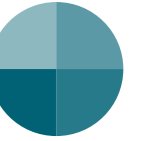


BvB

BYGGESKADEFONDEN
VEDRØRENDE
BYGNINGSFORNYELSE



BERETNING 2016



BvB BERETNING

2016

BvB – Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse – blev etableret i 1990 efter en lovændring i byfornyelsesloven, der skulle dæmme op for en årrække med mange svigt og skader i byggeriet.

Vi er en uvildig og statsligt reguleret fond, og vores overordnede mål er at sikre og skabe kvalitet i bygningsfornyelsen.

BvB's virksomhed er reguleret af bestemmelserne i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, og vores ressortministerium er Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

BvB's fire opgaver er, at:

- gennemføre eftersyn af byfornyeede ejendomme
- yde økonomisk støtte til udbedring af byggeskader
- opsamle, bearbejde og udvikle byggeteknisk viden
- formidle vores erfaringer og viden om god byggeteknik til hele det bebyggede miljø

BERETNING 2016

© BvB april 2017

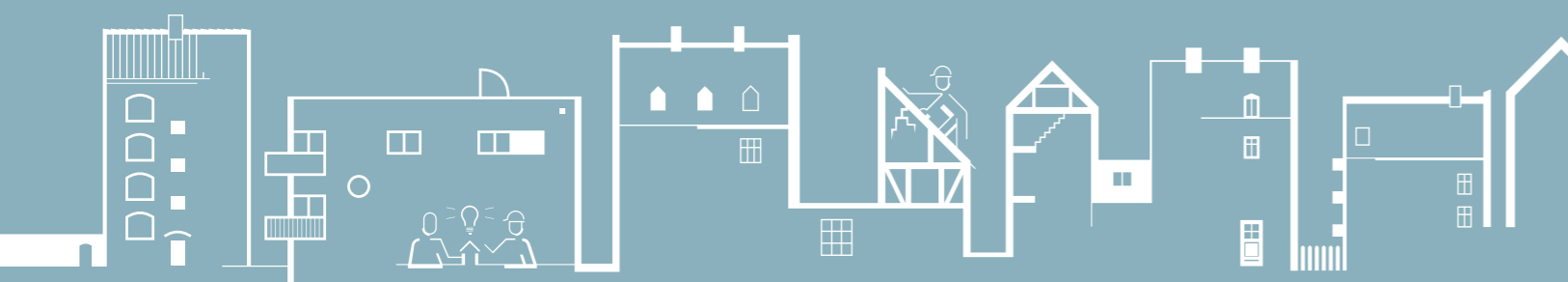
Eftertryk tilladt med angivelse af kilde

Foto: BvB, hvor intet andet nævnt

Layout: Jon Kabell

Tryk: Heidemann

Oplag: 500



- 5 Skadeforebyggelse og helhedsperspektiv
Status: Paw Engsbye Rasmussen
- 8 Dialog på dagsordenen
BvB på messer
- 10 Tema: Helhedstænkning i byggeriet
*BvB's projekt om samarbejde og helhedsforståelse
Interview med Balder Johansen, LOGIK & CO.*
- 16 Stående Byggepanel
Et vigtigt skadeforebyggende initiativ
- 18 En skade på taget
Skadecase: Råd i tagkonstruktionen
- 22 Gode råd er ikke dyre
Kom godt fra start med renovering
- 24 Eftersyn
- 26 Skadedækning
- 30 Økonomi
- 32 Regnskab
- 34 Organisation



SKADEFOREBYGGELSE OG HELHEDSPERSPEKTIV

Paw Engsbjerg Rasmussen, vicedirektør i BvB

I 2016 har vi i BvB, ud over gennemførelse af eftersyn af nye byfornyelsesprojekter og udbedring af byggeskader, haft et særligt fokus på den brede skadeforebyggende indsats samt promovning af det nødvendige helhedsperspektiv i bygningsrenoveringen. Og så har vi været en del i "marken" for at møde vores interessenter og blive klogere på deres udfordringer og vores matchende formidling af budskaber og viden.

KOMMUNIKATION FREMMER FORSTÅElsen

Vi er vel alle bevidste om, at god og effektiv kommunikation er en væsentlig forudsætning for succes, når flere parter indgår i et arbejdsfællesskab. Derfor kom det lidt bag på os, da vi i marts på Byggerimessen i Fredericia erfarede, at der i byggebranchen er bred enighed om, at der netop i relation til kommunikationen er behov for markante forbedringer. Og det gælder både kommunikationen mellem bygherre, rådgiver og de udførende samt mellem de respektive fag. På messen var BvB i direkte dialog med flere end 200 aktører fra hele det bebyggede miljø, og deres mange underbyggede svar på spørgsmålet "hvor trykker skoen", tegnede et tydeligt billede af, at der er behov for at forbedre kommunikationen på byggepladserne.

For at få én af BvB's vigtigste interessenter i tale, nemlig ejerne, deltog vi i november i messen "Fremtidens Andelsbolig" i København. Også her prioriterede vi den direkte dialog, og til de fremmødte andelsbolighavere uddelte vi postkort med gode råd til ejerne, som skal hjælpe dem med at få det bedste ud af deres renoveringsprojekter.

På side 8 kan du læse mere om BvB's deltagelse i de to messer.

KOLLEKTIV SKADEFOREBYGGELSE

Vi lever i en verden, hvor vi til stadighed bliver mere og mere opmærksomme på, at vores ressourcereservoir ikke er udtømmeligt, og at vi blandt andet derfor hele tiden skal forsøge at få mest muligt ud af det. Dette aspekt er vel nok det mest centrale element i den fremherskende bæredygtighedsdagsorden. I en BvB-kontekst drejer bæredygtighed sig kort og godt om at gøre tingene rigtigt *første gang*. Derved undgår vi nemlig det ofte store ressourcespild, der er forbundet med udbedring af svigt og skader.

Bevidstheden herom er baggrunden for BvB's store fokus på skadeforebyggelse, og derfor har vi også deltaget aktivt i etableringen af det Stående Byggepanel, der kom til verden i november. Deltagerkredsen er meget bred, og vi har sammen sat os det vigtige mål, at vi vil dele viden og observationer om mulige nye byggetekniske problemstillinger, som vi skal have oplyst og taget hånd om, inden de resulterer i store og dyre byggeskader.

Foreløbig har vi i det Stående Byggepanel kastet os over én meget vigtig opgave. Det indledende arbejde har nemlig afsløret et stort behov for at ruste rådgiverne til bedre at kunne definere og stille krav om de ønskede materialeegenskaber. Sagen med de fugtsugende vindspærreplader (MgO) har nemlig mindet os om, at rådgiverne bliver nødt til at forholde sig meget grundigt til de forskellige materials egenskaber – ikke mindst de mange nye, som til stadighed bliver lanceret.

Du kan læse mere om baggrunden for etableringen af det Stående Byggepanel på side 16.

HELHEDSTÆNKNING VINDER INDPAS

En anden vinkel på det med at forebygge skader er, at forbedre grundlaget for den fælles værdiskabelse i byggeriet. Igennem årtier har der været en klar tendens til, at de respektive fag stort set udelukkende har fokuseret på egne fagfaglige færdigheder, mens det tværfaglige aspekt ikke har fyldt så meget – og det hverken i undervisningsmiljøet eller ude på byggepladserne.

Den tiltrængte styrkelse af fagenes evne til at skabe den sammenhængende værdi, som både ejere og brugere af fast ejendom ønsker sig, kræver en fornyende "saltvandsindsprøjtning", og den har BvB initieret med det ambitiøse projekt "Helhedsforståelse i byggeriet". Gang på gang er vi i årenes løb blevet bekræftet i, at de største skaderisici befinder sig i overgangen mellem de enkelte fag, og at der derfor ligger en stor skadeforebyggende gevinst i at gøre meget mere ud af at lære fagene at arbejde sammen. Sammen med fire udvalgte byggetekniske uddannelsesinstitutioner har BvB derfor i 2016 skabt grundlaget for en ny undervisningsmodel til brug for erhvervsskolernes tværfaglige undervisning med fokus på problemforståelse- og løsning.

På side 10 kan du læse mere om projektet.

BvB'S VIDENSREDSKABER BLIVER Udstationeret

I 2016 har vi i BvB arbejdet på at bringe den byggetekniske viden, vi har opsamlet i vidensportalerne Gode Tage og Gode Vådrom bredere ud i det byggetekniske miljø. Vi er derfor meget glade for, at vi i Erhvervsakademiet Lillebælt (EAL) i Odense har fundet en engageret samarbejdspartner, der, ligesom vi, er optaget af at højne det faglige niveau i byggebranchen. EAL, der uddanner bygningskonstruktører, kunne i efteråret slå dørene op for en ny campus i Odense. Her har man samlet akademiets hidtil spredte aktiviteter, og de nye lokaliteter giver mulighed for at etablere en kombineret undervisnings- og formidlingsplatform. Her vil BvB's tag- og

vådromsmockup'er kunne anvendes og gøre nytte både i undervisningen og i byggetekniske tema-arrangementer, som henvender sig til et bredt udsnit af aktørerne i det byggetekniske univers. Hidtil har BvB's mockup'er overvejende været anvendt til ad hoc-understøtning af undervisningen på landets erhvervsskoler. Med den kommende "omplantning" af mockup'erne vil den viden, de rummer, komme langt flere til gode end den tidligere anvendelsesmåde muliggjorde.

