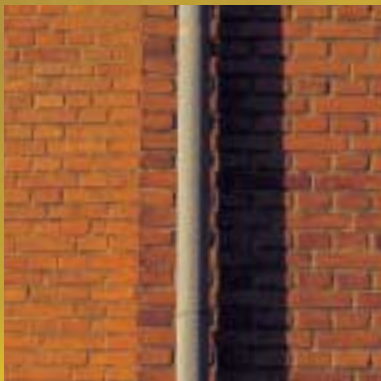


Temaundersøgelse om henlæggelsessystemet



Deloitte & Touche
Dominia
Triarc Arkitekter
Landsbyggefonden

Temaundersøgelse om henlæggelsessystemet

Deloitte og Touche
Dominia
Triarc Arkitekter

Landsbyggefonden

December 2001

Temaundersøgelsens parter og deltagere

Rapporten er udarbejdet af en projektgruppe bestående af:

Statsautoriseret revisor Johan Dahl Jakobsen, projektleder
Statsautoriseret revisor Jan Larsen
Statsautoriseret revisor Knud Vestergaard
Deloitte & Touche

Civilingeniør Jørgen H. Christensen
Civilingeniør Frank L. Hansen
Bygningskonstruktør Finn Pedersen
Dominia A/S

Bygningskonstruktør BTH Ove Hedebo Pedersen
Bygningskonstruktør Kenneth Nielsen
Triarc Arkitekter

I samarbejde med medarbejdere fra
Landsbyggefonden:
Eva Karlsson,
Rasmus Kofoed Pedersen,
Birger R. Kristensen,
Anker Jensen og
Lizzie Jørgensen

I forbindelse med temaundersøgelsen har der været nedsat en følgegruppe, der består af:

Direktør Henning Kirk Christensen
Andelsboligforeningen Højstrup,
Boligselskabernes Landsforening

Direktør Michael Demsitz
Boligkontoret Danmark,
Boligselskabernes Landsforening

Direktør Erik Thomsen
Boligforeningen Kristiansdal,
Boligselskabernes Landsforening

Forretningsfører Margith Sloth Jensen
Møn Boligselskab,
Boligselskabernes Landsforening

Lars Augustesen
Kommunernes Landsforening, Teknik- og Miljøafdeling

Registreret revisor Peter Jørgensen
Foreningen af Registrerede Revisorer, FRR

Ekspeditionssekretær Jørgen Sjønnung
Københavns Kommune, Plan og Arkitektur

Statsautoriseret revisor Nils J. Brasen
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, FSR

Fuldmægtig Søren Varder
By- og Boligministeriet,
nu Økonomi- og Erhvervsministeriet

Fuldmægtig Stig Munck Larsen
By- og Boligministeriet,
nu Økonomi- og Erhvervsministeriet

ISBN 87-988339-0-2

Fotos

Dominia A/S og
Jesper Hyllemose (side 8, 47 og omslaget)
Leonard Fradelizio (omslaget)

Layout

Gorm Boa, BL

Tryk

RotaRota, Jydsk Centraltrykkeri
Højbjerg

Indhold	Side
Forord	4
1. Baggrund for undersøgelsen	5
1.1 Indledning	5
1.2 Hvad forstås ved henlæggelsessystemet	5
1.3 Rapportens indhold	7
1.4 Metode	8
1.5. Sammenfatning	8
1.6 Følgegruppens kommentarer	11
2. DV-systemernes opbygning og anvendelse	13
2.1. DV-systemernes indhold	13
2.2 De anvendte DV-systemer	15
2.3 Benyttelse af erfaringsdatabaser	18
2.4 Opfølgning på DV-systemet	18
2.5 Tidshorisoner for langtidsbudgetter	21
2.6 Aktørernes påvirkning af henlæggelsers størrelse	22
2.7 Forskelle i benyttelse af konto 115 og 116 ved kontering af vedligeholdelsesudgifter	23
2.8 Henlæggelser på grundlag af DV-systemet	23
3. Det byggetekniske	25
3.1 Formål, afgrænsning og metoder	25
3.2 Byggeteknisk tilstand og vedligeholdelsesplanlægning	27
3.3 Sammenhæng mellem den tekniske tilstand og afdelingens økonomi	35
4. Edb-anvendelse og økonomi	37
4.1 Indledning	37
4.2 Har anvendelse af edb medført en mere effektiv planlægning?	37
4.3 Har anvendelse af edb medført en mere effektiv udførelse af DV-opgaverne?	37
4.4 Har anvendelse af edb medført en bedre sammenhæng mellem de fysiske forhold og den økonomiske styring?	38
4.5 Særlige problemstillinger ved anvendelse af opdelt kontra samlede henlæggelser?	40
4.6 Økonomi	40
4.7 Klassifikation af vedligeholdelse og forbedringsarbejder	42
5. Beboerdemokratiet	47
5.1 Afdelingsmødet	47
5.2 Afdelingsbestyrelsen	48
6. Eksterne og andre faktorer	50
6.1 Hvorledes fungerer det kommunale tilsyn?	50
6.2 Hvilken rolle spiller boligorganisationens størrelse?	51
Bilagsoversigt	53
Appendix-oversigt	87

Forord

Forord

Hermed fremlægges resultaterne af den første temaundersøgelse, hvis gennemførelse er muliggjort ved ændring af almenboligloven i 1997. Lovændringen giver Landsbyggefonden mulighed for at afholde udgifter til eksterne undersøgelser af udvalgte områder inden for forvaltning af alment byggeri. Temaundersøgelserne skal belyse den konkrete anvendelse af gældende regler i forskellige typer af almene boligorganisationer og herved give bidrag til opbygning af en referenceramme for almen boligvirksomhed.

Efter indhentning af tilbud vedrørende den første temaundersøgelse om henlæggelsessystemet blev et team af Deloitte & Touche, Dominia og Triarc Arkitekter udvalgt til at forestå undersøgelsen. Teamet bærer selv ansvaret for udmøntningen af opgaven, men undersøgelsens følgegruppe og fondens sekretariat har bidraget til drøftelser om flere aspekter. De deltagende boligorganisationer og kommuner har endvidere haft lejlighed til at fremkomme med bemærkninger til undersøgelsens resultater.

Landsbyggefonden takker de boligorganisationer og kommuner, som velvilligt har stillet sig til rådighed for undersøgelsen.

Landsbyggefonden

1. Baggrund for undersøgelsen

1. Baggrund for undersøgelsen



Vedligeholdelse i alment byggeri

1.1 Indledning

I handlingsplanen mod fejl og mangler fra 1994, var et af elementerne opbygning af en referenceramme i forbindelse med indførelse af forvaltningsrevision mv. i den almene boligsektor. Boligministeren fik i april 1997 vedtaget et lovforslag i Folketinget, der bl.a. gav Landsbyggefonden den ønskede lov hjemmel til at yde tilskud til tværgående temaundersøgelser, jf. almenboliglov § 94 (lov nr. 229 af 2. april 1997).

I lovforslaget angiver ministeren bl.a. følgende begrundelse for lovændringer:

»Baggrunden for disse forslag er et ønske om at skabe større gennemskuelighed i de almene boligorganisationers økonomi. Dette vil med de foreslåede ændringer kunne ske, dels gennem udarbejdelse af fuldstændigt dækkende statistik over størrelsen af udvalgte nøgleposter i regnskaberne, dels gennem udarbejdelse af temaundersøgelser, hvori forskellige aspekter af boligorganisationernes administration og økonomi belyses.«

Landsbyggefonden har med By- og Boligministeriet, nu Økonomi- og Erhvervsministeriet, Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening samt Københavns/Frederiksberg Kommune drøftet en række forslag til emner, der kunne behandles i temaundersøgelser, og på baggrund af disse drøftelser blev henlæggelsessystemet valgt som emne for den første temaundersøgelse.

1.2 Hvad forstås ved henlæggelsessystemet

Overordnet skelnes der i regelsættet mellem udvendig og indvendig vedligeholdelse. Den indvendige vedligeholdelse defineres som vedligeholdelse, istandsættelse og fornyelse af indvendige overflader, træværk, fast inventar og teknisk installationer i boligerne. De nærmere bestemmelser om den indvendige vedligeholdelse fremgår af kapitel 6 i lov om leje af almene boliger.

Udvendig vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse i afdelingerne.

Denne rapport omhandler alene afdelingens udvendige vedligeholdelse.

Vedligeholdelse kan opdeles i almindelig vedligeholdelse (konto 115) og planlagte og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116).

Den almindelige vedligeholdelse (konto 115) omfatter de afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som udføres løbende (akut eller efter behov), når der konstateres svigt eller skade på dele af bygningsanlægget og dets installationer. Der må ikke henlægges til almindelig vedligeholdelse, hvorfor disse udgifter ikke er omfattet af henlæggelsessystemet.

1.2 Hvad forstås ved henlæggelsessystemet

Henlæggelsessystemet skal sikre, at der i fornødent omfang foretages opsparring til planlagt vedligeholdelse. Reglerne er beskrevet i kapitel 14 i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den planlagte vedligeholdelse omfatter fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme, men omfatter ikke moderniserings- og forbedringsarbejder, ligesom den heller ikke omfatter byggeskader, eller særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

I Bekendtgørelse nr. 1103 af 13. december 2000 § 60 fremgår at der årligt skal henlægges passende beløb til (1) fornyelse af tekniske installationer og (2) hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme. Det er op til den enkelte afdeling at fastlægge den beløbsmæssige størrelse på et passende niveau. Det er dog bestemt i § 60 stk 3 »at henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst omfatter de kommende 10 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen«.

I rapportens bilag 7 er angivet Bygge- og Boligstyrelsens definition af de begreber, der anvendes, når udgifter skal klassificeres i ovennævnte system.

I bekendtgørelsen og vejledningen er der ikke en skarp sontring eller entydig definition mellem planlagt og periodisk vedligeholdelse samt moderniserings- og forbedringsarbejde og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Klassifikationen af et vedligeholdelsesarbejder samt vurdering af genanskaffelsespris er i nogen grad subjektiv, og der vil derfor opstå forskelle på størrelsen af de henlæggelser - målt i kr./m² - de enkelte afdelinger foretager. Dette forhold må derfor alt andet lige påvirke størrelsen af afdelingernes husleje.



Den planlagte vedligeholdelse omfatter fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme



1.3 Rapportens indhold

Planlagte moderniserings- og forbedringsarbejder og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder må først påvirke lejen, når arbejderne er gennemført. Der skal således ikke ske henlæggelse til sådanne arbejder. Der kan opnås ekstern finansiering og støtte til sådanne arbejder, således at huslejen først påvirkes, når arbejderne er udført og finansieret.

1.3 Rapportens indhold

Temaundersøgelsens formål er på et overordnet niveau ved udvalgte eksempler (cases) at beskrive en række faktiske forhold i den daglige brug af henlæggelsessystemet (DV-systemet). Der er udvalgt 20 boligafdelinger fra forskellige boligorganisationer idet der ved udvælgelsen er taget hensyn til geografisk beliggenhed, alder og om der er tale om etage eller tæt lav bebyggelse. De udvalgte afdelinger repræsenterer et bredt udsnit af de systemer, der anvendes af den almene boligmasse. Ved udvælgelse af de afdelinger, der indgår i undersøgelsen, er der tilstræbt en fordeling efter alder, størrelse, type, beliggenhed og henlæggelsesform.



Navnene på de deltagende afdelinger og boligorganisationer er oplyst i bilag 1.

Antallet af boligafdelinger, der deltager i undersøgelsen, er ikke tilstrækkelig til at skabe et statistisk grundlag, men undersøgelsen fremstår som en beskrivelse og analyse af de faktiske forhold i de 20 afdelingers daglige brug af DV-systemet.

Rapporten er struktureret på følgende måde:

I afsnit 2 er der en beskrivelse af indholdet af de værktøjer/systemer (DV-systemer), som boligafdelingerne anvender ved udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesopgaverne. I afsnittet foretages der en undersøgelse af i hvilket omfang boligafdelinger anvender systemernes muligheder, og i hvilket omfang der foretages opfølgning og om anvendelse af systemet har betydning for kvaliteten af driftsplanlægningen.

Afsnittet afsluttes med en vurdering af om det er det konkrete DV-system, der påvirker størrelsen af afdelingens henlæggelser til vedligeholdelse.

I afsnit 3 beskrives resultatet af den foretagne besigtigelse af de deltagende afdelingers ejendomme i form af en klassifikation af den aktuelle stand og en samlet vurdering af standen, når der henses til de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Afsnittet afsluttes med en vurdering af om der er en sammenhæng mellem DV-systemerne og bygningernes faktiske stand.

I afsnit 4 er beskrevet, hvorledes afdelingerne/administrator vurderer værdien af de forskellige former for edb-software, som er tilgængelig i forbindelse med drifts- og vedligeholdel-

1.4 Metode

sesopgaverne, og om edb-anvendelse har medført en bedre sammenhæng mellem de fysiske forhold og den økonomiske styring.

I afsnittet behandles også de to henlæggelsesprincipper (opdelt kontra samlet henlæggelse), og om metoderne fører til forskellig størrelse af henlæggelser. Afsnittet indeholder også en vurdering af, i hvilket omfang henlæggelsernes størrelse er påvirket af afdelingers økonomi, og/eller om der er andre faktorer, der har indflydelse herpå.

Afsnittet afsluttes med en undersøgelse af, om det forhold, at der ikke i lovgivningen er fastlagt en bestemt størrelse af henlæggelserne (kr./ m²), medfører væsentlige forskelle i de enkelte afdelingers økonomi, ligesom der er en analyse af de forskelle, der opstår, når omkostninger skal klassificeres som enten planlagt og periodisk vedligeholdelse eller et moderniserings- og forbedringsarbejde.

I afsnit 5 er redegjort for afdelingernes opfattelse af, hvorledes beboerdemokratiet fungerer i forhold til DV-systemet, mens afsnit 6 behandler andre faktorer, som kunne tænkes at påvirke afdelingernes håndtering af henlæggelsessystemet.

Der er udarbejdet et bilag for hver af de deltagende afdelinger, hvori er angivet en beskrivelse af bebyggelsen, udvalgte økonomiske hovedtal for en 10-årig periode, beskrivelse af afdelingens økonomi, ejendommens aktuelle vedligeholdelsesstand registreret ved besigtigelse og af det anvendte DV-system samt en omtale af, hvorledes beboerdemokratiet fungerer i afdelingen.

1.4 Metode

Temaundersøgelsen er foretaget som en spørgeskemaundersøgelse suppleret med indhentelse af regnskaber, DV-planer, referater af beboer- og afdelingsbestyrelsesmøder mv. De enkelte boligafdelinger er herefter besigtiget af arkitekt og ingeniør sammen med repræsentanter for boligorganisationen med henblik på udarbejdelse af en overordnet beskrivelse af bebyggelsens stand sammenholdt med DV-plan og afdelingens økonomi.

Der er endvidere i et vist omfang gennemført interviews af relevante personer i relation til afdelingen med det formål at få en uddybning af besvarelsen i spørgeskemaet.

1.5. Sammenfatning

Undersøgelsen af de 20 afdelingers anvendelse af henlæggelsessystemet kan sammenfattes i følgende hovedpunkter:

DV-systemets opbygning og anvendelse

- Alle afdelinger følger kravet om, at der skal udarbejdes drifts- og vedligeholdelsesplaner (DV-planer) med en tids-horisont på minimum 10 år.
- Alle afdelinger benytter i en eller anden form edb ved udarbejdelse af DV-planerne og langtidsbudgettet.



Afdelingsbestyrelsernes involvering i den løbende drift kan være meget forskellig fra afdeling til afdeling

1.5. Sammenfatning

- Der er relativ stor forskel på arten og mængden af oplysninger i de anvendte systemer. Til trods for at der kun deltagere få afdelinger i undersøgelsen, syntes der dog at være en vis sammenhæng mellem anvendelse af detaljerede systemer med bygningsdelskort mv. og ejendommens aktuelle vedligeholdelsesstand.
- Der synes tilsvarende at være en vis sammenhæng mellem anvendelse af systematisk registrering af udførte eftersyn og vedligeholdelsesarbejder (historik, erfaringstilbageføring) og bygningernes aktuelle tilstand.
- Der spores en svag sammenhæng mellem graden af planlagt vedligeholdelse (andelen af den samlede vedligeholdelse, der konteres på konto 116) og bygningernes aktuelle vedligeholdelsesplanlægning.

Økonomi

- Det har ikke været muligt at finde en entydig sammenhæng mellem henlæggelsernes størrelse og den anvendte henlæggelsesmetode (opdelte ctr. samlede henlæggelser) og bygningernes tilstand
- Til trods for at der i Bygge- og Boligstyrelsen vejledning om drift af almene boliger er angivet eksempler på hvad der forstås ved planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, syntes der ikke at være en stringent anvendelse af denne vejledning. Der er således afdelinger der i strid med regelsættet foretager henlæggelse til forbedringer, ligesom der er afdelinger der udelader en række bygningsbestanddele i langtidsplanen i forbindelse med budgettering af den årlige henlæggelse.



Beboerdemokratiet

- I flere tilfælde er der i langtidsbudgetterne indarbejdet ekstern finansiering, for at mindske de årlige henlæggelser, uden at størrelsen eller grundlaget for denne foreligger underbygget.
- I et tilfælde er der indarbejdet ekstern finansiering, idet afdelingens opsparede henlæggelser er utilstrækkelige til at dække det kommende års planlagte vedligeholdelsesopgaver.
- Størrelsen af den enkelte afdelings samlede henlæggelse (»buffer«) varierer fra ca. 1 år til 13 års forbrug. For de afdelinger der har henlagt for meget, udgør den gennemsnitlige buffer de kommende 7 års forbrug.
- Ved fastlæggelse af de fremtidige henlæggelser tages der alene udgangspunkt i det fremtidige forventede forbrug, uden hensyntagen til den buffer, der er opsparet i tidligere år. Dette bevirker at en række afdelinger har opsparet betydeligt mere end den foreliggende langtidsplan tilsiger.
- Der ses ikke at være en direkte sammenhæng mellem huslejen pr. m² og henlæggelsernes størrelse.
- Huslejestigning som følge af planlagte arbejder er i en række tilfælde undgået ved at ændre i DV-planen.
- Der foretages ikke huslejenedsættelse, som følge af for store henlæggelser.
- Undersøgelsen viser at der en vis sammenhæng mellem de afdelinger, der hensætter rigeligt og den aktuelle vedligeholdelsesstand af disse afdelinger.



Den kommunale tilsynsmyndighed blander sig i de enkelte afdelingers DV-planer

Beboerdemokratiet

- Beboerdemokratiet fungerer i alle afdelingerne omend det næppe kan betragtes for fuldt repræsentativt for de enkelte afdelingers beboere.

Eksterne og andre faktorer

- For de i undersøgelsen deltagende afdelinger har det kommunale tilsyn ikke i alt væsentlighed haft bemærkninger til vedligeholdelsesplanen.
- Det er afdelingernes vurdering, at fordelene ved at være en større afdeling alene er af økonomisk karakter ligesom det vurderes at være flere økonomiske og administrative fordele forbundet med at tilhøre en større boligorganisation.
- Det fremgår ikke af undersøgelsen om den kommunale tilsynsmyndighed blander sig i de enkelte afdelingers DV-planer. Omvendt kan manglende synlighed af den kommunale tilsynsmyndighed være et udslag af, at den ikke har nogen bemærkninger.

Følgegruppens kommentar

Følgegruppens kommentar:

Følgegruppen skal fremhæve, at de 20 boligafdelinger, som er indgået i temaundersøgelsen om henlæggelsessystemet, repræsenterer såvel store som små afdelinger, afdelinger øst og vest for Storebælt, afdelinger med puljehenlæggelser og opdelt henlæggelser, afdelinger af ældre og nyere dato, afdelinger med større eller mindre detaljeringsgrad i vedligeholdelsesplanlægningen m.m.

Den udvalgte gruppe af afdelinger er dog af økonomiske årsager så begrænset, at undersøgelsen ikke kan siges at være repræsentativ for den almene boligsektor. Principperne for vedligeholdelsesplanlægning i de 20 afdelinger benyttes af de deltagende administrationer i ca. 30 % af sektorens boligmasse.

På grundlag af undersøgelsen er det følgegruppens opfattelse, at henlæggelsessystemet grundlæggende og generelt set fungerer efter hensigten.

Undersøgelsesteamet benytter et pointsystem til at sammenligne de deltagende boligafdelinger. Pointsystemet er konstrueret som led i undersøgelsen og skal registrere forskelle blandt de undersøgte afdelinger. Følgegruppen har påpeget forhold ved pointtildelingen, som kan diskuteres. Disse forhold har dog ifølge det oplyste kun marginal betydning for undersøgelsesresultaterne.

Følgegruppen har ikke mulighed for at gennemgå de konkrete eksempler i temaundersøgelsen, hvor undersøgelsesteamet konstaterer, at der lokalt er forskelle i fortolkningen af begreber som vedligeholdelse og fornyelser contra begreber som forbedring og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder/ekstraordinære renoveringsarbejder. Der er ikke umiddelbart enighed i følgegruppen om de i rapporten anvendte fortolkninger af f.eks. forbedringsbegrebet. Det er bl.a. derfor følgegruppens vurdering, at der i flere henseender er fortolkningsproblemer omkring de nævnte begreber, som kan resultere i u hensigtsmæssige forskelligheder i henlæggelsespolitikker i de enkelte boligorganisationer. Disse fortolkningsproblemer kan løses ved flere og mere præcise regler eller måske bedre ved yderligere beskrivelse af de overordnede begrebers anvendelse i forhold til arbejder vedrørende klimaskærmen og andre større bygningsdele m.v.

Alternativt kan der gives øget frihed til lokalt at vælge mellem opsparing og låneoptagelse. Det bemærkes, at låneoptagelse kan kræve kommunal garantistillelse. Principper for godkendelse af lånesager drøftes for tiden i flere kommuner.

Minimumsperioden for vedligeholdelsesplanlægning er i dag en periode på 10 år frem. Næsten halvdelen af de undersøgte boligafdelinger har længere planperioder, f.eks. 16 år, 25 år og 40 år. Vedligeholdelsesplanlægning 10 år frem bør overvejes præciseret som hovedregel. Anvendelse af plan-

Følgegruppens kommentar

perioder der overstiger 10 år, indebærer en skærpelse af henlæggelseskravet.

Enkelte boligafdelinger har opsparet betydelige henlæggelsesmidler. Det er muligt at opkræve tilstrækkelige henlæggelsesmidler og det er ikke nødvendigt at anvende tidligere opsparede midler (primosaldoen). Herved kan der over tid blive opbygget for store henlæggelser. Regler og vejledning om anvendelse af tidligere opsparede midler ved henlæggelsesarbejders gennemførelse bør præciseres. Omvendt har et større antal boligafdelinger formentlig fortsat utilstrækkelige henlæggelser. Udlejningssituation og følgerne af den samfundsmæssige udvikling vanskeliggør eventuelt den fornødne huslejetilpasning.

Følgegruppen noterer, at der er behov for opdatering af bygningsdelopdelingen som følge af generel ændring. Endvidere skal der peges på behovet for sammenhæng mellem udgiftsopdeling i anlægsregnskab og udgiftsopdeling i driftsregnskab ved totaløkonomiske beregninger, da der på flere og flere områder indenfor den almene sektors virkefelt indgår totaløkonomiske overvejelser.

Følgegruppen bemærker, at der ikke synes at være markante forskelle mellem størrelsen af opdelte henlæggelser og puljehenlæggelser. Det bør vurderes om opdelte henlæggelser kan indeholdes i puljehenlæggelser, således at reglerne kan forenkles.

De problemstillinger, forslag og bemærkninger som følgegruppen ovenfor har fremført, overlader følgegruppen til videre drøftelse i relevante fora.

Økonomi- og Erhvervsministeriets medlemmer af følgegruppen oplyser i forlængelse heraf, at ministeriet har intentioner om at tage de ovennævnte forslag og bemærkninger fra følgegruppen op til en nærmere vurdering.

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

2.1 DV-systemernes indhold.

DV-systemet omfatter den samlede driftsplan, der beskriver den økonomiske og tekniske tilrettelæggelse af drifts- og vedligeholdelsesopgaver. For byggerier der er omfattet af byggeskadedefonden, er det et lovkrav, at der foreligger en driftsplan.

DV-systemet er et system af data og værktøjer til brug for planlægning af ejendommens drift og vedligeholdelse. De gængse data og værktøjer kan kategoriseres inden for følgende hovedgrupper:



DV-systemet omfatter den samlede driftsplan, der beskriver den økonomiske og tekniske tilrettelæggelse af drifts- og vedligeholdelsesopgaver

- Generelle oplysninger (ejendomsbeskrivelse, stamdata, medarbejderoversigter m.v.)
- Bygninger og anlæg (Tegningsmateriale, mængdefortegnelser, bygningsdelskort m.v.)
- Planlægningsgrundlag (SfB-systemet, tidshorisonter, henlæggelsesmetode, databaser m.v.)
- Instruktioner (vedrørende drift, driftskontrol, eftersynsintervaller, tilstandsvurdering m.v.)
- Budgetter (langtidsbudgetter, 1 års budgetter)
- Andre værktøjer (registrering af udførte eftersyn og vedligeholdelsesaktiviteter, rekviritionssystem m.v.)

De to sidstnævnte hovedgrupper; »budgetter« og »andre værktøjer« omfatter primært, hvad man kan kalde den aktive del af DV-systemet og bruges i forbindelse med opfølgning på DV-systemet jf. afsnit 2.4.

Lovgivningen giver i udstrakt grad metodefrihed for tilrettelæggelse af driftsplanen og dermed til »størrelsen« på DV-systemet. Udover et krav om, at driftsplanen skal sikre, at bygningsdriften bliver planlagt, budgetteret og gennemført, er der kun nogle få specifikke krav til driftsplanen. Disse krav knytter sig alene til den økonomiske planlægning og styring.

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

Samtlige afdelinger har et DV-system, men de anvendte systemer er forskellige med hensyn til omfang af data og værktøjer.

De enkelte DV-systemers indhold og anvendelse er i det følgende oplistet med angivelse af hyppigheden af de forekommende datatyper og værktøjer:

Datatype	Antal afdelinger, der benytter pågældende datatype/værktøj i DV-systemet	Datatype	Antal afdelinger, der benytter pågældende datatype/værktøj i DV-systemet
Generelle oplysninger		Planlægningsgrundlag	
Beskrivelse af afdelingen	12	SfB-systemet	17
Afdelingsdata (stamdata)	15	Generelle aktivitetsplaner	17
Medarbejderoversigt	3	Aktivitetsplan for konto 115	7
Oversigt over tilknyttede servicevirksomheder	6	Aktivitetsplan for konto 116	20
Bygninger og anlæg		Budgetter	
Bygningsdelslister	18	Et års budget for konto 115	12
Tegningslister	8	Langtidsbudget for konto 116	20
Hovedtegninger	4	Andre værktøjer	
Oversigtstegninger	8	Registrering af udførte eftersyn (tilstandsvurdering)	11
Bygningsdelskort	12	Registrering af udførte vedligeholdelsesaktiviteter	13
Mængdefortegnelser	12	Rekvissionssystem	11
Instruktioner			
Drift og driftskontrol	11		
Tilstandsvurdering	13		
Beboervejledning	2		

Figur 1

De anførte datatyper og værktøjer kunne principielt være benyttet af alle afdelinger, men metodefriheden medfører, at der ikke er to ens DV-systemer blandt de 20 afdelinger.

Et fællestræk for de anvendte DV-systemer er, at de alle har en aktivitetsplan og et langtidsbudget for den planlagte periodiske vedligeholdelse (konto 116) - hvilket som nævnt er minimumskravet til driftsplanen. Et andet fællestræk er, at størstedelen af afdelingerne benytter SfB systemet som grundlag for klassificering/registrering af bygningsdele.

De store forskelle ligger i DV-systemernes indhold af oplysninger om bygninger og anlæg, instruktioner vedrørende

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

drift, driftskontrol og tilstandsvurdering, samt andre værktøjer, der omfatter systematisk registrering af udførte aktiviteter.

Under halvdelen af afdelingerne benytter tegningsmateriale som en del af DV-systemet.

Der er i høj grad sammenfald mellem de afdelinger, der benytter instruktioner for drift, driftskontrol og tilstandsvurdering, og de afdelinger, der i DV-systemet registrerer udførte eftersyn og tilstandsvurderinger.

Tilsvarende er der en høj grad af sammenfald mellem de afdelinger, der benytter instruktioner for udførelse af vedligeholdelsesarbejder og de afdelinger, der i DV-systemet registrerer udførte vedligeholdelsesaktiviteter.

Tolv afdelinger benytter bygningsdelskort, men der er ikke tale om markante sammenfald med de afdelinger, der registrerer udførte eftersyns- og vedligeholdelsesaktiviteter.

Der er ti afdelinger, hvor DV-systemet fortrinsvis består af data og værktøjer fra hovedgrupperne »Generelle oplysninger«, »planlægningsgrundlag« og »budgetter« og som kun har et mindre omfang af data og værktøjer fra de øvrige hovedgrupper. Disse DV-systemer betegnes efterfølgende som afdelinger med små DV-systemer.

De resterende ti afdelinger, hvor DV-systemet indeholder data og værktøjer fra samtlige hovedgrupper (i større omfang) betegnes i det følgende som store DV-systemer.

