

# ÅRSBERETNING 2010

viden

nøgletal

skadedækning

botilbud

fugtproblemer

viteter

kvalitetssikring

totaløkonomi

bygbarhed

privat

## BYGGESKADEFONDEN

Byggeskadefonden er en selvejende institution med tre overordnede formål:

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

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

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

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

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

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

Yderligere oplysninger kan findes på:

[www.byggeskadefonden.dk](http://www.byggeskadefonden.dk)

# byggeskadeforsikring

## FOTOS

Årsberetning 2010 er illustreret med fotos fra en række støttede boligbyggerier, hvor der i særlig grad har været fokus på ressourceforbrug og energibesparelse. Et tema, som uden tvivl vil få større og større vægt i fondens arbejde.

# 25

## Byggeskadefonden bliver 25 år i 2011

Den 1. juli 2011 er det 25 år siden Byggeskadefonden blev oprettet. Det markerer vi dels med en jubilæumshilsen fra socialministeren og med udtalelser fra bestyrelsens formand og næstformand på de næste sider.

Da jubilæet falder i sommerferien, markeres det først i september måned, hvor Byggeskadefonden påregner at udgive et jubilæumsskrift med 25 eksempler på vellykkede byggerier og 25 eksempler på anbefalinger, der forebygger fejl og skader.

Der udkommer derfor i modsætning til tidligere år ikke et tillæg med byggeteknisk erfaringsformidling til beretningen for 2010.

2	<b>Byggeskadefonden 25 år</b> Socialminister Benedikte Kiær
4	<b>Byggeskadefonden 25 år</b> Bestyrelsesformand Lars Andersen Næstformand Hans Erik Lund
7	<b>Overblik 2010</b>
10	<b>Skadedækning</b>
14	<b>Erfaringsformidling</b>
17	<b>1-års eftersyn</b>
20	<b>5-års eftersyn</b>
22	<b>Retsafgørelse</b>
25	<b>Regnskabet's hovedtal</b>
28	<b>Bestyrelse og medarbejdere</b>

## Socialminister Benedikte Kiær: Tillykke med de 25 år!

Det er med glæde, jeg kan ønske Byggeskadefonden tillykke med 25 års jubilæet den 1. juli 2011. Fonden nyder i dag stor anerkendelse for sin indsats med at forebygge fejl og skader og med at hæve kvaliteten i støttede boligbyggerier.

I årene frem til Byggeskadefondens etablering i 1986 var situationen meget anderledes end nu. Der havde været adskillige store sager om alvorlige og omkostningskrævende byggeskader i de støttede boligbyggerier.

Samtidig med at der var et stort behov for at øge kvaliteten i støttede boligbyggerier, var der også stort behov for at skabe nogle bedre rammevilkår for dansk byggeri med f.eks. ensartede ansvarsperioder for rådgivere, entreprenører og materialeleverandører samt systematisk forebyggelse af fejl og skader i byggeriet.

På den baggrund etablerede det daværende Boligministerium i 1986 Byggeskadefonden samtidig med introduktionen af den såkaldte kvalitetssikrings- og ansvarsreform, som bl.a. indførte krav om kvalitetssikring, og som fastlagde ensartede 5-årige ansvarsperioder.

Dette sæt af rammevilkår blev gjort obligatorisk for fremtidige statslige byggerier og for støttede boligbyggerier, og det blev obligatorisk at tilslutte sig Byggeskadefonden for fremtidige støttede boligbyggerier.

Her 25 år senere må missionen siges at være lykkedes til fulde, idet omfanget af fejl og skader i støttede boligbyggerier er markant lavere end i øvrige kategorier af dansk byggeri. I starten var der væsentlige fejl og skader i 30-35 pct. af de støttede boligbyggerier. I de senere år er det kun 2-3 pct.

Gyldenrisparken, København S • Renovering og nye plejeboliger • Bæredygtigt byggeri • Boligselskabet Lejerbo





Denne meget positive udvikling må i høj grad tilskrives de systematiske eftersyn af byggerierne og ikke mindst det erfaringsopsamlings- og formidlingsarbejde, som fonden udøver.

De gode resultater er da også en væsentlig del af baggrunden for, at jeg har taget initiativ til med virkning fra jubilæumsdagen 1. juli 2011 at udvide Byggeskadefonden til også at omfatte renoveringsarbejder i alle boligbyggerier under kommunalt tilsyn. Der er politisk fokus på dette område, og der bliver stor renoveringsaktivitet i årene fremover, og jeg håber, at fonden får tilsvarende succes på dette område – der bliver ikke tid til at ”hvile på laurbærrene”.

Jeg ønsker Byggeskadefonden held og lykke med det fremtidige arbejde.

**Benedikte Kiær**



Foto: Steen Ewald

**Jeg ønsker Byggeskadefonden  
tillykke med de 25 år  
og held og lykke med  
det fremtidige arbejde.**

**.. der bliver ikke tid til at  
”hvile på laurbærrene”.**

Benedikte Kiær  
Socialminister

# Byggeskadefondens bestyrelse: Vi bruger jubilæet til at kigge fremad!

Bestyrelsesformand,  
**Lars Andersen**, valgt af Boligselskabernes Landsforening.

Næstformand **Hans Erik Lund**, valgt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

Byggeskadefonden blev oprettet som en del af kvalitetssikrings- og ansvarsreformen i 1986, og ved fondens 25 års jubilæum kan vi med stor tilfredshed konstatere, at fondens virke og reformen har bidraget til at øge det støttede boligbyggeris kvalitet. Fonden er velkonsolideret, og vi forventer derfor, at fonden fremover både kan yde den fornødne støtte til byggeskaderamte byggerier, og kan fastholde bidraget på 1 pct. af anskaffelsessummen.