BvB GIK I LUFTEN

Vi er til stadighed meget optaget af, hvordan vi bogstavelig talt kan komme endnu tættere på de nye byfornyelsesprojekter, vi underkaster et eftersyn. Dette fordi vi ved, at det både for ejer og BvB er af stor værdi, at vi så tidligt som muligt får afdækket og udbedret eventuelle svigt og skader. På den baggrund anskaffede vi os i 2016 en drone, som vi kan bruge til at kvalificere ikke bare vores eftersyn men også vores besigtigelse af skader.

BYGHERREN SÆTTER RAMMEN

I 2017 vil vi fortsætte den formidlingsmæssige indsats, vi på messen "Fremtidens Andelsbolig" tog hul på. Mange af vore kunder, herunder andelsbolighavere og ejerlejlighedsejere, har i sagens natur ikke den store byggetekniske indsigt eller erfaring, og mange vil sikkert kun en enkelt gang i livet stifte bekendtskab med et renoveringsprojekt. Derfor er der behov for at tydeliggøre, hvad man som ejer og byggherre særligt skal være opmærksom på, hvilken rolle man selv og de øvrige parter spiller, og hvilke krav man skal stille både til de involverede parter og til kvaliteten af selve projektet.

Den viden og de budskaber, ejeren har brug for, for at kunne få det bedste resultat af sit renoveringsprojekt, vil vi arbejde videre med. Her gælder det navnlig om at pointere, at det er ejeren, der sætter rammen, og at det blandt andet kræver god rådgivning.



DIALOG PÅ DAGSORDENEN

I 2016 tog BvB direkte kontakt til nogle af vores væsentligste interessenter. Det gjorde vi for at få nye inputs og blive klogere. Men vi gjorde det også for at få bragt vores viden om renovering i spil, så den kan skabe mest mulig værdi. I marts tog vi på Byggerimessen i Fredericia for at tale med håndværkere og rådgivere, og i november delte vi gode råd med boligejere på "Fremtidens Andelsbolig" i København.

Da BvB tog til Fredericia for at deltage i Byggerimessen, var det for at blive klogere på de problemområder, som byggebranchen slås med. Vores håb var at få inputs og opnå nye indsigter, der kan udvikle vores fortsatte arbejde med det, der interesserer os mest: at skabe mest mulig kvalitet inden for byfornyelsen.

I løbet af de fire dage messen varede, var BvB i direkte dialog med flere end 200 aktører fra hele det bebyggede miljø – overvejende håndværkere. Igennem de mange samtaler fik vi et godt indblik i, hvor skoen indimellem trykker, og hvilke faktorer, der spiller ind på kvaliteten af slutproduktet.

AT MESTRE DIALOGENS HÅNDVÆRK

På messen kom der mange bud på, hvorfor der opstår fejl i byggeriet, og disse mange bud fik bogstaveligt talt BvB's messekulisse til at vokse.

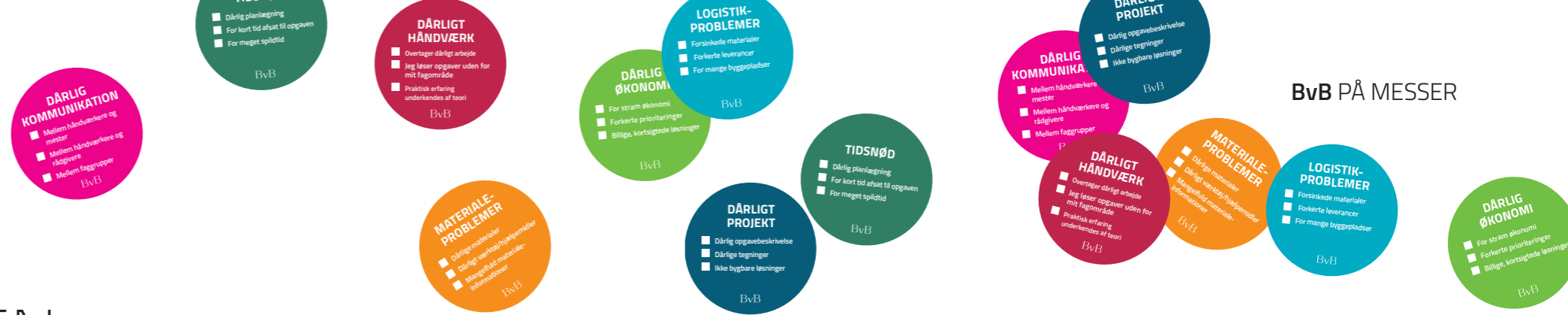
Vi bad nemlig de besøgende om at vurdere forskellige problemtemaer og give deres mening til kende ved at udfylde temaklistermærker, og sætte dem på "BvB-væggen".

Svarene viste tydeligt, at dialogens håndværk kan være svær at mestre. Hovedparten af de adspurgte konkluderede nemlig, at manglen på god kommunikation mellem parterne er en væsentlig årsag til, at der sker fejl i byggeriet.

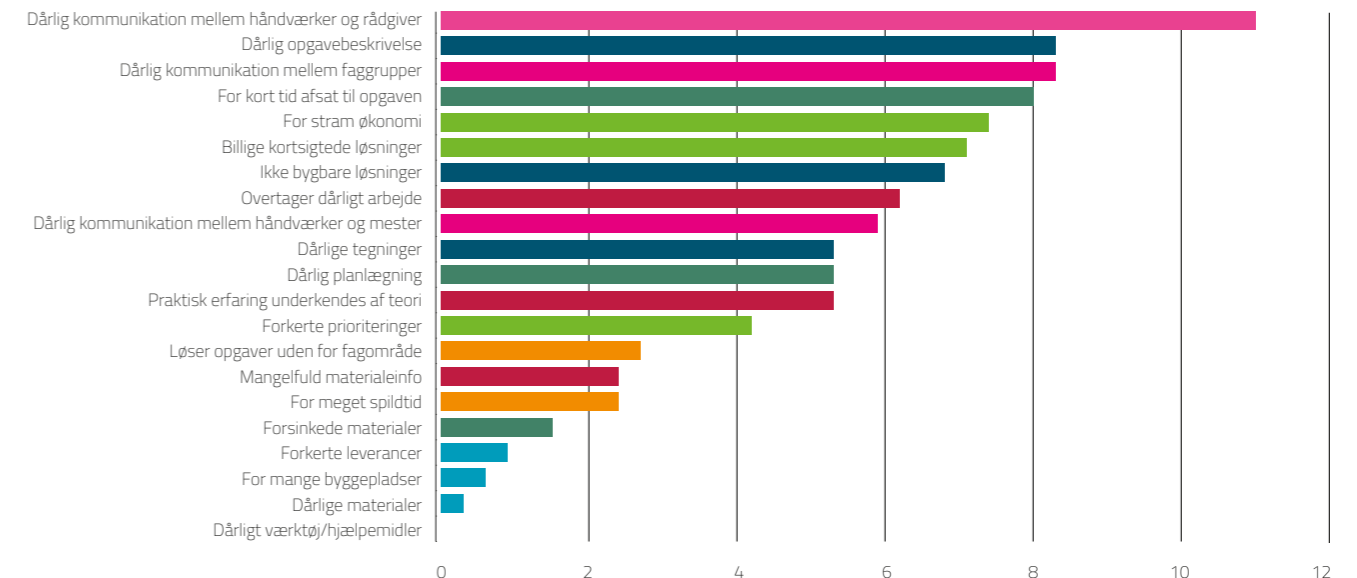
RINGENE I VANDET

Erfaringerne fra Byggerimessen har understreget, at kommunikation er vigtig, men at den langt fra altid lykkes. I BvB's daglige virke kan denne problematik genfindes. Manglen på dialog og forståelse mellem parterne i en byggesag er ofte årsagen til byggetekniske problemer eller ligefrem byggeskader.

I "jagten" på kvalitet er et vigtigt indsatsområde for BvB derfor at stimulere til øget kommunikation og dialog i branchen. Med vores deltagelse på Byggerimessen har vi sat gang i refleksionerne hos de besøgende, hvilket forhåbentlig vil ændre en indstilling og måske i sidste ende en adfærd.



HVORFOR SKER DER FEJL I BYGGERIET? Procentuel fordeling af besvarelser



GODE RÅD ER IKKE DYRE

I november måned deltog BvB på messen "Fremtidens Andelsbolig", der blev afholdt i København. Også her var dialogen i fokus, da vores teknikere mødte andelsboligejere fra hele landet.

Med sig hjem fik de besøgende gode råd om, hvordan de kommer bedst muligt fra start med deres renoveringsprojekt og sikrer sig et succesfuldt og fremtidssikret resultat.