Forskellen på de »små« og »store« systemer er grundlæggende, at de små systemer primært er planlægningsværktøjer for udførelse af langtidsplaner (aktivitetsplaner og -budgetter) og de »store« systemer udover planlægningsværktøjerne også indeholder oplysninger om bygninger og anlæg, instrukser til brug for tilstandsvurdering og udførelse af vedligeholdelsesaktiviteter, samt registreringsmuligheder, der kan benyttes til systematisk erfaringstilbageføring, hvis systembrugerne har den nødvendige datadisciplin.

Med udgangspunkt i afdelingernes alder, størrelse, geografisk beliggenhed og type (tæt/lav eller etagehuse) er det undersøgt, om der kan foretages grupperinger af de afdelinger, der benytter »store« henholdsvis »små« DV-systemer. Der kan ikke i den forbindelse peges på typiske afdelinger, der benytter »store« henholdsvis »små« DV-systemer.

2.2. De anvendte DV-systemer

I foregående afsnit er anført kravene til et DV-system, variationer i afdelingernes systemer, samt en kategorisering i »store« og »små« systemer. I nærværende afsnit kategoriseres de enkelte systemer under systemnavne, idet der i stor udstrækning anvendes kommercielle (edb-baserede) systemer.



Et fællestræk for de anvendte DV-systemer er, at de alle har en aktivitetsplan og et langtidsbudget for den planlagte periodiske vedligeholdelse

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

De anvendte DV-systemer, er i 16 tilfælde indkøbt som standardsystemer, der i forskellig grad er udbygget med datatyper og værktøjer, som skal understøtte brugen af det indkøbte system.

Kendetegnende for de professionelle (kommercielle) systemer er, at de er modulopbygget med et grundmodul og en række tilvalgsmoduler. Grundmodulet består gerne af en aktivitetsplan og et tilhørende langtidsbudget for konto 116 – i nogle tilfælde er aktivitetsplanen grundlæggende baseret på bygningsdelskort, hvor basisoplysninger (mængde, tid og pris) for drift og vedligeholdelse er registreret.

I 4 tilfælde har boligorganisationerne selv udviklet det anvendte DV-system (to »store« og to »små«).

De »store« systemer er typisk udviklet i tæt samarbejde mellem forretningsfører og programudbyder. Her er der i 3 tilfælde tale om helt unikke systemer, der alene er udviklet til brug for pågældende boligorganisation, og i 5 tilfælde tale om standardsystemer, der er tilrettet (ændret eller udbygget) til brug for pågældende boligorganisation.

I de undersøgte afdelinger er registreret 9 systemer med forskellige ophav. Egne udviklede systemer er grupperet som én type. De anvendte DV-systemer er i det følgende oplistet efter størrelse og hyppighed, ligesom der er anført gennemsnitskarakterer for pågældende afdelingers vedligeholdelsesplanlægning jf. afsnit 3:



Kendetegnende for de professionelle (kommercielle) DV-systemer er, at de er modulopbygget med et grundmodul og en række tilvalgsmoduler

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

DV-system sorteret efter størrelse:	Antal afdelinger	Vedligeholdelsesplanlægning; gennemsnitligt antal point
Stort system:		
Eget udviklet system	2	78.5
Omega Group	2	74.6
KTP-system	1	80.6
Datainform EG Boligsystem	1	73.4
COWI – Caretaker	1	76.2
DV-plan Rambøll	1	74.6
Navision	1	86.2
KBI tilpasset KSB	1	84.4
I alt/gennemsnit	10	78.8
Lille system:		
KTP-system	4	87.3
Eget udviklet system	2	71.2
Datainform EG Boligsystem	2	82.6
COWI – Caretaker	1	75.1
DV Axon/ICL	1	81.8
I alt/gennemsnit	10	79.6

Figur 2

Med udgangspunkt i afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning er der ikke noget, der tyder på, at DV-systemernes størrelse har betydning for kvaliteten af den udførte og planlagte drift og vedligeholdelse.

Derimod er der noget, der tyder på, at visse værktøjer kan have betydning. Af afsnit 3 fremgår det, at bygningsdelskort og til en vis grad instruktioner vedrørende drift, driftskontrol og eftersyn netop bliver brugt af hovedparten af de afdelinger, der har de højeste samlede karakterer for vedligeholdelsesplanlægning.

Fem afdelinger benytter det relativt simple KTP-system, der grundlæggende består af et såkaldt bygningsvedligeholdelsessystem; aktivitetsplan og et langtidsbudget. En afdeling benytter alene KTP-systemet, mens de øvrige 4 afdelinger i varierende grad har udbygget systemet med et »ringbindsystem« med oplysninger om bygninger og anlæg (tegninger, bygningsdelskort o. lign.) og andre værktøjer. KTP-systemet betegnes grundlæggende som et »lille« DV-system, dog er et af de fem KTP-systemer udbygget i et sådan omfang, at det betegnes som et »stort« system.

To afdelinger benytter Omega Group Systemet, der er et eksempel på et stort edb-baseret DV-system, og som er skræddersyet til en driftsorganisation (KAB). Systemet

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

omfatter stort set alle de oplysninger, der efter vor opfattelse er relevante. Andre afdelinger, administreret af større boligorganisationer, benytter tilsvarende større systemer, der er karakteriseret ved, at en stor del af selve systemet er edb-baseret.

2.3 Benyttelse af erfaringsdatabaser

I foregående afsnit blev det konkluderet, at størrelsen på DV-systemerne ikke synes at have en målbar indflydelse på kvaliteten af driften (i forhold til karakterer for vedligeholdelsesplanlægning jf. afsnit 3).

De »store« DV-systemer er bl.a. karakteriseret ved, at de indeholder faciliteter til registrering af udførte eftersyns- og vedligeholdelsesaktiviteter og dermed udfører systematisk erfaringstilbageføring ved opbygning af egne erfaringsdatabaser. Kun få afdelinger oplyser, at de benytter egne erfaringsdatabaser. Systematiske erfaringstilbageføring må derfor betegnes som mindre væsentlig i beslutningsprocessen omkring henlæggelser. Den forenklede anvendelse af systemer betragtes derfor som et udtryk for, at der alene bruges de værktøjer, som findes formålstjenlige i forhold til pågældende afdelingers umiddelbare behov. Omvendt kunne der måske opnås fordele såfremt der skete en systematisk erfaringstilbageførelse.

Syv afdelinger (afd. 3, 5, 9, 14, 16, 17 og 19) anfører, at de benytter eksterne erfaringsdatabaser i driftsplanlægningen – dvs. at de benytter alment tilgængelige erfaringsdatabaser så som V&S prissbøger o. lign.

Af afsnit 3.2 fremgår det, at der syntes at være en tendens til, at afdelinger med de højeste karakterer for vedligeholdelsesplanlægning i høj grad omfatter de afdelinger, der benytter sig af erfaringsdatabaser. Det kan tyde på, at erfaringsdatabaser er et godt værktøj for driftsplanlægningen.

Det er bemærkelsesværdigt, at 13 afdelinger ikke anfører brug af erfaringsdatabaser. Det kan tolkes i retning af en udbredt grad af ad hoc driftsplanlægning, hvor det primært er den driftsansvarliges kompetence og erfaring, der gør sig gældende i planlægningen jf. dog side 45, pkt. 6.2, hvor det anføres, at bestyrelsens kontinuitet og anciennitet har indflydelse på afdelingens DV-planlægning.

2.4 Opfølgning på DV-systemet

I de foregående afsnit kunne det konkluderes, at forskelle i de anvendte DV-systemer ikke har den store betydning for kvaliteten af driftsplanlægningen. Dog blev det fremhævet, at visse værktøjer så som bygningsdelskort og forskellige former for driftsinstruktioner muligvis virker forbedrende for driften. Derudover er der tale om værktøjer, som grundlæggende er ens med hensyn til minimumskravene til driftsplanlægningen, men med varierende indhold af systemdata til understøttelse af planlægningen.



Kun få boligorganisationer oplyser, at de benytter egne erfaringsdatabaser

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

Med henblik på at undersøge om brugen af DV-systemer giver bedre henlæggelser, er der foretaget en undersøgelse af opfølgningen på DV-systemet, idet der fokuseres på, hvem der er ansvarlige for opfølgningen og hvilke aktiviteter, der ligger til grund for opfølgningen.

I stort set alle afdelinger påhviler ansvaret for opfølgning på DV-planer en ejendomsinspektør. I et enkelt tilfælde er det anført, at forretningsføreren er ansvarlig, ligesom det i et enkelt tilfælde er anført, at ansvaret påhviler boligselskabets hovedbestyrelse.

Vedrørende opfølgning på DV-planerne (herefter kaldet driftsplanen) er følgende forhold undersøgt:

2.4.1 Hvem iværksætter planlagte aktiviteter, jf. driftsplanen?

Det er typisk ejendomsinspektøren, der sørger for iværksættelse af planlagte aktiviteter. Større aktiviteter iværksættes i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Mindre aktiviteter iværksættes gerne løbende i samarbejde med en eventuel vicevært, der sørger for diverse praktiske foranstaltninger.

2.4.2 Justeres driftsplanen, når tidligere forudsatte behov ændres?

Samtlige afdelinger oplyser, at driftsplanerne (naturligvis) justeres, når tidligere forudsatte behov ændres. Justeringerne foretages typisk i forbindelse med den årlige budgetlægning (prismæssig revurdering) og revurdering af langtidsbudgettet. Der kan være tale om udskydelse eller fremrykning af aktiviteter (tidsmæssig revurdering) som følge af nye behov, konstateret ved eftersyn eller som følge af nye beslutninger (f.eks. beboerønsker).

2.4.3 Hvor ofte udføres generelle bygningseftersyn?

Samtlige afdelinger oplyser, at der foretages generelle periodiske bygningseftersyn. Besvarelser fra afdelingerne fordeler sig således:

Generelle periodiske eftersyn	Antal afdelinger	Stort system	Lille system
1 gang årligt	9	3	6
1 gang hvert 2. år	1		1
1 gang hvert 3. år	2	2	
1 gang hvert 4. år	1	1	
Efter behov	3	2	3
1 gang hver 5-10. år	2	2	

Figur 3

For ejendomme, opført før juli 1986 er det lovpligtigt at foretage én årlig bygningsgennemgang. Det er dog ikke nærmere defineret, hvad den lovpligtige gennemgang indbefatter. To af de afdelinger, der oplyser, at de ikke udfører årlige bygningsgennemgange, er opført før 1986.

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

For en stor dels vedkommende gennemføres de periodiske generelle eftersyn ved markvandring med deltagelse af driftspersonale og afdelingsbestyrelserne (gerne umiddelbart før den årlige budgetlægning).

De afdelinger, der oplyser længere tidsintervaller mellem eftersynene, er de samme afdelinger, som konsekvent benytter eksterne rådgivere for udarbejdelse af tilstandsrapporter. Af skemaet fremgår det, at det også primært er tale om afdelinger med »store« DV-systemer. Det kan bl.a. skyldes, at ajourføringen af de »store« DV-systemer kræver kvalificerede input fra eksterne rådgivere.

De afdelinger, der oplyser, at bygningsgennemgange gennemføres efter behov, differentierer eftersynene i forhold til bygningsdelenes levetider. F.eks. skal installationer med automatik efterses ofte, hvorimod tungere konstruktioner så som facader, altaner, trapper o. lign. kun behøver stikprøvevis årlige gennemgange. Det skal bemærkes, at flere af de afdelinger, der oplyser lange tidsintervaller for periodiske eftersyn også oplyser, at der foretages eftersyn efter behov.

Samtlige afdelinger - undtaget en enkelt - oplyser, at det seneste generelle bygningseftersyn er gennemført inden for det seneste år før besvarelsen af spørgeskemaundersøgelsen.

2.4.4 Hvem iværksætter periodiske eftersyn?

Det er typisk ejendomsinspektøren, der er ansvarlig for iværksættelse af periodiske eftersyn. Periodiske eftersyn af tekniske installationer (korte eftersynsintervaller) er gerne underlagt viceværtens ansvarsområde.

2.4.5 Registreres resultaterne af eftersyn i DV-systemet?

Elleve afdelinger foretager en systematisk registrering af de udførte eftersyn. Det er typisk de afdelinger, der også oplyser, at DV-systemet indeholder instruktioner og standardskemaer vedrørende driftskontrol og tilstandsvurdering.

2.4.6 Registreres udførte vedligeholdelsesaktiviteter i DV-systemet?

Tretten afdelinger foretager en systematisk registrering af de udførte vedligeholdelsesaktiviteter. Det er typisk de afdelinger, der også oplyser, at DV-systemet indeholder instruktioner vedrørende vedligeholdelse. Der er tale om forskellige former for standardskemaer, som er udviklet i forbindelse med pågældende DV-systemer.

2.4.7 Har afdelingen indgået serviceaftaler?

Tretten afdelinger oplyser, at der er indgået serviceaftaler typisk vedrørende periodiske eftersyn af tekniske installationer så som varmeanlæg, vaskerier, ventilationsanlæg, elevatoranlæg, antenneanlæg mv. De resterende afdelinger klarer de periodiske eftersyn – ad hoc – på disse specielle anlæg. Ofte har viceværterne netop større teknisk indsigt



2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

vedrørende installationer og kan således vurdere, om der er behov for service.

2.5 Tidshorisonter for langtidsbudgetter

Langtidsbudgetter for det planlagte periodiske vedligeholdelse skal udarbejdes med en tidshorizont på minimum 10 år og maksimalt 40 år.

De 20 afdelinger benytter forskellige tidshorisonter, og besvarelserne fordeler sig således:

Tidshorisonter	Antal afdelinger	Henlæggelser kr./m ² For store	Henlæggelser kr./m ² Passende	Henlæggelser kr./m ² For små
10 år	11	4	4	3
11 – 16 år	3 (+1)	1		2
Indtil 40 år	6 (+1)	4		2

Figur 4 Tre afdelinger har både et 10 års budget og et længerevarende budget, anført med (+1). Klassifikationen af henlæggelsers størrelse er behandlet i afsnit 3.3

Afdelingerne udtrykker generelt tilfredshed med den valgte tidshorizont, og hovedparten af afdelingerne bemærker, at tidshorizonten er overskuelig.

De afdelinger, der bruger den 10-årige tidshorizont, lægger vægt på generel overskuelighed idet alt, hvad der ligger mere end 10 år ude i fremtiden, er for usikkert til at medtage i langtidsbudgetterne.



Det er typisk ejendomsinspektøren, der er ansvarlig for iværksættelse af periodiske eftersyn. Periodiske eftersyn af tekniske installationer (korte eftersynsintervaller) er gerne underlagt ejendomsfunktionærens ansvarsområde

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

De afdelinger, der benytter længere tidshorisonter, angiver en næsten enslydende forklaring, idet der angives overskuelighed/fuldstændighed som begrundelse. Forskellen kan primært henføres til arten af de arbejder der medtages i DV-planen, idet de afdelinger der benytter den længere tidshorizont også medtager bygningsdele med lange levetider så som tage, altaner, faldstammer mv., dvs. egentlige moderniserings- og forbedringsarbejde og større udgiftskrævende genopretningsarbejder

Det bemærkes, at fem af de afdelinger, der benytter lange tidshorisonter (>10 år) betegnes som afdelinger, der henlægges »for meget«, idet de ofte medtager flere aktiviteter i langtidspanen. Umiddelbart burde en større tidshorizont ikke i sig selv medføre større henlæggelser, idet hovedparten af posteringerne i langtidsbudgettet afholdes med tidsintervaller mindre end 10 år. Men som følge af at afdelinger med de lange tidshorisonter ofte medtager andre aktiviteter i langtidspanen end de øvrige afdelinger, bliver henlæggelserne alt andet lige større, jf. i øvrigt afsnit 4.7.

Forskellen i størrelsen af henlæggelser vurderes således at skyldes faktorer så som bebyggelsens alder og udformning og ikke mindst beboernes ønsker til afdelingens tilstand. Det er således ikke den valgte tidshorizont, der pr. automatik er bestemmende for henlæggelsernes størrelse, men snarere, at de afdelinger, der planlægger aktiviteter for samtlige bygningsdele – uden skelen til forbedringsandelen i de planlagte aktiviteter – i højere grad benytter længere tidshorisonter og dermed får større henlæggelser.

2.6 Aktørernes påvirkning af henlæggelsers størrelse

Afdelingsbestyrelserne er ansvarlige for afdelingens økonomi og dermed for, at der henlægges til fremtidige vedligeholdelsesarbejder i forhold til realistiske driftsplaner. Undersøgelsen viser, at »rådgiverne« vedrørende henlæggelsers størrelse i overvejende grad er de samme som i det daglige er ansvarlige for igangsætning af vedligeholdelsesarbejder og opfølgning på DV-systemet – nemlig afdelingsinspektørerne.

Henlæggelser fastlægges af afdelingsbestyrelserne med hjælp fra	Antal afdelinger
Administrator	7
Inspektører/egne teknikere	13

Figur 5

Administratorer og inspektører kan under alle omstændigheder betegnes som tekniske rådgivere for afdelingsbestyrelserne og vil – hvis ikke der er tale om meget selvstændige og kompetente afdelingsbestyrelser, jf. afsnit 5.2 – være toneangivende for fastsættelse af langtidsbudgettet og dermed henlæggelsernes størrelse.



Afdelingsbestyrelserne har stor indflydelse på afdelingens økonomi og dermed for, at der henlægges til fremtidige vedligeholdelsesarbejder i forhold til realistiske driftsplaner

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

2.7 Forskelle i benyttelse af konto 115 og 116 ved kontering af vedligeholdelsesudgifter

Et mål for om DV-systemet virker som planlægningsværktøj og dermed medvirker til at opnå en jævn huslejudvikling, kan være en undersøgelse af hvor stor en del af den samlede årlige vedligeholdelse, der konteres som løbende vedligeholdelse på konto 115 henholdsvis som planlagt periodisk vedligeholdelse på konto 116.

Besvarelser fra afdelingerne fordeler sig med omtrentlige angivelser således:

Andel af samlet udgift på konto 115	Andel af samlet udgift på konto 116	Anvender stort system	Anvender lille system
0-30 %	70-100 %	5	4
31-39 %	61-69 %	2	1
40-49 %	51-60 %	1	3
50-100 %	0-50 %	2	2

Figur 6

I By- og Boligministeriets statistik fremgår der følgende fordeling af vedligeholdelsesudgifterne:

	Konto 115	Konto 116
Tæt-lav byggeri	28 %	72 %
Etagebyggeri	33 %	67 %

Figur 7

Undersøgelsen viser at otte afdelinger bruger ca. 40-100 % af de samlede årlige vedligeholdelsesudgifter på løbende ikke planlagt vedligeholdelse. Der er ikke noget der tyder på, at DV-systemets indhold og udformning har betydning for ovennævnte fordelinger. Forklaringen på fordelingerne kan ikke findes i forskelle på afdelingerne i relation til størrelse, alder, type, henlæggelsesmetode eller huslejestørrelse.

Vi har ej heller kunnet konstatere nogen nævneværdig forskel på den forholdsmæssige fordeling af vedligeholdelsesmidlerne og det anvendte DV-system.

Det forhold, at en del afdelinger planlægger/budgetterer mange mindre aktiviteter under konto 116 og andre afdelinger »planlægger/budgetterer« tilsvarende aktiviteter under konto 115 gør at det i nogen situationer er vanskeligt at sammenligne afdelingerne på tværs.

2.8 Henlæggelser på grundlag af DV-systemet

Formålet med DV-systemet og driftsplanen er at sikre, at boligafdelingens ejendomme til stadighed udviser en acceptabel vedligeholdelsesmæssig stand inden for rammerne af en jævn huslejudvikling.

2. DV-systemernes opbygning og anvendelse

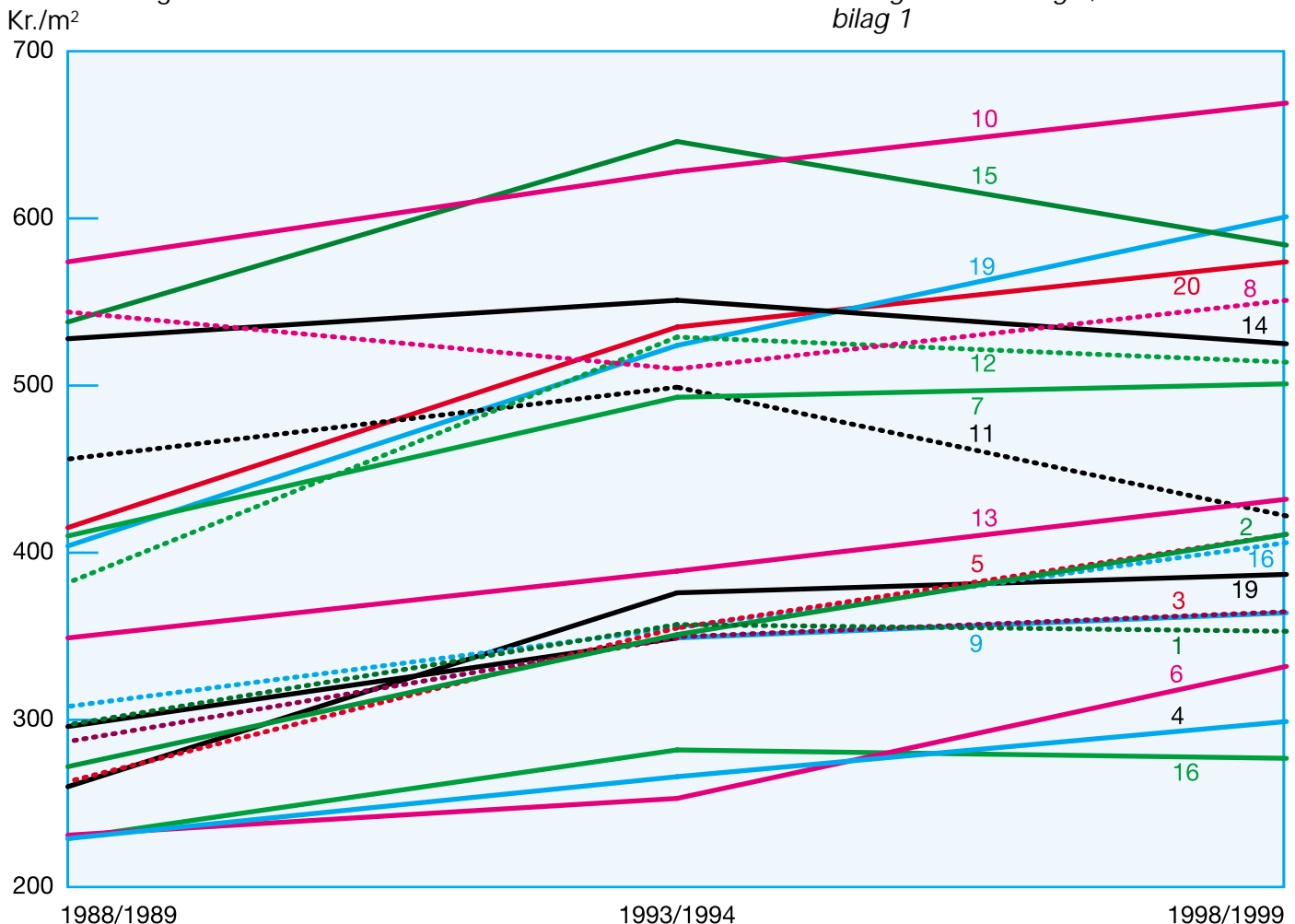
Et mål for, om DV-systemet virker, må således være, om der i regnskab/budget henlægges på basis af DV-systemet samt en vurdering af, om henlæggelserne er realistiske i forhold til ejendommens aktuelle tilstand og de planlagte arbejder. Endvidere vil det være en indikator for henlæggelsessystemets virkemåde, at huslejeudviklingen over perioden har været jævn.

Undersøgelsen viser, at henlæggelserne besluttes af afdelingsbestyrelsen efter samråd med ejendomsinspektøren, samt at henlæggelserne foretages på baggrund af udarbejdede vedligeholdelsesplaner og budgetter inden for DV-systemerne.

Vi har ved vor gennemgang ikke kunnet finde nogen sammenhæng mellem henlæggelsernes størrelse og arten af det anvendte DV-system.

Den gennemsnitlige husleje er i 10 årsperioden steget med ca. 19 %, hvilket er på niveau med inflationen, hvorfor der således har været en jævn huslejestigning for de deltagende afdelinger. Da der er meget store variationer på huslejeændringen blandt de deltagende afdelinger og da der kun deltager 20 afdelinger i undersøgelsen, er det ikke muligt at konkludere, hvorvidt DV-systemet medfører en jævn huslejeudvikling.

Huslejeudviklingen i kroner pr. kvadratmeter over de 10 år. I samme periode er forbrugerprisindekset steget med 26 procent. Numrene på graferne svarer til numrene på de deltagende afdelinger, som ses i bilag 1



3. Det byggetekniske

3. Det byggetekniske

3.1 Formål, afgrænsning og metoder

Formål

Formålet med den byggetekniske gennemgang er at tilvejebringe en karakteristik af afdelingernes aktuelle byggetekniske tilstande samt en karakteristik af afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning.

Ved karakteristikken af en afdelings byggetekniske tilstand forstås en samlet byggeteknisk vurdering, baseret på besigtigelse og vurdering af en række udvalgte bygningsdele.

Ved karakteristikken af en afdelings vedligeholdelsesplanlægning forstås en samlet vurdering af dels den pågældende afdelings byggetekniske tilstand, dels vurderinger af tidligere udførte aktiviteter og foreliggende driftsplaner med hensyn til planlagte aktiviteter, tidspunkter og budgetter for planlagte aktiviteter, samt hyppigheder for eftersyn.

Afgrænsning

Den byggetekniske gennemgang er afgrænset til klimaskærmen, vådrum og tekniske installationer generelt. For vurdering af afdelingernes aktuelle byggetekniske tilstand er følgende bygningsdele er gennemgået:

- Tag
- Facader
- Vinduer og udvendige døre
- Køkkener
- Badeværelser
- Tekniske installationer (kloak, afløb, brugsvand, varme og ventilation)



Den byggetekniske gennemgang er afgrænset til klimaskærmen, vådrum og tekniske installationer generelt

Afgrænsningen er foretaget ud fra det synspunkt, at der er tale om drifts- og vedligeholdelsesmæssigt centrale bygningsdele. Der er dels tale om »beskyttende« bygningsdele, hvor mangelfuld vedligeholdelse kan resultere i betydelige følgeskader. Der er dels tale om »synlige« bygningsdele, hvor mangelfuld vedligeholdelse medfører åbenlyse æstetiske kvalitetsforringelser. Og der er dels tale om bygningsdele (installationer), hvor det er et »must«, at disse fungerer tilfredsstillende. Fælles for de valgte bygningsdele er endvidere, at de i høj grad er i fokus fra beboernes side.

I vurderingen af afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning er der for hver af ovennævnte bygningsdele foretaget en vurdering på basis af følgende kriterier:

- Byggeteknisk tilstand
- Bygningsdelstype (materialer, konstruktioner)
- Udførte væsentlige vedligeholdelsesaktiviteter de seneste 10 år
- Planlagte væsentlige vedligeholdelsesaktiviteter
- Hyppigheder for eftersyn

3. Det byggetekniske

- Tidspunkter for planlagte aktiviteter
- Budgetter for planlagte aktiviteter

Metode

Metode for besigtigelse, herunder metoder for registrering, vurdering og sammenligning af afdelingernes byggetekniske tilstande og afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning er beskrevet i bilag 6.

Karakteristikkerne er baseret på simpel karaktergivning for de enkelte bygningsdeles aktuelle byggetekniske tilstand samt karaktergivning i forhold til vurderingskriterierne for hver bygningsdel.

Karakteristikkerne for afdelingernes aktuelle byggetekniske tilstand og vedligeholdelsesplanlægning er afbildet i diagrammer og kommenteret i efterfølgende afsnit 3.2.1.

Afdelingernes samlede karakterer for vedligeholdelsesplanlægning er grupperet i 4 karaktergrupper. Grupperingen er dels foretaget for overskuelighedens skyld, dels for at eliminere en del af de usikkerheder, der ligger i spredningen mellem de enkelte afdelingers karakterer. Karaktergrupperne er anført og kommenteret i afsnit 3.2.2.

Sammenligninger mellem afdelingerne m.h.t. type, størrelse, geografisk beliggenhed m.v., samt søgning efter tendenser i forhold til afdelingernes DV-systemer og opfølgning på DV-systemer fremgår af afsnit 3.2.3 – 3.2.7.

Sammenhænge mellem afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning og økonomi er behandlet i afsnit 3.3



Der er foretaget en gennemgang af de aktuelle vedligeholdelsesplaner, med henblik på at konstatere om der i disse er taget hensyn til arbejder, som vurderes nødvendige ud fra ejendommens aktuelle tilstand

3. Det byggetekniske



3.2 Byggeteknisk tilstand og vedligeholdelsesplanlægning

3.2.0 Karaktersystem

Ved vurdering af de enkelte ejendomme er der i forbindelse med udarbejdelse af denne rapport lavet et karaktersystem, der gør det muligt at vurdere de tyve afdelingers aktuelle tilstand i forhold til hinanden og ligeledes foretage en sammenholdelse af vedligeholdelsesplanlægningen i de tyve afdelinger.

Der er tale om en relativ karaktergivning, som alene kan anvendes ved sammenligning mellem de afdelinger, der er med i undersøgelsen.

Ved fastsættelse af karakteren for den aktuelle byggetekniske tilstand indgår der en vurdering af seks bygningsdele, som har fået tildelt forskellige vægte ud fra en vurdering af deres betydning for ejendommen.