Vi opfatter socialministerens initiativ til at udvide Byggeskadefonden til også at omfatte renoveringsarbejder i støttede boligbyggerier som en anerkendelse af fondens 25-årige virke. Vi vil gerne kvittere for ministerens tillid og Folketingets énstemmige opbakning til de fornødne lovændringer, og vi glæder os til også at løse denne opgave i fremtiden.

Byggeskadefonden og reformen har bidraget væsentligt til de støttede boligbyggeriers succes med at forbedre kvaliteten. Således er omfanget af væsentlige fejl i nye støttede boligbyggerier reduceret med ca. 90 pct. i forhold til de byggerier, der blev bygget for 20-25 år siden.

Årsagen hertil er bl.a., at Byggeskadefonden fik til opgave både at forebygge og dække skader. Fonden har således haft økonomiske incitamentter til at reducere fremtidige skader, og fonden har som selvejende institution haft mulighederne for at disponere helhedsorienteret og langsigtet til gavn for beboerne og for hele byggesektoren.

Forebyggelse sker bl.a. ved erfaringsformidling på hjemmesiden, i årsberetninger og artikler og ved faglige møder og kurser. Det sker også ved, at en lang række eksterne arkitekt- og ingeniørfirmaer foretager 1-års og 5-års eftersynene og forestår skadeudbedringerne for Byggeskadefonden. Vi er overbeviste om, at de erfaringer, firmaerne herved får om fejl, skader og gode løsninger i andres byggerier, indgår i firmaernes fremtidige projekter, og at der i disse projekter bliver færre fejl og skader og flere gode løsninger. Det er en væsentlig del af forklaringen på kvalitetsforbedringerne i de støttede boligbyggerier.

Grundlaget for erfaringsformidlingen findes i fondens databaser, der rummer oplysninger om alle fondens eftersyns- og skadesager. Der findes ikke tilsvarende oplysninger om dansk byggeri andet sted, og analyser af databaserne gør det muligt for fonden at identificere de vigtigste indsatsområder for erfaringsformidlingen. Erfaringsformidlingen sker i øvrigt ofte i samarbejder mellem Byggeskadefonden, byggeriets myndigheder, oplysningsråd og brancheorganisationer samt uddannelses- og forskningsinstitutioner.

Vi ser med stor fortrøstning fremtiden i møde, og det er bestyrelsens ambition, at Byggeskadefonden fortsat skal være en betydningsfuld aktør, når det drejer sig om at fremme kvalitet og effektivitet i dansk byggeri.



Odense Havn • Almene familieboliger • Fyns almennyttige Boligselskab



Foto: Laura Stamer

**Efter at have samlet erfaringer fra byggerier med mere end 200.000 boliger er vi klar til nye udfordringer!**

Hans Erik Lund  
Næstformand

**Løbende samarbejde og erfaringsudveksling med arkitekter og ingeniører er en vigtig nøgle til styrket kvalitet i boligbyggeriet.**

Lars Andersen  
Bestyrelsesformand



Støttede boligbyggerier i det sydlige Holbæk

### Bebyggelser omfattet af fonden

	Bebyggelser primo 2011	Bebyggelser primo 2010	Boliger primo 2011	Boliger primo 2010
Ældreboliger	2.761	2.826	65.678	65.865
Familieboliger	2.754	3.029	61.314	67.842
Ungdomsboliger	724	901	17.237	18.972
Familie- og ungdomsboliger	8	-	488	-
Familie- og ældreboliger	9	-	253	-
Kollektive bofællesskaber	9	9	65	65
Ungdoms- og ældreboliger	3	-	140	-
Friplejeboliger	1	1	24	24
Lette kollektivboliger	1	1	12	12
Andelsboliger	1.323	1.550	19.727	22.990
I alt	7.593	8.317	164.915	175.779

Note.

Ca. 3.000 byggerier med ca. 50.000 boliger er ikke længere omfattet af fondens dækning 20 år efter byggeriets aflevering.

## Byggeskadefonden konsolideres

Byggeskadefondens egenkapital og likvide beholdninger har gennem de senere år stort set holdt sig på samme niveau på trods af faldende bidragsindbetalinger og uændret niveau for skadedækninger.

Det betyder, at fonden konsolideres, da forpligtelserne til fremtidige skadedækninger i samme periode er reduceret som følge af, at de ældste over 20 år gamle byggerier er udgået af fonden, og som følge af at skadefrekvensen i disse byggerier var højere end i de senere års byggerier.



## Støttetilsagn til historisk højt antal nye almene boliger

Kommunerne meddelte i 2010 støttetilsagn til ca. 16.600 nye almene boliger, hvilket er det højeste i 30 år. Året før var det 4.300 boliger. Selvom alle tilsagn om støtte formodentlig ikke når at blive udnyttet, er det alligevel et historisk højt antal.

Det har således haft den ønskede effekt, at lovgivningen om almene boliger blev ændret med virkning fra 1. juli 2009. Formålet var bl.a. at få gang i byggeriet af almene boliger, idet der siden 2007 kun var givet tilsagn om et meget begrænset antal. Maksimumbeløbene gjorde det særdeles vanskeligt at

bygge almene boliger i de større byer under højkonjunkturen, og huslejen kunne ikke konkurrere med det private boligmarked, der havde meget gunstige finansieringsmuligheder.