Ejerne blev bl.a. opfordret til at indgå og fastholde dialog med de involverede parter allerede fra "day one".

Læs mere om BvB's informationsindsats over for ejere af ejendomme, der står over for at skulle renovere og byforny på side 22.



HELHEDSTÆNKNING – ER VEJEN FREM

Grundlaget for en ny måde at uddanne håndværkere med en større faglig bredde på, er ved at være på plads. De nye håndværkere, som inden længe er på vej ud på byggepladserne, vil bryde med vanetænkningen og skabe mere værdi.

KVALITET SKABES, NÅR FAGENE SAMARBEJDER

I 2016 søsatte BvB i samarbejde med fire byggetekniske uddannelsesinstitutioner og med støtte fra Grundejernes Investeringsfond et banebrydende projekt, som skal skabe grundlaget for at styrke det tværfaglige læringsaspekt i undervisningen på erhvervsskolerne. Projektet er forankret i Tænk tanken BvB.

Helt konkret er den umiddelbare ambition at udvikle en ny undervisningsmodel til brug for erhvervsskolernes undervisning i fagenes helhedsorienterede samarbejde. Formålet er at fremme forståelsen for helheden og derigennem kvaliteten i byggeriet. Heri ligger samtidig en ambition om at skabe grundlaget for et holdningsmæssigt paradigmeskifte, som skal styrke fagenes evne til at anskue et byggeprojekt som en helhed og skabe værdi sammen. Endvidere er det ambitionen at mobilisere en ansvarsfølelse, der rækker ud over den enkeltes fagområde.

Undervisningsmodellen blev i efteråret 2016 for første gang forsøgsvis testet i et undervisningsforløb på Herningsholm Erhvervsskole i Herning. Her opførte tømrer-, murer, og VVS-elever, i tæt samarbejde, flere bygningsmodeller, hvor de ikke blot skulle tackle egne fagfaglige udfordringer men også de problemstillinger, der går på tværs af fagene, og som derfor kræver både dialog og samarbejde.

PROBLEMBASERET LÆRING

Undervisningsmodellen sigter ikke alene imod at skabe

et bedre grundlag for samarbejdet mellem fagene men tillige imod at håndtere de overraskelser, og de "benspænd", der ofte opstår på byggepladserne. Modellen opererer derfor også med et element af problembaseret læring, som skal træne eleverne i at håndtere de uforudseelige udfordringer, de vil møde i det virkelige liv.

I de næste mange år vil renovering fylde mere end nybyggeri. Dette blandt andet fordi der er et stort behov for at øge den eksisterende boligmasses energimæssige performance. Enhver, der beskæftiger sig med byggeri, ved, at det gennemsnitligt set er sværere at håndtere renoveringsprojekter end nybyggeri. Det skyldes, at der i renoveringsprojekter ofte er en del usikkerhed om opgavens reelle art og omfang, indtil man har fået "åbnet helt op". Samtidig kan der ligge en stor udfordring i at få kombineret gamle byggemåder og materialer med nye på en god og holdbar måde.

"Fælles værdiskabelse kræver god forståelse for og respekt for de andre fags præmisser og udfordringer."

Den problembaserede læring skal derfor ruste eleverne til at bidrage med at finde løsninger på de problemstillinger, det ikke var muligt at forudse og tage højde for fra starten, og som man derfor ikke kan finde fyldestgørende svar på i projektmateriale.

HELHEDSFORSTÅELSE ER EN EFTERSPURGT KOMPETENCE

At det ikke kun er på erhvervsskolerne, at man har fået øjnene op for værdien af de bredere funderede håndværkere, fremgår af interviewet på side 12 med indehaveren af entreprenørvirksomheden LOGIK & CO., Balder Johansen. Han har længe næret et stort ønske om, at erhvervsskolerne etablerer fælles undervisning af fagene, så de lærer at kommunikere og skabe resultater sammen.



Projektet bliver evalueret i begyndelsen af 2017. Her fastlægges det samtidig, hvordan undervisningsmodellen bedst muligt forankres hos og videreudvikles af erhvervsskolerne.



Stolte elever fra Herningsholm Erhvervsskole viste resultatet af deres fælles byggeprojekt frem ved et afslutningsarrangement for projektforløbet i efteråret 2016.

MAN SKAL FORSTÅ HELE Huset FOR AT UNDGÅ FEJLENE

Hos entreprenørvirksomheden LOGIK & CO. udlever de dagligt hele essensen i BvB's projekt om samarbejde og helhedsforståelse i byggeriet. På tværs af faggrænser taler folk sammen og gør sig umage for i fællesskab at skabe det bedste resultat.

I 2016 blev BvB's projekt om samarbejde og helhedsforståelse i byggeriet skudt i gang, bl.a. på Herningsholm Erhvervs-skole. Her har eleverne på murerlinjen, tømrerlinjen og vvs-linjen i 2016 samarbejdet på kryds og tværs om ét fælles byggeprojekt. Den form for samarbejde på tværs er noget, der bydes velkomment hos den københavnske entreprenørvirksomhed LOGIK & CO.

"Byggeri, renovering i særdeleshed, er sindssygt kompliceret. Det er jo en perlekæde, hvor det ene fag skal afleveres til det andet fag. Og hvis man afleverer noget, der er fejl i, ender det med at blive en fejl i byggeriet, som man bagefter skal bruge en masse kræfter på at udbedre. Derfor er det så enormt vigtigt for det gode resultat, at alle skal forstå opgaven i dens fulde udstrækning," fortæller daglig leder i LOGIK & CO., Balder Johansen.

"Vi oplever rigtig tit i byggebranchen, at den forståelse og den kommunikation mangler. Det starter fra bygherre til rådgiver, fra rådgiver til de udførende og mellem alle de udførende fag. Det sker ofte, at vi går og laver noget om, som nogen andre har lavet forkert," siger Balder Johansen.

"Det er ikke fordi, folk vil snyde, men det handler om, at de ikke ved bedre. De har udført deres opgave korrekt

og tænker ikke på dem, der kommer efter. Og så opstår der fejl".

Balder Johansen og kollegerne i LOGIK & CO. har fokus på kvalitet og bæredygtighed, og selv om de ikke kalder sig selv fejlfri, så ærgrer de sig, når fejl opstår.

"Hvis fx en ingeniør har lavet en fejl, som betyder, at vi skal lave tingene om, så går vores folk helt ned over det. Det er spild, og det er ærgerligt. Det går deres stolthed

imod. Vi er rigtig, rigtig, rigtig glade for godt håndværk. Vi er ikke kloge-re eller dygtigere end alle andre, vi kan bare godt lide det. Vi kan ikke lade være med at synes, at det er

irriterende at lave noget to gange, når man kan gøre det rigtigt første gang," siger byggelederen og sætter fingeren på problemets kerne:

"Og det er altså som regel kommunikation og samarbejde, der mangler i de tilfælde. Forståelsen for helheden".

Som ansat hos LOGIK & CO. er den vigtigste kvalitet, man kan besidde, helhedsforståelse.

"For os er det vigtigt, at de har en forståelse for både det håndværk, de er udlært i, og for hvad det er, mureren kan, hvad blikkenslageren kan, hvad tømreren kan - og hvor grænsefladerne er. Hvornår er det, mit job slipper, og en anden skal tage over? Dét er jo faktisk det allervigtigste," understreger Balder Johansen, der i firmaet tager mange lærlinge, som han og kollegerne netop træner i at se på helheden i det byggeri, de arbejder på:

"Når vi laver et hus, så har vi alle forståelse for, hvad et hus egentlig er, og hvad det har af funktioner. Det arbejde indeholder mange forskellige fag og mange fagligheder, og vi bruger meget tid på, at man snakker med hinanden og hjælper hinanden med en affaldssæk eller en



Balder Johansen viser Paw Engsbjerg Rasmussen, vicedirektør i BvB, rundt på en af entreprenørvirksomhedens renoverings-sager i København. For 12 år siden blev taget mod gadesiden af ejendommen renoveret, men arbejdet er udført så dårligt, at det allerede nu er nødvendigt at udskifte hele taget.



spand. Det giver en god stemning," siger Balder Johansen, der også ofte får at vide af underentreprenører, at der er en helt særlig rar og hyggelig stemning på LOGIK & CO.s pladser.

"Os der er "logikkere", og det er altså en temmeligt broget skare, vi sidder altid i samme skurvogn og snakker. Og der er altså ikke noget federe, end når tømreren lige spørger mureren, hvordan man lige sætter den der flise op. Det giver først og fremmest en fed hverdag, men det giver altså også god drift. Det vi laver, det bliver altså godt".

Læren om hjælpsomhed og kommunikation på tværs af faggrænser bringer han videre til sine lærlinge. Men det er ikke altid, han føler, at skolerne er helt på samme kurs i den sag.