Ved fastsættelse af karakteren for den samlede vedligeholdelsesplanlægning tages der hensyn til yderligere en række faktorer, som beskriver vedligeholdelsesplanlægningen.

De elementer der indgår i vurderingen fremgår af afsnit 3.1 og af bilag 6.

Aktuel byggeteknisk tilstand kontra vedligeholdelsesplanlægning

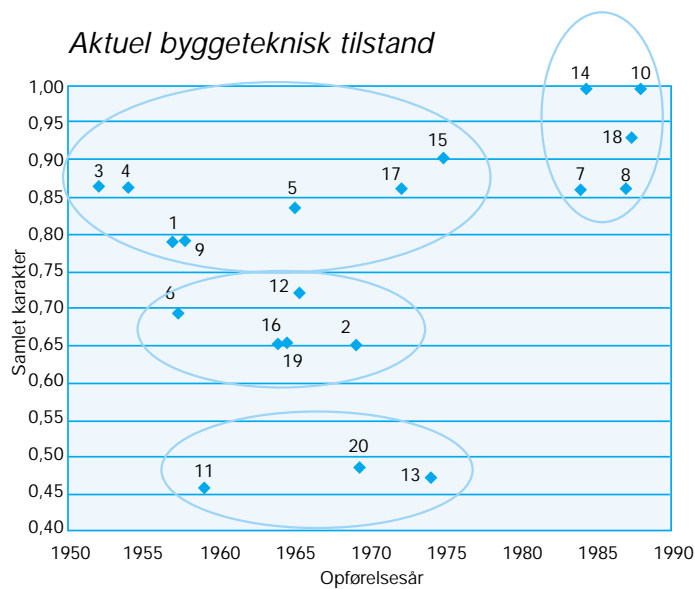
Der er for de tyve afdelinger foretaget en besigtigelse af de enkelte ejendomme for på denne måde at skabe et fælles udgangspunkt – en »fysisk« status.

På baggrund af denne gennemgang er der foretaget en gennemgang af de aktuelle vedligeholdelsesplaner, med henblik på at konstatere om der i disse er taget hensyn til arbejder, som vurderes nødvendige ud fra ejendommens aktuelle tilstand.

Eksempelvis kan der være en bygningsdel, der i den aktuelle tilstand får en lav karakter, men i vedligeholdelsesplanen er der indarbejdet arbejder til afhjælpning, hvorfor der i vedligeholdelsesplanlægningen gives en høj karakter.

Figur 8 og 9 viser, at der stort set i alle tilfælde er tale om en forbedring fra aktuel tilstand til vedligeholdelsesplanlægning, hvilket indikerer, at vedligeholdelsesplanlægningen fungerer efter hensigten.

3. Det byggetekniske



Figur 8
 Karaktererne for afdelingernes aktuelle tilstande er baseret på en sammenvejning af karaktererne for hver af de udvalgte bygningsdele jf. afsnit 3.1. Karaktererne er angivet som procenter af maksimalt opnåelige karakter. Karakterer for de enkelte bygningsdele og beregning af de samlede karakterer fremgår af bilag 4

3.2.1 Samlede karakterer for aktuelle tilstande og vedligeholdelsesplanlægning

Diagrammerne herover viser de 20 afdelinger efter alder og for hver især den samlede karakter for dels afdelingens aktuelle byggetekniske tilstand, dels afdelingens vedligeholdelsesplanlægning.

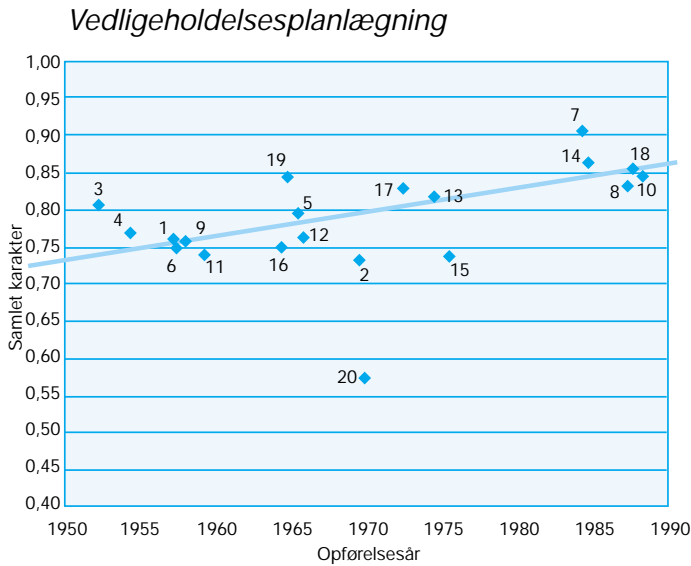
Aktuel byggeteknisk tilstand

I figur 8 for afdelingernes aktuelle byggetekniske tilstand kan afdelingerne inddeles i fire grupper. Der er to grupper med højeste karakterer, hvoraf den ene gruppe (naturligvis) består af nyere afdelinger og den anden gruppe består af ældre afdelinger, hvor der er foretaget betydelige genopretningsarbejder.

De to grupper med laveste karakterer består af afdelinger, opført i perioden fra sidst i 50'erne til midt i 70'erne.

Der er således en lille gruppe af afdelinger, der adskiller sig med de »laveste« karakterer for den byggetekniske tilstand (afd. 11, 13 og 20). For disse afdelinger gælder, at der er behov for snarlig genopretning af store dele af klimaskærmen. Gruppen af afdelinger med de »næstlaveste« karakterer (afd. 2, 6, 12, 16 og 19) har et tilsvarende behov, men i mindre omfang.

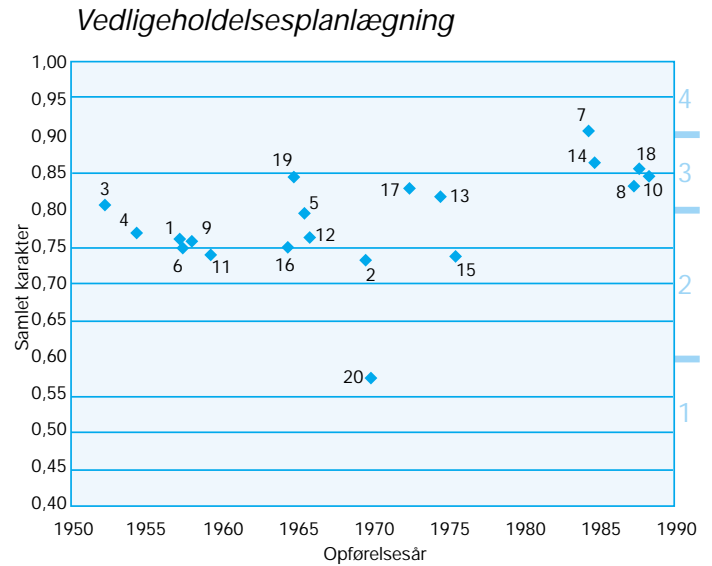
3. Det byggetekniske



Figur 9

Karakterer for afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning er baseret på en sammenvæjning af karaktererne for de aktuelle byggetekniske tilstande og karaktergivningen i forhold til de vurderingskriterier, der fremgår af afsnit 3.1.

Karaktererne er angivet som procent-satser af de maksimalt opnåelige karakterer. Karakterer for de enkelte bygningsdele og beregning af de samlede karakterer fremgår af bilag 5



Figur 9.1

For hver af de omtalte grupper med lave karakterer gælder, at pågældende afdelingers driftsplaner bør indeholde planlagte aktiviteter vedrørende de nedslidte bygningsdele (primært klimaskærmen), ligesom opsparring (henlæggelser) til de pågældende opretningsarbejder bør være påbegyndt. Som det fremgår af figur 9, er dette også i alt væsentlighed tilfældet.

Vedligeholdelsesplanlægning

Af figur 9 for afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning fremgår det, at der generelt er meget lille spredning på karaktererne. Kun en enkelt afdeling har en markant lavere karakter, ligesom en enkelt afdeling adskiller sig med en noget højere karakter i forhold til øvrige afdelinger.

Det bemærkes, at der sker en udjævning af karaktererne for vedligeholdelsesplanlægningen i forhold til karaktererne for den aktuelle byggetekniske tilstand. Der er således en række afdelinger med relativt dårlige karakterer for den aktuelle tilstand, der bevæger sig i positiv retning i bedømmelsen af vedligeholdelsesplanlægningen (tydeligt for afd. 11, 13 og 19), fordi der foreligger aktivitetsplaner og budgetter, der i tidsmæssig og økonomisk henseende vurderes at være realistiske. Tilsvarende er der afdelinger, der bevæger sig i negativ retning (tydeligt for afd. 4, 10 og 14), fordi disse afdelinger, til trods for gode aktuelle tilstande, mangler planlægning af fremtidige vedligeholdelsesaktiviteter.

Det bemærkes, at der er en tendens til, at nyere afdelinger opnår højere karakterer for vedligeholdelsesplanlægningen.

3. Det byggetekniske

Dette begrundes med, at de ældre afdelinger har tendens til at »glemme« at planlægge større udgiftskrævende aktiviteter i nødvendigt omfang. Se afsnit 3.2.3.

3.2.2 Gruppering af afdelingerne i karaktergrupper for vedligeholdelsesplanlægning

Med henblik på sammenligninger mellem afdelingerne og søgning efter tendenser vedrørende afdelingernes brug og opfølgning på DV-systemer, samt afdelingernes økonomi grupperes afdelingerne i fire karaktergrupper, jf. figur 9.

Grupperingen ophæver en del af den spredning (usikkerhed), der er imellem karaktererne for de enkelte afdelinger.

Gruppe 1: Karakter < 0,6 : Afd. 20

Afdeling 20 adskiller sig fra de øvrige afdelinger på grund af klimaskærmen (tage, facader, samt vinduer og døre), der er i en dårlig tilstand og hvortil, der mangler planlægning af aktiviteter.

Gruppe 2: 0,6 < Karakter < 0,8 : Afd. 1, 2, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 15 og 16

De 10 afdelinger har typisk markant lave samlede karakterer på 1-2 bygningsdele. I de afdelinger, der kun har markant lavere karakterer på én bygningsdel (afd. 2 (facader), 4 (tage), 12 (facader) og 15 (facader)) er der typisk tale om markant dårlige tekniske tilstande og manglende planer for fremtidig vedligeholdelsesaktiviteter.

Gruppe 3: 0,8 < Karakter < 0,9 : Afd. 3, 8, 10, 13, 14, 17, 18 og 19

De 8 afdelinger er typisk fri for lave karakterer på de enkelte bygningsdele. Afd. 3 har dog fået en anmærkning vedrørende tage, ligesom afdeling 8 har en anmærkning vedrørende vinduer og døre. I begge tilfælde vurderes forholdene dog at være mindre væsentlige, den samlede vedligeholdelsesplanlægning taget i betragtning.

Gruppe 4: Karakter > 0,9 : Afd. 7

Afdeling 7 er næsten fri for anmærkninger og vurderes alt i alt at have den bedste vedligeholdelsesplanlægning.

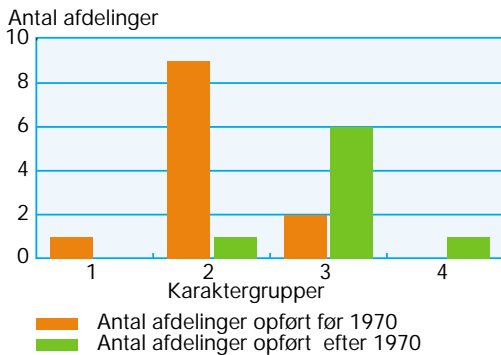
3.2.3 Tendenser vedrørende afdelingernes alder, størrelse, type og geografisk beliggenhed

Det er i det følgende undersøgt om der er særlige forhold, der kendetegner de fire grupper.

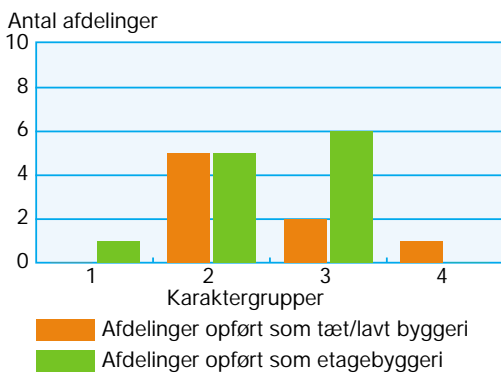
Alder

Som det fremgår af figur 9 for vedligeholdelsesplanlægningen, kan der ses en svag tendens til, at de yngre afdelinger har højeste karakterer. Med udgangspunkt i året 1970 fås følgende fordeling:

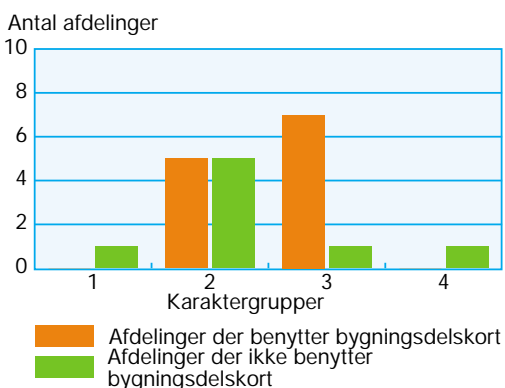
3. Det byggetekniske



Figur 10. Afdelingernes alder



Figur 11. Bygningstype



Figur 12. Bygningsdelskort

Nyere bygningsdele behøver ikke nødvendigvis at få en bedre karakter for vedligeholdelsesplanlægningen end en tilsvarende ældre bygningsdel. Det kommer som nævnt også an på de vedligeholdelsesmæssige omstændigheder/aktiviteter omkring bygningsdelen. Det er dog typisk, at de ældre afdelinger nærmer sig eller har nået det tidspunkt, hvor der skal gøres noget ved klimaskærmen, og så er der selvfølgelig større chance for, at ikke alle »husker«, at få aktiviteterne med i langtidsplanlægningen.

Størrelse

Der kan ikke konstateres tendenser i forhold til afdelingernes størrelse (antal boliger).

Type (tæt/lav eller etage)

Til trods for forskellen i antallet af tæt/lav og etagehusbebyggelser bemærkes en svag tendens i gruppe 2 og 3, idet der er forholdsvis flere etagehusbebyggelser i gruppe 3. Dette er bemærkelsesværdigt, når den aldersmæssige fordeling tages i betragtning, idet gennemsnitsalderen for de 12 afdelinger af typen etage er højere end gennemsnitsalderen for de 8 afdelinger af typen tæt/lav.

Under hensyntagen til den statistiske usikkerhed kan forklaringen være, at klimaskærmen er dyrere at vedligeholde i tæt/lav byggeri, idet der er mere tag og facade pr. m² i tæt/lav byggeri i forhold til etagehusbyggeri.

Geografisk beliggenhed

Der kan ikke konstateres tendenser i forhold til afdelingernes geografiske beliggenhed (øst og vest for Storebælt).

3.2.4 Tendenser vedrørende afdelingernes DV-systemer, jf. afsnit 2.1 - 2.3

Benyttelse af bygningsdelskort

Af afsnit 2.1 fremgår det, at 12 afdelinger benytter bygningsdelskort. De fordeler sig på følgende måde i de fire karaktergrupper:

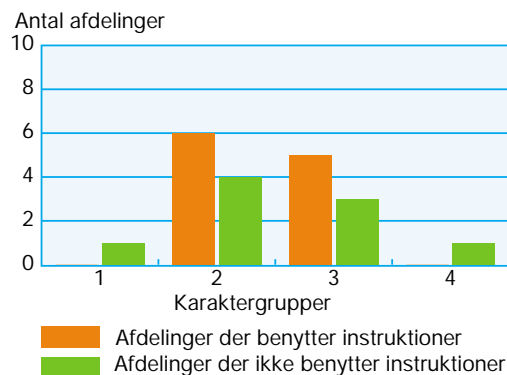
Der synes at være en sammenhæng mellem afdelinger med de højeste karakterer for vedligeholdelsesplanlægning og de afdelinger, der benytter sig af bygningsdelskort i DV-systemet. Det kan tyde på, at bygningsdelskortet er et godt stykke værktøj for driftsplanlægningen og dermed den aktuelle vedligeholdelsesstand.

3. Det byggetekniske

Benyttelse af instruktioner vedrørende drift og driftskontrol

I afsnit 2.1 fremgår det, at 11 afdelinger benytter fastlagte, nedfældede instruktioner vedrørende drift og driftskontrol. De fordeler sig på følgende måde i de fire karaktergrupper:

Der kan spores en svag tendens til en mulig fordel ved at bruge fastlagte, nedfældede instruktioner vedrørende drift og driftskontrol. Den statistiske usikkerhed er dog så stor, at der ikke kan konkluderes noget i den retning.

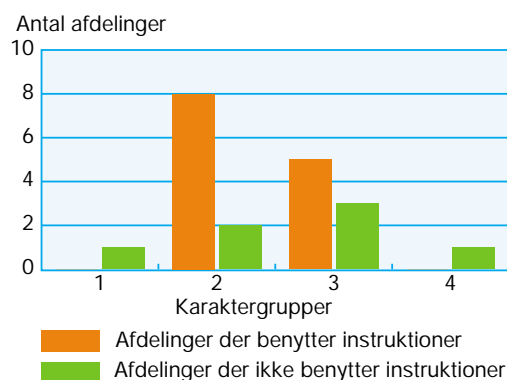


Figur 13. Drifts og driftskontrol

Benyttelse af instruktioner og standardskemaer vedrørende tilstandskontrol og -vurdering

I afsnit 2.1 fremgår det, at 13 afdelinger benytter fastlagte, nedfældede instruktioner og standardskemaer vedrørende tilstandskontrol og -vurdering. De fordeler sig på følgende måde i de fire karaktergrupper:

Det er i mange tilfælde en fordel at benytte fastlagte instruktioner og standardskemaer for udførelse af tilstandskontrol og -vurdering. Fordelen kan dog ikke påvises på grundlag af afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning.

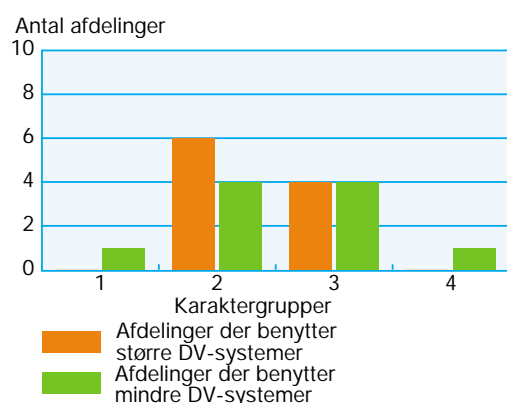


Figur 14. Tilstandskontrol og -vurdering

Større eller mindre DV-systemer

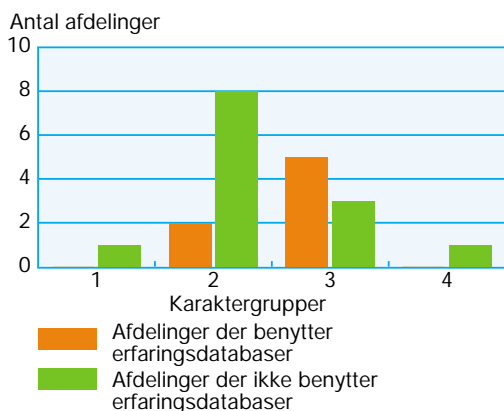
Af afsnit 2.2 er det beskrevet, hvad der forstås ved et større hhv. et mindre DV-system. Samtlige af de 20 afdelinger har et DV-system, heraf betegnes 10 som store eller større systemer og 10 som mindre systemer. De fordeler sig på følgende måde i de fire karaktergrupper:

Der kan ikke på grundlag af afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning siges noget entydigt om eventuelle fordele ved at bruge større eller mindre DV-systemer. Det samme gælder forhold omkring standardssystemer og egenudviklede systemer.



Figur 14. DV-systemer

3. Det byggetekniske



Figur 16. Erfaringsdatabaser

Benyttelse af erfaringsdatabaser

Af afsnit 2.3 er det beskrevet, hvad der forstås ved erfaringsdatabaser. 7 afdelinger benytter sig af erfaringsdatabaser. De fordeler sig på følgende måde i de fire karaktergrupper:

Der er en tendens til, at afdelinger med de højeste karakterer for vedligeholdelsesplanlægningen hovedsageligt er de afdelinger, der benytter sig af erfaringsdatabaser. Det kan tyde på, at erfaringsdatabaser er et godt stykke værktøj for driftsplanlægningen.

3.2.5 Tendenser vedrørende afdelingernes opfølgning på DV-systemer, jf. afsnit 2.4

Ansvarlig for iværksættelse af planlagte aktiviteter, jf. driftsplanen

Der kan ikke findes tendenser vedrørende afdelingernes karakter for vedligeholdelsesplanlægning med hensyn til hvem der er ansvarlig for iværksættelse af aktiviteter. Det er som nævnt i afsnit 2.4 typisk ejendomsinspektøren, der sørger for iværksættelse af aktiviteter.

Intervaller for udførelse af generelle bygningseftersyn

Intervaller for udførelse af bygningseftersyn indgår som kriterium i karaktergivningen for afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning. De fleste afdelinger udfører årlige generelle eftersyn og yderligere eftersyn efter behov. De afdelinger, der opererer med længere tidsintervaller fordeler sig på karaktergrupperne 2 og 3. Der kan ikke på grundlag af afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning siges noget entydigt om eventuelle fordele og ulemper ved enten at udføre årlige eftersyn suppleret med eftersyn efter behov, eller at udføre årlige eftersyn (markvandring mv.) suppleret med mere grundige tilstandsvurderinger hvert 3.-5. år.

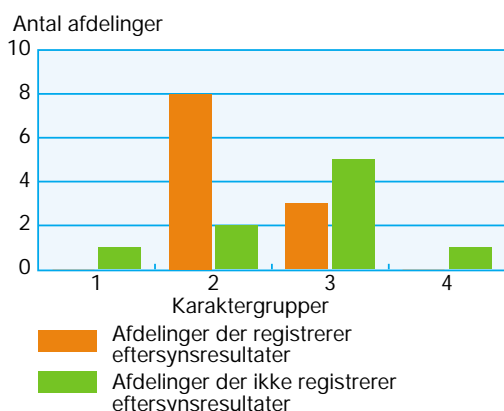
Ansvarlig for iværksættelse af periodiske eftersyn

Det er generelt ejendomsinspektører, der iværksætter periodiske eftersyn (viceværter, hvis der er tale om løbende driftseftersyn (med kortere tidsintervaller) af tekniske anlæg. Der kan ikke peges på tendenser i forhold til afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning.

Registrering af resultaterne af eftersyn i DV-systemet

Som nævnt i afsnit 2.4.5 er der 11 afdelinger, der registrerer resultater af eftersyn i DV-systemet, når disse har fundet sted. De fordeler sig på følgende måde i de fire karaktergrupper.

Der kan ikke på grundlag af afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning siges noget entydigt om en eventuel fordel ved systematisk at registrere resultater af eftersyn i DV-systemet.



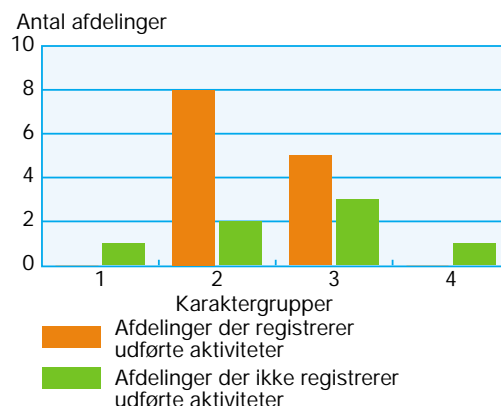
Figur 17. Registrering af eftersynsresultater i DV-systemet

3. Det byggetekniske

Registrering af væsentlige udførte vedligeholdelsesarbejder i DV-skemaer

Som nævnt i afsnit 2.4.6 er der 13 afdelinger, der foretager registrering af væsentlige vedligeholdelsesarbejder i DV-skemaer, når disse har fundet sted. De fordeles på følgende måde i de fire karaktergrupper:

Umiddelbart forekommer det at være en fornuftig disposition at registrere udførte væsentlige aktiviteter (ajourføring af bygningsdeles historik og erfaringstilbageføring), men der kan ikke på grundlag af afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning siges noget entydigt om en eventuel fordel ved at registrere udførte aktiviteter i DV-systemet.

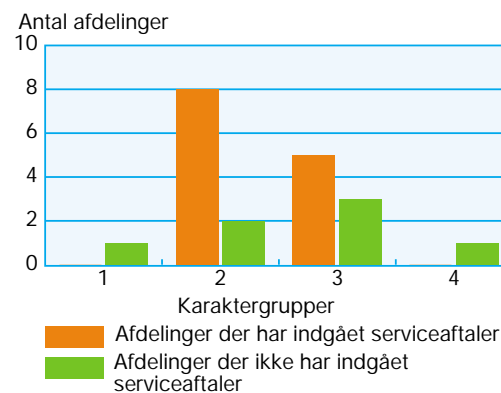


Figur 18. Registrering af udførte aktiviteter i DV-systemet

Servicekontrakter

Som nævnt i afsnit 2.4.7 er der 13 afdelinger, der har indgået serviceaftaler vedrørende tekniske installationer. De fordeles på følgende måde i de fire karaktergrupper:

Der kan ikke på grundlag af afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning siges noget entydigt om en eventuel fordel ved at indgå serviceaftaler.

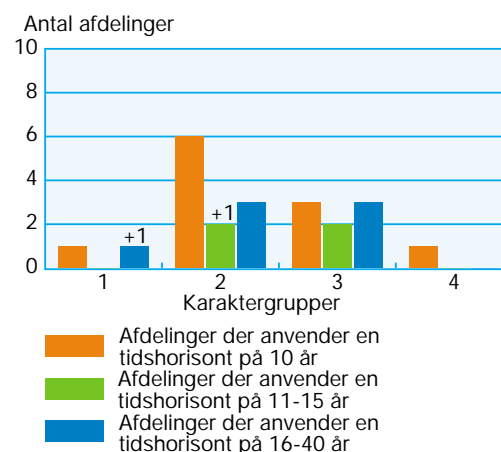


Figur 19 Serviceaftaler

3.2.6 Tendenser vedrørende afdelingernes tidshorisonter for langtidsplaner, jf. afsnit 2.5

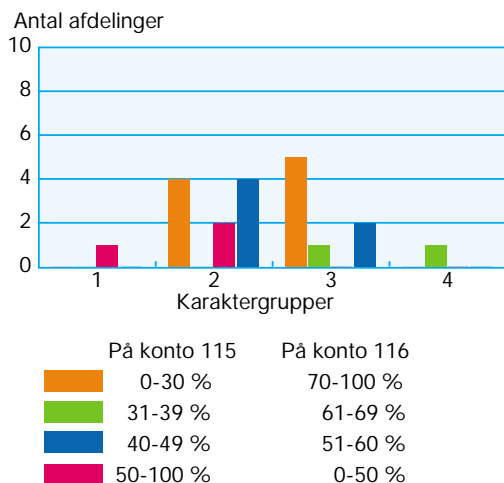
Som det fremgår af afsnit 2.5 er der en variation i afdelingernes valg af tidshorisonter for langtidsplanlægning og langtidsbudgetter. Fordelingen på de fire karaktergrupper er som følger:

Der kan ikke på grundlag af afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning siges noget entydigt om fordele og ulemper ved at benytte korte eller lange tidshorisonter i planlægningen.



Figur 20. Tidshorisonter for langtidsplanlægning

3. Det byggetekniske



Figur 21. Anvendelse af konto 115 og 116

3.2.7 Tendenser vedrørende benyttelse af konto 115 og 116 ved kontering af vedligeholdelsesudgifter, jf. afsnit 2.7

Som det fremgår af afsnit 2.7 er der en klar variation i afdelingernes kontering af vedligeholdelsesudgifter, når der ses på fordelingen mellem konto 115 og 116. Fordelingen på de fire karaktergrupper er som følger:

Der er en tendens imod, at afdelinger med højeste karakterer for vedligeholdelsesplanlægning konterer en større andel af vedligeholdelsesudgifterne på konto 116 – altså har en større grad af planlagt vedligeholdelse. Til trods for den plausible tendens er den statistiske usikkerhed dog så stor, at der ikke med sikkerhed kan konkluderes i den retning.

3.3 Sammenhæng mellem den tekniske tilstand og afdelingens økonomi

I dette afsnit foretages en sammenholdelse af den ovenfor angivne tekniske vurdering af ejendommens faktiske tilstand med den aktuelle økonomiske vurdering ejendommens henlæggelse og langtidsbudgetter.

Ejendommene opdeles i tre kategorier efter følgende kriterier:

For store henlæggelser :	Ejendommen har henlæggelser som væsentligt overstiger det planlagte forbrug og/eller som henlægger til forbedringer- og moderniseringsarbejder.
For små henlæggelser:	Ejendommen hvor størrelsen af henlæggelsen vurderes at være utilstrækkelig til dækning af de løbende vedligeholdelsesopgaver og/eller som undlader at medtage normalt forekommende vedligeholdelsesarbejder i langtidsbudgettet, som anvendes til fastlæggelse af de kommende års henlæggelser.
Passende eller ikke muligt at rubricere:	Ejendomme hvor der er planlagt meget betydelige renoveringsarbejder i forbindelse med genopretning af ejendomme og/eller, hvor der ikke på baggrund af de økonomiske oplysninger kan konkluderes, om henlæggelserne er for høje eller for lave.