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

Med virkning fra 1. januar 2011 blev kravet til den kommunale grundkapital fordoblet til 14 pct., og der forventes derfor kun støttetilsagn til et meget begrænset antal.

## Byggeskadefonden 2010 – overblik



### Færre skadeanmeldelser

#### – store erstatninger indbetalt

Der blev i 2010 anmeldt og anerkendt væsentligt færre skader end tidligere år. Årsagerne er, dels at knap halvdelen af anmeldelserne afvises, fordi de endnu ikke opfylder betingelser for skadedækning, dels at flertallet af skader typisk vedrører de til enhver tid ældste byggerier under fonden, og dels at byggerierne fra 1986-90 nu efter 20 år ikke længere omfattes af fonden. Disse ældste byggerier rummer knap 25 pct. af boligerne, der har været omfattet af fonden, og skadefrekvensen i disse byggerier var væsentlig højere end i de senere byggerier, som nævnt ovenfor.

I 2010 blev der indvundet et usædvanlig højt beløb i erstatninger fra de ansvarlige, der sammen med værdien af frivillige skadeudbedringer ved de ansvarlige tilsammen svarede til ca. 25 pct. af de samlede udbedringsudgifter til de skadesager, der blev afsluttet i 2010.



### Kvaliteten i nybyggeriet fastholdes

Mange af 1-års eftersynene i 2010 drejede sig om byggerier, der blev afleveret i 2009, medens der stadig var forholdsvis høj aktivitet i byggesektoren.

Ligesom i de foregående år havde travlheden ikke nævneværdig indflydelse på antallet af væsentlige fejl, der blev registreret ved 1-års eftersynene. Det holder sig med 3 pct. stadig på et lavt og meget tilfredsstillende niveau.

### Styrket eftersyns- og formidlingsaktivitet

Det store antal nybyggerier medfører en revitalisering af Byggeskadefondens eftersyns- og formidlingsaktiviteter. Eftersynene er den væsentligste kilde til oplysninger om nybyggeriet, og fonden vil derfor også fremover kunne bidrage med erfaringer til byggeriets parter med henblik på at forebygge byggeskader og fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.

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



### Sekretariat for privat byggeskadeforsikring

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

Forsikringerne tegnes i de private forsikringsselskaber, og det er også forsikringsselskaberne, der skal forestå og afholde udgifterne til at foretage eftersyn. Der er imidlertid kun tegnet et stærkt begrænset

antal byggeskadeforsikringer, og aktiviteten i selskabet har derfor været tilsvarende begrænset. Bl.a. har erfaringsformidlingen været suspenderet. Aftalen med Erhvervs- og Byggestyrelsen udløb 31. januar 2011 og er ikke blevet fornyet.

**BEDRE**  
BOLIG **BYGGERI**

# Skadedækning

## Skadedækning stabil

Byggeskadefonden udbetalte 61 mio. kr. i skadedækning i 2010 mod 55 mio. kr. i 2009.

Der blev afsluttet 176 skadesager i 2010. Endeligt byggeregnskab blev godkendt i 94 sager, hvor skaderne er udbedret, og 65 sager blev afvist fra dækning. Hertil kommer endelig afslutning af nogle langvarige ansvarssager, hvor byggeregnskabet var blevet afsluttet i tidligere år. Der blev dermed afsluttet flere sager end de 116 nye anmeldelser.

Den gennemsnitlige skadedækning i de 94 afsluttede byggeregnskaber i 2010 var ca. 610.000 kr.

Skadedækningen på 61 mio. kr. svarer til 63 % af de samlede udgifter. Bygningsejerne betalte dermed selv 37 %, svarende til 36 mio. kr. Ud over 5 % selvrisiko skyldes forskellen især fradrag for opbrugt levetid på nedbrudte konstruktioner, herunder tage - et fradrag, som naturligvis stiger markant, når de fleste byggeskader fortsat drejer sig om de ældste byggerier under fonden.

## Antal anmeldelser faldende

Der blev anmeldt byggeskader i 116 byggerier i 2010 mod 148 året før. Tendensen har været nedadgående siden 2002.

## 46 % af afgørelserne var afvisninger

Af de 142 afgørelser, der blev truffet i 2010, blev 77 anerkendt som dækningsberettigede, og 65 blev afvist fra dækning, da bekendtgørelsens betingelser for dækning ikke var opfyldt. Afvisningerne udgør 46 % af afgørelserne i 2010 mod 47 % i 2009. I 2006-2008 var det 39-40 %, og tidligere var det omkring 33 %. I mange af de anerkendte sager var der også forhold, som blev afvist.

## Færrest skader i ældreboliger

Der blev anmeldt forholdsmæssigt færrest

byggeskader vedrørende ældreboliger. Kun 16 % af anmeldelserne vedrørte disse byggerier, der tilsammen udgør 34 % af alle de byggerier, der hørte under fonden ved starten af 2010.

Der blev anmeldt forholdsmæssigt flest skader (41 %) i byggerier med private andelsboliger, som udgjorde 19 % af alle byggerierne under fonden. Bortset fra i 2009 har de private andelsboliger hvert år stået for forholdsmæssigt flest anmeldelser. De sidste støttetilsagn til nye private andelsboligbyggerier blev meddelt af kommunerne i 2004.

## Flest anmeldelser fra de ældste byggerier

Næsten halvdelen (54) af anmeldelserne vedrørte skader i de 5 ældste årgange, der blev afleveret i 1990-1994, og som nu er over 16 år gamle. De resterende 62 anmeldelser fordelte sig på byggerier fra årene 1995-2009.