"Mine lærlinge siger til mig, at de lever i to forskellige verdener. Én på skolen og én på byggepladsen. Jeg kunne godt tænke mig, at de to verdener smeltede lidt mere sammen. Derfor hilser vi det meget velkomment, når skolerne med hjælp fra BvB har et projekt som dette, hvor fagene snakker sammen. Det handler om at opbygge nogle kommunikationskompetencer, og her er skolerne også vigtige. Vi har jo i mange år sagt til sko-

lerne, at vi synes, det kunne være rigtig, rigtig vigtigt, hvis de begyndte at lave noget fælles undervisning med de forskellige fag. Også for at de kan få trykket hinanden på næven og set, at der ikke er noget farligt ved en murer eller ved en tømrer," siger Balder Johansen og kommer med en opfordring:

"Vi kunne godt tænke os, at det kunne blive indført obligatorisk. Det ville rykke noget".

Stoltheden over at gøre et godt stykke arbejde, som folkene hos LOGIK & CO. føler til hverdag, er også en af de ting, som BvB's projekt om helhedsforståelse i byggeriet skal opbygge hos eleverne, når de er på skolen. Pointen er, at jo mere, man kender til andres fag og grænsefladerne mellem fagene, jo stoltere bliver man i sin egen faglighed. Og jo bedre bliver kvaliteten i byggeriet. Den mekanisme kan Balder Johansen bestemt genkende fra sit eget firma:

"Hvis jeg nu kan aflevere det en lille smule bedre til den næste, end jeg selv fik det, så vil det hele faktisk ende med at blive rimelig fint, ikke? Og det kræver jo netop indsigt i de andre fag og deres udfordringer, for at man kan gøre sit bedste".

"Det er så enormt vigtigt for det gode resultat, at alle forstår opgaven i dens fulde udstrækning"

STÅENDE BYGGEPANEL

Et vigtigt skadeforebyggende initiativ

At der knytter sig en stor værdi til det skadeforebyggende arbejde blev ganske tydeligt hen over sommeren 2015, hvor den nye såkaldte MgO-sag blev drøftet intenst. Sagen med de saltholdige, fugtsugende vindspærreplader, der i en årrække i stor udstrækning havde været anvendt i både nybyggeriet og i bygningsrenoveringen, afstedkom i første omgang en ophedet debat om, hvem der skal bære de mange udbedringsomkostninger.

Pladernes fugtsugende saltindhold kan nemlig ikke alene afgive fugt til og dermed beskadige de omkringliggende bygningsdele, men det kan tillige udsætte skruer og beslag for kraftig korrosion med risiko for nedstyrtning af den ydre facadebeklædning til følge. Det skønnes, at udbedringsomkostningerne på landsplan vil løbe op i ca. 2 mia. kr.

I BvB stiftede vi i 2015 også bekendtskab med

MgO-problemet, og derfor interesserer vi os også for det ansvars- og omkostningsmæssige aspekt. Da vi imidlertid lægger stor vægt på det skadeforebyggende arbejde, har vi fra start været meget optaget af at

finde frem til en model, som gør det muligt for parterne i byggebranchen at hjælpe hinanden med at undgå eller i det mindste reducere fremtidige MgO-lignende tilfælde.

BYGGEBRANCHEN STÅR SAMMEN OM FOREBYGGELSE

Siden efteråret 2015 har BvB deltaget aktivt i bestræbelserne på at etablere et Stående Byggepanel, som så

dagens lys i slutningen af november 2016. Formålet med panelet, som har fået bred opbakning i hele bygge- og ejendomsbranchen, er at skabe et early warning system, der kan medvirke til at fange større byggetekniske problemstillinger i opløbet, og dermed inden de udvikler sig til store skader.

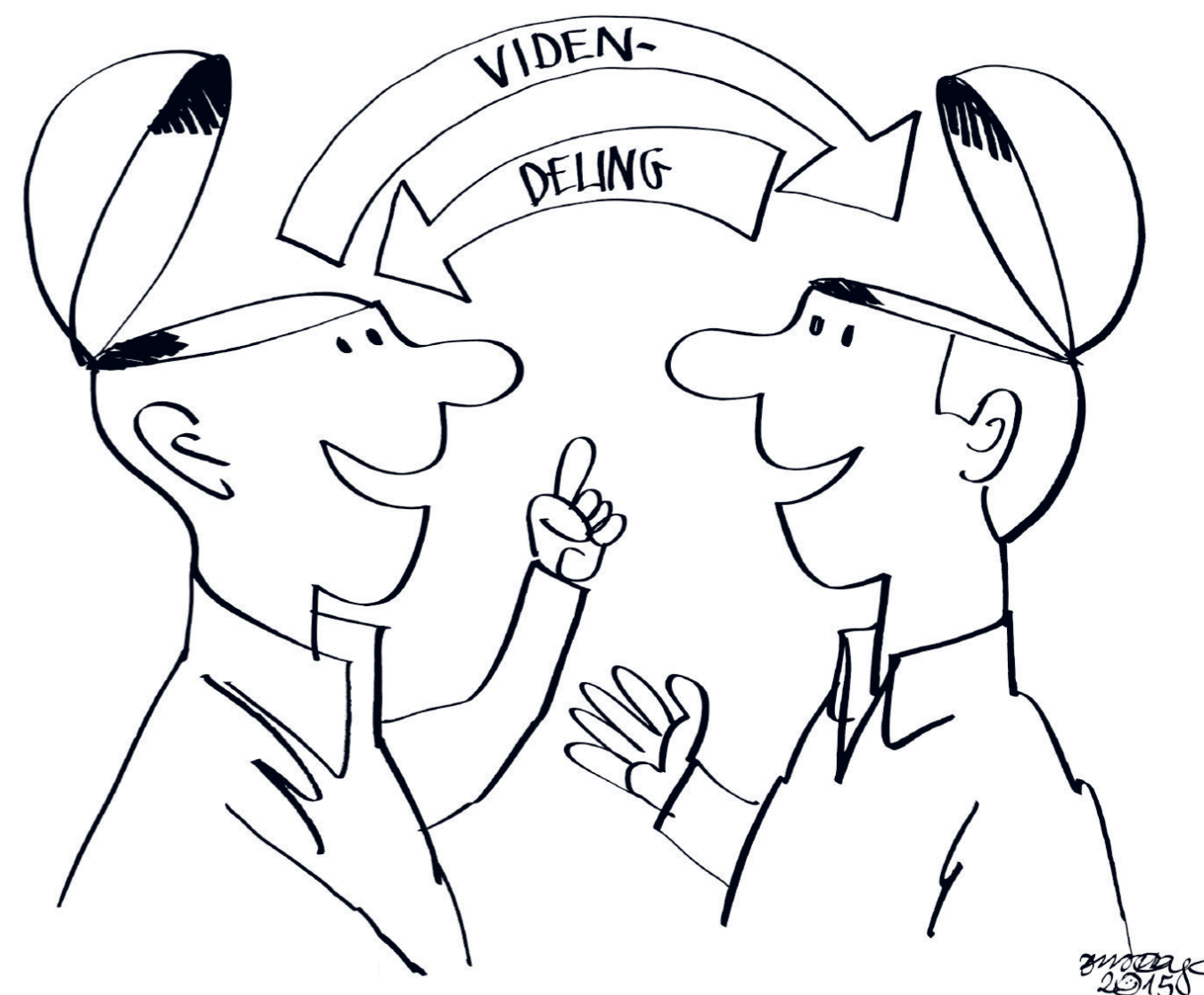
Panelet er et åbent dialog- og videndelingsforum, hvor deltagerne debatterer og deler viden om aktuelle observationer af problemer i byggeriet. På grund af bredden i deltagerkredsen, rummer arbejdet i det Stående Byggepanel et stort forebyggelsespotentiale, og derfor udgør panelet et vigtigt banebrydende initiativ, som BvB fortsat vil støtte op om.

Ifølge et gammelt ordsprog er intet så skidt, at det ikke er godt for noget. MgO-sagen er en meget dyr affære og netop derfor samtidig en yderst effektiv øjenåbner for alle parter i byggebranchen. Eftersom de skadelige følger af MgO-pladernes saltindhold nemlig

har været kendt siden midten af 1960'erne, er den "nye" sag således en vigtig påmindelse om, hvor galt det kan gå, når vi negligerer eller glemmer gammel viden og ukritisk anvender et nyt produkt i stor udstrækning

uden forinden at undersøge, hvad det egentlig består af, og hvilke egenskaber det rent faktisk har.

Netop med dette aspekt in mente har det været meget relevant, at vi i forbindelse med drøftelserne af selve grundlaget for arbejdet i det Stående Byggepanel, har sat fokus på en vigtig opgave, som de projekterende



fremover bliver nødt til at beskæftige sig mere indgående med. MgO-problematikken i kombination med bevidstheden om den stadige strøm af nye byggematerialer eller gamle "forklædt" som nye, der finder vej til de danske byggepladser, har afsløret et stort behov for en grundig "screening" af byggematerialer.

De projekterende, som skaber den konkrete byggetekniske kontekst, må definere de ønskede materialeegenskaber, og i forbindelse med udbud sikre sig behørig dokumentation for disse. En effektiv indsats her vil i sig selv have en stor skadeforebyggende effekt.