3. Det byggetekniske

	For store henlæggelser	For små henlæggelser	Passende/ ikke rubricérbar
Økonomisk vurdering af afdelingerne			
Antal afdelinger	9	7	4
Gennemsnitlig husleje	459 kr.	461 kr.	404 kr.
Gennemsnitlig konto 401 henlæggelse	573 kr./m ²	220 kr./m ²	243 kr./m ²
Gennemsnitlig alder	27 år	32 år	34 år
Tæt-lav bebyggelser (fordeling)	38 %	50 %	12 %
Etagebebyggelser (fordeling)	42 %	33 %	25 %
Buffer (antal år før henlæggelser er opbrugt, hvis DV-plan gennemføres)	6,3 år	2,5 år	3,8 år
Teknisk vurdering af afdelingerne			
Ejendommen aktuelle stand inkl. en vurdering af vedligeholdelsesplan, gennemsnit	81,6 point	75,9 point	76,5 point
Gruppe 1		1	
Gruppe 2	3	4	3
Gruppe 3	5	2	1
Gruppe 4	1		
Henlæggelsesmetode, opdelte	2	4	3
Henlæggelsesmetode, samlet	7	3	1

Figur 22

Som det fremgår af figur 22, er der ikke nogen sammenhæng mellem huslejens størrelse pr. kvm. og for store eller for små henlæggelser. I to tilfælde kan der dog påvises en sammenhæng, idet de årlige henlæggelser er holdt nede fordi en stigning ville have påvirket huslejen så det kunne medføre økonomiske problemer for beboerne.

Den mest markante sammenhæng syntes at være, at afdelinger med for store henlæggelser også er de afdelinger, der får flest point ved den samlede vurdering af vedligeholdelsesstand.

Øvrige forhold syntes ikke at have markant indflydelse på henlæggelserne.

De ni afdelinger, der her er klassificeret til at henlægge for meget, henlægger til fornyelser og moderniseringer, som ikke skal indgå ved lejefastsættelsen, og/eller de har overbudgetteret de løbende udgifter med den konsekvens, at driften resulterer i overskud, som henlægges til vedligeholdelses-hensættelsen. Det ses ikke, at der tages hensyn til sådanne overskudsdisponeringer ved fastsættelse af de kommende års henlæggelser og lejefastsættelse.

4. EDB-anvendelse og økonomi

4. EDB-anvendelse og økonomi

4.1 Indledning

I dette afsnit redegøres for afdelingernes/administrators vurdering af værdien af anvendelse af forskellige former for edb-software i forbindelse med den økonomiske styring af drifts- og vedligeholdelsesopgaverne.

For en nærmere beskrivelse af den anvendte edb-software henvises til afsnit 2, hvor der er redegjort for, hvorledes edb anvendes ved styring af drifts- og vedligeholdelsesopgaverne.

Som anført i afsnit 2 anvender de deltagende afdelinger 8 forskellige »professionelle systemer« og 4 »egne systemer«. De professionelle systemer, der er med i undersøgelsen, dækker de mest udbredte systemer på markedet, hvorfor denne del af undersøgelsen kan betragtes som repræsentativ for de systemer, der anvendes i Danmark.

4.2 Har anvendelse af edb medført en mere effektiv planlægning?

Samtlige deltagende afdelinger oplyser, at de finder, at edb-anvendelse, uanset det anvendte system, har medført en mere effektiv planlægning og dermed en bedre kvalitet i den løbende økonomiske styring.

Nedenfor er angivet en række af de fordele og ulemper, afdelingerne har angivet ved anvendelse af professionelle/større systemer:

Fordele

- Bedre styring af intervaller for vedligeholdelse
- Bedre sammenhæng mellem aktiviteter, der udføres samtidigt (maling af vinduer samt reparation af tagrender og tagbelægning – med samme stillads)
- Den direkte sammenhæng mellem den tekniske beskrivelse, tilstandsvurderinger og budgetter sikrer bedre planlægning
- Der kan opnås besparelse ved udbud af opgaver, da udbud kan ske koordineret for flere typer arbejder
- Mulighed for sammenligning af nøgletal mellem afdelinger
- Bedre overblik (likviditet, alternative budgetter)

Ulemper

- Kræver mere datadisciplin



De deltagende afdelinger anvender 8 forskellige »professionelle systemer« og 4 »egne systemer«

4.3 Har anvendelse af edb medført en mere effektiv udførelse af DV-opgaverne?

Samtlige afdelinger har angivet, at edb-anvendelse har medført en mere effektiv planlægning, men kun 45 % mener, at edb-anvendelsen medfører en mere effektiv udførelse af DV-opgaverne.

De afdelinger, der angiver, at edb-anvendelsen giver en mere effektiv udførelse af DV-opgaverne, har givet følgende eksempler herpå:

4. EDB-anvendelse og økonomi



80 % af afdelingerne er af den opfattelse, at edb-anvendelsen har haft betydning for de fysiske forhold i kraft af den bedre økonomiske styring

- Sammenligning af nøgletal mellem afdelinger (bench marking)
- Samlet udbud (licitation) - dermed bedre pris
- Systematisering

Det er kun et fåtal af afdelingerne, der anvender DV-systemernes oplysninger til at opnå økonomiske fordele i form af koordinering af flere typer arbejder eller for at opnå mængderabatter hos leverandører.

Flere af afdelingerne planlægger eksempelvis at udføre en del af den løbende vedligeholdelse ved at opdele arbejderne i en række etaper over flere år, hvor en samlet vedligeholdelse over en kortere periode i nogle situationer ville være mere effektiv og formentligt også billigere.

4.4 Har anvendelse af edb medført en bedre sammenhæng mellem de fysiske forhold og den økonomiske styring?

80 % af afdelingerne er af den opfattelse, at edb-anvendelsen har haft betydning for de fysiske forhold i kraft af den bedre økonomiske styring bl.a. begrundet i, at vedligeholdelsesarbejderne bliver udført tidsmæssigt korrekt, og at der via bygningsdelskortene er et godt grundlag for vurdering af behov og prioritering af opgaver.

De afdelinger, der ikke mener, at der er en sammenhæng mellem edb-anvendelse og ejendommens faktiske stand, begrundet dette med, at DV-planen alene er en økonomisk plan. Dette Til trods for at enkelte af disse afdelinger anvender flere af de planlægnings- og styringsfaciliteter, der er beskrevet for et professionelt system.

4.5 Særlige problemstillinger ved anvendelse af opdelte kontra samlede henlæggelser

Henlæggelse til planlagt (og periodisk) vedligeholdelse og

4. EDB-anvendelse og økonomi

fornyelser kan ske efter metoderne (i) opdelte konti, og (ii) samlede henlæggelseskonti.

Når metoden opdelte konti anvendes, foretages der en opdeling af vedligeholdelsesmidler, således at der henlægges til (i) hovedstandsættelse af bygning og til (ii) fornyelse af tekniske installationer.

Henlæggelserne fastlægges ud fra en konkret vurdering af bygningens kvalitet og vedligeholdelsesstand, således at der er tilstrækkelige midler til stede, når der skal udføres større istandsættelsesarbejder (bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 60, stk. 1).

Henlæggelsen til fornyelse af tekniske installationer fastsættes ud fra en vurdering af den enkelte installations forventede levetid og ud fra en vurdering af installationens pris på genanskaffelsestidspunktet.

Metoden, der kaldes »henlæggelse på opdelte konti«, var den eneste metode indtil 1985, hvor begrebet »samlet henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele og installationer« blev indført.

Metoden samlede henlæggelseskonti er fleksibel, idet den årlige henlæggelse fastsættes på grundlag af, de forventede samlede vedligeholdelses- og udskiftningsarbejder i planlægningsperioden.

Der er ikke hensigten, at størrelsen af henlæggelserne skal blive forskellig afhængig af den anvendte metode. Anvendelsen af opdelte konti forventes dog alt andet lige at føre til større henlæggelser (se dog nedenfor), idet der også kan henlægges til arbejder, der ligger uden for den normale planperiode på 10 år, ligesom der ved opdelte henlæggelser ikke er mulighed for at anvende den enkelte henlæggelse til andre formål, end det beløbet er henlagt til, jf. bekendtgørelsen § 63.

I undersøgelsen angiver syv afdelinger (35 %), at de anvender metoden opdelte konti, hvoraf 1 afdeling oplyser, at det overvejes at skifte til metoden samlede henlæggelseskonti. 30 % af afdelingerne angiver, at de har skiftet fra opdelte konti til en samlet henlæggelse inden for de seneste 10 år.

For anvendelse af opdelte konti angives følgende begrundelser:

- Bedre styring og sikre henlagte midler anvendes til rette formål
- Let at styre og eventuelt omprioritere (!)
- Krav fra administrator
- Budget kan rulles efter behov.



Anvendelsen af opdelte konti forventes at føre til større henlæggelser

Af de afdelinger, der anvender opdelte henlæggelser, er der imod forventningen lidt flere, der har henlagt for lidt (67 %) i

4. EDB-anvendelse og økonomi

forhold til gruppen, der anvender samlede henlæggelseskonti (30 %), men dette antages at være en statistisk tilfældighed.

For anvendelse af samlede henlæggelser angives følgende begrundelser:

- Flexibilitet (5 afdelinger har anført flexibilitet som begrundelse)
- Puljeopsparing med mulighed for forskydninger mellem grupperne
- Nemmere at arbejde med
- Henlæggelser er for låste ved opdelt konti - større frihed til at bruge midlerne
- Krav fra administrator
- En mere overskuelig periode

Der syntes ikke at være nogle markante forskelle i begrundelserne for anvendelsen af den ene frem for den anden metode, ligesom der ikke foreligger oplysninger, som kan indikere, at de 2 metoder fører til forskellige resultater, hvilket i denne situation vil sige, at størrelsen af henlæggelserne bliver forskellige.

4.6 Økonomi

Nedenfor er angivet, hvorledes afdelinger har oplyst, at økonomien indvirker på henlæggelsesniveauet, ligesom afdelingerne er blevet bedt om at oplyse, hvorledes de afholdte vedligeholdelsesarbejder indarbejdes i årsregnskabet.

Ændring af de planlagte henlæggelser

Fire afdelinger oplyser, at de indenfor de sidste 15 år har ændret i DV-systemets planlagte vedligeholdelsesarbejder på grund af afdelingens aktuelle økonomi.

Ændringen begrundes i ét tilfælde med beboernes ønske om en anden løsning på et vedligeholdelsesarbejde (maling af vinduer i stedet for udskiftning). Underskudsafvikling og nedbringelse af et højt huslejeniveau er andre begrundelser.

Ekstern finansiering af vedligeholdelsesarbejder

Otte afdelinger har i spørgeskemaet angivet, at de indarbejder ekstern finansiering af vedligeholdelsesarbejder. Vedligeholdelsesarbejder skal som udgangspunkt finansieres af afdelingens egen opsparing.

Afdelingerne har angivet følgende begrundelse for at indarbejde ekstern finansiering i DV-planerne:

- Omkostningstunge arbejder er først påbegyndt sent i bygningsdelens levetid.
- Ved henlæggelse til udskiftning af bygningsdele er kun medtaget 50 % af den forventede udgift, da restbeløbet skal finansieres ved anden kapital.
- Det vil medføre store huslejestigninger, hvis finansiering ikke indarbejdes.
- Sen udarbejdelse af DV-planer (for små henlæggelser).

Sondringen mellem vedligeholdelse, der henlægges til via huslejen, i modsætning til forbedringsarbejder, der først må påvirke lejen, når arbejder er gennemført, giver i praksis anledning til forskellig fortolkning af regelsættet



4. EDB-anvendelse og økonomi

- Fordi der har været enkelte forbedringsarbejder (køkken) i driftsplan.
- Politisk beslutning om at alle større reparationer skal belånes.

Ovenstående indikerer, at der i DV-planen ikke sker en sondring mellem vedligeholdelse, modernisering og forbedringer eller særskilt udgiftskrævende genopretningsarbejder.



	Antal afdelinger der svarer ja
Har afdelingen på noget tidspunkt i driftsbudgettet for lejefastsættelse indarbejdet henlæggelser, der afveg fra henlæggelser i henhold til vedligeholdelsesplanen?	2
Har afdelingen på noget tidspunkt reduceret årets henlæggelser på konto 120 i årsregnskabet i forhold til det budgetterede?	1
Har afdelingen på noget tidspunkt aktiveret forbedringsarbejder, som reelt er vedligeholdelsesarbejder?	2
Har afdelingen på noget tidspunkt i årsregnskabet udgiftsført (netto) vedligeholdelsesarbejder på konto 116,1., som ikke i året kunne dækkes fuldt ud af foretagne henlæggelser?	2
Har afdelingen på noget tidspunkt udgiftsført planlagte vedligeholdelsesarbejder på konto 115, som retteligt burde være udgiftsført på konto 116?	4
Har afdelingen på noget tidspunkt udgiftsført ikke planlagte vedligeholdelsesarbejder på konto 116?	15

Figur 23

Det fremgår af figur 23, at afdelingerne ikke i alle tilfælde anvender det gældende regelsæt efter hensigten.

En enkelt afdeling (afd. 19) afviger en del fra de øvrige afdelinger ved at svare bekræftende på alle de ovenfor nævnte spørgsmål. Afdelingen er karakteriseret ved at have meget beskedne henlæggelser (ca. 50 kr./m²), hvorfor alle større vedligeholdelsesarbejder skal finansieres med eksterne midler. I den betragtede periode er vedligeholdelsesarbejder aktiveret som forbedringsarbejder, ligesom der er foretaget ændring af tidspunktet for udførelse af vedligeholdelsesarbejder, idet afdelingen ikke havde de fornødne midler.

Huslejen for denne boligafdeling udgør 387 kr./m², hvilket er

4. EDB-anvendelse og økonomi

lidt under den gennemsnitlige husleje for ejendomme opført i den samme periode. Lejen er de sidste 5 år steget med 11 kr., svarende til mindre end 1 % pr. år.

4.7 Klassifikation af vedligeholdelse og forbedringsarbejder

I henhold til § 60, jf. § 63 i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., må der alene henlægges til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme, mens moderniserings- og forbedringsarbejder først må påvirke lejen, når arbejderne er gennemført og dermed ikke skal indgå i henlæggelserne.

I Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om drift af almene boliger mv. (december 1996) er der angivet definitioner på, hvorledes de forskellige udgifter kan opdeles. Disse definitioner fremgår af bilag 7.

Udover disse definitioner har begrebene »iboende forbedring« og »særligt udgiftskrævende opretningsarbejder« betydning ved fastlæggelse af henlæggelsernes størrelse (se ligeledes bilag 7).

Sondringen mellem vedligeholdelse, der henlægges til via huslejen, i modsætning til forbedringsarbejder, der først må påvirke lejen, når arbejder er gennemført, giver i praksis anledning til forskellig fortolkning af regelsættet.

Nedenfor er oplyst nogle af de mest markante forhold i relation til fortolkning af regelsættet.

Der er afdelinger, som hensætter til følgende arbejder:

- Udskiftning af køkkeninventar og døre
- Renovering af badeværelser
- Delvis finansiering af udskiftning af skiffertag
- Udskiftning af tag, vinduer og varmeinstallationer (50 % af udgiften anses for vedligeholdelse)
- Lukning af altaner

De afdelinger, der foretager henlæggelser til ovennævnte arbejder, anfører, at der efter deres opfattelse er tale om planlagt og periodisk vedligeholdelse, som kan indgå i DV-planen, og dermed skal de pågældende arbejder påvirke huslejen forud for gennemførelse af de pågældende arbejder.

I de pågældende arbejder vil der normalt være et element af iboende forbedring, der ikke bør henlægges til, hvilket der ikke tages hensyn til i alle tilfælde.

På budgettidspunktet, der ofte vil ligge flere år, før de pågældende arbejder skal udføres, kendes den tekniske løsning oftest ikke med sikkerhed, hvorfor andelen af iboende forbedringer kan være vanskelig at fastlægge præcist. Dette er den oftest angivne forklaring på, at der foretages de anførte henlæggelser.



4. EDB-anvendelse og økonomi



Den oftest angivne begrundelse for, at der ikke hensættes til de oplyste arbejder, er, at det ikke er tilladt at henlægge til forbedringer

Der har ikke kunne udledes nogle fælles træk for de afdelinger, der henlægger for meget jf. afsnit 3.3.

Der er afdelinger, som klassificerer følgende arbejder som forbedringsarbejder og dermed ikke tager hensyn til udgiften ved fastlæggelse af huslejen:

- 33 %-andel af udgift til maling af vinduer, idet der samtidig med malerarbejdet blev foretaget påmontering af tætningslister.
- Udskiftning af tage (eternit og tagpap).
- Renovering af køkken og badeværelser.
- Udskiftning af faldstammer.
- Modernisering af køkken holdes uden for vedligeholdelsesplanen, idet modernisering overlades til den enkelte lejer ved en individuel lejeforhøjelse.
- Enkelte af afdelingerne har så omfattende byggeskader, at afdelingen har vanskeligt ved at opgøre den del af den samlede omkostning, der udgør vedligeholdelseselementet.

Den oftest angivne begrundelse for, at der ikke hensættes til de oplyste arbejder, er, at det ikke er tilladt at henlægge til forbedringer, hvilket er korrekt, men da der er et vist element af vedligeholdelse i samtlige de anførte udgifter, burde denne del af udgiften indgå i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Herudover er der i afdelingerne et overordnet ønske om at holde huslejen på lavest mulige niveau.

Der findes, os bekendt, ingen undersøgelser af om det er

4. EDB-anvendelse og økonomi

generelt problem, at der i visse afdelinger ikke foretages tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Vi er dog bekendt med, at en kommune har undersøgt dette forhold nærmere og som resultat heraf, har pålagt boligorganisationerne i den pågældende kommune, at henlægge til vedligeholdelseelementet i forbindelse med renovering af tag, køkken, badeværelse, vinduer, døre og tekniske installationer. Kommunen har samtidigt besluttet, at det årlige henlæggelsesbeløb ikke kan være mindre end ca. 50 kr./m².

Den gennemsnitlige årlige henlæggelse for de afdelinger, der indgår i denne undersøgelse, udgør 73 kr./m² for tæt-lav bebyggelser og 62 kr. for etagebyggeri. I den betragtede 10-års periode er der foretaget en samlet forøgelse af de årlige henlæggelser med 45-47 %, hvilket korrigeret for inflationen er en reel stigning på ca. 18 %.

I By- og Boligministeriets statistik udgør den gennemsnitlige årlige henlæggelse ca. 60 kr./m².

I de aktuelle DV-planer for den kommende periode er der indarbejdet en henlæggelse på gennemsnitligt 78 kr./m², hvilket svarer til en stigning på 13 %.

Det markante løft i henlæggelser, der her ses, fremkommer på trods af, at meget udgiftskrævende fornyelser kun i meget begrænset omfang indarbejdes i DV-planerne. Den budgetterede stigning kan skyldes, at der er ophobet en række omkostningskrævende vedligeholdelsesarbejder, der ikke længere kan udsættes, hvilket har som konsekvens, at opsparingshorisonten for disse arbejder bliver ganske kort.

De i undersøgelsen deltagende afdelinger har en hensættelse, der udgør fra 1 år til 13 års forbrug, og gennemsnittet udgør ca. 4,7 år. Afdelingernes gennemsnitlige henlæggelser er steget fra 150 kr./m² i 1988 til 384 kr./m² ved udgangen af 1998. Af stigningen kan 110 kr./m² henføres til overskud i perioden, som har forøget henlæggelsesmidlerne. For den kommende planlægningsperiode forventes henlæggelserne at være på et uændret niveau (398 kr./m²).

Der henvises i øvrigt til bilag 3 vedrørende periodens henlæggelser.

Ifølge By- og Boligministeriets regnskabsanalyse udgør den gennemsnitlige henlæggelse for samtlige boliger 326 kr./m², hvilket svarer til ca. 5,8 år udregnet med udgangspunkt i den senest kendte henlæggelse (konto 120 henlæggelse).

I bekendtgørelsen er det i § 60 bestemt, at afdelingerne skal henlægge, således at der er tilstrækkelige midler til stede, når der skal udføres større istandsættelsesarbejder, men der findes ingen mere præcise retningslinier herfor. Det kommunale tilsyn kan påbyde den fornødne vedligeholdelse, såfremt kommunen finder, at en ejendom ikke holdes forsvarligt ved-



Ifølge By- og Boligministeriets regnskabsanalyse udgør den gennemsnitlige henlæggelse for samtlige boliger 326 kr./m²

4. EDB-anvendelse og økonomi

lige. Som nævnt ovenfor har i hvert fald én kommune udstukket retningslinier til boligorganisationerne, men ingen af de i undersøgelsen deltagende afdelinger er på noget tidspunkt blevet bedt om at ændre på størrelsen af de planlagte henlæggelser.

Til illustration af hvor forskelligt regelsættet kan fortolkes, har vi nedenfor angivet to eksempler på anvendelsen af regelsættet.

- Der deltager en afdeling (afd. 14) i undersøgelsen, som har henlæggelser, der kan dække de næste 13 års forbrug, uden at der skal henlægges yderligere (lejen kunne ned sættes med ca. 18 % pr. år de næste 11 år, hvis afdelingen valgte at bruge af den oparbejdede henlæggelse, der udgør, hvad der svarer til 2,4 års husleje). Den aktuelle leje udgør 525 kr./m², og ejendommen er opført i 1985. Afdelingen forklarer den store henlæggelse med, at man havde overvurderet behovet for henlæggelsen, da det er en relativ ny ejendom, og det forhold, at der er få, der fraflytter afdelingen, og dem, der bor der, »passer« på ejendommen. Det er besluttet, at hovedparten af henlæggelsen skal anvendes i forbindelse med installation af centralvarme, som skal erstatte den nuværende elvarme. Afdelingens vedligeholdelsesplanlægning er opgjort til 86,2 point hvorfor afdelingen er placeret blandt den bedste trediedel.
- Der er en anden afdeling (afd. 19) i undersøgelsen, som har valgt at holde saldoen på henlæggelsesmidlerne på et absolut minimum. Ultimo 1998 udgør henlæggelsen 44 kr./m², hvilket ikke afviger væsentligt fra den gennemsnitlige saldo, afdelingen har haft de seneste 10 år. De gennemsnitlige vedligeholdelsesudgifter i den betragtede periode udgør ca. 46 kr./m². Hertil kommer ydelse på forbedringsarbejder og afskrivning af den aktiverede forbedring. Den aktuelle leje udgør 387 kr./m² og ejendommen er opført i 1964. På trods af at de årlige henlæggelser forøges fra 40 kr./m² til 58 kr./m², skal afdelingen i 2001 have tilført fremmed finansiering på 650 kr./m², hvoraf 450 kr./m² planlægges anvendt til finansiering af facade- og altanrenovering, mens den resterende del af beløbet skal finansiere andre vedligeholdelsesarbejder, hvortil der ikke er henlagt tilstrækkeligt. Det kommunale tilsyn har ifølge det oplyste ikke haft bemærkninger til henlæggelsesniveauet i afdelingen. Afdelingen oplyser, at begrundelsen for den beskudne henlæggelse er, at den tidligere afdelingsbestyrelse holdt igen på huslejestigninger, ligesom man blev ramt af den nu ophørte 2 %-regel. Der er i det seneste år arbejdet efter en plan, som vil sikre en større henlæggelse. Afdelingens vedligeholdelsesplanlægning er opgjort til 84,4 point hvorfor afdelingen er placeret blandt den bedste trediedel.

4. EDB-anvendelse og økonomi

Ved »vedligeholdelsesplanlægning« forstås afdelingens aktuelle tilstandsvurdering kombineret med driftsmæssige vurderinger vedrørende tidligere udførte aktiviteter, planlagte aktiviteter, tidspunkter og budgetter for planlagte aktiviteter samt hyppigheder for eftersyn. I afsnit 3.1 er nærmere redegjort for begrebet.

Begge afdelingers regnskaber og budgetter er udarbejdet i overensstemmelse med det gældende regelsæt, men med vidt forskelligt resultat til følge.

Den tekniske gennemgang af afdelingerne viser noget overraskende, at på trods af, at økonomien i de to afdelinger er meget forskellig, så er der ikke nævneværdige forskelle i den aktuelle vedligeholdelsesplanlægning.



I driftsbekendtgørelsen er det i § 60 bestemt, at afdelingerne skal henlægge, således at der er tilstrækkelige midler til stede, når der skal udføres større istandsættelsesarbejder

5. Beboerdemokratiet

5. Beboerdemokratiet

5.1 Afdelingsmødet

Afdelingsmødet, som i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. har kompetence til at godkende afdelingens budget, der danner grundlag for det kommende års lejeopkrævning, afholdes minimum én gang årligt i alle afdelinger (§ 17).

I det omfang der på andre tidspunkter af året skal tages stilling til forhold, der kan få (væsentlig) indflydelse på afdelingens økonomi, indkaldes der sædvanligvis til et ekstraordinært afdelingsmøde (§19). I de deltagende afdelinger er dette sket i forbindelse med beslutning om større renoveringsarbejder, hvor afdelingsbestyrelsen har fundet det rigtigst at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Deltagerprocenten i de ordinære afdelingsmøder varierer fra 5 % til 62 % i de deltagende afdelinger. Gennemsnittet udgør 30 %, men med den klare tendens at deltagerprocenten er størst i de mindre afdelinger. Det er oplyst, at deltagerprocenten ikke har ændret sig i den betragtede 10-årige periode for de deltagende afdelinger.



Deltagerprocenten i afdelingsmøderne stiger, når der skal tages stilling til emner som husdyrhold, ændring af tv-programmer, eller når der står lejeforhøjelse på dagsordenen

Det oplyses, at deltagerprocenten stiger, når der skal tages stilling til emner som husdyrhold, ændring af tv-programmer, og/eller lejeforhøjelse udover inflationen står på dagsordenen.

Enkelte af de deltagende afdelinger oplyser, at den faldende deltagerprocent også kan henføres til det forhold, at »de ældre falder bort, og de unge gider ikke møde op«.

I 40 % af afdelingerne oplyses det, at deltagerne i afdelings-

5. Beboerdemokratiet

mødet ikke udgør en repræsentativt udsnit af beboersammensætningen i ejendommen. Den gruppe, som er oplyst at være overrepræsenteret, er ældre personer, men dette kan også skyldes, at de generelt er overrepræsenteret i deltagende afdelinger.

I de modtagne referater fra afdelingsmøderne er omtalt en række afstemninger, som har indflydelse på størrelsen af huslejen, der enten bliver godkendt eller forkastet med et meget lille flertal af de beboere, der er mødt op på afdelingsmødet, men det er samtidigt oplyst, at afdelingsmødet kun i meget få tilfælde har vedtaget en ændring af det af bestyrelsen og administrator fremlagte budget.

5.2 Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen vælges af beboermødet til at forestå den løbende kontakt til administrationen og driftspersonalet.

Afdelingsbestyrelsernes involvering i den løbende drift af afdelingen er meget forskellig fra afdeling til afdeling. I enkelte afdelinger afholdes mellem 2-4 møder om året (31 %), mens andre afdelinger afholder mellem 10-14 møder om året (56 %).

Der er en direkte sammenhæng mellem afdelingens størrelse og antallet af bestyrelsesmøder, idet antallet af bestyrelsesmøder for de mindre afdelinger udgør i gennemsnit 4,5 pr. år, mens gennemsnittet for de store afdelinger udgør 10,3 møder pr. år.

Afdelingsbestyrelsen inddrages i prioritering af løbende og planlagt vedligeholdelse. Det sker i hovedparten af afdelingerne ved en årlig markvandring forud for fastlæggelse af det kommende års vedligeholdelsesbudget.

90 % af afdelingsbestyrelserne angiver, at de har indflydelse på, hvornår påkrævede vedligeholdelsesarbejder skal udføres, 68 % angiver, at de har indflydelse på hvilken teknisk løsning, der skal anvendes, og 63 % angiver, at de har indflydelse på, om der skal indarbejdes fremmed finansiering i DV-planen.

68 % af afdelingsbestyrelserne angiver, at de har indflydelse på størrelsen af de årlige henlæggelser, og at det sædvanligvis medfører en reduktion af budgettet.

Afdelingsbestyrelserne følger op på de realiserede DV-omkostninger ved modtagelse af løbende budgetopfølgning og perioderegnskaber fra administrationen.

55 % af afdelingsbestyrelserne angiver, at der er en sammenhæng mellem afdelingens driftsøkonomiske situation, og den måde beboerdemokratiet fungerer på ved DV-planlægningen.

Det kan konkluderes på baggrund af de modtagne referater

5. Beboerdemokratiet

Beboerne har både via afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen en betydelig indflydelse på afdelingens DV-planer



mv., at beboerdemokratiet i afdelingerne fungerer, om end det kun er et mindretal, der er aktivt involveret i de store afdelinger.

Beboerne har således både via afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen en betydelig indflydelse på afdelingens DV-planer via en aktiv involvering i processen omkring prioritering af opgaverne og dermed fastlæggelse af budgettet.

I en række tilfælde kan det konstateres, at huslejens størrelse vejer tungere end størrelsen af afdelingens henlæggelser, hvilket i nogle tilfælde har bevirket en tilsidesættelse af oplægget fra administrator.

I andre situationer kan der konstateres en enighed blandt beboerne om, at større moderniseringsarbejder, som kunne bringe boligen op på et mere tidssvarende niveau, ikke skal gennemføres, idet der ikke ønskes den huslejestigning, der ville blive resultatet af moderniseringen.

