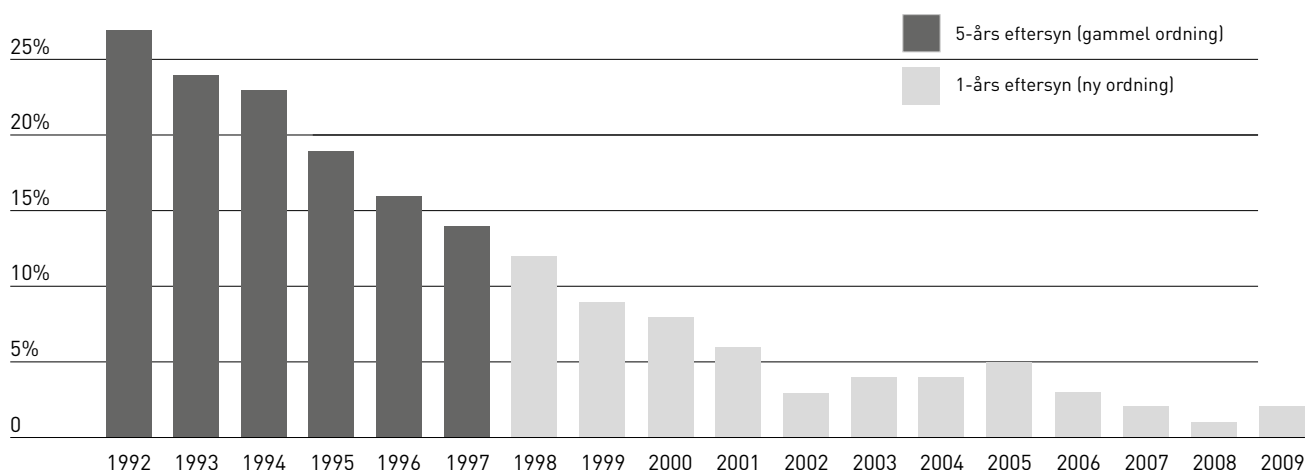
ligt 1,2 mio. kr. Udbedringsomkostningerne svarer til 5 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen af de 2 bebyggelser.

De 2 næstdyreste svigt drejede sig om ydervægge, hvor de samlede udbedringsomkostninger blev skønnet til ca. 1,3 mio. kr. Heraf vedrører 1,2 mio. kr. en enkelt større bebyggelse, hvor udbedringsomkostningerne svarer til godt 1 % af håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen.

For alle 9 bebyggelser blev udbedringsomkostningerne i alt skønnet til ca. 6 mio. kr. eller i gennemsnit 0,7 mio. kr. Gennemsnittet var dermed på niveau med de foregående år bortset fra sidste år: 2008: 1,0 mio. kr., 2007: 0,7 mio. kr., 2006: 0,75 mio. kr. og 2005: 0,6 mio. kr.

Udviklingen i væsentlige svigt 1992-2009

Antal byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til alle byggerier med aflevering de anførte år. (Gruppe 4 og 5 – se side 17). Der er endnu ikke gennemført 1-års eftersyn af alle byggerier, der er afleveret i 2009.