EN SKADE PÅ TAGET

I 2003-2005 fik en andelsboligforening på Østerbro i København etableret en tagetage i forbindelse med en tagrenovering. For et par år siden viste det sig imidlertid, at en større rådskafe havde udviklet sig i tagkonstruktionen. En skade der blandt andet viser, hvilke konsekvenser det har, når kvaliteten af det udførte byggeri halter. I 2016 afsluttede BvB udbedringen af byggeskaden.

For ca. 14 år siden gennemførte en andelsboligforening et større byfornyelsesprojekt med offentlig støtte. Renoveringen af foreningens ejendom bestod bl.a. i en totaludskiftning af tagkonstruktionen og etablering af nye taglejligheder i to etager. De nye etager blev bl.a. udført i præfabrikerede tagelementer med en eftermontering af tagpap og stålplader.

Byggeriet er et eksempel på et udviklings- og demonstrationsprojekt, hvor det industrielle byggeri møder det håndværksmæssige og historiske byggeri og byggestil.

I 2013 henvendte andelsboligforeningen sig til BvB, fordi en sternplade fra tagudhænget var faldet ned. Det skulle efterfølgende vise sig, at der ikke blot var tale om et mindre svigt men et "alvorligt sygt" tag.

REGNVAND PÅ SOLSKINDAGE

"Det startede med, at der dryppede vand ned fra tagrenden, selv på dage, hvor det ikke regnede, og det undrede jeg mig over. Lyden af dråber der ramte zinkpladen på min terrasse rungede en hel del, og når det så ovenikøbet var småvarmt og høj solskin, så brød det lydbilledet lidt". Sådan husker Charlotte Tredal tilbage på perioden, inden de vidste, at noget var helt galt med

taget. Charlotte er medlem af andelsboligforeningens bestyrelse og beboer i en af de taglejligheder, som blev etableret under byfornyelsen. "Da der så faldt en tung plade fra tagudhænget ned i gården, hvor en del af den ramte min altan – da gik det op for os, at vi skulle have det nærmere undersøgt", siger hun.

RÅD I TAGUDHÆNGET

I første omgang fik foreningen et tømrerfirma til at tjekke tagudhænget fra en lift. Da billeddokumentationen herfra landede på BvB's bord, var der ingen tvivl om, at der var råd under tagudhænget, og at BvB skulle se nærmere på sagen.

Da BvB senere undersøgte taget fra stillads, stod det da også helt klart, at skaden var sket, idet der var råd i tagfoden mod gårdsiden.

På baggrund af undersøgelsen konkluderede BvB, at skaden skyldtes opbygningen af uventilerede tagelementer med hygrodioder (dampbremse) anvendt over beboelse. En skadetype der er set før, fordi risikoen for fugtphobning øges, når tagelementer med hygrodioder anvendes, og konstruktionen ikke kan presse fugten tilbage til det underliggende rum. Problemet ses særligt på nordvendte tagflader, hvor solen ikke skaber det nødvendige varmetryk, der får fugten til at diffundere ud i konstruktionen.

"Vi syntes, der gik lidt lang tid fra stilladset blev sat op, til der blev skrevet en rapport, og vi fik besked om, hvad årsag og omfang af skaden var. Vi ville jo gerne have klarhed, så vi kunne komme videre i forløbet. Ikke mindst klarhed om, hvorvidt vi var dækket af byfornyel-



"Vi er glade for at BvB trådte til og tog hånd om tagskaden – og ikke mindst, at vi har fået dækket stort set alle omkostningerne."



Rådskade i tagkassettes konstruktionstræ med påhæftet sternplade. En tilsvarende plade endte i gården, fordi skrueerne havde løsnet sig i det rådne træ.

Tagkassette med gennemfugtet træ.



Etablering af ny tagbelægning med nedsænkede rendejern og tagrender.

sesforsikringen”, siger Charlotte Tredal om det indledende forløb, hvor der opstod lidt usikkerhed om ansvar og opgaver vedrørende foreningens godtgørelse af, hvorvidt der var tale om en reel skade eller “blot” en enkelt løs sternplade.

Da sagen var tilstrækkeligt belyst, anerkendte BvB at dække skaden, og udbedringen blev sat igang.

EN ANDEN VIRKELIGHED END FORVENTET

Da entreprenøren startede arbejdet og fik åbnet tagkonstruktionen helt, stod det klart, at virkeligheden var en anden end hidtil antaget.

En væsentlig årsag til skaden viste sig at være udførelsesfejl og ikke en dårligt fungerende hygrodioder. Da rendejernene i sin tid skulle fastgøres, var der blevet fræset igennem tagpappen på de præfabrikerede tagelementer. Regnvand kunne derfor frit løbe ned i udfræsningen, gennem konstruktionstræet og videre ned i tagkassetterne, hvor det, navnlig i tagudhænget, dannede små søer.

Den nye viden om skadens opståen og omfang gjorde det nødvendigt at ændre i udbedringsprojektet. Tagkassetterne skulle nu kun delvist udskiftes, men til gengæld måtte udbedringen udvides til den del af taget, som vendte ud mod gadesiden.

HVIS BARE ARBEJDET VAR UDFØRT RIGTIGT – FØRSTE GANG

Et svigt i kvaliteten af det udførte renoveringsarbejde; det var årsagen til, at andelsboligsboligforeningen allerede 8-10 år efter byfornyelsen, skulle stå model til et skadesforløb og en ny tagrenovering. En ærgerlig fejl, der har kostet mange flere ressourcer, end hvis det var blevet lavet rigtigt første gang.

”I starten skulle vi i taglejlighederne finde et midlertidigt sted at bo under udbedringen eller rykke alt vores indbo ned i stueetagen af vores lejligheder, så der kunne blive lukket af til arbejdet”, siger Charlotte Tredal. “Da årsagen til skaden var endelig klarlagt, skulle entreprenøren dog ikke ind og lave nye lofter i lejlighederne alligevel, så vi brugte en del ressourcer på at rykke frem og tilbage, men til gengæld blev byggeprocessen afkortet, og vi fik et nyt tag”.

”Vi er glade for, at vi opdagede skaden i tide, og at BvB’s forsikring har dækket ca. 95 % af udbedringsomkostningerne. Da årsagen til skaden viste sig at være en anden, gik det også hurtigt med at lægge en ny plan, og arbejdet mærkede vi ikke det store til”, opsummerer Charlotte Tredal.

”Formanden var oppe og se taget, da der var blevet åbnet op. Senere var jeg selv på taget og kigge. Vi fik en god forklaring på tingene, og det var fedt, at man selv kunne se ned og rent fysisk se, hvad der var sket”, siger Charlotte Tredal, der følte sig velinformeret undervejs.

På trods af lidt besværligheder er hun godt tilfreds med forløbet og deres nye tag.

Tagskadesagen er et godt eksempel på, hvor svært det kan være at diagnosticere en kompleks byggeskade, inden man får “åbnet helt op”. Det sker derfor ofte, at BvB må justere udbedringsarbejderne i takt med, at man undervejs får ny viden og indsigt. For uanset, hvilke berettigede forestillinger man på et tidligere tidspunkt har haft om skadeårsag og -omfang, er BvB altid og helt frem til målstregen optaget af at finde den rigtige løsning.



GODE RÅD ER IKKE DYRE

Gå ikke på kompromis med kvaliteten, og søg professionel rådgivning allerede i planlægningsfasen. Sådan lyder et par af de råd, som BvB i 2016 har givet til ejere af ejendomme, der enten har fået offentlig byfornyelsesstøtte, eller som står overfor at skulle gennemføre et renoveringsprojekt. Rådene er gratis. Det eneste BvB håber på at opnå, er færre byggeskader.

Som byggeskedefond ser vi løbende, at der opstår byggetekniske problematikker og byggeskader i kølvandet på gennemførte byfornyelsesprojekter.

Mange af de problematikker, BvB ser ved eftersyn og i forbindelse med behandling af byggeskader kunne være undgået, hvis der var blevet tilknyttet en byggeteknisk rådgiver til projektet og tænkt i totaløkonomi og langtidsholdbare løsninger.

Et vel gennemtænkt og nøje tilrettelagt projekt kan spare alle involverede parter i byggeriet for mange ressourcer og penge.

BYGHERRENS ROLLE I PROJEKTET ER VIGTIG

Lidt firkantet kan man sige, at et renoveringsprojekt ikke bliver bedre end den opgave, der bliver stillet. Og her spiller ejeren af den renoveringsparate ejendom – byggherren – en af hovedrollerne.

I 2016 har BvB derfor taget det første skridt mod en målrettet informationsindsats overfor byggherren. Formålet er at få byggherren til at forstå sin rolle og klæde vedkommende godt på til at træffe de rigtige valg omkring projektet.

Indsatsen har i 2016 udmøntet sig i udgivelsen af praktiske kort med spørgsmål til refleksion og gode råd til at komme godt fra start med et renoveringsprojekt.

Vi har vedlagt kortene som indstik i beretningen. Find dem på side 35.