6. Eksterne og andre faktorer

6. Eksterne og andre faktorer

6.1 Hvorledes fungerer det kommunale tilsyn

Baggrund

Forretningsgangen for det kommunale tilsyn kan beskrives således:

Det kommunale tilsyn modtager senest 6 måneder efter regnskabsåret udløb kopi af afdelingens årsregnskab, revisionsprotokollat og bestyrelsens beretning.

Såfremt der ikke er bemærkninger i revisionsprotokollatet til årsregnskabet eller forretningsgangene, vil kommunen i almindelighed uden nærmere gennemgang kunne tage regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Kommunen skal godkende lejeforhøjelser som følge af moderniseringsarbejder, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer, ligesom kommunen skal godkende eventuel låneoptagelse.

Kommunen har også pligt til at føre tilsyn med afdelingens overholdelse af vedligeholdelsespligten og kan i den forbindelse påbyde den fornødne vedligeholdelse. Dette sker sædvanligvis ved en gennemgang af den foreliggende vedligeholdelsesplan og ved en vurdering af, om afdelingens henlæggelser anses for tilstrækkelige.

Spørgsmål	Ja	Nej	Kommentarer
Er tilsynsmyndigheden inddraget i DV-planlægningen?	2	16	Årlig budgetbehandling
Har kommunen på noget tidspunkt modtaget eller indhentet kommentarer til eller godkendelse af den af afd. bestyrelsen godkendte DV-plan?	6	13	Dette er et normalt led i tilsynet.
Har afd. modtaget særlige kommentarer fra tilsynsmyndigheden angående afdelingens			
a) driftsbudget?	0	18	
b) årsregnskab?	0	17	
Angiv andre eksempler på tilsynsmyndighedens involvering i afdelingens DV-plan og økonomi			Godkendelse af investeringer, der udløser huslejestigning (2). DV-planen fremsendes (1).

Figur 24

Det kommunale tilsyn er, som det fremgår af skemaet, meget lidt synlig overfor afdelingerne.

Dette forhold må blandt andet tilskrives, at der ikke har været revisionsmæssige bemærkninger i regnskab eller revisionsprotokollat.

6. Eksterne og andre faktorer

Den manglende kommunikation mellem kommune og afdelingen kan også skyldes, at afdelingerne, som også indgår i undersøgelsen, overholder regelsættet, hvorfor kommunens gennemgang virker »usynlig«, idet den ikke giver anledning til kommentarer.

6.2 Hvilken rolle spiller boligorganisationens størrelse

Afdelingsbestyrelserne er blevet bedt om at besvare, hvorledes de mener, at en ændret størrelse af afdelingen og boligorganisationen vil have mulighed for at øve indflydelse på DV-planlægningen, ligesom vi har bedt dem om at svare på en række andre hypotetiske spørgsmål for at vurdere de forskellige faktoreres indvirkning på bestyrelsens mulighed for at øve indflydelse på DV-planlægningen.

Disse hypotetiske spørgsmål er kun besvaret meget sparsomt af afdelingerne, idet afdelingerne ikke mener sig i stand til at besvare spørgsmålene med den fornødne sikkerhed.

Nedenfor har vi udvalgt de mest markante af de stillede spørgsmål og de modtagne svar.

Spørgsmål	Ja	Nej
Har de nedenfor angivne faktorer efter afdelingsbestyrelsens opfattelse indflydelse på afdelingsbestyrelsens mulighed for at udøve effektiv indflydelse på DV-planens indhold?		
a) Afdelingens størrelse	1	9
b) Boligorganisationens størrelse		8
c) Administrationens størrelse	1	7
Vurderer afd.bestyrelsen at kontinuitet og anciennitet blandt bestyrelsens medlemmer (= forøget erfaringsgrundlag) forøger afd.bestyrelsens indflydelse på afdelingens DV-planer?	14	1
Er der i afdelingen skabt en tradition/kultur for, hvordan DV-planer fastlægges?	12	4
Findes der lokale samarbejdsaftaler mellem boligorganisationer om drift og vedligeholdelse?	1	15

Figur 25

Afdelingsbestyrelserne er blevet bedt om at angive fordele og ulemper ved en ændret størrelse af (i) afdelingen og (ii) boligorganisationen.

Afdelingsbestyrelserne har angivet følgende fordele og ulemper ved ændret størrelse af afdelingerne:

6. Eksterne og andre faktorer

Fordele	Ulemper
Stordriftsfordele (2)	Ingen (3), dog skal der bruges mere tid til udarbejdelse af DV
Mængderabat (3)	Mere arbejde i større afdelinger
Gentagelseeffekt	Mere uenighed i større afdelinger
Småanskaffelser	Flere ressourcesvage beboere
Større engagement	Flere tab på fraflytninger
Større erfaring	Kræver større modspil
Større viden/ekspertise	Flere at tage hensyn til
Øget fleksibilitet	Nærhedsfølelsen forsvinder
Stærkere økonomi	»Hjørnerne« kan let overses
	Mere uoverskuelig

Figur 26. Et tal efter teksten angiver antallet af afdelinger, som angiver samme begrundelse. Besvarelsen bygger på besvarelse fra 9 afdelinger

Det er således ikke overraskende, at vurderingen af fordelene ved større afdelinger primært er af økonomisk art, mens ulemper er, at det bliver mere kompliceret for afdelingsbestyrelsen, og overblikket forsvinder.

Fordele	Ulemper
Bedre edb-udstyr	Ingen
Opdateret uddannelse	»Nærkontakten« forringes
Større erfaring	»Glemme« beboerdemokrati
Undgå ekstern bistand	Længere »behandlingstid«
Rationel økonomi ved DV	Mere planlægning
Indkøbsfordele	Strammere styring/struktur
Står stærkere ud ad til	Risiko for bureaukrati
Får større opgaver	
Giver mere specialiserede råd	
Større mulighed for sammenlægning	
Bedre håndværkerudnyttelse	
Billigere administration	

Figur 27. Besvarelsen bygger alene på besvarelse fra 9 afdelinger

Afdelingsbestyrelserne er også blevet bedt om at angive fordele og ulemper ved ændret størrelse af boligorganisationerne:

Det er således vurderingen, at der er forskellige stordriftsfordele ved at være i en stor boligorganisation, men afdelingsbestyrelserne tror samtidig, at størrelsen fører til mere bureaukrati.

Bilagsoversigt

Bilagsoversigt	Bilag	Side
Deltagende boligafdelinger	1	54
Hovedtal, økonomi	2	75
Hovedtal, henlæggelser	3	77
Afdelingens aktuelle byggetekniske tilstand	4	79
Afdelingens vedligeholdelsesplanlægning	5	80
Besigtigelse af afdelinger	6	81
Definitioner	7	84
Appendix		87

Deltagende boligafdelinger

Deltagende boligafdelinger

Administration (boligorganisation)	Afdeling
1. Boligselskabet AKB, København	Afdeling 0501 Herman Bangs Plads
2. Boligselskabet Grenå af 1945	Afdeling 12
3. Arb. Andelsboligforening af 1938, Horsens	Afdeling 13 Østerport
4. Frederikshavns Boligforening af 1945	Afdeling 4, Cloosparken
5. Boligforeningen Ringgården	Afdeling 11
6. KAB Bygge- og Boligadministration	Afdeling 4701-6 Stationsparken (Ballerup Ejendomsselskabet)
7. Randers Boligforening af 1940	Afdeling 35
8. Boligforeningen Fjordblink	Afdeling 17
9. Odense Andelsboligforening	Afdeling 8, Odinparken
10. Fællesadministrationen 3B	Afdeling 6080 Apostelgården (Boligselskabet KSB)
11. Fællesadministrationen 3B	Afdeling 3036 Højstensgård (Fagforeningernes Boligforening)
12. Vridsløselille Andelsboligforening	Afdeling 4 Nord
13. Boligforeningen VIBO	Afdeling 1, Nivåhøj 1
14. Boligkontoret Danmark	Afdeling 9, Grønningen (Sakskøbing Boligselskab)
15. KAB Bygge- og Boligadministration	Afdeling 7, Stengården 1 (Stenløse-Ølstykke Andelsboligforening)
16. Boligselskabet Karup	Afdeling 1
17. DAB	Afdeling, Skoleparken II (Esbjerg Almennyttige Boligselskab)
18. Ungdomsbo	Afdeling 44, Trianglen
19. Andelsboligforeningen af 1941, (Ringsted)	Afdeling 10
20. Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe	Afdeling 21 Pileparken VI

BILAG 1.01 Boligselskabet AKB, Afdeling 0501 Herman Bangs Plads

Boligselskab:

Boligselskabet AKB.
Afdeling 0501 Herman Bangs Plads -
LBF-nr. selskab 025

Beliggenhed:

Herman Bangs Plads 5-7
2500 Valby.

Boliger m.v.:

I alt 18 boliger.

- 1 stk. 1-rumsboliger på ca. 37 m²
- 1 stk. 2-rumsboliger på ca. 64,2 m²
- 12 stk. 3-rumsboliger på ca. 68-79,6 m²
- 4 stk. 4-rumsboliger på ca. 90,2 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 1.080 m²

Bebyggelsen:

Etagebyggeri med boliger i 5 etager, samt erhverv i sidebygning. Opført i 1957.

Facaderne og gavle er udført i gule og røde mursten. Vinduer er trævinduer.

Tagbelægning er udført med røde teglsten, samt tagpap på sidebygning.

Til bebyggelsen hører et fællesvaskeri placeret i kælder.

Vedligeholdelsestilstand: 76,2 point
Gruppe 2

Henlæggelsernes størrelse: Lille

Husleje: 353 kr./kvm - lav

Bebyggelsen



Boligblok samt erhverv



Gårdfacade



Gårdfacade

BILAG 1.02 Boligselskabet Grenaa af 1945, Afdeling 12 Solvangsallé**Bebyggelsen***Oversigtsbillede
med legeplads**Indgangsfacade**Havefacade**Tilhørende
carporte***Boligselskab:**

Boligselskabet Grenaa af 1945
Afdeling 12 Solvangsallé - LBF-nr.
selskab. afdeling 0192

Beliggenhed:

Solvangsallé 4-74
8500 Grenaa.

Boliger m.v.:

I alt 36 boliger.

- 36 stk. 4-rumsboliger
på ca. 110 m²

Det samlede boligareal udgør i alt
ca. 3.960 m²

Bebyggelse

2 plans rækkehuse med tilhørende
have. Bygningerne er opført i 1969.
Gavle og murvinger ved lejligheds-
skel er udført i røde teglsten. En del
af murværket er ført uden for tag-
flugten og er her afdækket med
beton.

Vinduer og døre er udført i træ.

Tag er primært udført som paralleltag
med tagbelægning af eternit bølge-
plader.

Til bebyggelsen hører desuden en
del carporte som er etableret ved
ombygning af oprindelige småhuse.

Vedligeholdelsestilstand: 72,5 point
Gruppe 2

Henlæggelsernes størrelse: Stor

Husleje: 411 kr./kvm – lav

BILAG 1.03 Arb. Andelsboligforening af 1938, Horsens, Østerport afdeling 13**Boligselskab:**

Arb. Andelsboligforening af 1938,
Horsens
Østerport afdeling 13 – LBF-nr. sel-
skab 0142.

Beliggenhed:

Sundsvej 22A og B
Fjordgade 2A, B og C
8700 Horsens

Boliger m.v.:

I alt 41 boliger.

- 22 stk. 2-rumsboliger på ca. 61 m²
- 15 stk. 3-rumsboliger på ca. 60-88 m²
- 4 stk. 4-rumsboliger på ca. 87-97 m²

Herudover findes der 1 stk. erhverv.

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 1.262 m², og erhvervs arealet udgør 19 m².

Bebyggelsen:

Etagebyggeri med boliger i 3 etager, opført i 1952.

Facaderne og gavle er udført i røde mursten, med indeliggende altaner. Vinduer er trævinduer med termoruder.

Tagbelægning er udført med røde tagsten.

Tagboliger er i 2000 blevet renoveret, bla. nye køkkener, badeværelser, samt kviste.

Til bebyggelsen høre i alt 3 garager, fællesvaskeri, samt fælles cykelkælder.

Vedligeholdelsestilstand: 80,6 point
Gruppe 3

Henlæggelsernes størrelse: Stor

Husleje: 364 kr./kvm – lav

Bebyggelsen*Gadefacade**Gadefacade**Gårdfacade**Bebyggelsen med nye kviste*

BILAG 1.04 Frederikshavn Boligforening af 1945, Afdeling 4**Bebyggelsen**

Villavej



Gadefacade



Haveside

Vaskeri samt
varmecentral**Boligselskab:**

Frederikshavn Boligforening af 1945
Afdeling 4 – LBF-nr. selskab 0157

Beliggenhed:

Cloosparken
Konsul Cloos Vej 1,3,5,7,9 , Bulows-
vej 1-12
Mette Billes Vej 2,4,6,8, Barfredsvej
53,55,57
9900 Frederikshavn

Boliger m.v.:

Afdelingen består af 24 boliger, med
tilhørende fællesvaskeri.

Afdelingen har

- 17 stk. 3-rumsboliger
på ca. 92 m²
- 7 stk. 4-rumsboliger
på ca. 92-104 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca.
2.208 m²

Bebyggelsen:

Bebyggelsen er opført i 1953-54 og
består af parcelhuse i 1 plan.

Facaderne og gavle er udført i røde
teglsten. Vinduer er trævinduer med
termoruder.

Tagbelægning er udført med eternit
skiferplader.

Til bebyggelsen hører fællesvaskeri,
der er carport ved hver parcelhus.

Vedligeholdelsestilstand: 77,1 point
Gruppe 2

Henlæggelsernes størrelse: Lille

Husleje: 299 kr./kvm – meget lav

BILAG 1.05 Boligforeningen Ringgården, Afdeling 11

Boligselskab:

Boligforeningen Ringgården
Afdeling 11 – LBF-nr. selskab 0289

Beliggenhed:

Ndr. Ringgade 81-87
Skovvangsvej 162-184
8200 Århus N

Boliger m.v.:

I alt 144 boliger.

- 25 stk. 1-rumsboliger på ca. 38-63 m²
- 71 stk. 2-rumsboliger på ca. 56-77 m²
- 54 stk. 3-rumsboliger på ca. 76-86 m²
- 20 stk. 4-rumsboliger på ca. 101-109 m²

samt 1 stk. børnehave på ca. 124 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 11.024 m²

Bebyggelsen:

Etagebyggeri i 4 etager, opført i 1962-65.

Facaderne og gavle er udført i gule mursten, med indeliggende betonaltaner. Vinduer er plastvinduer.

Tagkonstruktionen er udført med lille hældning og beklædt med eternitskifer.

Til bebyggelsen hører i alt 50 garager, fællesvaskeri i hver blok, samt fælles cykelkælder.

I bebyggelsen er der endvidere en børnehave.

Vedligeholdelsestilstand: 79,8 point
Gruppe 2

Henlæggelsernes størrelse: Stor

Husleje: 411 kr./kvm – normal



*Boligblok
gadefacade*

*Boligblok
havefacade*



Altaner

BILAG 1.06 Ballerup Ejendomsselskab, Afdeling 4701-6 Stationsgården**Bebyggelsen***Gadefacade, boligblok samt erhverv**Gadefacade, boligblok samt erhverv, lav bygning**Gårdfacade, boligblok samt erhverv**Ejendom ved Banetoften, garage i stueetage**Haveside***Boligselskab:**

Ballerup Ejendomsselskab
Afdeling 4701-6 Stationsgården –
LBF-nr. selskab 0464

Administreres af KAB.

Beliggenhed:

Banetoften 6-8, og 18-22
Centrumgade 15-37
Linde Allé 2 og 2A
2750 Ballerup

Boliger m.v.:

I alt 128 boliger.

- 25 stk. 1-rumsboliger på ca. 27-46 m²
- 30 stk. 2-rumsboliger på ca. 48-75 m²
- 50 stk. 3-rumsboliger på ca. 71-105 m²
- 23 stk. 4-rumsboliger på ca. 93-110 m²

Herudover findes der i alt 34 stk. erhverv.

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 13.602 m², og i alt 4.380 m² erhverv.

Bebyggelsen:

Etagebyggeri med boliger i 4 etager og erhverv i stueetage, opført i 1953-57.

Facaderne og gavle er udført i røde teglsten. Vinduer er plastvinduer med termoruder. Tagbelægning er udført med røde teglsten, samt eternitskifer på 2 blokke. Til bebyggelsen hører i alt 51 garager.

Vedligeholdelsestilstand: 75,3 point
Gruppe 3

Henlæggelsernes størrelse: Pas-sende/ikke rubricerbar

Husleje: 332 kr./kvm – lav

BILAG 1.07 Randers Boligforening af 1940, Afdeling 35

Boligselskab:

Randers Boligforening af 1940
Afdeling 35 – LBF-nr. selskab 0334

Beliggenhed:

Majsvangen 1-71 og 2-154 og 156
8900 Randers

Boliger m.v.:

I alt 112 boliger

- 24 stk. 2-rumsboliger på ca. 56,1 m²
- 31 stk. 3-rumsboliger på ca. 73,4 m²
- 37 stk. 3-rumsboliger på ca. 80 m²
- 20 stk. 4-rumsboliger på ca. 104,5 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 8.679,8 m²

Bebyggelsen:

Bebyggelsen er opført i 1983-84 og består af rækkehuse i 1 og 2 plan. Facader og gavle er udført i røde teglsten. Vinduer er plast og træ/alu vinduer med termoruder. Tagbelægning er udført med røde beton tagsten.

Til bebyggelsen hører fællesarealer, samt 31 carporte.

Vedligeholdelsestilstand: 90,5 point
Gruppe 4

Henlæggelsernes størrelse: Stor

Husleje: 501 kr./kvm – normal

Bebyggelsen

Majsvangen



*Rækkehuse,
Indgangsfacade*



*Rækkehuse,
1 plan*

BILAG 1.08 Boligforeningen Fjordblink, Afdeling 17**Bebyggelsen***Oversigtsbillede**Indgangsfacade ved 2-etagershus**Havefacader**Altangangshus med ungdomsboliger på 1. sal, vaskeri og ejendomsfunktionær i stueetagen***Boligselskab:**

Boligforeningen Fjordblink
Afdeling 17 – LBF-nr. selskab 0293

Beliggenhed:

Korevej 1-33 og 6-50

9210 Aalborg SØ.

Boliger m.v.:

I alt 57 boliger.

- 26 stk. 2-rumsboliger på ca. 68 m²
- 24 stk. 3-rumsboliger på ca. 86 m²
- 7 stk. ungdomsboliger på ca. 34 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 4.086 m²

Bebyggelse:

Bebyggelsen som er i 1 henholdsvis 2 etager, er opført i 1987. Alle boliger er i et plan, boliger som er beliggende på 1. sal har adgang via udvendige trætrapper. I en enkelt bygning som rummer vaskeri, ejendomsfunktioner og ungdomsboliger er altangang og trappe dog udført i beton. Facader er udført i røde teglsten. Tag er belagt med betontagsten. Vinduer og døre er udført i træ.

Afdelingen har eget vaskeri, og har desuden adgang til et fælleshus i naboafdelingen (afd. 16)

Ved tilkørselsvejen findes et »rundhus« som rummer diverse ejendomsinstallationer.

Vedligeholdelsestilstand: 83,4 point
Gruppe 3

Henlæggelsernes størrelse: Stor

Husleje: 551 kr./kvm – normal

BILAG 1.09 Odense Andelsboligforening, Afdeling 8, Odinparken**Boligselskab:**

Odense Andelsboligforening
Afdeling 8, Odinparken – LBF-nr. selskab 0024

Beliggenhed:

Brammingevej 10-26
Juelsmindevej 21-31, 51-53 og 20-36
Jellingevej 11-13
5200 Odense V

Boliger mv.:

I alt 198 boliger.

- 30 stk. 1-rumsboliger på ca. 30 m²
- 30 stk. 2-rumsboliger på ca. 63 m²
- 100 stk. 3-rumsboliger på ca. 85 m²
- 38 stk. 4-rumsboliger på ca. 99 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 15.052 m²

Bebyggelse

Blokbebyggelse i 3 etager samt kælder. Bebyggelsen er oprindeligt opført i beton, dels i betonelementer og dels i beton støbt på stedet. Byggeriet er opført i 1954-57.

Der er foretaget efterisolering af facader og gavle. Gavle er beklædt med metalprofilplader. Facader er beklædt med etagehøje lette facadeelementer opbygget på et plastskellet. Indgange markeres med beklædninger i steniplader. Altaner er inddækket med glas i aluminium. Tagbelægning er eternitskifer.

Erhverv, fællesvaskeri og beboerlokaler er beliggende i en separat bygning. Til bebyggelsen hører desuden i alt 4 garagebygninger.

Vedligeholdelsestilstand: 75,9 point
Gruppe 2

Henlæggelsernes størrelse: Stor

Husleje: 364 kr./kvm – lav

Bebyggelsen

Indgangsfacade



Havefacader



Buik og fælleslokaler



Tilhørende garager

BILAG 1.10 Boligselskabet KSB, Afdeling 6080, Apostelgården**Bebyggelsen**Saxogade,
gennemgangGård, varme
mester samt
fælleshusÆldreboliger,
Oehlenslægers-
gade 15Ungdomsboliger,
Oehlenslægers-
gade 19**Boligselskab:**

Boligselskabet KSB
Afdeling 6080, Apostelgården - LBF-
nr. selskab 0171, afdeling 00900

Administreres af Fællesadministratio-
nen 3B.

Beliggenhed:

Saxogade 24-25, 16-18, 22
Matthæusgade 12 A+B
Oehlenschlægersgade 15, 19
1652 København V

Boliger m.v.:

I alt 177 boliger, fordelt på 136 boli-
ger, 26 ung-domsboliger, og 15
ældreboliger.

Afdelingen har

- 26 stk. ungdomsboliger
på ca. 33 m²
- 15 stk. ældreboliger
på ca. 64 m²
- 10 stk. 2-rumsboliger på ca. 70
m²
- 109 stk. 3-rumsboliger
på ca. 83 m²
- 17 stk. 4-rumsboliger
på ca. 99 m²

Det samlede boligareal udgør i alt
ca. 10.143 m²

Bebyggelsen:

Bebyggelsen er opført i 1988 i 3 1/2,
4 og 4 1/2 etager, samt kælder. Fac-
ader og gavle er opført i røde tegl-
sten. Vinduer er udført i træ.

Tagbelægning er udført med beton-
tegl.

Til bebyggelsen hører fællesvaskerier
og et fælleshus. Enkelte opgange er
forsynet med elevatorer.

Vedligeholdelsestilstand: 84,4 point
Gruppe 3

Henlæggelsernes størrelse: Lille

Husleje: 669 kr./kvm – høj

BILAG 1.11 FB-Fagforeningernes Boligforening, Afdeling 3036, Højstengård**Boligselskab:**

FB-Fagforeningernes Boligforening,
Afdeling 3036, Højstengård – BLF-nr.
selskab 410,
afdeling 00600

Administreres af Fællesadministratio-
nen 3B.

Beliggenhed:

Borgerdiget 36A-76C, 43A.97C,
Tvedvagen 1-151
Skelhøjen 8-50, 21- 79, Højbjergvej
8-220 og
Vindebyvej 25-31
2730 Herlev.

Boliger m.v.:

I alt 380 boliger

- 332 stk. 2-plans rækkehusboliger på ca. 88 m²
- 48 stk. lejligheder i såkaldte »altangangsblokke« varierende i areal fra ca. 52-67 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 32.000 m²

Udover boligerne indgår der i afde-
lingen bygninger til erhverv, sel-
skabs- og klublokaler, garager og
udhuse.

Bebyggelsen:

Bebyggelsen, er opført i årene 1957-
59 består af 45 blokke i 2 etager.
Bebyggelsens facader er principielt
opbygget af betonbrystningselemen-
ter og vinduesbånd i lette trækon-
struktioner. I altangangshusene er
indgangsfacaderne dog opbygget
med etagehøje lette trækonstrukti-
oner.

Gavle er udført i gule teglsten. Tage
er udført med svag hældning og
belagt med grå eternitplader.

Vedligeholdelsestilstand: 74,1 point
Gruppe 2

Henlæggelsernes størrelse: Lille

Husleje 432 kr./kvm – normal

Boligselskab:

Vridsløselille Andelsboligforening

Bebyggelsen

*2 plans række-
huse indgangs-
side*

*2 plans række-
huse haveside*



Altangangshus



*Altangangshus
haveside*

BILAG 1.12 Vridsløselille Andelsboligforening Afdeling 4, Nord**Bebyggelsen**

*Eksempel på en
»åben plads«*



Indgangsside



*Udsnit af facade
mod gårdhave*



*Tilhørende
carporte*

Afdeling 4, Nord – LBF-nr. selskab 0165

Beliggenhed:

Vægtens Kvarter 1-13 og 2-14.
Nøglens Kvarter 1-15 og 2-16.
Ankerets Kvarter 1-13 og 2-14.
Hjulets Kvarter 1-13 og 2-14.
2610 Albertslund

Boliger m.v.:

I alt 226 boliger.

- 211 stk. 4-rumsboliger på ca. 93 m²
- 15 stk. 5-rumsboliger på ca. 108 m²

Det samlede boligareal udgør i alt 21.336 m²

Bebyggelsen:

Bebyggelsen er en del af det område, som blev opført efter egnsplan-skitsen af 1947 – fingerplanen og er opført i 1965. Afdelingen er opført som tæt lav bebyggelse af sammenbyggede vinkelhuse, der er grupperet om små pladser. Alle boliger har en gårdhave.

Husene er opført af betonelementer. I perioden 1980-81 blev husene ekstraisoleret på facader og tag.

Til bebyggelsen hører et beboerhus og 81 carporte.

Vedligeholdelsestilstand: 74,6 point
Gruppe 2

Henlæggelsernes størrelse: Lille

Husleje: 514 kr./kvm - normal

BILAG 1.13 Andelsboligforeningen VIBO, Afdeling 1, Nivåhøj 1**Boligselskab:**

Andelsboligforeningen VIBO.
Afdeling 1, Nivåhøj 1 – LBF-nr. selskab 0165, afdeling 00100

Beliggenhed:

Islandshøjparken 17-53
2990 Nivå.

Boliger m.v.:

I alt 378 boliger.

- 31 stk. 1 rum type IV og V
- 96 stk. 2 rum type II og VI
- 216 stk. 3 rum type I
- 23 stk. 4 rum type III
- 60*) stk. Værelser type IX

*) Et antal værelser er slået sammen til torumslejligheder, så det samlede boligantal i dag er de anførte 378.

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 29.131 m²

Bebyggelsen:

Bebyggelsen består af 10 blokke i 3 og 4 etager opført i 1974, med grønne fællesarealer.

Facader og gavle består af sandwichelementer af beton, med indeliggende betonaltaner.

Vinduer er plastvinduer, døre er af træ med glas fyldninger.

Tagopbygningen er fladtag, belagt med tagpap.

Til bebyggelsen hører parkeringsarealer.

Vedligeholdelsestilstand: 81,8 point
Gruppe 3

Henlæggelsernes størrelse: Passende/ikke rubricerbar

Husleje: 422 kr./kvm – lav

Bebyggelsen

Facade indgangsside



Indgangsparti

Fællesarealer



Facade

BILAG 1.14 Saksøbing Boligselskab, Afdeling 09, Grønningen**Bebyggelsen**

*Rækkehuse
indgangsside*



*Rækkehuse
haveside*



*Rækkehuse
haveside*



*Gavlbygning
med vaskeri*

Boligselskab:

Saksøbing Boligselskab.
Afdeling 09, Grønningen – BLF-nr.
selskab 0906,
afdeling 00900

Administreres af Boligkontoret Dan-
mark.

Beliggenhed:

Grønningen 18, 20-48
4990 Saksøbing

Boliger mv.:

I alt 15 boliger

- 9 stk. 2-rumsboliger på ca. 63 m²
- 6 stk. 3-rumsboliger på ca. 77 m²

Det samlede boligareal udgør i alt
ca. 1.029 m²

Bebyggelsen:

Bebyggelsen består af 6 blokke i ét
plan opført i 1984.

Facader og gavle er udført i røde
teglsten. Vinduer er trævinduer med
termoruder.

Tagbelægning er udført med røde
betontagsten.

Til bebyggelsen hører fællesarealer,
parkerings-
arealer samt fællesvaskeri.

Vedligeholdelsestilstand: 86,2 point
Gruppe 3

Henlæggelsernes størrelse: Stor

Husleje: 525 kr./ kvm – normal

BILAG 1.15 Stenløse-Ølstykke Andelsboligforening, Afdeling 7, Stengården 1**Boligselskab:**

Stenløse-Ølstykke Andelsboligforening
Afdeling 7, Stengården 1 – LBF-nr. selskab 0577, afdeling 0064

Administreres af KAB

Beliggenhed:

Balders Plads 1-41, Odins Plads 2-38,
Thors Plads 2-40
3650 Ølstykke

Boliger m.v.:

I alt 137 boliger.

- 37 stk. 1-rumsboliger på ca. 25 m²
- 10 stk. 2-rumsboliger på ca. 55 m²
- 51 stk. 3-rumsboliger på ca. 79 m²
- 39 stk. 4-rumsboliger på ca. 95 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 9.210 m²

Bebyggelsen:

Bebyggelsen er opført som tæt lav bebyggelse af sammenhængende vinkelhuse placeret ved en central tilkørselsvej med parkering, og er opført i 1975. En del af boligerne har en gårdhave.