Anmeldelserne fordelte sig på en lang række byggetekniske forhold, hvor problemer med ydervægge (16 %), afløb/dræn, fundamenter og konstruktive forhold udgjorde de største grupper.

## Indtægter efter regres

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

Der blev iværksat regres i 4 sager i 2010. Regresbestræbelserne blev endeligt afsluttet i 20 tilfælde. Ved udgangen af 2010 var regres ikke afsluttet i 37 sager.

Den økonomiske effekt for fonden af regresudøvelsen er dels, at de ansvarlige for

## Status over skadesager – ultimo 2010

Anmeldelsesår	1990-2007	2008	2009	2010	I alt
Anmeldelser i alt	3.099	147	148	116	3.510
Igangværende sager	50	39	65	81	235
Afsluttede sager	3.049	108	83	35	3.275
heraf afviste	1.031	67	59	31	1.188
Afvisningsprocent	33	46	40	27	34

## Skadeanmeldelser 2008-2010 – fordelt på boligtyper

	2008		2009		2010	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Almene familieboliger*	68	46	84	57	36	31
Private andelsboliger	57	39	38	26	47	41
Ungdomsboliger	5	3	6	4	14	12
Ældreboliger/lette kollektivboliger	17	12	20	14	19	16
I alt	147	100	148	100	116	100

\* Inklusiv integrerede ungdoms- og ældreboliger.

## Skadeanmeldelser 2008-2010 – fordelt på skadetyper

	2008		2009		2010	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Stabilitet	16	11	22	15	10	9
Tegltagsten	8	5	9	6	6	5
Undertage	9	6	4	3	2	2
Eternitplader	16	11	16	11	9	8
Ydervægge	31	21	36	24	18	16
Vinduer, døre	8	5	9	6	4	3
Rør mv.	21	14	13	9	9	8
Fundamenter mv.	-	-	-	-	10	9
Afløb og dræn mv.	-	-	-	-	13	11
Øvrige	38	26	39	26	35	30
I alt	147	100	148	100	116	100

Tallene er opgjort på de enkelte års beretningstidspunkter. I 2008 og 2009 var "Fundamenter mv." indeholdt i gruppen "Øvrige" og "Afløb og dræn mv." var indeholdt i "Rør mv."

# Skadedækning

## Udbetalte og reserverede skadedækninger

Beløb ej pristalsregulerede i mio. kr. inklusiv moms

Byggeårgange	1987-92	1993-95	1996-98	1999-2010	1987-2010
Antal byggerier	4.310	1.479	1.247	3.401	10.437
Anerkendte skader, antal	1.581	385	126	151	2.243
Anerkendte skader, procent af antal byggerier	37	26	10	4	21
Anskaffelsessummer	49.000	20.000	18.000	84.000	171.000
Skadedækninger	969	206	81	109	1.365
Skadedækninger, procent af anskaffelsessum	2,0	1,0	0,5	0,1	0,8

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

Bemærk, at anerkendte skader og skadedækninger i de nyeste årgange 1999-2010 vil stige forholdsmæssigt mere end 1987-1998.

## Udgifter og erstatninger 2008-2010

Beløb i ca. mio. kr. inklusiv moms

	2008	2009	2010
Udbedringsudgift	119	102	97
Gennemsnitlig udbedringsudgift pr. sag	1,20	0,86	0,97
Udbetalt skadedækning	75	55	61
Gennemsnitlig skadedækning pr. sag	0,75	0,45	0,61
Skadedækningsprocent	63%	52%	63%
Indvundne erstatninger	17	2	15
Værdi af udbedring ved ansvarlig for skade	2,5	3	4
Advokatudgifter m.v. i regressager	5	3	3



Gyldenrisparken, København S • Renovering og nye plejeboliger • Bæredygtigt byggeri • Boligselskabet Lejerbo

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

Fonden rejser ikke regressager mod de ansvarlige for skaderne, hvis der ikke er midler eller en forsikringsdækning, som i sidste ende kan honorere fondens økonomi-

ske krav. Men der har været nogle sager, der har trukket så længe ud, at de ansvarlige virksomheder har mistet deres midler under sagens gang.

#### **Reservationsbeløb**

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

Reservationsbeløbet i den enkelte sag udgår, når skaderne er udbedret, og fonden har udbetalt sin dækning til bygningssejeren. Det gennemsnitlige reservationsbeløb pr. sag var i 2010 ca. 550.000 kr. Det er lidt lavere end niveauet fra de senere år.

# Erfaringsformidling

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

## Orienteringsmøder

De årlige orienteringsmøder for eftersynsfirmaerne er en hovedaktivitet, hvor vi orienterer om udvalgte byggetekniske og juridiske forhold herunder bl.a. forhold, som har vist sig i det forløbne års eftersyns- og skadesager. I 2010 gennemførtes 5 møder fordelt over hele landet. 104 firmaer med 190 medarbejdere deltog i møderne. Også i 2010 havde vi inviteret eksterne oplægsholdere, og temaet var "De nye energibestemmelser – hvor er problemerne?" Programmet og materialet, der blev vist ved møderne, kan ses på fondens hjemmeside [www.byggeskafonden.dk](http://www.byggeskafonden.dk).

## Byggetekniske artikler

En række fagblade har efterspurgt artikler fra fonden. Artiklerne er enten produceret af fonden selv eller af fagbladene på grundlag af interview af en medarbejder i fonden. Artiklerne, som fonden selv har produceret, kan findes på fondens hjemmeside.

## Kurser og undervisning

Fonden har videregivet sine erfaringer dels via indlæg på en række møder i diverse foreninger og firmaer og dels i forbindelse med undervisning på forskellige kurser.