Er du klar til at styre en renovering?

BvB

Hvilke muligheder har din ejendom?

BvB

Hvor finder du god rådgivning?

BvB

Ved du hvad bæredygtig renovering er?

EFTERSYN 2016

Formålet med BvB's eftersyn er at registrere svigt og skader, så de hurtigst muligt kan blive udbedret af de ansvarlige parter. For ejendomme med tilsagn efter 1. januar 1998 kan BvB gennemføre to eftersyn, nemlig 1- og 5-års eftersyn. Siden 1. januar 2011 har BvB gennemført et 1-års eftersyn af alle byfornyede ejendomme, mens der kun gennemføres 5-års eftersyn af udvalgte ejendomme.

Der er ingen tvivl om, at bevidstheden om at BvB gennemfører et eftersyn inden otte måneder efter byggeriets aflevering, har betydning for det lave antal svigt og skader.

Siden de første 1-års eftersyn blev gennemført i 1999, har det været klart for rådgivere og entreprenører, at arbejdet bliver eftersat kort tid efter byggeriets aflevering, hvilket har en positiv indflydelse på det færdige resultat. En medvirkende årsag til den positive udvikling er også erfaringsopsamlingen og den tilhørende formidling, som er en af BvB's vigtige opgaver.

CA. 4.500 EFTERSYN

BvB har fra 1995 til 2010 gennemført 5-års eftersyn af ca. 2.400 ejendomme. Siden 1998 har vi gennemført 1-års eftersyn af 1.270 ombygninger. Af disse er der endvidere gennemført 5-års eftersyn af 705 ejendomme og reduceret 5-års eftersyn af 103 ejendomme. Dette svarer til en samlet gennemgang af mere end 56.900 bygningsdele fordelt på de forskellige eftersynstyper.

1-ÅRS EFTERSYN

I 2016 er der gennemført eftersyn af 309 bygningsdele fordelt på 47 ejendomme. Der er ikke registreret væsentlige byggetekniske svigt og skader, som kan være dækningsberettigede.

Modsat tidligere oplyser vi ikke længere om svigtprocenter i årsberetningen. Det skyldes primært ibrugtagning af et nyt indberetningssystem, hvori detaljeringsgraden er større end tidligere, og derfor er datagrundlagene ikke umiddelbart sammenlignelige.

Budskabet er dog fortsat, at vi ikke ser en udvikling i skadebilledet, idet der i 2016 ikke er registreret væsentlige byggetekniske svigt eller skader i de eftersete bygningsdele.

5-ÅRS EFTERSYN (REDUCERET)

Fra 2011 har BvB kun gennemført 5-års eftersyn af udvalgte ejendomme. Vi vurderer konkret i hver enkelt sag, og på baggrund af 1-års eftersynet, hvilke ejendomme og bygningsdele, der bør efterses. Der er i 2016 gennemført eftersyn af 66 bygningsdele fordelt på 10 ejendomme. Der er ved disse eftersyn ikke registreret væsentlige byggetekniske svigt eller skader, som kan være dækningsberettigede.

Som supplement hertil udtager BvB yderligere ca. 10 % til stikprøvekontrol. Stikprøvekontrollen gennemføres for at vurdere, om beslutningen om ikke at gennemføre et permanent 5-års eftersyn af alle ejendomme fortsat er rigtig. Ved stikprøvekontrollen efterses alle bygnings-



dele, der var omfattet af byfornyelsessagen. I 2016 er seks ejendomme udtaget til stikprøve. Af de 15 eftersete bygningsdele, er 15 bygningsdele registreret med mindre væsentlige svigt, der kræver udbedring. Ingen bygningsdele er dog registreret med væsentlige byggetekniske svigt eller skader, som kan være dækningsberettigede.

I 43 ejendomme gennemførte BvB ikke 5-års eftersyn, men ejerne fik tilsendt publikationen "Hold øje med – og hold dit hus", som er en vejledning om, hvordan ejeren selv bør gennemgå sin ejendom systematisk og jævnlige.

EFTERSYN AF TAG FRA LIFT

Cost-benefit-analyser viser, at anvendelse af lift i mange tilfælde er en god forretning, idet anvendelse af lift nemlig gør det muligt at opdage uhensigtsmæssigheder, svigt og skader, som ikke ville være opdaget ved et traditionelt eftersyn.

Det overvejes derfor i hvert enkelt tilfælde, om BvB med fordel bør anvende en lift ved gennemførelse af eftersyn. I 2016 har vi gennemført otte eftersyn med anvendelse af lift, og i den forbindelse er der foretaget en nøje registrering af de svigt, som det ikke ville have været muligt at konstatere uden brug af lift. Dertil har vi anslået, hvad en umiddelbar afhjælpning af disse svigt vil koste.

Denne beregning har vi sammenlignet med et skøn over, hvad det (worst case) ville have kostet at udbedre det pågældende svigt efter 10 år og med de følgevirkninger, der kunne være opstået i mellemtiden. For de eftersyn, som BvB har gennemført ved hjælp af lift, gælder det, at udgiften til udbedring af de konstaterede svigt skønnes at ville blive ca. dobbelt så stor, hvis udbedringen først foretages 10 år senere. Denne markante forskel godtgør, at den relativt set beskedne merudgift ved at anvende lift lønner sig.

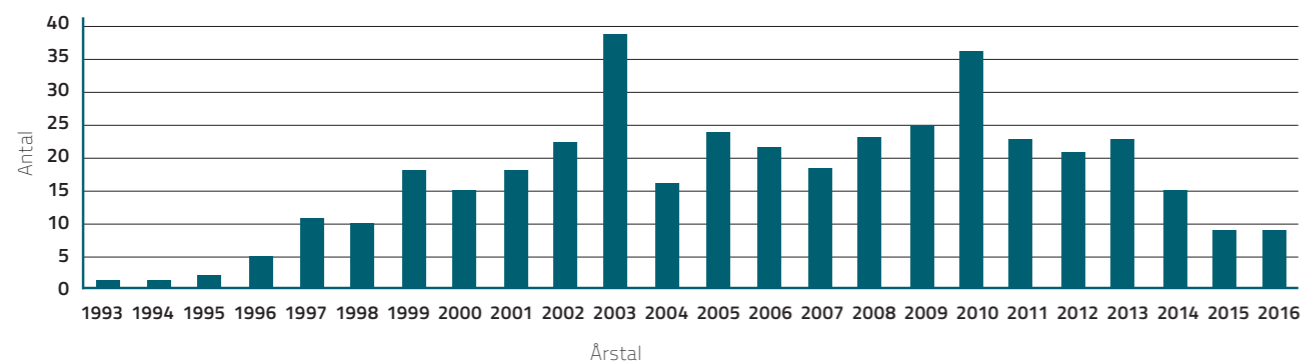
SKADER 2016

BvB yder økonomisk støtte til udbedring af væsentlige byggeskader, der hidrører fra gennemførelsen af byggeri eller ombygninger støttet efter byfornyelsesloven. Den forsikringsmæssige side af vores virke er bl.a. knyttet sammen med kravet om kvalitetssikring af såvel projekt som arbejdets udførelse, så antallet af byggeskader minimeres.

Fra det tidspunkt, hvor byggeriet er afleveret, har entreprenører og rådgivere et 5-årigt ansvar. I den periode har de både ret og pligt til at udbedre svigt eller skader, som de er ansvarlige for. I samme periode dækker BvB derfor kun væsentlige byggeskader i de tilfælde, hvor entreprenøren eller rådgiveren er gået konkurs eller på anden måde ikke er i stand til at opfylde deres forpligtigelser. I praksis volder det imidlertid en del bygherrer besvær, at få entreprenører og rådgivere til at udføre den udbedring, de er ansvarlige for. I de tilfælde, hvor det drejer sig om væsentlige byggeskader, hjælper vi bygherren med at få sagerne løst ved forligsforhandlinger, syn og skøn eller voldgift. Fra det 5. til det 20. år

ANTAL SKADEANMELDELSER PR. ÅR

Diagram 1



dækker BvB op til 95 % af udgiften til udbedring af væsentlige byggeskader efter fradrag for opbrugt levetid og eventuelle forbedringer i den byggetekniske kvalitet. Den resterende del afholdes af ejeren som en slags selvrisiko. Byggeskader skal anmeldes inden 20 år efter afleveringen.