Bygningerne er opført i gule teglsten, oprindeligt med flade tage, nu ændret til rejste tage med tagbelægning af bølgeeternit. Havesider er udført med etagehøje lette facadepartier. Til bebyggelsen hører selskabslokaler, ejendomskontor og vaskeri som deles med 3 andre boligafdelinger.

Vedligeholdelsestilstand: 73,9 point
Gruppe 2

Henlæggelsernes størrelse: Pas-sende/ikke rubricerbar

Husleje: 584 kr./kvm – høj

Bebyggelsen

Indgangsside



Gård- og have haveside



Gårdfacade



Tilhørende fælles-servicebygninger

BILAG 1.16 Boligselskabet Karup, Afdeling 1, Kildegården**Bebyggelsen***Indgangsfacader**Havefacader med murede vinduesbrystninger**Havefacader, vinduesbrystninger efterisolerede og beklædt med plader**Tilhørende garager***Boligselskab:**

Boligselskabet Karup

Afdeling 1, Kildegården - LBF-nr. selskab 0738

Beliggenhed:

Kildegården 1-13

Boliger m.v:

I alt 68 boliger.

- 16 stk. 2-rumsboliger på ca. 54-64 m²
- 33 stk. 3-rumsboliger på ca. 69-84 m²
- 19 stk. 4-rumsboliger på ca. 84-99 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 5.198 m²**Bebyggelse**

Ejendommen som består af blokke i 2 henholdsvis 3 etager samt kælder, er opført i 1957-64.

Ydervægge er udført i røde teglsten, i enkelte blokke er vinduesbrystningerne efterisoleret.

Indeliggende betonaltaner, med rækværk dels i beton og dels i stål.

Vinduer er i plast, træ og træ/alu. Tag er belagt med eternitbølgeplader.

Til bebyggelsen hører desuden 16 garager, og yderligere et antal carporte er under opførelse. Fællesvaskerier findes i kældre.

Vedligeholdelsestilstand: 75,1 point
Gruppe 2**Henlæggelsernes størrelse:** Pas-sende/ikke rubricerbar**Husleje:** 277 kr./kvm – meget lav

BILAG 1.17 Esbjerg Almennyttige Boligselskab, Afdeling Skoleparken II

Boligselskab:

Esbjerg Almennyttige Boligselskab
Afdeling Skoleparken II - LBF-nr. selskab 0234.

Administreres DAB

Beliggenhed:

Skoleparken 12-18, 20-22 og 57-79
6700 Esbjerg

Boliger m.v.:

I alt 274 boliger.

- 18 stk. 2-rumsboliger på 77,53 m²
- 42 stk. 3-rumsboliger på 93,62 m²
- 64 stk. 3-rumsboliger på 103,71 m²
- 24 stk. 2-rumsboliger på 60,03 m²
- 54 stk. 3-rumsboliger på 92,66 m²
- 48 stk. 3-rumsboliger på 113,81 m²
- 24 stk. 4-rumsboliger på 119,89 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 26.750 m²

Bebyggelsen:

Etagebyggeri i 3 etager samt 2 blokke med 7 etager, opført i 1970/72. Indgangsfacader er udført med gennemgående betonbånd. Udfyldningsmurværk i indgangsfacader og gavle er udført i røde teglsten. Havefacaden er med indeliggende betonaltaner. Vinduer er dels plastvinduer og dels trævinduer. Tagkonstruktionen er udført som fladt tag belagt med tagpap.

Til bebyggelsen hører i alt 25 garager, 3 stk. fællesvaskerier, samt div. fælles cykelkældre.

Vedligeholdelsestilstand: 82,9 point
Gruppe 3

Henlæggelsernes størrelse: Stor

Husleje: 406 kr./kvm – normal

Bebyggelsen



Indgangsside

Gårdside



Indgangsside



Institution

BILAG 1.18 Boligforeningen Ungdomsbo, Afdeling 44, Trianglen**Bebyggelsen**

*Gadeside med
butiksfacader*



*Indgangsfacade
ved P-plads*



Erhverv



*Tilhørende cykel-
skur*

Boligselskab:

Boligforeningen Ungdomsbo

Afdeling 44, Trianglen – LBF-nr. selskab 0378, afdeling 04400

Beliggenhed:

Islandsgade 54-62
6700 Esbjerg

Boliger m.v.:

I alt 24 boliger.

- 2 stk. 1-rumsboliger på ca. 49 m²
- 10 stk. 2-rumsboliger på ca. 66-68 m²
- 6 stk. 3-rumsboliger på ca. 80-85 m²
- 6 stk. ungdomsboliger på ca. 30 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 1.436 m²

Bebyggelse

Etagebyggeri opført i 2 etager, tage-tage og delvist med kælder, opført i 1987

Stueetagen er et selvstændigt matrikel nr. og anvendes til erhverv. Den udvendige vedligeholdelse varetages for hele ejendommen af boligselskabet.

Facader og gavle er udført i røde teglsten. Ved opgange er murværk delvist filset.

Vinduer og døre er udført i træ. Tagbelægning er røde vingeteglsten.

Der er fællesvaskeri og beboerlokaler i kælder. Til bebyggelsen hører desuden et cykelskur.

Vedligeholdelsestilstand: 85,4 point
Gruppe 3

Henlæggelsernes størrelse: Stor

Husleje: 601 kr./kvm – høj

BILAG 1.19 Andelsboligforeningen af 1941, Ringsted, Afdeling 10**Boligselskab:**

Andelsboligforeningen af 1941,
Ringsted.

Afdeling 10 - LBF-nr. selskab 0117,
afdeling 01000

Beliggenhed:

Vilhelm Andersensvej 5-9, Fynsgade
8-20
4100 Ringsted.

Boliger m.v.:

I alt 66 boliger.

- 12 stk. 2-rumsboliger på ca. 50 m²
- 24 stk. 3-rumsboliger på ca. 79 m²
- 30 stk. 4-rumsboliger på ca. 86 m²

Det samlede boligareal udgør i alt
ca. 5.085 m²

Bebyggelsen:

Bebyggelsen som består af 3 blokke
i 3 etager samt kælder, er placeret i
U-form om havearealet. Bygningerne
er opført i 1964.

Facaderne og gavle er udført i røde
teglsten, indeliggende betonaltaner.
På havefacader er vinduesbrystning-
er udført i beton. Vinduer er nyere
plastvinduer.
Tagbelægning er udført med røde
tegl tagsten.

Til bebyggelsen hører i alt 20 gara-
ger.

Vedligeholdelsestilstand: 84,4 point
Gruppe 3

Henlæggelsernes størrelse: Lille

Husleje: 387 kr./kvm – normal

Bebyggelsen

*Oversigtsbillede
set fra Fynsgade*

Havefacade



Indgangsfacade



*Tilhørende
garager*

Bilag 1.20 AB – Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe Afdeling 4721 Pileparken VI**Bebyggelsen**

Havefacade med indeliggende altaner



Gavl



Indgangsfacader

Boligselskab:

AB – Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe
Afdeling 4721 Pileparken VI – BLF-nr. selskab 0061, afdeling 02500

Beliggenhed:

Novembervej 15-37
2730 Herlev.

Boliger m.v.:

I alt 99 boliger.

- 9 stk. 1-rumsboliger på ca. 39 m²
- 63 stk. 2-rumsboliger på ca. 50-70 m²
- 9 stk. 3-rumsboliger på ca. 80 m²
- 18 stk. 4-rumsboliger på ca. 92 m²

Det samlede boligareal udgør i alt ca. 6.620 m²

Bebyggelsen:

Bebyggelsen består af 3 blokke i 3 etager og fuld kælder. Byggeriet er et »standard« Larsen og Nielsen montagebyggeri med færdigstøbte hoved- og tværskillevægselementer, er opført i 1969.

Facader og gavle er udført i sandwichelementer med frilagte stenoverflader. På havefacader er vinduesbånd gennemgående og altaner er indeliggende. Indgangsfacader er udført med etagehøje betonelementer med vindueshuller. Vinduer er trævinduer. Tagbelægning er bølgeeternit oplagt med ca. 30 graders hældning.

Vedligeholdelsestilstand: 57,9 point
Gruppe 1

Henlæggelsernes størrelse: Lille

Husleje: 574 kr./kvm – høj

Bilag 2

Hovedtal, økonomi 1988/89

Afdeling Type Opførelsesår Boligafgift	1 Etage 1957 1988/89	2 Tæt lav 1969 1988/89	3 Etage 1952 1988/89	4 Tæt lav 1954 1988/89	5 Etage 1965 1988/89	6 Etage 1957 1988/89	7 Tæt lav 1984 1988/89	8 Tæt lav 1987 1988/89	9 Etage 1958 1989	10 Etage 1988 1988/89	11 Tæt lav 1959 1988/89	12 Tæt lav 1965 1988/89	13 Etage 1974 1988/89	14 Tæt lav 1984 1988/89	15 Tæt lav 1975 1988/89	16 Etage 1964 1988/89	17 Etage 1972 1988/89	18 Etage 1987 1988/89	19 Etage 1964 1988/89	20 Etage 1969 1988/89
Boligafgift, beboelse, kr./m ²	297	272	287	229	263	231	410	544	296	574	349	382	456	528	538	229	308	404	260	415
Overskud/underskud (-), kr./m ² /år	(16)	(2)	(20)	(17)	12	(4)	(17)	44	5	14	15	0	44	54	(70)	2	1	(20)	(41)	8
Opsamlet underskud, kto. 407, kr./m ²	(25)	(2)	(20)	(29)	-	(12)	(29)	-	(3)	-	-	-	-	-	(186)	(4)	0	(20)	(47)	-
Vedligeholdelse Forbedring	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1989 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²	1988/89 kr./m ²
Almindelig vedligehol- delse, kto. 115	20	30	56	24	18	27	36	50	47	14	18	39	26	20	34	18	26	21	33	49
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, kto. 116	173	27	121	13	12	38	11	10	2	-	71	52	30	0	23	20	85	56	60	30
Vedligeholdelse i alt	193	57	177	37	30	65	47	60	49	14	89	91	56	20	57	38	111	77	93	79
Ydelse/afskrivning vedr. forbedringsarb./ombyg- ning, kto.125,126 og128	-	36	18	-	18	-	1	-	22	-	47	-	27	-	1	19	-	-	25	-
Ydelse vedr. lån bygge- skade, kto. 127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73	-	-	14	-	-	-	-	-
Forbedring i alt	-	36	18	-	18	-	1	-	22	-	47	73	27	-	15	19	-	-	25	-
Vedligeholdelse og forbedring i alt	193	93	195	37	48	65	48	60	71	14	136	164	83	20	72	57	111	77	118	79

Hovedtal, økonomi 1993/94

Afdeling Type Opførelsesår Boligafgift	1 Etage 1957 1993/94	2 Tæt lav 1969 1993/94	3 Etage 1952 1993/94	4 Tæt lav 1954 1993/94	5 Etage 1965 1993/94	6 Etage 1957 1993/94	7 Tæt lav 1984 1993/94	8 Tæt lav 1987 1993/94	9 Etage 1958 1994	10 Etage 1988 1993/94	11 Tæt lav 1959 1993/94	12 Tæt lav 1965 1993/94	13 Etage 1974 1993/94	14 Tæt lav 1984 1993/94	15 Tæt lav 1975 1993/94	16 Etage 1964 1993/94	17 Etage 1972 1993/94	18 Etage 1987 1993/94	19 Etage 1964 1993/94	20 Etage 1969 1993/94
Boligafgift, beboelse, kr./m ²	357	351	349	266	355	253	493	510	349	628	389	529	499	551	646	282	355	524	376	535
Udvikling i boligafgift i perioden 1988-94	20	29	22	16	35	9	20	(6)	18	9	11	38	9	4	9	23	15	30	45	29
Udvikling i forbruger- prisindeks i perioden	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Overskud/underskud (-), kr./m ² /år	14	19	50	39	24	26	(15)	28	36	4	(2)	33	(20)	16	5	5	50	14	22	16
Opsamlet underskud, kto. 407, kr./m ²	-	-	-	-	-	-	(15)	-	-	-	(2)	-	(404)	-	-	-	0	-	-	-
Vedligeholdelse Forbedring	1993 kr./m ²	1993/94 kr./m ²	1993 kr./m ²	1993 kr./m ²	1993 kr./m ²	1993/94 kr./m ²	1993/94 kr./m ²	1993 kr./m ²	1994 kr./m ²	1993 kr./m ²	1993/94 kr./m ²	1993 kr./m ²	1993/94 kr./m ²	1993 kr./m ²	1994 kr./m ²	1993 kr./m ²	1993 kr./m ²	1993/94 kr./m ²	1993 kr./m ²	1993/94 kr./m ²
Almindelig vedligehol- delse, kto. 115	19	44	59	23	23	7	58	15	37	18	18	42	22	20	5	25	16	30	23	38
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, kto. 116	68	68	4	61	21	38	35	38	47	28	101	38	53	8	32	39	64	0	38	138
Vedligeholdelse i alt	87	112	63	83	44	45	93	53	84	46	119	80	55	28	37	64	80	30	61	176
Ydelse/afskrivning vedr. forbedringsarb./ombyg- ning, kto.125,126 og128	-	47	20	-	20	-	4	-	17	-	18	5	45	-	150	19	0	-	38	-
Ydelse vedr. lån bygge- skade, kto. 127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83	27	-	15	-	18	-	26	-
Forbedring i alt	-	47	20	-	20	-	4	-	17	-	18	88	72	-	165	19	18	-	64	-
Vedligeholdelse og forbedring i alt	87	159	83	83	64	45	97	53	101	46	137	168	127	28	202	83	98	30	125	176

Hovedtal, økonomi 1998/99

Afdeling Type Optørelsesår Boligafgift	1 Etage 1957 1969 1998/99	2 Tæt lav 1969 1998/99	3 Etage 1952 1998/99	4 Tæt lav 1954 1998/99	5 Etage 1965 1998/99	6 Etage 1957 1998/99	7 Tæt lav 1984 1998/99	8 Tæt lav 1987 1998/99	9 Etage 1958 1999	10 Etage 1988 1998/99	11 Tæt lav 1959 1998/99	12 Tæt lav 1965 1998/99	13 Etage 1974 1998/99	14 Tæt lav 1984 1998/99	15 Tæt lav 1975 1998/99	16 Etage 1964 1998/99	17 Etage 1972 1998/99	18 Etage 1987 1998/99	19 Etage 1964 1998/99	20 Etage 1969 1998/99
Boligafgift, beboelse, kr./m ²	353	411	364	299	411	332	501	551	364	669	432	514	422	525	584	277	406	601	387	574
Udvikling i boligafgift i perioden 1994-98	(1)	17	4	12	21	32	2	8	4	7	11	(3)	(15)	(5)	9	(2)	14	15	3	7
Udvikling i forbruger- prisindeks i perioden	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Overskud/underskud (-), kr./m ² /år	21	27	36	14	17	11	20	10	44	8	4	3	(23)	17	(3)	(12)	29	0	23	-
Opsamlet underskud, kto. 407, kr./m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	-	(5)	(12)	(3)	-	0	-
Vedligeholdelse Forbedring	1998 kr./m ²	1998/99 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998/99 kr./m ²	1998/99 kr./m ²	1998 kr./m ²	1999 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998/99 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998/99 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998/99 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998 kr./m ²	1998/99 kr./m ²
Almindelig vedligel- holdelse, kto. 115	31	21	58	21	23	6	22	19	46	23	12	35	22	4	2	39	7	34	7	47
Plantaget og periodisk vedligeholdelse og for- nyelser, kto. 116	13	21	2	275	36	108	37	49	44	47	51	52	100	20	34	54	106	1	48	55
Vedligeholdelse i alt	44	42	60	296	59	114	59	68	90	70	63	87	122	24	36	93	113	35	55	102
Ydelse/afskrivning vedr. forbedringsarb./ombyggn., kto. 125, 126 og 128	31	104	29	-	29	-	3	-	11	-	15	27	42	-	161	19	13	-	72	18
Ydelse vedr. lån bygge- skade, kto. 127	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88	26	-	15	-	33	-	-	-
Forbedring i alt	44	104	29	-	29	-	3	-	11	-	15	115	68	-	176	19	46	-	72	18
Vedligeholdelse og forbedring i alt	86	146	89	296	89	114	62	68	101	70	78	202	190	24	212	112	159	35	127	120
- gennemsnitlig forbrug i perioden	105	125	121	141	84	67	67	57	105	40	117	190	103	60	151	68	100	36	46	124

Normtal 1998

Afdeling Boligafgift Norm - tal	1 Norm 1998	2 Norm 1998	3 Norm 1998	4 Norm 1998	5 Norm 1998	6 Norm 1998	7 Norm 1998	8 Norm 1998	9 Norm 1998	10 Norm 1998	11 Norm 1998	12 Norm 1998	13 Norm 1998	14 Norm 1998	15 Norm 1998	16 Norm 1998	17 Norm 1998	18 Norm 1998	19 Norm 1998	20 Norm 1998
Boligafgift, beboelse, kr./m ²	392	430	388	568	400	392	524	568	392	579	392	524	518	568	454	400	437	568	400	433
Overskud/underskud (-), kr./m ² /år	14	4	12	(3)	10	14	10	(3)	(15)	(3)	14	(3)	7	(3)	11	10	11	(3)	10	4
Vedligeholdelse Forbedring Norm	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²	Norm kr./m ²
Alm. vedligeholdelse, kto. 115 og plantaget og periodisk vedligeholdel- se og fornyelser, kto. 116	103	98	100	71	109	103	71	71	103	71	103	71	78	71	89	109	89	71	109	98
Vedligeholdelse i alt	42	23	52	1	37	41	2	1	42	5	2	1	26	1	33	37	33	5	37	26
Ydelse/afskrivning vedr. forbedringsarb./ombyggn., kto. 125, 126 og 128	2	39	1	-	3	2	1	-	2	-	1	-	13	0	20	2	20	0	3	18
Ydelse vedr. lån bygge- skade, kto. 127	44	62	53	1	40	43	3	1	44	5	3	1	39	1	53	39	53	0	40	44
Forbedring i alt	147	160	153	72	149	146	74	72	147	76	106	72	117	72	142	148	142	76	149	142
Vedligeholdelse og forbedring i alt	147	160	153	72	149	146	74	72	147	76	106	72	117	72	142	148	142	76	149	142

Bilag 3

Afdeling Type	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19		20	
	Etage 1957	Real pr. år kr./m ²	Tæt lav 1969	Real pr. år kr./m ²	Etage 1952	Real pr. år kr./m ²	Etage 1954	Real pr. år kr./m ²	Etage 1965	Real pr. år kr./m ²	Etage 1957	Real pr. år kr./m ²	Tæt lav 1984	Real pr. år kr./m ²	Tæt lav 1987	Real pr. år kr./m ²	Etage 1958	Real pr. år kr./m ²	Etage 1988	Real pr. år kr./m ²	Tæt lav 1959	Real pr. år kr./m ²	Tæt lav 1965	Real pr. år kr./m ²	Etage 1974	Real pr. år kr./m ²	Tæt lav 1984	Real pr. år kr./m ²	Tæt lav 1975	Real pr. år kr./m ²	Etage 1964	Real pr. år kr./m ²	Etage 1972	Real pr. år kr./m ²	Etage 1987	Real pr. år kr./m ²	Etage 1964	Real pr. år kr./m ²	Etage 1969	Real pr. år kr./m ²
Henlæggelse, kto. 120 Overført af overskud Ekstern finansiering Afholdte udgifter , kto. 116	55	13	53	10	58	23	39	6	70	13	75	11	60	7	58	14	60	8	30	10	108	-	76	8	55	3	85	36	46	5	39	5	56	7	30	9	34	12	59	12
	(83)	(43)	(43)	(43)	(38)	(38)	(55)	(45)	(76)	(76)	(76)	(29)	(31)	(46)	(26)	(89)	(53)	(41)	(43)	(39)	(28)	(59)	(15)	(46)	(68)															

Henlæg, og forbrug, kto. 401 - Budgetteret henlæggelser pr. år for planperioden	Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget		Budget	
	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	Budget	pr. år kr./m ²	
Henlæggelse, kto. 120 Ekstern finansiering Afholdte udgifter, kto 116	81	(120)	70	(67)	72	(106)	66	(31)	82	(103)	83	(73)	66	(62)	60	(73)	98	(68)	62	(69)	121	(372)	86	(88)	85	(85)	87	(95)	54	(50)	84	(84)	70	(70)	35	(56)	53	(105)	112	(142)
	40	(120)	70	(67)	72	(106)	66	(31)	82	(103)	83	(73)	66	(62)	60	(73)	98	(68)	62	(69)	121	(372)	86	(88)	85	(85)	87	(95)	54	(50)	84	(84)	70	(70)	35	(56)	53	(105)	112	(142)

Besigtigelse af afdelinger

6. Indledning

Dette bilag beskriver grundlag og forudsætninger for den foretagne klassifikation af afdelingernes aktuelle byggetekniske tilstande og karaktergivning for vedligeholdelsesplanlægning.

6.1 Formål og afgrænsning

Formålet med den byggetekniske gennemgang er at tilvejebringe et øjebliksbillede og en vurdering af afdelingernes aktuelle vedligeholdelsesplanlægning, samt at undersøge eventuelle sammenhænge mellem aktuelle tilstande og de benyttede DV-systemer (driftsplaner), herunder afdelingernes planlægning og disponering af henlæggelser.

Begrebet vedligeholdelsesplanlægning omfatter en retrospektiv og en prospektiv analyse af udvalgte drifts- og vedligeholdelsesaktiviteter.

Ved en registrering af afdelingernes aktuelle vedligeholdelsesplanlægning forstås således en tilstandsregistrering, kombineret med en driftsmæssig registrering vedrørende tidligere udførte aktiviteter, planlagte aktiviteter (eller mangel på samme), tidspunkter og budgetter for planlagte aktiviteter, samt hyppigheder for bygningsefter-syn.

Den byggetekniske gennemgang er afgrænset til primært at omfatte klimaskærm, vådrum og tekniske installationer generelt. Følgende bygningsdele er gennemgået:

- Tag
- Facader
- Vinduer og udvendige døre
- Køkkener
- Badeværelser
- Tekniske installationer (kloak, afløb, brugsvand, varme og ventilation)

Afgrænsningen er foretaget ud fra det synspunkt, at der er tale om drifts- og vedligeholdelsesmæssigt centrale bygningsdele. Der er dels tale om »beskyttende« bygningsdele, hvor mangelfuld vedligeholdelse kan resultere i betydelige følgeskader. Der er dels tale om »synlige« bygningsdele, hvor mangelfuld vedligeholdelse medfører åbenlyse æstetiske kvalitetsforringelser. Og der er dels tale om bygningsdele (installationer), hvor det er et »must«, at disse fungerer tilfreds-

stillende. Fælles for de valgte bygningsdele er endvidere, at de ligger under for en høj grad af fokus fra beboernes side.

6.2 Metode for registrering af vedligeholdelsesplanlægning

Registreringen af afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning er primært baseret på registreringer af de udvalgte bygningsdele med en kombination af observationer og oplysninger fra afdelingerne.

Afdelingernes byggetekniske karakter og aktuelle tilstand er observeret ved besigtigelsesbesøg i samtlige afdelinger. Yderligere oplysninger er primært indhentet via spørgeskemaundersøgelsen og det DV-materiale mv., der er fremsendt fra afdelingerne.

Over en sammenhængende periode er der besigtiget to afdelinger om dagen (formiddag og eftermiddag). Der har således været ca. 3 timer til rådighed til hvert afdelingsbesøg. Forud for besigtigelserne er spørgeskemabesvarelser og DV-materiale mv. gennemgået summarisk, herunder med henblik på interviews i forbindelse med besigtigelsesbesøgene.

Alle afdelingsbesøg er indledt med et møde med repræsentanter fra ejendommen. Typisk en repræsentant fra boligselskabets administration og en fra afdelingens driftsstab. I enkelte tilfælde også en fra afdelingens bestyrelse. Efter indledende drøftelser af formålet med temaundersøgelsen, er der foretaget interviews angående udførte og planlagte byggetekniske aktiviteter, herunder eventuel mangel på samme.

Der er foretaget udvendige generelle besigtigelser fra terræn. Tagbelæggninger er dog, udover besigtigelser fra terræn, også besigtiget stikprøvevis fra tagrum eller fra tagfladen, typisk i 1-2 bygninger pr. afdeling.

Der er foretaget indvendige besigtigelser i typisk 2-4 lejligheder pr. afdeling, samt i 1-2 kældre og 1-2 tagrum, hvor disse forekommer i afdelingerne.

Vedrørende skjulte eller vanskeligt tilgængelige konstruktioner og installationer er registreringer af byggetekniske tilstande alene baseret på

Bilag 6

oplysninger fra afdelingerne. Typisk vedrørende kloakker og tekniske installationer.

Registrering af tidligere udførte vedligeholdelsesaktiviteter og planlagte vedligeholdelsesaktiviteter mv. er primært udført på grundlag af spørgeskemaundersøgelsen og det DV-materiale mv., der er fremsendt fra respektive afdelinger.

6.3 Metode for vurdering af vedligeholdelsesplanlægning

Kvalitative tilstandsvurderinger er udført på basis af de udførte tilstandsregistreringer.

Kvalitative vurderinger af vedligeholdelsesplanlægningen består i sammenfattende vurderinger af de vedligeholdelsesaktiviteter, der er udført og planlagt.

Kriterierne for de kvalitative vurderinger af de enkelte bygningsdele er følgende:

- Byggeteknisk tilstand
- Bygningsdelstype (materialer, konstruktioner)
- Udførte væsentlige vedligeholdelsesaktiviteter de seneste 10 år
- Planlagte væsentlige vedligeholdelsesaktiviteter
- Hyppigheder for eftersyn
- Tidspunkter for planlagte aktiviteter
- Budgetter for planlagte aktiviteter

For hver bygningsdel er behovet for fremtidige vedligeholdelsesaktiviteter vurderet med udgangspunkt i registreringen af materialetype(r), aktuel tilstand og historik (tidligere udførte vedligeholdelsesaktiviteter). Disse vurderinger er efterfølgende sammenlignet med afdelingens planlagte aktiviteter (eller mangel på samme), herunder tidspunkt og budget for planlagt genopretning eller udskiftning. I vurderingerne indgår som nævnt også hyppigheder for eftersyn af de enkelte bygningsdele.

Kriteriet »bygningsdelstype« er medtaget for at opnå en mere nuanceret karaktergivning (jf. nedennævnte korrektioner). Karakteren har ikke i sig selv nogen væsentlig betydning for den samlede karakter for vedligeholdelsesplanlægningen, men en lav karakter, kombineret med lave karakterer for »tilstand« og/eller »planlagte vedligeholdelsesaktiviteter« og/eller »hyppigheder for eftersyn«, har derimod stor indflydelse på den samlede karakter for bygningsdelen.

Filosofien bag karaktersystemet er bl.a., at byg-

ningsdele med korte teoretiske (rest)levetider har et større behov for fokus i vedligeholdelsesplanlægningen end tilsvarende bygningsdele med længere teoretiske (rest)levetider. Et lidt firkantet eksempel kan være, at et »dårligt« tegltag som udgangspunkt er bedre end et »dårligt« tagpaptag, idet tagpaptaget alt andet lige nedbrydes hurtigere end tegltaget.

På baggrund af de kvalitative vurderinger af de enkelte afdelinger er der foretaget kvantitative karakteristikker med henblik på sammenligninger mellem afdelingernes karakterer for vedligeholdelsesplanlægning.

Kvantitative vurderinger af vedligeholdelsesplanlægning er foretaget ved simpel karaktergivning af de enkelte kriterier, der indgår i de kvalitative vurderinger. Der arbejdes alene med karaktererne 1 - 3.

- Ved summering af de enkelte karakterer opnås en karakter for vedligeholdelsesplanlægning for de enkelte bygningsdele.
- Ved simpel summering af karaktererne for vedligeholdelsesplanlægning for de enkelte bygningsdele opnås en karakter for vedligeholdelsesplanlægningen i de enkelte afdelinger.

Karakteristikken af kriteriet; »bygningsdelstype« (kvalitet af materialer og konstruktioner o.lign.) består i karaktergivning med karakterer fra 1 - 3, hvor 1 = kort teoretisk levetid, 2 = middel teoretisk levetid og 3 = lang teoretisk levetid.

Karakteristikken af kriteriet; »tilstand« består i karaktergivning med karakterer fra 1 - 3, hvor 1 = dårlig (trænger umiddelbart eller snart til genopretning/udskiftning), 2 = acceptabel (velfungerende men aldrende bygningsdel), og 3 = god (velfungerende nyere bygningsdel).

Karakteristikken af kriteriet; »er der udført væsentlige vedligeholdelsesaktiviteter de seneste 10 år« består i karaktergivning med karakterer fra 2 - 3, hvor 2 = nej og 3 = ja.

Karakteristikken af kriteriet; »er der planlagt væsentlige vedligeholdelsesaktiviteter« består i karaktergivning med karakterer fra 2 - 3, hvor 2 = nej og 3 = ja.

Karakteristikken af kriteriet; »hyppigheder for eftersyn« består i karaktergivning med karakterer fra 1 - 3, hvor 1 = eftersynsinterval > 1. år, 3 = eftersynsinterval < eller = 1 år.

Karakteristikken af kriteriet; »Tidspunkt for planlagt aktivitet« består i karaktergivning med karakterer fra 2 - 3, hvor 2 = sent (eller for tidligt) og 3 = passende.

Karakteristikken af kriteriet; »budget for planlagt aktivitet« består i karaktergivning med karakterer fra 2 - 3, hvor 2 = undervurderet (ell. overvurderet), 3 = passende.