## Deltagelse i følgegrupper

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

## Deltagelse i BYG-ERFA

Fonden sidder i bestyrelsen og i teknikergruppen for BYG-ERFA. Den aktive deltagelse i dette arbejde er meget vigtig i relation til at forbedre den byggetekniske kvalitet generelt. Da arbejdet bygger på erfaringer, har det derfor også været naturligt, at fonden har bidraget som forfattere til en række erfaringsblade. Herudover har fonden deltaget som indlægsholder ved en række temamøder arrangeret og tilrettelagt af BYG-ERFA.

## Deltagelse i DUKO

Fonden er medstifter og medejer af DUKO – Dansk Undertagsklassifikationsordning ApS. Fonden sidder både i bestyrelsen og i teknikergruppen. Formålet med DUKO er at formidle viden om undertagsprodukter og klassificere disse, så bygherrer, rådgivere og udførende har et kvalificeret grundlag for at vælge undertag i en konkret byggesag. Det er fondens opfattelse, at DUKO på få år har medvirket til at højne kvaliteten og reducere svigt og skader i undertage. Efter opfordring fra flere sider overvejes det at udvide DUKO til også at omfatte fugtspærremembraner.



Silkeborgvej, Aarhus • Ungdomsboliger • Solenergi • Boligforeningen Højbo • Boligforeningen af 1983



H2 College, Birk • Ungdomsboliger • Passivhuse • Boligselskabet Fruehøjgaard

# 1-års eftersyn

## Svigt gruppe 4 og 5

2004:	4 %
2005:	4 %
2006:	3 %
2007:	2 %
2008:	1 %
2009:	2 %
2010:	3 %

## Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2010 sagsbehandlingen af 101 bebyggelser med 3.059 boliger, hvilket svarer til gennemsnitligt 30 boliger pr. bebyggelse.

Antallet af eftersyn er væsentligt lavere end i 2009. Det skyldes, at der i perioden 2007-2009 blev givet støttetilsagn til kun ca. 6.500 boliger svarende til ca. 220 bebyggelser. Til gengæld er antallet af boliger pr. bebyggelse vokset til 30 boliger.

I kun 3 af bebyggelserne blev der registreret byggeteknisk svigt i gruppe 4, der bør udbedres i umiddelbart forlængelse af eftersynet. Gruppe 4-svigt vil normalt være dækningsberettigede, hvis de bliver anmeldt. De 3 bebyggelser svarer til 3 % af alle sagsbehandlede 1-års eftersyn.

Det er glædeligt, at kvaliteten i de almene nybyggerier fastholdes på det høje niveau, som siden 2002 har bevirket, at antallet af alvorlige svigt i gruppe 4 kan holdes på under 5 %. Selv med færre byggerier i ordrebogen hos entreprenørerne og rådgiverne er kvalitetsniveauet fra de tidligere år fastholdt.

De almene bygherrer har dermed formået at fastholde kvalitetsniveauet herunder at omsætte fondens erfaringsformidling til et løft i den byggetekniske kvalitet.

## Gruppe 2

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

## Gruppe 3

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

## Gruppe 4

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

## Svigtgrupper

### Gruppe 5

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

### Gruppe 1

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

# 1-års eftersyn

## Sagsbehandlede 1-års eftersyn 2010

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	25	0	72	4	101
Antal sagsbehandlede boliger	539	0	2.394	126	3.059
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	489	0	2.321	84	2.894
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5	1	0	2	0	3
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	10	0	117	0	127
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	0,2	0	4,1	0	4,3
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	4%	0%	3%	0%	3%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	2%	0%	5%	0%	4%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,1%

## Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

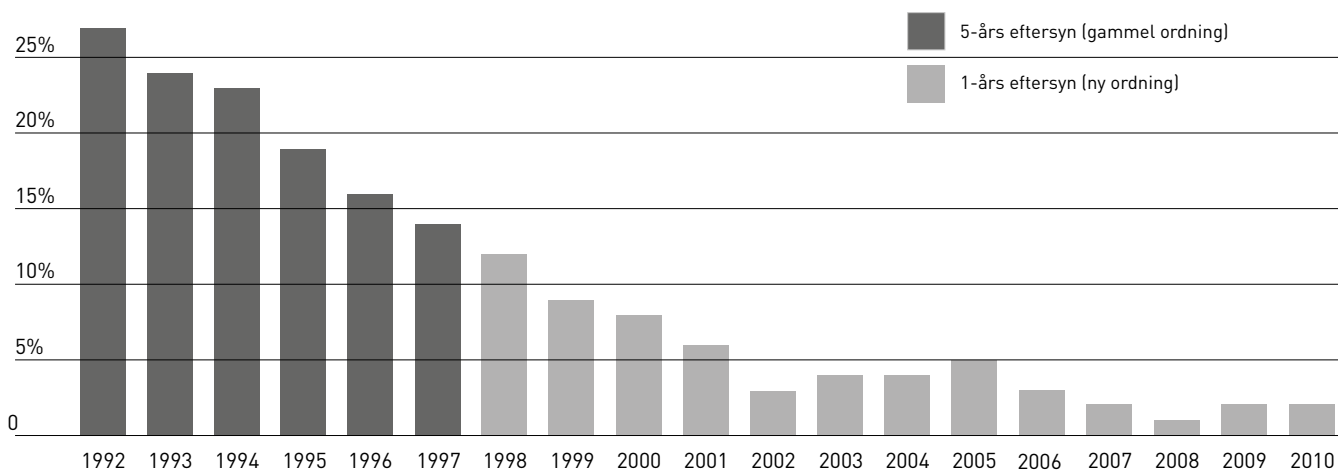
Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Stabilitet	1	200	200
Vægge	3	1.300	400
Tage	2	2.800	1.400
I alt	6	4.300	700



Stenløse Syd • Lavenergiboliger • Stenløse-Ølstykke Boligforening

### Udviklingen i væsentlige svigt 1992-2010

Antal byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til alle byggerier med aflevering de anførte år. (Gruppe 4 og 5 – se side 17). Der er endnu ikke gennemført 1-års eftersyn af alle byggerier, der er afleveret i 2010.