Nældebjerg plejecenter, Greve • Ældreboliger • Greve Kommune

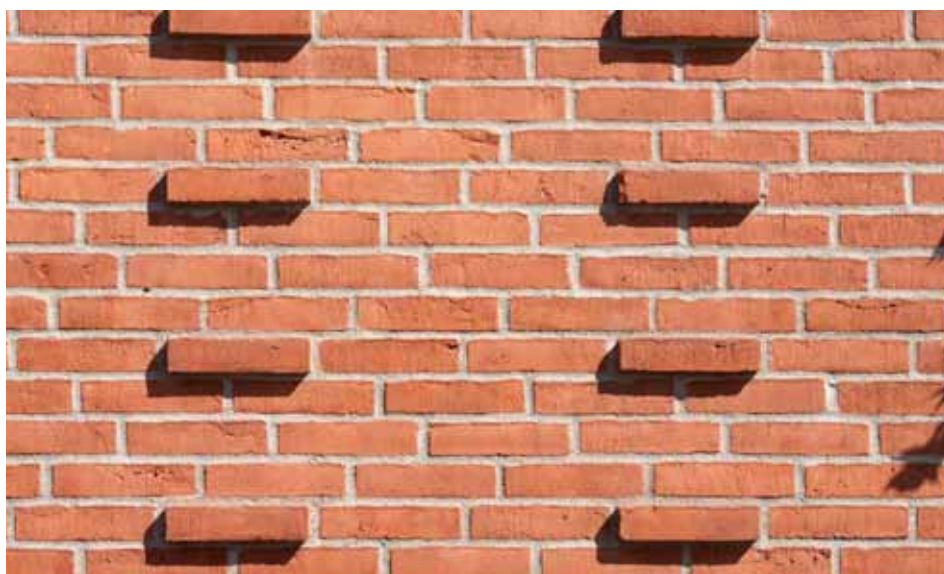
Retsafgørelser

Fremlæggelse af rapport tilladt

I en kendelse fra 2009 om formulering af nogle spørgsmål til den udpegede skønsmand i en regressag tillod en voldgiftsret, at Byggeskadefonden fremlagde en tekniske rapport, som var ensidigt indhentet af fonden. Der var tale om en rapport fra en særlig undersøgelse, som var bestilt hos et rådgiverfirma af Byggeskadefonden for at tilvejebringe et teknisk grundlag for afgørelse af en skadeanmeldelse. Modparterne protesterede mod fremlæggelse af rapporten i sagen og henviste til, at der var tale om en ensidigt indhentet erklæring.

Voldgiftsretten udtalte bl.a., at "det følger af Højesterets praksis, at en part som udgangspunkt ikke er afskåret fra at fremlægge udtalelser og erklæringer om forhold af teknisk karakter, der inden sagsanlægget er indhentet hos rådgivere eller sagkyndige. Der er ikke i denne sag oplyst forhold, der fører til, at dette udgangspunkt skal fraviges."

Rapporten var fremkommet som et led i fondens lovmæssige virksomhed med at afgøre skadesager og ikke med henblik på fastlæggelse af ansvar. Regressagen blev først rejst senere.



Ny lovgivning

Almen boligvirksomhed

I 2009 var der omfattende ændringer i regelsættet om almen boligvirksomhed. Hovedparten af de nye regler trådte i kraft den 1. januar 2010, men væsentlige dele var trådt i kraft i løbet af året – herunder en finansieringsreform, der forventes at medføre støttetilsagn til væsentlig flere almene boliger end de senere år. Det vil i de kommende år få stor betydning for Byggeskadefondens virksomhed.

Finansieringsreform

Finansieringsreformen indgår i lov nr. 490 af 12. juni 2009 om ændring af bl.a. lov om almene boliger. Den medfører bl.a., at kravet til den kommunale grundkapital midlertidigt er reduceret fra 14 % til 7 %, at beboerbetalingen er reduceret fra 3,4 % til 2,8 % af anskaffelsessummen, og at de bagvedliggende låns løbetid er forlænget fra max 35 år til max 40 år. Formålet hermed er at få gang i byggeriet af nye almene boliger.

Totaløkonomiberegning

Byggeskade fonden har medvirket til etablering af en ny digital model for totaløkonomiske beregninger, der efter bekendtgørelsens § 38 skal anvendes i alle sager med nybyggeri, og som kun kræver ganske få input af brugerne. Beregningen består i en nuværdiberegning af de samlede anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesudgifter for hele levetiden af de væsentligste, valgte bygningsdele: tage, facader og vinduer. Modellen er offentlig tilgængelig på både Byggeskade fondens og Landsbyggefondens hjemmesider.

Nøgletal for alment byggeri

Bekendtgørelse nr. 1304 af 15. december 2009 om nøgletal for alment byggeri m.v. (ny samlet bekendtgørelse om nøgletal for entreprenører, rådgivere og bygherrer). Bekendtgørelsen gælder byggerier med tilsagn meddelt 1. januar 2010 eller senere. Det nye er krav om nøgletal for bygherrer/forretningførere.

Byggeskade fonden skal offentliggøre nøgletal på fondens hjemmeside eller lignende. Nøgletallene hentes i BOSSINF-STB, og for entreprenørnøgletal og rådgivernøgletal gælder, at offentliggørelse først skal ske, når der er evalueret 100 entrepriser eller 100 rådgiveraftaler.

Et led i bygherrenøgletal er en produktvurdering af det færdige byggeri. Denne vurdering skal foretages af et panel af sagkyndige efter byggeriets ibrugtagning og senest i forbindelse med 1-års eftersynet. Korpset af sagkyndige udpeges af Indenrigs- og Socialministeriet efter indstilling fra Byggeskade fonden. Det forventes, at fonden skal stå for det praktiske arbejde bl.a. med fra korpset at udvælge de sagkyndige, der skal vurdere det enkelte byggeri.

Øvrige ændringer

Ved lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009 er udsendt en samlet ajourført version af lov om almene boliger.

Bekendtgørelse nr. 1288 af 11. december 2009 om støtte til almene boliger (ny samlet bekendtgørelse).

Bekendtgørelse nr. 1302 af 15. december 2009 om Byggeskade fondens årsrapporter m.v.