I den kvantitative karakteristik af de enkelte bygningsdele summeres karaktererne for ovennævnte kriterier. Der indføres dog nogle korrektioner med henblik på at udligne bedømmelsen, idet f.eks. en ældre vedligeholdt afdeling ellers kunne risikere at få relativt lave karakterer alene på baggrund af afdelingens alder.

Der er foretaget følgende korrektioner:

Behov generelt = produkt af karakterer for bygningsdelstype og aktuell tilstand, hvilket f.eks. medfører, at en afdeling med en bygningsdel af dårlig kvalitet og dårlig tilstand får et lille fradrag i forhold til en afdeling med dårlig kvalitet og god tilstand.

Behov snart = produkt af karakterer for aktuell tilstand og planlagt aktivitet, hvilket f.eks. medfører, at en afdeling med en bygningsdel i dårlig tilstand og som ikke har planlagt genopretning eller udskiftning får et lille fradrag i forhold til en afdeling med en tilsvarende dårlig tilstand og som har planlagt genopretning eller udskiftning.

Behov eftersyn = produkt af karakterer for bygningsdelstype og eftersynsintervaller, hvilket f.eks. medfører, at en afdeling med en bygningsdel af dårlig kvalitet og som opererer med længere eftersynsintervaller får et lille fradrag i forhold til en afdeling med en tilsvarende dårlig kvalitet og som opererer med kortere eftersynsintervaller.

Resultaterne af de byggetekniske vurderinger af afdelingernes enkelte bygningsdele fremgår af bilag 4, og resultatet af den samlede vurdering af afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning fremgår af bilag 5.

6.4 Metode for sammenligning af afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning

Der er som sagt tale om en meget grov (simpel) karaktergivning, hvorfor afdelingernes samlede karakterer for vedligeholdelsesplanlægning alene skal ses som vejledende i søgningen efter eventuelle tendenser, når der ses på de enkelte bygningsdele, eller når der sammenholdes med afdelingernes brug af DV-systemer (driftsplaner), »henlæggelsespolitik« og andre økonomiske faktorer.

Karaktererne for de enkelte bygningsdeles tilstand og de samlede karakterer for vedligeholdelsesplanlægningen for de enkelte bygningsdele fremgår af bilag 4 og 5.

I de samlede vurderinger vægtes karaktererne for køkkener og badeværelser kun med 40 % i forhold til øvrige bygningsdele. Dels fordi disse bygningsdele kun er besigtiget i begrænset omfang og dels fordi genopretning af disse bygningsdele oftest medfører en høj grad af forbedring, hvortil der ikke skal henlægges midler.

I afsnit 3.2.1 er anført diagrammer med de samlede karakterer for afdelingernes byggetekniske tilstand og vedligeholdelsesplanlægning. Det er synliggørelsen af disse samlede karakterer, der giver anledning til at søge tendenser (forklaringer), når der sammenlignes med afdelingernes brug af DV-systemer (driftsplaner), »henlæggelsespolitik« og andre økonomiske faktorer.

Udgangspunktet for sammenligninger er en gruppering af de 20 afdelinger i 4 karaktergrupper, hvor gruppe 1 har lavest karakterer og gruppe 4 har højest karakterer. På den måde elimineres en del af de usikkerheder, der ligger i spredningen mellem de enkelte afdelingers karakterer.

Bilag 7

Definitioner

Konto 115	Almindelig vedligeholdelse Driftskonto, som anvendes i forbindelse med kontering af almindelige vedligeholdelsesarbejder, som ikke er planlagt.
Konto 116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser Driftskonto, som anvendes i forbindelse med kontering af planlagte vedligeholdelsesarbejder.
Konto 120	Henlæggelse planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser Driftskonto, som anvendes i forbindelse med udgiftsførsel af årets henlæggelse til fremtidig planlagt og periodisk vedligeholdelse.
Konto 401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser Statuskonto, denne konto viser summen af tidligere års henlæggelser, som ikke er forbrugt på opgørelsestidspunktet.
DV-plan	Drifts og vedligeholdelsesplan (se nærmere i afsnit 2.1)
DV-system	DV-system omfatter den samlede driftsplan, der beskriver den økonomiske og tekniske tilrettelæggelse af drifts- og vedligeholdelsesopgaver. (se afsnit 2.1)
Almindelig vedligeholdelse (konto 115):	De afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som udføres løbende (akut eller efter behov), når der konstateres svigt eller skader på dele af bygningsanlægget og dets installationer. Der må ikke henlægges til almindelig vedligeholdelse.
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116):	De forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Boligorganisationens ledelse vælger enten at henlægge efter dette princip eller opdelt på hovedstandsættelse og fornyelse.
Hovedstandsættelse:	Samlet mere omfattende vedligeholdelse, som er nødvendig for at bringe en bygningsdel op på eller i nærheden af det oprindelige kvalitetsniveau.
Fornyelse:	Udskiftning af bygningsdele og installationer, hvis ydeevne er faldet til under et acceptabelt niveau.
Modernisering og forbedring:	Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen eller dens omgivelser og dermed boligerne en øget brugsværdi for beboerne.
Særligt udgiftskrævende opretningsarbejder	Se »Trækningsret«
Iboende forbedringer	Ved udskiftning af en bygningsbestanddel antages det, at udgiften kan opdeles på vedligeholdelsesdel og på en forbedringsdel. Størrelsen af forbedringsdelen afhænger af om den nye bygningsbestanddel antages at have andre egenskaber end den eksisterende på grund af den teknologiske udvikling f.eks. bedre isoleringsevne ved

udskiftning af et vindue, ekstra isolering i forbindelse med udskiftning af taget. Der må ikke henlægges til forbedringselementet, mens der skal henlægges til vedligeholdelseelementet.

Trækningsret

Boligorganisationerne kan ansøge Landsbyggefonden om tilskud til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder m.v. Tilskuddet størrelse bestemmes individuelt, men kan højst udgør 2/3 af de af Landsbyggefonden godkendte udgifter. Der ydes ikke tilskud til udgifter som skal dækkes af afdelingernes normal hensættelser.

Appendix – oversigt

Appendix-oversigt	appendix	side
Notat om temaundersøgelsen	A	88
Ordrebeskrivelse	B	93
Lovgrundlaget	C	96
Omfanget af henlæggelser m.v.	D	98
Kommentar fra VA	E	102

Appendix

Notat om temaundersøgelse vedrørende »henlæggelsessystemet«.

1. Baggrund

I handlingsplanen mod fejl og mangler fra 1994 var et af elementerne opbygning af en referenceramme i forbindelse med indførelse af forvaltningsrevision mv. i den almene boligsektor. Boligministeren fik i marts 1997 vedtaget et lovforslag i Folketinget, der bl.a. gav Landsbyggefonden den ønskede lovhjemmel til at yde tilskud til tværgående temaundersøgelser, jf. almenboligloven § 94.

Referenceramme for virksomheden i den enkelte almene boligorganisation vil bl.a. komme til at bestå af By- og Boligministeriets regnskabsstatistik og Landsbyggefondens huslejestatistik. Grundlaget for disse statistikker styrkes af den obligatoriske regnskabsindberetning på edb-medium.

Med henblik på at komme »bag ved tallene« skal de tværgående temaundersøgelser i højere grad gå i dybden inden for udvalgte forvaltningsområder, således at forskelle i overordnede statistikresultater eventuelt får en nærmere forklaring i form af belysning af de konkrete årsager.

Materialet fra sådanne temaundersøgelser stilles til rådighed for alle boligorganisationer, revisorer og offentlige tilsyn m.fl. Undersøgelsesresultaterne vil være offentligt tilgængelige.

2. Emner

Landsbyggefonden har fundet det vigtigt, at et af de første emner, som gøres til genstand for en temaundersøgelse, skal have en positiv interesse internt i sektoren. Hvis temaundersøgelserne skal udvikles til et konkret værktøj i den almene boligorganisation, så skal undersøgelsesemnerne være relevante i dagligdagen.

Fonden har overvejet flere emner inden for aktuelle temaer om driften i de almene boligorganisationer. Fondens bestyrelse har som emne for den første temaundersøgelse prioriteret henlæggelsessystemet. Dette forslag har været drøftet med repræsentanter for By- og Boligministeriet, Kommunernes Landsforening, Københavns/Frederiksberg Kommune og Boligselskabernes Landsfor-

ening. Ved denne drøftelse fremkom en række forslag til emner vedrørende efterfølgende temaundersøgelser, men der var tilslutning til, at en af de første undersøgelser kunne være over temaet henlæggelsessystemet.

3. Overordnede begreber/definitioner vedrørende henlæggelser og vedligeholdelse

Der skelnes mellem udvendig vedligeholdelse og indvendig vedligeholdelse i afdelingerne.

Regler for den indvendige vedligeholdelse er fastsat i Lov om leje af almene boliger, kapital 6 samt i Tillæg til vejledning om drift af almene boliger mv. af juli 1998, kapitel 3.

Den udvendige vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse i afdelingerne.

Følgende begreber anvendes i forbindelse med vedligeholdelse af bebyggelserne og disses anlæg på en måde, som sigter på opretholdelse af den oprindelige kvalitet og brugsværdi samt ligger til grund for vurderingen af henlæggelses- og vedligeholdelsestilstanden:

- Almindelig vedligeholdelse, planlagt og periodisk vedligeholdelse og
- fornyelser, hovedstandsættelse, fornyelse, modernisering og forbedring samt tilstandsvurdering.

Vedrørende nærmere definitioner af nævnte begreber, henvises til Bygge- og Boligstyrelsens »Vejledning om drift af almene boliger mv., kapitel 14«. Der henvises endvidere til bilag om statistik.

4. Henlæggelsesformer

De fastsatte regler om henlæggelser skal sikre, at der i fornødent omfang foretages henlæggelser til planlagt vedligeholdelse i boligorganisationens afdelinger. Der kan ikke henlægges til almindelig vedligeholdelse eller til modernisering og forbedringer.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Appendix A– Notat om temaundersøgelsen

delse kan foretages på opdelte konti eller på en samlet henlæggelseskonto.

For begge typer henlæggelser skal planlægningen foregå med en tidshorisont på mindst 10 år. Hvis henlæggelserne kun er beregnet for minimumsperioden på 10 år, kan der som eventualforpligtelse nævnes eventuelt større udgiftskrævende arbejder, som vil komme efter planlægningsperioden. Der er ikke krav om henlæggelse beregnet på udgifter, som falder efter planlægningsperioden.

Henlæggelserne skal sikres ajourført til disses realværdi enten ved renteafkast eller forøgelse af fremtidige henlæggelser.

I forbindelse med planlægningen skal likviditeten/finansieringen af forbrug af henlæggelser tages med. Der bør foretages en vurdering af om lån af egne midler kan foregå på det optimale tidspunkt som egen finansiering eller fremmed finansiering skal anvendes.

Henlæggelse på opdelte konti:

Henlæggelserne opdeles her i henlæggelse til hovedstandsættelse og henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer.

Henlæggelsernes størrelse skal fastsættes ud fra en konkret vurdering af bygningens henholdsvis installationens levetid, kvalitet og vedligeholdelsestilstand.

Der er i »Vejledning om drift af almene boliger mv.« fastsat vejledende henlæggelsesbeløb vedrørende tekniske installationer.

Samlet henlæggelseskonto:

Grundlaget for den samlede henlæggelseskonto er at hele bygningsanlægget gennemgås (incl. de tekniske installationer), og de bygningsdele der skal udskiftes/vedligeholdes udpeges. Disse enkelte aktiviteter i bygningen, anslåede priser og forventede udførelsestidspunkter vurderes herefter og afsættes i en vedligeholdelsesplan, således at den kan danne baggrund for et langtidsbudget.

Regler:

Reglerne fremgår bl.a. af bekendtgørelsen om drift af almene boliger mv. §§ 58 til 63.

Der er ikke krav om at samtlige afdelinger under en boligorganisation skal have samme form for henlæggelser (samlet – opdelt). Boligorganisatio-

ens bestyrelse kan afgøre om den enkelte afdeling skal have mulighed for at vælge henlæggelsesform.

Regnskabsaflæggelse:

Uanset at det er muligt at vælge mellem de opdelte henlæggelseskonti eller den samlede henlæggelseskonto skal noten til regnskabet specificeres med en opdeling i bygningsdelsgrupper (samme noteopstilling som ved vedligeholdelseskontoen konto 115).

5. Udviklingen af drifts- og vedligeholdelsessystemet

Henlæggelser i almene afdelinger har principielt til formål at lade de beboere, som "nedslider" bygningsdele, tekniske installationer mv., betale for tilsvarende opsparring til hovedstandsættelse og fornyelse, mens de bor i afdelingen. Henlæggelserne har endvidere en konsoliderende karakter som en afdelings egenkapital.

Hensigten med henlæggelserne er at sikre størst mulig udjævning af udgiften til større vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, således at disse kan gennemføres på det teknisk/økonomisk mest hensigtsmæssige tidspunkt, og at der samtidig sikres en jævn lejeudvikling. Man skal ligeledes være opmærksom på, at også allerede foretagne forbedringer mv. skal vedligeholdes og fornyes.

Henlæggelsessystemet var oprindeligt opbygget alene med opdelte konti, hvor der separat blev henlagt til hovedstandsættelse og de enkelte tekniske installationer. Det var i høj grad generelle, statistiske betragtninger, som blev lagt til grund ved beregningen under de separate henlæggelseskonti. Der blev ikke nødvendigvis taget udgangspunkt i den fysiske tilstand af afdelingens ejendomme, installationer mv.

I begyndelsen af 80'erne indledtes et udviklingsarbejde med henblik på at få en bedre styring af drifts- og vedligeholdelsesudgifterne. Der var en stigende erkendelse af, at driftsudgifterne på længere sigt for et boligbyggeri i nok så høj grad havde sammenhæng med de tekniske og arkitektoniske valg, der var lagt fast i anlægsfasen. Tanken var den, at vedligeholdelsesudgifter og andre driftsudgifter kunne styres bedre og i bedste fald reduceres ved valg af andre materialer og konstruktioner.

En sådan samlet levetidsbetragtning af en bygningens »totalværdi« er netop i forbindelse med

Appendix A – Notat om temaundersøgelsen

gennemførelsen af kvalitetssikringsreformen i 1985/86 blevet almindeligt accepteret.

KBI – Kooperativ Bygge Industri, København og VA – Vridsløselille Andelsboligforening fra Albertslund tog initiativ til at få drifts- og vedligeholdelsesarbejdet sat i system. Som pilotprojekt valgtes en nybygget afdeling »Gadekæret« i Ishøj. Projektet blev støttet af BUR – Byggeriets Udviklingsråd.

Målsætningen med projektet var at opnå:

- den mest økonomiske driftstilstand for de tekniske anlæg
- en teknisk og økonomisk styring af al vedligeholdelse
- optimale levetider for bygningsdele og -komponenter
- erfaringer til brug for budgetlægning og for nybyggeri
- et effektivt værktøj for personale og servicefirmaer
- en bedre beboerservice

Projektet resulterede i et meget detaljeret materiale, som grundlag for udarbejdelsen af drifts- og vedligeholdelsessystemer (DV-systemer). Imidlertid ville det kræve en stor ressourceindsats, som de færreste boligorganisationer ville være i stand til at mobilisere. På den anden side gav projektet så mange værdifulde oplysninger og anviste nogle brugbare metoder, som det blev foreslået at afprøve i praksis. (BUR-rapport i 1981).

Projektet blev i næste fase afprøvet i 5 andre bebyggelser, stadig støttet af BUR og med KBI som sekretariat. Boligselskabernes Landsforening var nu leder af en styringsgruppe for projektet. Gadekærsprojektet blev tilpasset forskellige typer af byggeri. (BUR-rapport i 1983).

Erfaringerne med at etablere DV-systemer viste:

- Det er meget vigtigt at systemet holdes ajour
- besparelser på driften (og i udbudssituationer) overstiger omkostningerne ved at etablere og vedligeholde systemet
- der skal ske en oplæring og efteruddannelse for personalet i brugen af systemet
- for eksisterende afdelinger må materialet bygges op efterhånden efter behov
- DV-systemer skal udformes, så de kan bruges i pædagogisk form overfor beboerdemokratiet
- erfaringer fra brugen af DV-systemer bør indgå i programmering for nybyggeri.

På dette grundlag blev det besluttet at arbejde videre med at få gjort DV-systemerne mere operationelle og dermed også enklere i brug.

I 1987 kom den 3. rapport fra BUR om grundlaget for systemets overgang til edb.

Det blev i den forbindelse anbefalet at fastholde den foreslåede modulopbygning, idet denne vil kunne give den bedst mulige fleksibilitet. På daværende tidspunkt var det vurderingen, at kun hvor der er nærliggende fordele bør dele af systemet overgå til edb – f.eks. på regneark, tabeller og stamdata. En central konklusion var også, at systemet skal kunne tilpasses forskellige former for byggeri og disses særlige forudsætninger.

I samme periode blev det generelle grundlag for Byggeskadefonden udviklet og ansvarskvalitetssikringsreformen blev gennemført. Der blev udarbejdet vejledninger og håndbøger, fremlagt forslag til fælles systematik, orden og principper for drifts- og vedligeholdelsesarbejdet mv.

Ved ændringen af økonomicirkulæret i 1985 foreslog Boligselskabernes Landsforening, at henlæggelsessystemet blev ændret til en forenklet »BUR«-model. Efter en betydelig intern debat i Boligselskabernes Landsforening og drøftelser med Boligministeriet blev resultatet, at henlæggelserne fremtidigt skulle baseres på en konkret tilstandsvurdering af en afdelings ejendom(me) mv. Til gengæld blev planlægningshorisonten nedsat fra 25-40 år til minimum 10 år ved anvendelse af puljehenlæggelse. Der blev valgfrihed mellem puljehenlæggelse og opdelt henlæggelser.

6. Den praktiske brug af systemet

Udarbejdelsen af det første driftsbudget for en eksisterende afdeling – vedrørende behovene for såvel den almindelige og planlagte vedligeholdelse, – vil ofte være ret arbejdskrævende. Der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan, som grundlag for vedligeholdelses- og henlæggelseskonti i afdelingens budget.

Først og fremmest må der foretages en grundig registrering og vurdering af byggeriets fysiske tilstand. I årets løb er der givetvis konstateret fysiske forhold, der skal vurderes, ligesom erfaringer fra allerede gennemførte vedligeholdelsesopgaver skal indgå i den videre planlægning. Er der tegn på skader og svigt, skal der eventuelt gennemføres særlige undersøgelser af særligt sagkyndige.

Appendix A – Notat om temaundersøgelsen

Her har DV-systemet (driftssystemet) vist sig at være et velegnet værktøj. Nye oplysninger føjes ind i tilstandsbeskrivelsen og dermed ajourføres driftssystemet.

Standardskemaet for vedligeholdelsesplanen – udarbejdet som et eksempel af Landsbyggefonden – kan man anvende eller tillemppe til sin egen systematik. Standardoplysninger må påføres skemaet.

Skemaet følger SfB-systemets systematik. Man skal som ved alle slags systemer være opmærksom på, at der hverken er »huller eller overlapninger«. Det gælder f.eks., at et vindue er ikke bare et »vindue«, men at det også er de omgivelser vinduet indgår i – i facaden, de fuger der er omkring, beskyttelse mod vejrlig osv.

Udfyldningen af disse skemaer skal således tilpasses den faktiske fysiske situation og virkelighed i den enkelte afdeling.

Som udgangspunkt har man sædvanligvis en vedligeholdelsesplan fra sidste år. Hvis der er tale om en nybygget afdeling, der skal til at gå i drift, vil man ofte have aftalt med de tekniske rådgivere, at de udarbejder en vedligeholdelsesplan – som der kræves ved støttet nybyggeri.

Endelig foretages der en likviditetsberegning. Der tages udgangspunkt i den saldo, der står på konto 401 til planlagt vedligeholdelse. For de kommende budgetår er konto 116 talt sammen fra venstre mod højre. Den ufravigelige hovedregel er, at årets henlæggelser på konto 120 ikke må bruges i årets løb. Der skal således hele vejen i de følgende 10 år altid være en primosaldo på konto 401, der er stor nok til at dække årets planlagte vedligeholdelse på konto 116 under eet. Dette sikres ved, at der senest året forud er foretaget de nødvendige henlæggelser på konto 120.

Der skal således være en positiv likviditet år for år – dvs. der må ikke være »såkaldte røde tal« dvs. minus på bundlinien. Anden kapitalanskaffelse kan komme på tale, hvis det drejer sig om f.eks. særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

7. Undersøgelse af henlæggelsessystemets funktion

Henlæggelsessystemet har med mindre tilpasninger undervejs fungeret i mere end 10 år i sin nuværende udformning. Hvordan fungerer systemet i praksis?

Undersøgelsen sigter på at beskrive forskellige metoder til opfyldelse af reglerne i driftsbekendtgørelsen mv. Fondens regnskabskonsulenttjeneste har kendskab til forskellige fremgangsmåder, som anvendes af almene boligorganisationer. 2 boligorganisationer har endog selv på forhånd meldt interesse for at deltage i en undersøgelse.

Formålet med beskrivelsen af forskellige boligorganisationers udnyttelse af metodefriheden kan bl.a. være at belyse følgende problemstillinger:

- a. Har den mere konkrete henlæggelsespolitik med relativt kort planlægningshorisont fungeret i praksis? Medfører systemet, at der henlægges tilstrækkeligt?
- b. Hvordan bedømmes behovet for hovedindsættelse og fornyelse? Foretages gennemgangen af boligorganisationernes egne folk eller anvendes eksterne teknikere? Er der forskel på tilstandsvurderinger mv. foretaget i eget regi eller ved eksterne teknikere? Hvilke krav stiller det kommunale tilsyn over for de udvalgte boligorganisationer?
- c. Giver henlæggelse efter langtidsplaner og de generelle principper et huslejeniveau, som vil vanskeliggøre fuld udlejning af et stort antal afdelinger. Er henlæggelsessystemet med lang tidshorisont (16-40 år) urealistisk i praksis?
- d. Giver henlæggelse efter vedligeholdelsesplaner med minimumstidshorisonten på 10 år modsætningsvis en acceptabel huslejudvikling og utilstrækkelige henlæggelser?
- e. Der foreligger et antal udviklede edb-programmer til håndtering af vedligeholdelsesplanlægning. Opfylder dette programmel kravene? Kan der foretages forbedring af den administrative styring på dette område?
- f. Kan henlæggelsessystemet forenkles? Er der fortsat behov for opretholdelse af 2 henlæggelsesmåder, puljehenlæggelse og opdelt henlæggelser?
- g. Ved anvendelse af totaløkonomiske metoder skal der skabes en sammenhæng mellem anlægsudgifter for bygningsdele og de afledte (fremtidige) driftsudgifter.
Er der tilstrækkelig overensstemmelse mellem DV (driftssystemet)-planlægningen og de totaløkonomiske beregningsmetoder?
- h. Det bør klarlægges hvem der – indenfor de lovmæssige rammer – fastsætter retningslinier indenfor den enkelte boligorganisation, er det boligorganisationens bestyrelse, afdelingsbestyrelsen, administration eller andre, det kan f.eks. være revisionen eller teknikere. I hvilket omfang er beboerdemokratiet involveret, udover afdelingsbestyrelsen kan beboerne/

Appendix A – Notat om temaundersøgelsen

beboermødet være med i beslutningsprocessen. Udover fastsættelsen af den beløbsmæssige ramme i forbindelse med budgetmødet deltager beboerne i planlægningen af arbejder

af større omfang. Der kan også være enkelte kommuner, hvis tilsyn er involveret i denne planlægning.

Ordrebeskrivelse

Temaundersøgelse vedrørende »henlæggelsessystemet«

1. Generelt

Landsbyggefonden ønsker at gennemføre en undersøgelse af henlæggelsessystemets virkemåde, samt fordele og ulemper ved systemet.

Opgaven består på det overordnede niveau i ved udvalgte eksempler (cases) at beskrive en række faktiske forhold i den daglige brug af systemet. Ud fra beskrivelsen foretages en analyse af systemets virkemåde i en række forskellige almene boligorganisationer.

Om selve baggrunden for henlæggelsessystemet i den almene boligsektor henvises der til notat med bilag.

Undersøgelsen udføres af et »team« – dvs. en kombination af sagkyndige inden for byggeteknik og revision. Udvælgelsen af dette team vil ske efter indbudt tilbud. Undersøgelsen skal foregå i et nært samarbejde med interesserede boligorganisationer – og den berørte afdeling, samt med det kommunale tilsyn med de pågældende boligorganisationer/-afdelinger.

2. Opgaven

Der lægges vægt på, at opgaven håndteres så enkelt som muligt. Derfor lægges der op til, at beskrivelsen i undersøgelsen bliver enkel – kort og klar. Det skyldes, dels de begrænsede ressourcer der kan stilles til rådighed, dels at emnet i sig selv kan opfattes komplekst på grund af den meget forskelligartede brug af systemet. Endvidere skal det bemærkes, at det i undersøgelsen ikke er hensigten, at der formuleres egentlige forslag til ændringer af det nuværende system. Ministeriet og de i følgegruppen repræsenterede organisationer mv. vil efterfølgende vurdere om der er behov herfor.

Den generelle baggrund for opgavebeskrivelsen er præsenteret i afsnit 7 pkt. a-h i notatet om henlæggelsessystemet. De deri nævnte problemstillinger kan i en mere systematisk form konkretiseres på følgende måde i form af 5 hovedspørgsmål - og for hvert emne nogle uddybende spørgsmål.

Undersøgelsen skal handle om følgende 5 emnekredse:

1. DV-systemets opbygning.

Hvilke væsentlige forskelle er der på den måde DV-systemerne i de enkelte boligorganisationer er opbygget på ?

Detaljeringsgrader og specielle varianter af DV-systemer mv. ? Er der særlige forhold i forskellige typer af almene boligorganisationers måde at organisere dette på ?

2. Det byggetekniske.

Hvor ofte foretager boligorganisationen en grundig byggeteknisk gennemgang af den enkelte afdeling forud for revisionen af langtidsplanen ?

Anvendelse af egne og eksterne teknikere ved udarbejdelse og opfølgning af DV-planer? Hvilke data og økonomiske nøgletal bruges som grundlag for opbygning og revision af langtidsplanen? Arbejdes der med forenkledede systemer?

3. Edb-anvendelse og økonomi.

Har edb-anvendelsen i langtidsplanlægningen medført en højere kvalitet og en mere effektiv planlægning og udførelse af drifts- og vedligeholdelsesopgaverne?

Samspillet mellem de fysiske forhold og den økonomiske styring/revision?

Særlige problemstillinger ved anvendelse af opdelt/samlede henlæggelser?

4. Beboerdemokratiet.

Hvilke hovedformer og karakteristika er der for, hvordan beboerdemokratiet deltager i budgetplanlægningen af driftsopgaverne?

Er der sammenhænge mellem afdelingens driftsøkonomiske situation og den måde beboerdemokratiet fungerer på ved DV-planlægningen?

5. Eksterne og andre faktorer.

Hvorledes fungerer det kommunale tilsyn – ved typiske eksempler – med DV-planlægningen og ved opfølgning af budget og regnskab ?

Appendix B – Ordrebeskrivelse

Hvilke roller spiller boligorganisationens størrelse, dens tradition/kultur mv. ved DV-planer? Er der f.eks. lokale samarbejdsaftaler mellem boligorganisationer om drifts- og vedligeholdelse?

Disse 5 emnekredse anses for centrale i temaundersøgelsen om henlæggelsessystemet og dermed den beskrivelse og analyse af, hvorledes DV-systemerne i dag fungerer på.

3. Metoder

Temaundersøgelsen er primært en beskrivelse af, hvordan DV-systemet i dag fungerer i praksis i ca. 20 udvalgte almene boligafdelinger. Derefter foretages en sammenfattende analyse og vurdering af DV-systemets virkemåde mv.

Beskrivelsen tager udgangspunkt i et ensartet sæt af forudsætninger. Disse kan f.eks. være følgende for hver enkelt udvalgt afdeling:

- Stamdata om boligorganisationen og afdelingen.
- Fysisk beskrivelse af afdelingens byggemåde, arkitektur, beliggenhed og fysiske tilstand mv.
- Har der været eller planlægges der særlig fysiske investeringer.
- Generel beskrivelse af DV-planen.
- Særlige karakteristika ved den måde DV-planen fungerer på.
- Beskrivelse i forhold til de 5 emnekredse.
- Sammenfatning.

Afdelingerne – ca. 20 – udvælges efter at Landsbyggefonden gennem »Landsbyggefonden orienterer« har opfordret boligorganisationer til at medvirke. På nuværende tidspunkt har der været foreløbige samtaler med interesserede. For at sikre størst mulig repræsentation (validitet mv.) kan der blive tale om at opfordre enkelte boligorganisationer om at deltage, selvom de ikke umiddelbart reflekterer på opfordringen i et kommende nr. af »Landsbyggefonden orienterer«.

Ved udvælgelsen vil følgende parametre indgå:

- Årgang: I følgende 15-årsperioder: 1945-59, 1960-74 og 1975-1989.
- Afdelingsstørrelse i 3 niveauer: 1-19 boliger, 20-99 boliger og 100 boliger og derover.
- Organisationsform: Almen andelsboligforening, alment (selvejende eller garanti) boligselskab og forretningsførerorganisation/andelselskab.
- Geografisk spredning – hele landet, land/by mv.