## 5-års eftersyn

### Svigt gruppe 4 og 5

2003:	10 %
2004:	8 %
2005:	6 %
2006:	4 %
2007:	3 %
2008:	3 %
2009:	3 %
2010:	2 %

### Sammenfatning

Fonden afsluttede i 2010 sagsbehandlingen af 302 bebyggelser med 7.468 boliger svarende til gennemsnitlig 24 boliger pr. bebyggelse. I 7 af bebyggelserne svarende til 2 % blev der registreret 8 svigt i gruppe 4 (se forklaring s. 17). De bør udbedres i umiddelbar forlængelse af 5-års eftersynet.

Ved 1-års eftersynene blev disse 8 svigt registreret således:

- I 3 bebyggelser blev 3 svigt vurderet til gruppe 4
- I 3 bebyggelser blev 3 svigt vurderet til gruppe 3
- I 2 bebyggelser blev 2 svigt vurderet til gruppe 2

Heraf er der i én bebyggelse registreret 2 gruppe 4-svigt ved 5-års eftersynet.

Bygningsejerne har enten ikke formået at få de ansvarlige til at udbedre svigtene, eller også har udbedringerne ikke været tilstrækkelige.

I de 3 bebyggelser blev svigtene allerede ved 1-års eftersynet vurderet som så væsentlige, at de blev placeret i gruppe 4. Svigtene drejede sig både om svigt i projekteringen og udførelsen af bl.a. inddækninger ved murkroner og ovenlys, valg af forkert undertag og binding af vingetagsten med lav taghældning samt svigt i de bærende og stabiliserende konstruktioner.

I de sidste 5 bebyggelser blev svigtene ved 1-års eftersynet vurderet til gruppe 2 eller 3. Svigtene drejede sig om stabiliteten i altangange og i ydervægge herunder ved vinduesoverligger, forvitrede mørtelfuger og utilstrækkelige inddækninger ved murkroner.

Ved 1-års eftersynene af de 302 bebyggelser var der gruppe 4-svigt i 12 svarende til 4 %

af bebyggelserne. Heraf var der fortsat gruppe 4-svigt i 3 bebyggelser ved 5-års eftersynene. For de øvrige 9, hvor der ved 5-års eftersynene ikke længere var svigt i gruppe 4, blev udbedringsomkostningerne ved 1-års eftersynene skønnet til ca. 7,1 mio. kr. svarende til 0,8 mio. kr. i gennemsnit.

I alle 9 bebyggelser har bygningsejerne – i nogle tilfælde med fondens medvirken – i forlængelse af 1-års eftersynet fået de ansvarlige til at foretage udbedring, således at der ved 5-års eftersynene ikke længere var svigt i gruppe 4. Det er meget tilfredsstillende, at udbedring af svigtene i disse 9 bebyggelser – med skønnede udgifter på ca. 7,1 mio. kr. – er sket uden udgifter for Byggeskadefonden. For de ansvarlige betyder disse udbedringer formentlig, at de mister fortjenesten og måske får tab på disse byggerier. Byggeriets parter har derfor en væsentlig økonomisk interesse i at undgå disse svigt.

### Svigttyper

Ved 5-års eftersynene blev der registreret 8 svigt i gruppe 4 på 7 bebyggelser.

Svigtene drejede sig om inddækninger ved murkroner og ovenlys, undertag og binding af vingetagsten samt svigt i de bærende og stabiliserende konstruktioner.

De kalkulerede omkostninger til udbedring af svigtene beløber sig til ca. 4,1 mio. kr. svarende til gennemsnitligt 0,6 mio. kr. pr. bebyggelse. Det er på niveau med de tidligere års gennemsnitlige udbedringsomkostninger med 2008 som en undtagelse: 2009: 0,7 mio. kr., 2008: 1.0 mio. kr., 2007: 0,7 mio. kr., 2006: 0,75 mio. kr., 2005: 0,6 mio. kr.

Udbedringsomkostningerne i 2 af bebyggelserne svarer til ca. 6 % af håndværkerudgifterne og omkostningerne ved opførelsen.

## Sagsbehandlede 5-års eftersyn 2010

	Almene familieboliger	Private andelsboliger	Ældre- boliger	Ungdoms- boliger	I alt
Antal sagsbehandlede bebyggelser	89	22	178	13	302
Antal sagsbehandlede boliger	2.140	404	4.280	644	7.468
Håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen i mio. kr. inklusiv moms	1.790	402	3.431	252	5.875
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5	1	1	5	0	7
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5	2	18	114	0	134
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i mio. kr. inklusiv moms	0,1	0,5	3,5	0	4,1
Byggerier med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til bebyggelser i alt	1%	5%	3%	0%	2%
Boliger med svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til boliger i alt	0%	4%	3%	0%	2%
Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4 eller 5 i forhold til håndværkerudgifter og omkostninger ved opførelsen	0,0%	0,1%	0,1%	0%	0,1%

## Kalkulerede omkostninger til udbedring af svigt i gruppe 4

Omkostninger inklusiv moms i ca. 1.000 kr.