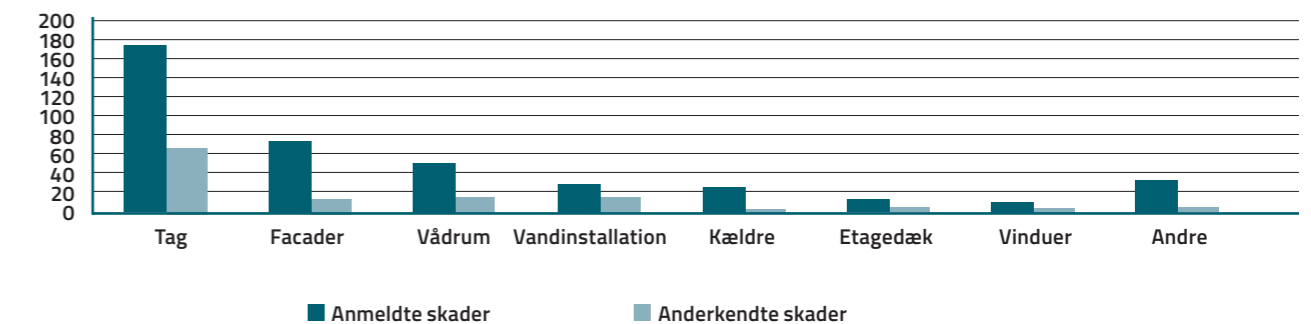
ANMELDTE SKADER

BvB har i 2016 modtaget 9 skadeanmeldelser, hvilket er samme antal som året før. Antallet har været faldende de sidste 5 år, og det ligger nu på det laveste niveau i 20 år. Erfaringerne viser imidlertid, at antallet af skadeanmeldelser kan variere meget fra år til år (diagram 1).

Det akkumulerede antal anmeldte skader har siden 2001 udgjort ca. 5-9 % af det akkumulerede antal eftersyn. I alt har vi, siden fondens oprettelse modtaget 406 skadeanmeldelser. Heraf er ca. en tredjedel anerkendt som dækningsberettigede. Det svarer til ca. 2,7 % af de samlede eftersyn.

SKADEANMELDELSER 1993-2016 FORDELT PÅ BYGNINGSDELE

Diagram 2



FLEST ANMELDELSER I DE ÆLDSTE OMBYGNINGER

BvB har tidligere modtaget lidt over halvdelen af anmeldelserne i tilknytning til eftersynene og resten efter udløbet af den 5-årige ansvarsperiode. De seneste år har der imidlertid været en stigning i antallet af anmeldelser, hvor den 5-årige ansvarsperiode er udløbet. 77 % af de anmeldte byggeskader vedrører byfornyelser, der er 15-20 år gamle.

TAGE ER FORTSAT DET STØRSTE PROBLEM

Skader på tag udgør fortsat den største andel af de skader, der anmeldes til og anerkendes som dækningsberettigede af BvB. De fleste af disse anmeldelser vedrører byfornyelsessager, der er afleveret i perioden 1991-2001. I diagram 2 ses fordelingen af primære skadetyper for anmeldte og anerkendte skader i perio-

den 1993-2016. Verserende sager, hvor der endnu ikke er truffet afgørelse om dækning, vil kunne påvirke tallene i diagrammet.

Anmeldte skader på tag udgør 43 % af alle anmeldte skader. Anerkendte skader på tag udgør 53 % af alle anerkendte skader.

UDBEDRINGSUDGIFTER FORDELT PÅ BYGNINGSDELE

Tagskader skyldes ofte et samspil mellem flere forskellige faktorer, men fælles for dem er, at de registrerede problemer knytter sig til fejl både ved projekteringen og udførelsen. Tagskader er forholdsmæssigt dyre at udbedre, blandt andet på grund af de ofte store udgifter til stillads.

UDBEDRINGSUDGIFTER FORDELT PÅ BYGNINGSDELE

Diagram 3

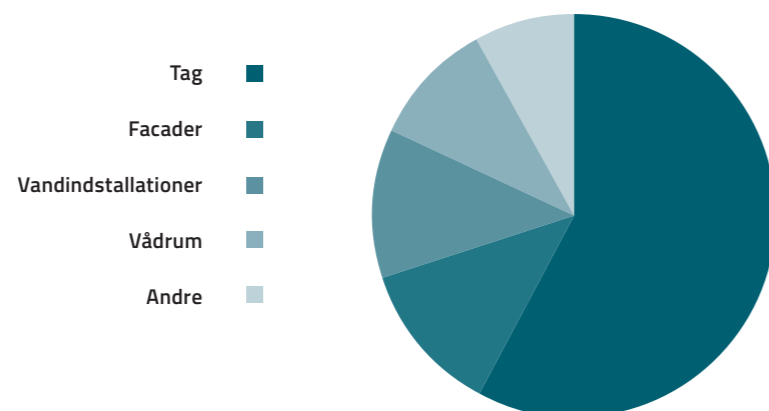


Diagram 3 viser fordelingen af de anslåede udbedringsudgifter på bygningsdele. Det ses her bl.a., at skader på tag alene udgør over halvdelen af de anslåede udbedringsudgifter (reservationsbeløb). Reservationsbeløbet udgør den anslåede udgift til tekniske rådgivere og entreprenører i forbindelse med ubedringen af anerkendte skader.

De næststørste udgifter vedrører facader, vandinstallationer og vådrum. I kategorien skader på andre bygningsdele indgår bl.a. skader i kældre, etagedæk, indervægge, vinduer, kloak, varmeanlæg. Inden for hver af disse kategorier er der tale om få anmeldelser.

SKADESAGER MED REGRES

Behandlingen af byggeskader, der anmeldes til BvB inden udløb af den 5-årige ansvarsperiode, kompliceres af, at vi – ud over den byggetekniske vurdering – skal forholde os til, om det er muligt og hensigtsmæssigt at gøre ansvar (regres) gældende over for en eller flere af byggeriets parter. Det er bl.a. en forudsætning for BvB's dækning, at ejeren har reklameret rettidigt over for de ansvarlige. I disse sager vurderes det nøje, om det vil være muligt at opnå en forligsmæssig løsning, hvor de involverede parter selv afhjælper forholdene. Ved forligsforhandlingerne forsøger vi via en konstruktiv dialog at opnå en hurtig løsning, som samtidig sparer alle parter for omkostningerne til syn og skøn, voldgift og advokatkonotorarer. Siden 2002 har BvB i alt haft en besparelse på ca. 10 mio. kr. ved indgåelse af forlig.

Den økonomiske effekt af vores regresbestræbelser er, at de ansvarlige betaler erstatning eller, at de uden be-

regning foretager udbedring af de pågældende skader. Er det ikke muligt at opnå en forligsmæssig løsning, vil regresbestræbelserne resultere i syn og skøn og anlæggelse af voldgiftssag. I disse skadesager vil det ofte være ensbetydende med et sagsforløb, der strækker sig over flere år.

SKADESAGER UDEN REGRES

Behandlingen af byggeskader, der anmeldes efter udløbet af den 5-årige ansvarsperiode, er mindre kompliceret, da vi alene skal vurdere, om det anmeldte forhold, ud fra en byggeteknisk vurdering, opfylder betingelserne for skadedækning. Det samme gør sig gældende i de situationer, hvor fx rådgiveren eller entreprenøren – inden udløbet af den 5-årige ansvarsperiode – er gået konkurs eller lignende.

SAGER DER ER BORTFALDET

Nogle sager falder bort, fordi de ansvarlige udbedreren skaden, mens sagen er under behandling i BvB. I lidt over halvdelen af de bortfaldne anmeldelser har de ansvarlige således foretaget udbedring af forholdene. I en del sager er det tilsyneladende tilstrækkeligt, at ejeren anmelder skaden til BvB, hvorefter de ansvarlige udbedreren de påtalte forhold uden BvB's egentlige medvirken. Andre sager bortfalder, fordi ejeren vælger at trække anmeldelsen tilbage, eller fordi skaden allerede er udbedret. Desuden bortfalder enkelte sager, fordi vi ikke modtager tilstrækkeligt materiale til at kunne behandle sagen.



ØKONOMI

ÅRETS RESULTAT

Årsresultatet udviser et driftsoverskud på 9,1 mio. kr. Det positive årsresultat skyldes primært de finansielle poster samt tilbagebetaling af lønsumsafgift som følge af fritagelse for denne afgift. Afkast af realkreditobligationer udgjorde 2,2 % (budget 1 %), virksomhedsobligationer 10,5 % (budget 4 %) og aktier 11,2 % (budget 6 %). BvB's egenkapital er som en følge heraf steget med ca. 9 mio. kr. til 86,7 mio. kr.

GI har i 1996-97 ydet BvB rentefrie lån på i alt 30 mio. kr. Lånene forfalder i år 2020 med en afvikling over 3 år (2020-22).

Både størrelsen af modtagne bidrag og forholdet mellem udgifter og hensættelser til eftersyn og skadedækning er betydelige faktorer i BvB's økonomi. Der redegøres herfor i afsnittene TILSAGN OG BIDRAG, EFTERSYN og SKADEDÆKNING.

TILSAGN OG BIDRAG

BvB's aktiviteter finansieres ved bidrag, der indbetales for ejendomme, der efter den 30. juni 1990 har modtaget tilsagn om støtte efter byfornyelsesloven. Bidraget udgør 1,5 % af ombygningsudgiften. Heraf hensættes 1 % til eftersyn m.m. og 0,5 % til skadedækning. Den pågældende kommune indbetaler bidraget til BvB, når ombygningsregnskabet er godkendt.

Hvis eftersynsudgifterne er mindre end hensættelserne til eftersyn, kan den ikke-forbrugte hensættelse overføres til dækning af fondens øvrige driftsudgifter.