- Boligtyper: Etageboliger, tæt/lav-boliger - almene familieboliger, ungdomsboliger, ældreboliger mv. – herunder integrerede afdelinger.
- andet?

Der skal således indsamles en stor del oplysninger, som for overskuelighedens skyld bør lægges i skemaform. Da de pågældende udvalgte boligorganisationer selv har accepteret at medvirke, må det forudsættes, at indsamlingen af data mv. kan være forholdsvis overskuelig. Derudover skal der aflægges et eller flere besøg i de enkelte afdelinger – og samtaler o.lign. med udvalgte nøglepersoner i afdelingen og især i administrationen skal gennemføres.

Når de udvalgte afdelinger er beskrevet foretages en tværgående analyse, primært ud fra de 5 emnekredse. Analysen skal i første omgang forklare forskelligheder ved brugen af DV-systemer - og hvori de består. I denne fase kan der blive tale om at foretage supplerende interviews mv. Undersøgelsen, som leder frem til en sammenfatning, baseres på analysen.

4. Organisering

Temaundersøgelsen skal tilrettelægges sådan, at alle deltagende parter er indstillet på aktivt at bidrage til løsningen af opgaven. Det fordrer bl.a., at der gives information om undersøgelsen på rette tid og sted. Når boligorganisationerne og de enkelte afdelinger er udvalgt, skal der ske en orientering om undersøgelsen fra de, der udfører opgaven. Den rettes i første omgang til boligorganisationen og kommunen. Hvis det ikke allerede er sket – aftales det, hvordan man bedst giver en orientering til beboerne (afdelingsbestyrelsen) i afdelingen om undersøgelsen.

Den nedsatte følgegruppe med repræsentanter for By- og Boligministeriet, kommunerne, revisorerne m.fl. indkaldes til drøftelser før undersøgelsen iværksættes og 2-3 gange i forløbet. Landsbyggefondens bestyrelse og følgegruppen holdes løbende underrettet om undersøgelsen. Når afrapportering foreligger, fremsendes denne til bestyrelsen og følgegruppen inden endelig offentliggørelse.

5. Økonomi

Det økonomiske grundlag, vilkår mv. og rammerne i øvrigt for gennemførelsen af undersøgelsen aftales i en kontrakt med det team af byggeteknisk – og revisionsmæssigt sagkyndige, der får opgaven overdraget. Fondens bestyrelse har

Appendix B – Ordrebeskrivelse

besluttet en økonomiske ramme for undersøgelsen.

6. Tidsplan

Der stiles mod at undersøgelsen igangsættes ca. januar 2000. Den skal løbe ca. 1 år og endelig rapport skal foreligge medio 2001.

Udvælgelse – efter indbudt tilbud – af dem, der skal forestå undersøgelsen, forventes at foreligge inden den 20. december 1999. Herefter kan der indgås kontrakt mv. På samme tidspunkt vil de afdelinger, der skal omfattes af undersøgelsen, også kunne udvælges.

Henlæggelsessystemet, afdelinger, almene boligorganisationer

Almen lejelov, kapitel 6, Vedligeholdelse og istandsættelse.

»§ 24. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand.« ---

»Stk. 4. Der kan i et vedligeholdelsesreglement, jf. § 25, stk. 2, fastsættes bestemmelser om, at lejeren uanset reglerne i stk. 1 og 2 overtager udlejers pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lignende. Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejeren overtager den nævnte pligt.«

Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.

»I § 24 i lov om leje af almene boliger er præciseret, at det som altovervejende hovedregel påhviler udlejeren at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. ---

Som led i denne forpligtelse vedligeholder og fornyer udlejeren bl.a. ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, WC-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer i det lejede.

En undtagelse fra hovedreglen er, at lejeren vedligeholder og fornyer låse og nøgle. Det kan dog aftales, at udlejeren også har denne forpligtelse.

Herudover er der – ligeledes som en undtagelse fra den omtalte hovedregel – åbnet mulighed for, at udlejeren i et vedligeholdelsesreglement kan fastsætte bestemmelser om, at lejeren overtager udlejers pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen, samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk o.lign., jf. § 24, stk. 4, i loven. ---

Bestemmelsen tager navnlig sigte på tæt-lavt

byggeri, men vil også kunne finde anvendelse på f.eks. stuelejligheder med have eller terrasse i etagebyggeri. Som eksempler på vedligeholdelsesarbejder, der er omfattet af bestemmelsen, kan nævnes renholdelse, herunder snerydning, af adgangsveje, vedligeholdelse af haver, maling af hegn i skel, skure, garager og carporte m.v.«

Almenboligloven, kapitel 5, Vedligeholdelse og istandsættelse.

»§ 68. I boligorganisationens afdelinger skal der foretages passende henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, til hovedistandsættelse samt til afholdelse af sådanne istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter, der påhviler boligorganisationens afdelinger efter reglerne i kapitel 6 i lov om leje af almene boliger. Midler fra sådanne henlæggelser kan i almindelighed ikke anvendes til andre formål.«

I Bekendtgørelse nr. 1103 af 13. december 2000 § 60 (driftsbekendtgørelsen) fremgår at der årligt skal henlægges passende beløb til (1) fornyelse af tekniske installationer og (2) hovedistandsættelse af afdelingernes ejendomme. Det er op til den enkelte afdeling at fastlægge den beløbsmæssige størrelse på et passende niveau. Det er dog bestemt i § 60 stk. 3 »at henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst omfatter de kommende 10 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.«

Vejledning om drift af almene boliger m.v.

Vedligeholdelse kan opdeles i almindelig vedligeholdelse (konto 115) og planlagte og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116).

Henlæggelsessystemet skal sikre, at der i fornødent omfang foretages opsparing til planlagt vedligeholdelse.

»Afsnit 14. Henlæggelser og vedligeholdelse.

14.1. Boligorganisationens vedligeholdelsespligt.

Appendix C – Lovgrundlaget

Boligorganisationen skal sørge for en forsvarlig vedligeholdelse af boligorganisationens ejendomme og boliger, jf. bestemmelserne i § 65, stk. 1, i loven. ---

Vedligeholdelsesforpligtelsen gælder såvel for ejendomme og boliger, der ligger i de enkelte almene afdelinger, som for ejendomme, herunder administrationsejendomme, som boligorganisationen selv har skødt på. ---

For at sikre mod store pludselige lejestigninger i forbindelse med større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder er der fastsat regler om, at der skal foretages henlæggelser i fornødent omfang til planlagt vedligeholdelse i boligorganisationens afdelinger. Der henlægges ikke til almindelig vedligeholdelse eller til moderniseringer og forbedringer. ---

Som overordnet målsætning skal bebyggelserne og disses anlæg vedligeholdes på en måde, som sigter på opretholdelse af den oprindelige kvalitet og brugsværdi. ---

Definitioner vedrørende kontiene 115, 116 og 120

Almindelig vedligeholdelse (konto 115): De afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som udføres løbende (akut eller efter behov), når der konstateres svigt eller skader på dele af bygningsanlægget og dets installationer. Der må ikke henlægges til almindelig vedligeholdelse.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116): De forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Boligorganisationens ledelse vælger enten at henlægge efter dette princip eller opdelt på hovedstandsættelse og fornyelse.

Hovedstandsættelse: Samlet mere omfattende vedligeholdelse, som er nødvendig for at bringe en bygningsdel op på eller i nærheden af det oprindelige kvalitetsniveau.

Fornyelse: Udskiftning af bygningsdele og installationer, hvis ydeevne er faldet til under et acceptabelt niveau.

Modernisering og forbedring: Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilføjer ejendommen eller dens omgivelser og dermed boligerne en øget brugsværdi for beboerne.

Tilstandsvurdering: Vurdering af bygningsanlæggets tilstand på et givet tidspunkt.«

Den planlagte vedligeholdelse omfatter fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme, men omfatter ikke moderniserings- og forbedringsarbejder, ligesom den heller ikke omfatter byggeskader, eller særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Klassifikationen af et vedligeholdelsesarbejder samt vurdering af genanskaffelsespris er i nogen grad subjektiv, og der vil derfor opstå forskelle på størrelsen af de henlæggelser – målt i kr./m² – de enkelte afdelinger foretager. Dette forhold må derfor alt andet lige påvirke størrelsen af afdelingernes husleje.

Planlagte moderniserings- og forbedringsarbejder og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder må først påvirke lejen, når arbejderne er gennemført. Der skal således ikke ske henlæggelse til sådanne arbejder. Der kan opnås ekstern finansiering og støtte til sådanne arbejder, således at huslejen først påvirkes, når arbejderne er udført og finansieret.

Appendix D – Omfanget af henlæggelser m.v.

Omfanget af henlæggelser m.v.

1. Indledende afsnit

Rapporten omhandler blandt andet en række forhold omkring størrelsen af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, forhold omkring sondringen mellem almindelig vedligeholdelse og den planlagte og periodiske vedligeholdelse mv. Dette appendix har til formål, at de konkrete forhold i de omhandlede afdelinger skal kunne ses i en større sammenhæng og i forhold til hele den almene sektor. Appendixet indeholder således en række forskellige opgørelser og oversigter over omfanget af den almene sektor, udgifterne til såvel den almindelige vedligeholdelse som den planlagte og periodiske vedligeholdelse og de opsamlede henlæggelser mv.

For en nærmere definition af indholdet af de enkelte henlæggelseskonti henvises til appendix C.

2. Hvor kommer dataene fra?

By- og Boligministeriet har i marts 2000 udgivet publikationen "Den almene boligsektor, statistik 2000 og afdelingsregnskaber 1997". Publikationen indeholder en række statistiske oplysninger om de almene afdelinger i form af forskellige oversigter og beregninger. Oplysningerne er indhentet af By- og Boligministeriet hos de almene boligafdelinger. Oversigterne i publikationen er baseret på statistiske oplysninger fra samtlige afdelinger i sektoren. Det er oplysninger om størrelse, antal boliger m.v. Disse oplysninger stammer fra 2000. Oversigterne er derudover baseret på oplysninger om regnskabsmæssige forhold fra ca. 50 % af afdelingerne i sektoren. De regnskabsmæssige oplysninger stammer fra regnskaberne for 1997. Afdelingerne er udvalgt, så de i størst muligt omfang er repræsentative for sektoren som helhed.

3. Regnskabsmæssige data fra den almene sektor – driftsmæssige data:

Det skal understreges, at tallene i denne del udgøres af det antal afdelinger, som indgår i ministeriets regnskabsanalyse. Det vil sige, at der indgår ca. 50 % af det samlede areal, og ca. 50 % af det samlede antal boliger. Da de udvalgte afdelinger er repræsentative er tallene for hele sektoren ca. dobbelt så store. Dette gælder naturligvis kun de absolutte tal og ikke gennemsnitstal.

I nedenstående tabel fremgår afdelingernes udgifter til henholdsvis den almindelige vedligeholdelse og den planlagte vedligeholdelse. Der må ikke henlægges til almindelig vedligeholdelse. For en nærmere definition af afgrænsning henvises til appendix C.

Da der ofte er drøftelser om afgrænsningen mellem den almindelige vedligeholdelse på konto 115 og den planlagte og periodiske vedligeholdelse på konto 116, er udgifterne til konto 115 også taget med her.

Konto	Totale udgifter i 1.000 kr. ¹⁾	Udgift i kr. pr. m ²	Udgifter pr. bolig
115 Almindelig vedligeholdelse	524.673	27	2.089
116 Planlagt vedligeholdelse	1.130.303	59	4.500
120 Henlæg. til vedligehold. og fornyelse	1.070.158	56	4.261

ad 1) Tallene omfatter ca. 50 % af sektoren, jf. ovenfor

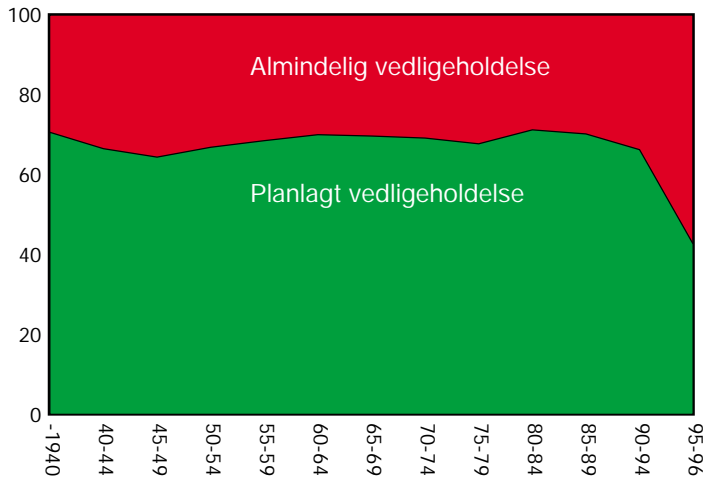
By- og Boligministeriet: Den almene boligsektor, statistik 2000, afdelingsregnskaber 1997

Det kan ses, at udgiften til planlagt og periodisk vedligeholdelse er over dobbelt så stor som udgiften til almindelig vedligeholdelse. Det ses endvidere, at der i 1997 anvendes flere midler på planlagt vedligeholdelse end der henlægges her til.

Fordelingen af de faktiske udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse på ibrugtagingsår ses af figuren og tabellen på næste side.

Som det ses, så varierer udgiften til planlagt og periodisk vedligeholdelse for afdelinger fra før 1940 til og med 1964 ikke så meget. Derefter falder den jævnt.

Appendix D – Omfanget af henlæggelser m.v.



Figur D1. Fordeling mellem almindelig og planlagte henlæggelser efter procenter

Ibrugtagningsår	Almindelig og planlagt	Heraf planlagt	Heraf almindelig
	— vedligeholdelse i kr. pr. m ² —		
Før 1940	98	69	29
1940-1944	95	63	32
1945-1949	95	61	34
1950-1954	99	66	33
1955-1959	101	69	32
1960-1964	106	74	32
1965-1969	95	66	29
1970-1974	87	60	27
1975-1979	77	52	25
1980-1984	69	49	20
1985-1989	70	49	21
1990-1994	56	37	19
1995-1996	40	17	23
Alle år	86	59	27

Beløbene er gennemsnitsforbrug i kr. pr. m²
 By- og Boligministeriet: Den almene boligsektor,
 statistik 2000, afdelingsregnskaber 1997

Fordelingen mellem højt og lavt byggeri på henholdsvis almindelig vedligeholdelse og planlagt og periodisk vedligeholdelse kan ses af nedenstående:

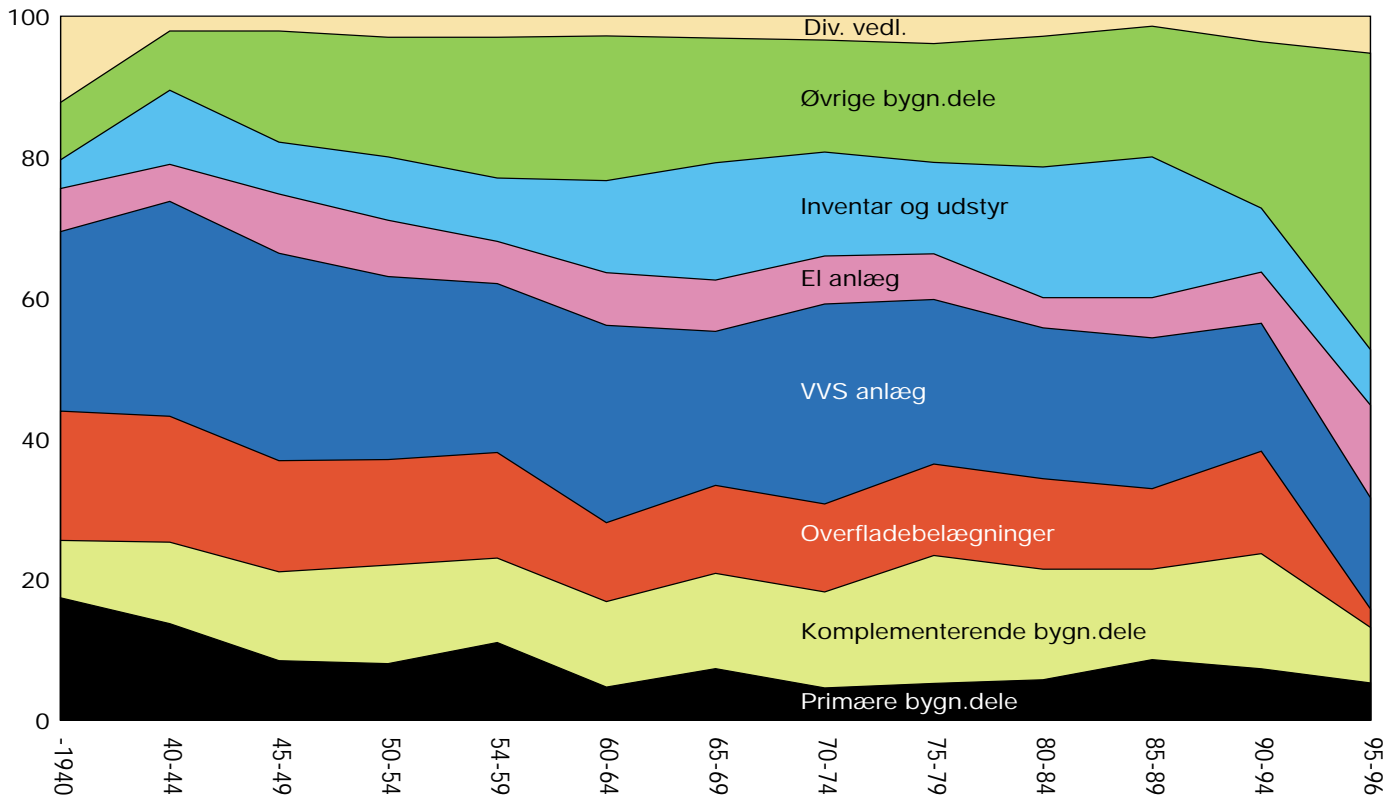
Beløbene er gennemsnit i kr. pr. m ²	Almindelig vedligehold. (konto 115)	Planlagt vedligehold. (konto 116)	Total
Højt byggeri	29	59	88
Lavt byggeri	23	58	81
Samlet set	27	59	86

By- og Boligministeriet: Den almene boligsektor, statistik 2000, afdelingsregnskaber 1997

Der er således ikke den store forskel i de årlige udgifter til vedligeholdelse mellem højt og lavt byggeri. Dog er udgiften for lavt byggeri lidt mindre til såvel almindelig som planlagt vedligeholdelse.

Rapporten omtaler og arbejder i flere sammenhænge med de enkelte bygningsdelsgrupper. En fordeling af udgifterne på de enkelte dele oplystes derfor i nedenstående tabel. Det er de faktisk afholdte udgifter i 1997 til både almindelig og planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Appendix D – Omfanget af henlæggelser m.v.



Figur D2. Henlæggelser til forskellige formål fordelt efter procent

lbrugtagningsår	Primære bygningsdele	Komplementerende bygn.dele	Overfladebelægnings	VVS anlæg	El anlæg	Inventar og udstyr	Øvrige bygningsdele	Diverse vedligeholdelse
Før 1940	17	8	18	25	6	4	8	12
1940-1944	13	11	17	29	5	10	8	2
1945-1949	8	12	15	28	8	7	15	2
1950-1954	8	14	15	26	8	9	17	3
1954-1959	11	12	15	24	6	9	20	3
1960-1964	5	13	12	30	8	14	22	3
1965-1969	7	13	12	21	7	16	17	3
1970-1974	4	12	11	25	6	13	14	3
1975-1979	4	14	10	18	5	10	13	3
1980-1984	4	11	9	15	3	13	13	2
1985-1989	6	9	8	15	4	14	13	1
1990-1994	4	9	8	10	4	5	13	2
1995-1996	2	3	1	6	5	3	16	2
Alle år	6	12	12	22	6	11	15	3

Henlæggelser til forskellige formål i kr pr. m²

By- og Boligministeriet: Den almene boligsektor, statistik 2000, afdelingsregnskaber 1997

Appendix D – Omfanget af henlæggelser m.v.

4. Regnskabsmæssige data fra den almene sektor – balanceposter

Nedenstående tabel viser de opsamlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, fornyelse, istandsættelser ved fraflytning, fælleskonto, indvendig vedligeholdelse, tab ved lejeledighed og fraflytninger og andre henlæggelser.

Ibrugtagningsår	Henlæggelser i mio. kr. ¹⁾	Henlæggelser i kr. pr. m ²
Før 1940	152	280
1940-1944	253	366
1945-1949	316	324
1950-1954	519	307
1955-1959	540	307
1960-1964	545	335
1965-1969	711	348
1970-1974	903	306
1975-1979	603	308
1980-1984	707	349
1985-1989	543	353
1990-1994	419	357
1995-1996	51	204
I alt	6.261	326

¹⁾ Tallene omfatter ca. 50 % af sektoren, jf. ovenfor

By- og Boligministeriet: Den almene boligsektor, statistik 2000, afdelingsregnskaber 1997

Det ses af tabellen, at der ikke er de store forskelle i de gennemsnitlige opsamlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, når de fordeles efter ibrugtagningsår. Dog er henlæggelserne for boligerne fra 1950'erne og 1970'erne noget lavere end gennemsnittet.

5. Den almene sektors størrelse:

Nedenstående tabel viser det antal boligorganisationer og afdelinger, som indgår i ministeriets videre behandling af dataene. I sektoren er der derudover et yderligere antal afdelinger, som ikke er medtaget. Det drejer sig blandt andet om nye afdelinger, som ikke er ibrugtaget endnu og afdelinger, hvor lejeindtægter fra andre lejemål end boliglejemål er dominerende.

	Antal som indgår i ministeriets statistiske grundlag	Antal som indgår i ministeriets regnskabsanalyse
Boligorganisationer	741	522
Heraf:		
Andelsboligorganis.	250	198
Garantiorganisationer	43	30
Selvej. boligorganis.	448	294
Afdelinger	7.103	2.795
Heraf:		
I Hovedstadsregionen	1.541	834
I det øvrige land	5.562	1.961
Boliger	504.458	251.157
Areal (1000 m ²)	37.881	19.225

By- og Boligministeriet: Den almene boligsektor, statistik 2000, afdelingsregnskaber 1997

Samtlige afdelinger fordelt efter ibrugtagelsesår:

Ibrugtagelsesår	Afdelinger	Boliger	Areal (m ²)
Før 1940	90	12.931	911.925
1940-1949	653	40.740	2.832.705
1950-1959	1049	88.889	6.699.482
1960-1969	826	97.637	7.622.522
1970-1979	832	106.528	8.753.959
1980-1989	1.842	95.099	6.797.532
1990-1999	1.811	62.634	4.262.567
Total	7.103	504.458	37.880.692

By- og Boligministeriet: Den almene boligsektor, statistik 2000, afdelingsregnskaber 1997

Kommentar fra VA-Vridsløselille Andelsboligforening

Vedr. rapport over henlæggelsessystemet

Med baggrund i det udsendte til rapport over henlæggelsessystemet skal vi herved stille følgende forslag til ændringer i det nuværende regelsæt.

Udgangspunktet for forslagene er, at man kan konstatere, at brugen af de nuværende regler er meget forskellige, og at det giver en meget forskellig påvirkning af såvel afdelingernes økonomi som af vedligeholdelsesstandarder. Ligeledes kan det konstateres, at de involverede parter – beboere, beboerrepræsentanter, myndigheder m.m. – har meget svært ved at vurdere rigtigheden af det grundlag, som henlæggelsesniveauet er fastsat på baggrund af.

Derfor mener vi, at der bør udarbejdes klare regler på følgende områder:

1. Udarbejdelse af klare defineringer af, hvad der skal/kan henlægges til.
Det fremgår af rapporten, at der er meget stor forskel på, hvilke typer af opgaver der henlægges til. Vi skal derfor foreslå, at der sker en præcisering af hvilke typer af f.eks. forbedringsarbejder, der ikke skal henlægges til. Samtidig skal vi foreslå, at der sker en opblødning af, hvad der kan henlægges til. Det er endog meget vanskeligt at begrunde overfor beboerne hvilke ændringer, der skal opfattes som forbedring og hvilke ikke. Derfor bør almindelige forbedringer i og omkring boligen, som alene har til formål at »opgradere« afdelingen til et normalt niveau, som er almindeligt i nybyggeri, altid kunne udføres uden at blive betegnet som en forbedring.
2. Udarbejdelse af regler for minimum/maksimumsstørrelse af de opsparede midler til dette formål.
I rapporten er der sket en sammenligning af de opsamlede midlers størrelser, idet man har valgt at tage udgangspunkt i, hvor mange år frem i tiden man kan udføre de planlagte opgaver, uden at blive tilført yderligere midler. Det er vores opfattelse, at det havde givet et mere korrekt billede, såfremt man havde lavet en sammenligning over, hvor mange midler der forventes opsparat ved planlægningsperio-

dens udløb. Meningen med udarbejdelsen af langtidsplanen er jo netop, dels at fastsætte det optimale tidspunkt for arbejdernes udførelse og dels at sikre, at midlerne er tilstede, når de skal anvendes. Derfor kan og bør der være store forskelle på hvor mange midler, der er opsparat på forskellige tidspunkter.

Derimod bør der være mere ensartede regler for, hvor mange midler der skal være, når planlægningsperioden udløber, idet de omtalte varianter absolut ikke bør kunne forekomme.

Den nuværende bestemmelse om at der minimum bør henstå 1 års henlæggelser, vurderer vi til gengæld er for lidt til at sikre et fornuftigt grundlag for afdelingernes økonomiske udvikling.

3. Udarbejdelse af klare defineringer af hvilke opgaver, der henhører under konto 115 og 116.
Samtidig bør det fremgå af revisionspåtegningen på afdelingernes regnskaber, at man har undersøgt, at fordelingen er sket efter objektive kriterier.
Der er i rapporten lavet en oversigt over, hvordan de samlede udgifter på konto 115 og 116 fordeler sig. Det viser sig, at der er meget store forskelle i fordelingen. En forklaring herpå kan være, at man kun har sammenlignet fordeling over et år. Da det er vores erfaring at udgiftsniveauet på konto 115 er mere konstant fra år til år, end det er på konto 116, kan nogle af forskellene være begrundet heri.
Vi er dog ikke i tvivl om, at der også er store forskelle på hvordan samme typer af vedligeholdelsesopgaver konteres mellem boligorganisationerne. Derfor foreslår vi, at der sker en tydeligere beskrivelse af, efter hvilke kriterier konteringerne skal foretages. Herunder bør der også ske en præcisering af, hvordan lønudgifter til dækning af vedligeholdelsesopgaver og/eller teknisk arbejde der udføres af egne medarbejdere skal konteres.
4. Uddannelsesmæssig baggrund for eget personale som udarbejder eller deltager i arbejdet med at udarbejde afdelingernes tilstandsvurdering.
Såfremt man ikke råder over sådanne medarbejdere skal tilstandsrapporten udarbejdes

Appendix E – Kommentar fra VA

med assistance udefra. Minimumskravet til de involverede medarbejderes uddannelse foreslås at være en byggeteknisk uddannelse.

Vi mener i øvrigt, at det er en mangel ved rapporten, at man ikke har undersøgt hvilken uddannelsesmæssig baggrund, medarbejderne har haft i de enkelte boligorganisationer.

5. Udarbejdelse af generelle retningslinier for hvordan og hvornår de forskellige bygningsdele skal undersøges ud over den årlige »visuelle« besigtigelse.

Den nuværende bestemmelse om, at der skal ske en årlig tilstandsvurdering for afdelinger opført før 1983, overholdes ifølge rapporten ikke i alle tilfælde. Dette forhold bør der derfor ske en opstramning på, hvilket feks. kan ske ved, at der i forbindelse med regnskabsaflæggelsen skal ske en påtegning fra såvel ledelsen som revisionen, at dette forhold er overholdt. Derudover bør der udarbejdes retningslinier for niveauet for tilstandsvurderingerne af de vigtigste bygningsdele – herunder også hyppigheden af sådanne udvidede undersøgelser.

Herved vil der være sikkerhed for, at grundlaget for tilstandsvurderingerne er sket på et fagligt ensartet niveau.

Udover ovennævnte forslag til præciseringer af de nuværende regler skal vi samtidig foreslå, at der åbnes op for muligheden af, at man kan udvide den nuværende metode omkring udarbejdelse af en langtidsplan til også at omfatte relaterede forhold omkring drifts- og ressourceforbrug samt afvikling af driftsunderskud og lån.

Herved skulle det gerne sikres, at langtidsplanen indgår som en integreret del af en driftsplanlægning, hvor hovedformålet går fra at fastsætte et ensartet henlæggelsesniveau til at fastsætte et ensartet lejeniveau.

Som eksempel herpå vedlægges kopi af en rapport*), som vi har udarbejdet i forbindelse med en økonomisk genopretning, vi skulle foretage for en af vores afdelinger. Erfaringerne herfra viser, at vi fik mulighed for at igangsætte nogle påtrængende vedligeholdelsesopgaver, som har givet store lettelser i afdelingens udgifter til vand og el, som efterfølgende er planlagt anvendt til forøgelse af henlæggelseme.

Denne metode forsøger således at modvirke det paradoks, at inan ikke må henlægge til kommende forbedringer, men at man gerne må henlægge til opgaver, der giver mulighed for senere lejenedsættelser.

Samtidig integrerer man afdelingens langtidsplan i den samlede driftsplanlægning for afdelingen, hvorved man får bedre mulighed for at lave en sammenhængende drift.

Med venlig hilsen
Vridsløselille Andelsboligforening

Underskrevet
Jan Weichardt

*) Kopi af den omtalte rapport er ikke taget med her.