Bygningsdele	Antal svigt	Udbedrings- omkostninger i alt	Udbedrings- omkostninger pr. bebyggelse
Bærende og stabiliserende konstruktioner	2	900	400
Beton	1	300	300
Tage	3	1.200	400
Vægge	1	1.500	1.500
Afløb	1	300	300
I alt	8	4.200	500

## Retsafgørelse

### **Rådgiverfejl: Skønsmand fejlvurderede udbedringsmetode. Byggeskadefonden tilkendt 11 mio. kr. i stabilitetssag.**

I et byggeri fra 1995 med næsten 100 boliger i Nordsjælland opstod der i løbet af de første år revnedannelse i vægge af porebetonelementer. Byggeriet består af såkaldte punkthuse i 2 etager med pyramideformet tagkonstruktion. Kort efter 5-års eftersynet anerkendte Byggeskadefonden de konstruktive forhold som dækningsberettigede og iværksatte syn og skøn. I byggeriet var der en række andre problemer, herunder med facadebeklædning af brædder, som har medvirket til det langstrakte retsopgør.

Klageskrift i fondens sag mod rådgiver – et ingeniørfirma – og entreprenører blev udtaget i 2004. Skønserklæringer i sagen forelå i 2002, 2004, 2007, 2008 og 2009.

Da fonden i 2004 vurderede, at skønsmanden i det væsentlige havde sikret bevisoptagelse iværksattes projektering af udbedringen, da der var tale om meget omfattende revnedannelser, som gav anledning

til betydelig uro i boligafdelingen. Udbedringen var tilendebragt i 2007, og fondens udgifter hertil løb op i 13 mio. kr. uden bygge-lånsrenter.

Udbedringen indebar bl.a., at der blev indbygget stålkonstruktioner i ydervæggene. Disse stålelementer blev fastgjort i fundament, etageadskillelse og tagkonstruktion, samtidig med etablering af en stiv vandret loftsskive (gangbro af krydsfiner). Den gennemførte udbedring gik videre og var væsentligt dyrere end den udbedring, som den udpegede skønsmand forinden havde foreslået.

Skønsmanden havde i sine skønserklæringer peget på, at der var alvorlige problemer med de konstruktive forhold i form af

- Mangelfuldt projekt
- Manglende beslag
- Dårlig limning af porebetonelementer
- Slappe/manglende vindtrækbånd
- Revner

Men skønsmanden mente, at man godt kunne basere udbedringen på de eksisterende vægge, idet der skulle tilføres nogle beslag og hjørnesamlinger samtidig med opstramning af trækbånd og omhyggelig oplimning af revner. Han anslog udgifterne hertil til lidt over 4 mio. kr.

Fondens teknikere og 3 ingeniørfirmaer med speciale i konstruktive forhold fandt det ikke forsvarligt at lade de gennemrevnede vægge af porebeton indgå i bygningernes konstruktive system – som i det oprindelige projekt – og som foreslået af skønsmanden.

### **Voldgiftssagen blev afgjort i 2010**

Fondens advokat pegede på alvorlige stabilitetsmangler, som primært skyldtes projekteringsfejl begået af det indklagede in-



ingeniørfirma. Hertil kom mindre udførelsesfejl begået af 2 entreprenørfirmaer som påvist af skønsmanden. Disse udførelsesfejl burde være set af ingeniørfirmaets tilsyn. Fondens krav blev opgjort til 12½ mio. kr. plus procesrenter.

Det indklagede ingeniørfirma ville frifindes, da der ikke var tale om projekteringsfejl, eller kun betale et mindre beløb, bl.a. fordi den gennemførte udbedring var alt for dyr. Desuden pegede ingeniørens advokat på, at revnerne skyldtes kritiske udførelsesfejl, at det var projektets samlede økonomi (sparerunder i bygherrens interesse), der var medvirkende årsag til problemerne, og at brug af 75 mm porebetonelementer måtte anses som en udviklingsskade, da disse elementer kort tid efter opførelsen blev taget af markedet.

Entreprenørerne ville frifindes eller kun betale mindre beløb og påpegede ligesom ingeniøren, at udbedringen havde været for dyr.

Under voldgiftsrettens behandling af sagen blev der bl.a. afgivet forklaring af skønsmanden og af den ingeniør, der havde projekteret udbedringen for Byggeskadefonden. Her fastholdt skønsmanden sit forslag til byggeprogram som værende tilstrækkeligt, idet han dog samtidig kunne tilslutte sig den gennemførte udbedring. Fondens ingeniør forklarede, at han ikke fandt det forsvarligt at lade de svage vægge indgå i beregningen af vindlast på bygningerne, og at skønsmandens forslag derfor var utilstrækkeligt.

Voldgiftsretten, som bestod af 2 tekniske fagdommere og en juridisk dommer, fastslog i en kendelse, at den indklagede ingeniør var ansvarlig for skaderne som følge af projekteringsfejl.

Entreprenørerne blev frifundet, fordi de konstaterede udførelsesfejl var af underord-

net betydning. For vindtrækbåndenes vedkommende fandt retten, at deres betydning ikke var fuldt klarlagt under sagen, og retten fandt det kritisabelt, at tilsynet ikke havde fulgt tæt op på de trækbånd, som ifølge ingeniørfirmaet var en vigtig del af stabilitetsprojektet. For limfugningens vedkommende fandt retten, at der i et vist omfang var tale om ansvarspådragende fejl, men disse fejl var, om ikke bagatelagtige, så dog – set i forhold til projekteringsansvaret – af så ringe betydning, at der ikke var grundlag for at pålægge erstatningsansvar.