Se nærmere om ændringerne i lovgivningen på Socialministeriets hjemmeside www.sm.dk



Kragelund Plejecenter, Silkeborg • Ældreboliger • Silkeborg Kommune

Regnskabets hovedtal

Uændret beholdning

Fondens samlede beholdninger udgjorde ca. 685 mio. kr. ultimo 2009, hvilket er på niveau med året før, hvor de udgjorde ca. 699 mio. kr. Beholdningerne er skabt ved reservationer til skadedækninger, af reservefonden og af bidragssaldoen, der skal finansiere eftersyn og fremtidige skadedækninger, der endnu ikke er anmeldt. Fonden er forpligtet til at dække byggeskader, der anmeldes senest 20 år efter byggeriets aflevering, og fonden omfattede ultimo 2009 ca. 8.300 byggerier med ca. 176.000 boliger.

Fald i skadedækningen og fald i reservationer til anmeldte skader

Udbetalt og reserveret skadedækning er totalt set faldet til ca. 39 mio. kr. imod ca. 45 mio. kr. i 2008. Nettofaldet fremkommer dels som følge af fald i skadedækningen til ca. 58. mio. kr. i 2009 mod ca. 80 mio. kr. i 2008, dels af fald i de refunderede skadedækninger til ca. 2 mio. kr. i 2009 mod ca. 18 mio. kr. i 2008 samt et fald i reservationsbeløbet fra 2008 til 2009 på ca. 17 mio. kr.

Der ses i året en vis tendens til stabil skadedækning. I 2009 er afsluttet 122 sager med en gennemsnitlig dækning på ca. 450 t.kr. Det svarer til niveauet de seneste år, bortset fra 2008, hvor 4 store byggerier trak gennemsnittet op. Ligeledes er antallet af anmeldelser stabilt i forhold til 2008.

Posten udbetalt og reserveret skadedækning fremkommer som summen af udbetalte skadedækninger til bygningssejerne, omkostninger til rådgivning og stigning i reservationer, der fratrækkes indbetalte erstatninger.

Faldende indtægter

De pålignede bidrag udgjorde ca. 46 mio. kr. i 2009, hvilket er et fald i forhold til året før, hvor de udgjorde ca. 61 mio. kr. De årlige bidragsindbetalinger steg i perioden 1998-2004, hvorefter de er faldet. Det forventes,

at finansieringsreformen, der trådte i kraft 1. juli 2009, medfører øgede bidragsindbetalinger fremover.

Større afkast

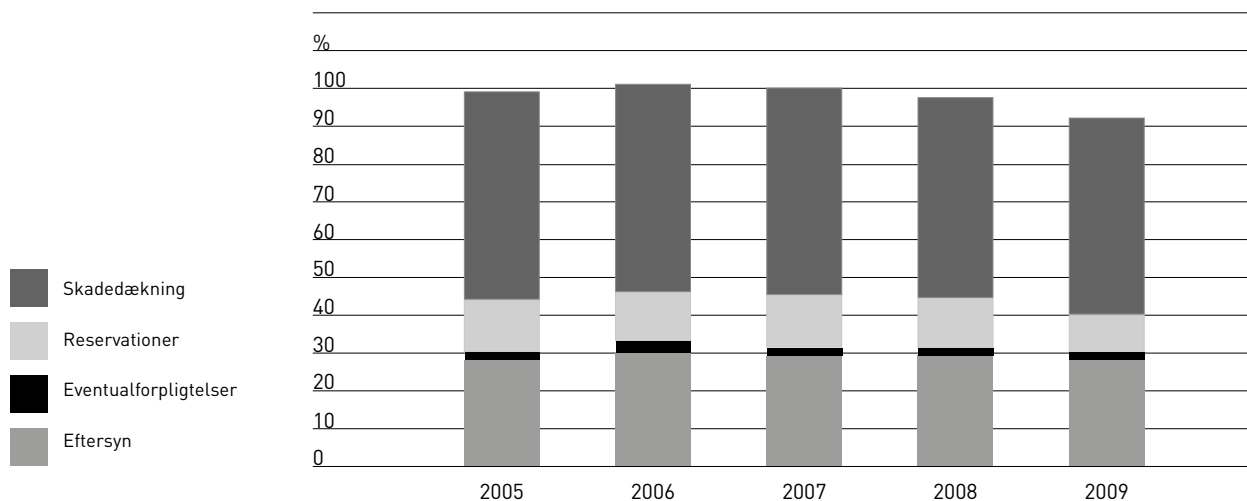
De finansielle nettoindtægter var ca. 44 mio. kr. i 2009, hvilket er en forbedring i forhold til året før, hvor afkastet var 36 mio. kr. Ændringen skyldes den positive udvikling i de danske børsnoterede stats- og realkreditobligationer, som fondens beholdninger er placeret i.

Midlerne er anbragt i tre porteføljeplejeaftaler, og i perioden fra etablering af aftalerne i 1988 har fonden opnået et afkast, der ligger væsentligt over pengemarkedsrenten.