De samlede bidrag siden 1990 udgør ultimo 2016 353 mio. kr. Heraf udgør årets andel 7,5 mio. kr. Bidraget forventes i 2017 at udgøre 9 mio. kr.

EFTERSYN

I 2016 har 1- og 5-års eftersyn resulteret i et overskud på i alt 4,7 mio. kr. Det akkumulerede overskud på eftersyn siden 1990 udgør p.t. 109 mio. kr.

SKADEDÆKNING

Ultimo 2016 udgør de akkumulerede afholdte udgifter til behandling og udbedring af skader i alt 88,2 mio. kr. Disse bruttoudgifter bliver reduceret med indbetalte ejerandele og indbetalte beløb i forbindelse med regres mod entreprenør og rådgiver på i alt 27,7 mio. kr. Disse udgifter og indtægter vedrører såvel afsluttede som verserende sager. Ultimo 2016 er der således netto afholdt 60,5 mio. kr. til udbedring af skader.

EVENTUALBELØB

Når BvB i forbindelse med eftersynene vurderer, at et forhold ud fra en byggeteknisk vurdering er dækningsberettiget, registreres et eventualbeløb – i en note i regnskabet – svarende til den skønnede udbedringsudgift. Er der ikke indgivet skadeanmeldelse inden to år efter eftersynets afrapportering til ejeren, slettes den pågældende eventualforpligtigelse, idet det antages, at forholdet er udbedret af byggeriets parter. For byggeskader, der anerkendes på grundlag af en skadeanmeldelse, opgøres et eventualbeløb på tilsvarende måde. Når skaden er udbedret, slettes eventualbeløbet.

Ultimo 2016 udgør de samlede eventualforpligtelser 9,8 mio. kr. på godkendte skadesager.

PROGNOSE FOR FREMTIDIG UDVIKLING

BvB har i foråret 2016 udarbejdet en ny prognose for økonomien for perioden 2017-2026. Prognosen viser, at egenkapitalen vil falde 10 mio. kr. i løbet af den 10-årige periode, bl.a. som følge af forventet lavt fondsafkast. I samme periode vil de samlede aktiver falde ca. 45 mio. kr. fra ca. 172 mio. kr. til ca. 127 mio. kr., hvilket primært skyldes tilbagebetalingen af GI-lånet på 30 mio. kr. Fremskrivningen er i sagens natur behæftet med betydelig usikkerhed. Det forventede fald i egenkapitalen er allerede i 2016 "kompenseret" af det gode driftsoverskud, der blev væsentligt større end forventet.

BvB har mulighed for at placere op til 35 % af sine likvide aktiver i aktier. Ultimo 2016 lå andelen på 31,6 %.

BvB har desuden mulighed for at investere op til 20 % af sine likvide aktiver i virksomhedsobligationer, så længe andelen af aktier og virksomhedsobligationer tilsammen ikke overstiger 45 %. Ultimo 2016 lå andelen af virksomhedsobligationer på 15,4 %, andelen af aktier og virksomhedsobligationer lå altså tilsammen på 47 %.

ETISKE RETNINGSLINJER FOR DE FINANSIELLE INVESTERINGER

De finansielle investeringer i BvB styres løbende i overensstemmelse med en investeringspolitik, der er godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen har desuden godkendt et sæt etiske retningslinjer for de finansielle investeringer. Hovedreglen er, at de investeringsforeninger, som BvB benytter, skal have underskrevet konventionerne UN-PRI og UN Global Compact, der ikke tillader investeringer i selskaber, der overtræder konventionerne om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, antikorrupsion og illegale våben. BvB drøfter årligt disse forhold med den enkelte investeringsforening.



REGNSKAB

	mio. kr. 2016	mio. kr. 2015
RESULTATOPGØRELSE		
BIDRAG	7.489	7.019
EFTERSYN		
Hensat andel af årets bidrag	-4.992	-4.679
Anvendte hensættelser til årets afholdte eftersyn m.m.	6.347	6.575
Forskydning i hensættelse til eftersyn	1.354	1.896
Udgifter til årets lovpligtige eftersyn	-1.629	-2.135
Eftersyn efter regulering af hensættelser	-0.275	-0.239
SKADEDÆKNING		
Hensat andel af årets bidrag	-2.496	-2.339
Anvendte hensættelser til skader, jf. nedenfor	2.767	2.512
Forskydning i hensættelse til skadedækning	0.271	0.173
Afholdte udgifter vedrørende anmeldte skader	-2.309	-7.278
Ejerandel og regres m.m.	-0.458	4.765
Skadedækning efter regulering af hensættelser	-2.496	-2.340
Resultat af bidrag, eftersyn og skader	4.718	4.439
ADMINISTRATIONSUDGIFTER		
Personaleudgifter	-4.620	-6.733
Afskrivninger	-0.488	-0.905
Øvrige driftsomkostninger	-2.024	-3.012
Administrationsudgifter	-7.133	-10.650
FINANSIELLE POSTER	11.552	3.206
Resultat af primær drift	4.420	-7.444
Årets driftsresultat	9.137	-3.004
BALANCE		
AKTIVER		
Likvider og tilgodehavender	190.458	182.695
PASSIVER		
Egenkapital	86.664	77.526
Hensat til eftersyn	6.121	7.474
Hensat til skadedækning	66.483	66.754
Hensættelser i alt	72.604	74.228
Skyldige omkostninger	1.191	0.939
Gæld til GI	30.000	30.000
Samlet gæld	31.191	30.939
Passiver i alt	190.458	182.694

NØGLETAL

		ultimo 2016	ultimo 2015
BIDRAG I ALT			
Antal sager med bogført bidrag	akk.	3.670	3.617
		mio. Kr	mio. Kr
Indbetalte og tilgodehavende bidrag	akk.	352.9	345.4
BIDRAG PR. SAG		kr	kr
Gennemsnitligt og afrundet bidrag		96.213	95.552
Heraf hensat til eftersyn		61.602	61.124
Heraf hensat til skadedækning		34.611	34.428
HENSAT OG ANVENDT TIL EFTERSYN		mio. Kr	mio. Kr
Indbetalt og hensat til eftersyn	akk.	226.080	221.087
Afholdte udgifter til eftersyn	akk.	-110.867	-109.238
Overskydende hensættelser, overført til driftsregnskabet	akk.	-109.092	-104.375
Hensat til fremtidige eftersyn, jf. balancen	akk.	6.120	7.474
HENSAT OG ANVENDT TIL SKADEDÆKNING		mio. Kr	mio. Kr
Indbetalt og hensat til skadedækning	akk.	127.021	124.524
Indbetalte ejerandele og regres		27.687	28.146
Afholdte udgifter i forbindelse med skadesagsbehandling	akk.	-10.458	-10.316
Afholdte udgifter til skadedækning	akk.	-77.768	-75.600
Hensat til fremtidig skadedækning, jf. balancen	akk.	66.482	66.754
EVENTUALBELØB PR. 31.12.2016 ¹⁾		mio. Kr	mio. Kr
Principielt dækningsberettigede ved eftersyn de to 2 sidste år		0.000	0.000
Godkendte dækningsberettigede skader, verserende sager		9.824	16.709
Eventualbeløb i alt		9.824	16.709
PENGESTRØM		mio. Kr	mio. Kr
Driftens likviditet		1.445	-5.343
Anvendt til nettoinvestering i obligationer		-1.587	4.844
Ændring af likviditet		-0.142	-0.499

NOTE

¹⁾ Beløbende er ikke regnskabsført, men fremgår af notet til regnskabet. Beløbene søges i størst muligt omfang dækket af byggeriets parter.

ORGANISATION



Lars Axelsen, adm. direktør, cand.polit.



Paw Engsbye Rasmussen, vicedirektør, advokat

BESTYRELSE

Advokat Jens Anker Hansen, Formand
Ejendomsforeningen Danmark

Direktør Claus S. Højte
Lejernes Landsorganisation

Direktør Jan Hansen
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Afdelingsleder Åse Nielsen
Kommunernes Landsforening

Enhedschef Jane Drejer Nielsen
Københavns & Frederiksberg Kommuner

DIREKTION

Lars Axelsen, adm. direktør, cand.polit.
Paw Engsbye Rasmussen, vicedirektør, advokat

MEDARBEJDERE PR. 31.12.2016

Christen Sonnichsen, arkitekt MAA
Palle S. Larsen, bygningsingeniør
Helge Birkerod Aaquist, cand.jur.
Kenneth Nielsen, bygningskonstruktør
Maria Hesselø, cand.comm.
Pia Ildved Jensen, projekt- og IT-kordinator

BvB har fælles adm. direktør med GI. Der er indgået en
administrationsaftale mellem selskaberne.

REVISION

Ernst & Young P/S
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ole Hedemann, statsaut. revisor
Anne Tønsberg, statsaut. revisor





BvB

Ny Kongensgade 15 | 1472 København K | Tlf: 82 32 24 00 | bvb@bvb.dk