Regnskabet's hovedtal

Udgifter 2005-2009

Opgjort i % af bidrag og reservefondsandel



Bemærkninger:

Grafen viser blandt andet, at fondens evne til at klare sine forpligtelser – også i fremtiden – er forbedret gennem de seneste år.

Regnskab 2009

Beløb i 1.000 kr.	2007	2008	2009
Omkostninger til rekvirerede eftersyn			
Modtagne fakturaer vedrørende 1-års eftersyn	13.928	11.171	10.717
Kontrakter vedrørende 1-års eftersyn	4.745	3.782	3.100
Tilbageført fra foregående år	-4.444	-4.745	-3.782
Modtagne fakturaer vedrørende 5-års eftersyn	13.930	16.940	12.954
Kontrakter vedrørende 5-års eftersyn	5.172	6.764	4.100
Tilbageført fra foregående år	-3.540	-5.171	-6.769
Eftersyn i alt	29.791	28.746	20.320
Udbetalt / reserveret skadedækning			
Betalt skadedækning	29.570	61.669	55.861
Reserveret skadedækning	235.742	219.006	202.000
Tilbageført fra foregående år	-218.471	-235.742	-219.006
Skadedækning i alt	46.841	44.933	38.855
Status for bidrag			
Saldo primo	334.436	316.225	306.287
Pålignede bidrag	55.525	61.431	45.795
Årets bidragsforrentning m.v.	2.896	2.310	65
Eftersyn i alt	-29.791	-28.746	-20.320
Skadedækning i alt	-46.841	-44.933	-38.854
Saldo ultimo	316.225	306.287	292.973
Status for reservefond			
Saldo primo	197.436	190.618	194.703
Finansielle nettoindtægter m.v.	19.646	38.461	44.162
Administrationsomkostninger m.m.	-23.568	-32.066	-22.845
Overført bidragsforrentning m.v.	-2.896	-2.310	-65
Saldo ultimo	190.618	194.703	215.955

Bemærkninger:

Administrationsomkostninger består af omkostninger til administration og personale samt årets nedskrivning af kontorejendomme.

Bestyrelse og medarbejdere

Byggeskadefonden

Byggeskadefonden er en selvejende institution, oprettet ved lov i 1986. Byggeskadefonden omfatter samtlige almene familieboliger, ungdomsboliger, lette kollektivboliger, ældreboliger, nybyggede private andelsboliger og kollektive bofællesskaber, der har modtaget tilsagn om støtte de sidste 20 år.

Bestyrelse pr. 31. december 2009

Lars Andersen, Odense AndelsBoligforening
(valgt af Boligselskabernes Landsforening) Formand

Hans Erik Lund, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
(valgt af Socialministeriet efter indstilling
fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) Næstformand

Eske Groes, Kommunernes Landsforening
(valgt af Kommunernes Landsforening)

Per Juulsen, Kollegiekontoret i Århus s.m.b.a.
(valgt af Socialministeriet efter indstilling
fra Kollegiekontorerne i Danmark)

Per A. Larsen
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

Eva Lunding Olsen, OK-fonden
(valgt af Socialministeriet efter indstilling
fra OSI – Organisationen af Selvejende Institutioner)

Jørn Ravn, Domea s.m.b.a.
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

Them Steensborg, Frederiksberg Kommune
(valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner)

Medarbejdere pr. 31. december 2009

Direktion

Gert Nielsen, direktør
Ole Bønnelycke, sekr. chef (jura/teknik)
Birger R. Kristensen, sekr. chef (økonomi)

Jura

Gorm Nilsson
Tanja T. Hansen
Caroline Josefsen
Robert Metasch
Dorthe Heidemann Petersen
Hanne Sørensen

Teknik

Jens Dons
Attila Hegyközy
Helge Bartholomæussen
Mie Byrdal Kloch Larsen
Henning Bårris
Peter Rasch Hansen
Bent Isager
Dorte Johansen
Jørgen Jonstrup
Lena Friis Knudsen
Kasper Boel Nielsen
Kai Møller Pedersen
Poul Varnum
Jørgen Wegener

IT

Niels Erik Birkbak
Martin Edlich
Per D. Jørgensen
Folke Rügge

konstruktion

gennemgang

ungdomsboliger

byggeskader

bæredygtig

ÅRSBERETNING 2009

Layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Foto: Jens V. Nielsen

Produktion: Vilhelm Jensen & Partnere

Oplag: 3.200

© Byggeskadefonden 2010

ner

driftsplaner

bygge

erhvervsbygninger

ældreegnede boliger

tilgængelighed

klimaskærm

formidlingsakt

risikable løsninger

tighed

BYGGESK▲DEFONDEN

Studivstræde 50

1554 København V

Telefon 33 76 20 00

Telefax 33 76 20 10

bsf@bsf.dk

www.bygeskadefonden.dk