Voldgiftsretten var i princippet enig i nødvendigheden af det udbedringsprojekt, Byggeskadefonden havde gennemført. I mangel af dokumentation for den eksisterende loftskives egenskaber blev udførelsen af gangbro i tagrummene dog undtaget. Kendelsen indeholder følgende bemærkning om valg af udbedringsmetode:

”Det er voldgiftsrettens samlede vurdering, at den af skønsmanden foreslåede løsning med nye glidningsforankringer, etablering af samlinger i hjørner, opstramning af vindtrækbånd og omhyggelig injicering af revner – hvilket ville skulle ske i flere omgange – ikke ville give bygherren den fuldt tilstrækkelige sikkerhed for, at kravene til stabiliteten var opfyldt og ville vedblive med at være det.”

På denne baggrund fik fonden tilkendt næsten 11 mio. kr. i erstatning, hvortil kom ca. 3 mio. kr. i renter. Yderligere fik fonden tilkendt 600.000 kr. til dækning af omkostninger men pålagt at dække de frifundne entreprenørers omkostninger med i alt 700.000 kr.

Ovennævnte er en meget kort gengivelse af sagen. For en ordens skyld kan oplyses, at voldgiftsretten ikke tog hensyn til indsigelsen om udviklingsskade, og at der samtidig blev afsagt kendelse om rådgiveransvar for mangelfuld bræddebeklædning.

Læs om stabilitet under byggetekniske erfaringer på fondens hjemmeside [www.byggeskadefonden.dk](http://www.byggeskadefonden.dk)



Lærkehaven I, Lystrup • Forsøgsbyggeri, solenergi • Boligselskabet Ringgården

# Regnskabs hovedtal

## Svagt faldende beholdninger

Fondens samlede beholdninger udgjorde ca. 659 mio. kr. ultimo 2010, hvilket er et mindre fald set i forhold til året før, hvor de udgjorde ca. 685 mio. kr. Beholdningerne er skabt ved reservationer til skadedækninger, af reservefonden og af bidragssaldoen, der skal finansiere eftersyn og fremtidige skadedækninger, der endnu ikke er anmeldt. Fonden er forpligtet til at dække byggeskader, der anmeldes senest 20 år efter byggeriets aflevering. Fonden omfattede ultimo 2010 ca. 7.600 byggerier med ca. 165.000 boliger.

## Stort fald i reservationer og store erstatninger

Udbetalt/reserveret skadedækning udgør i 2010 en nettoindtægt på ca. 23 mio. kr. I 2009 var der en nettoudgift på ca. 39 mio. kr. Årsagen er et markant fald i reservationerne, der sammen med store indbetalte skadeerstatninger overstiger de udbetalte skadedækninger inkl. omkostninger. Der er således tilbageført ca. 23 mio. kr. til bidragssaldoen. Reservationsbeløbet udgør ultimo 2010 ca. 129 mio. kr. mod ca. 202 mio. kr. ultimo 2009.

I 2010 er der afsluttet 100 sager med en gennemsnitlig dækning på ca. 600 t.kr. Dette gennemsnit varierer en del fra år til år afhængig af sagernes karakter. Antallet af anmeldelser udviser i 2010 et fald og ligger på det laveste niveau i mange år.

## Faldende indtægter

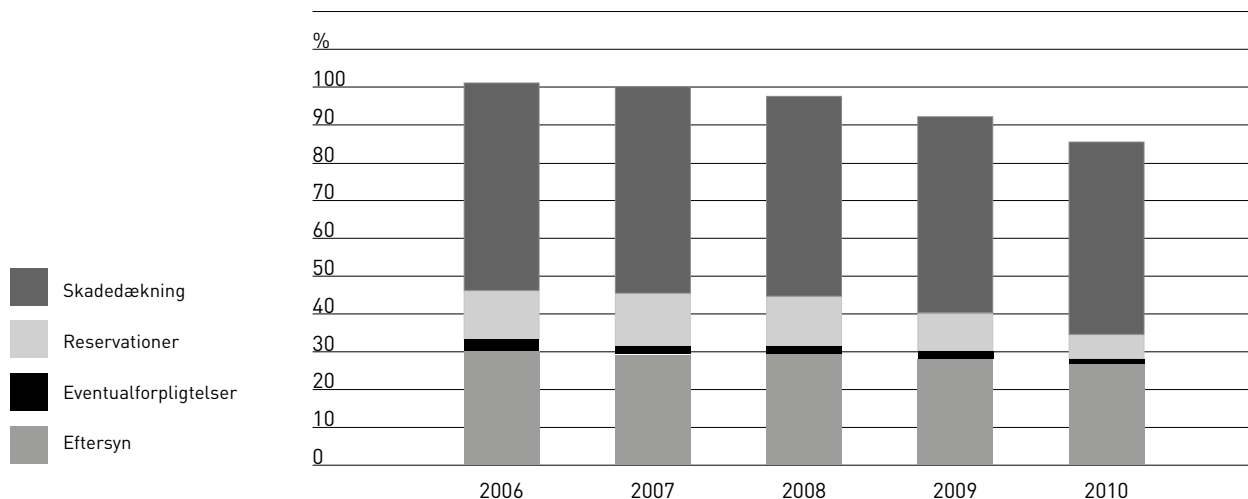
De pålignede bidrag udgjorde ca. 35 mio. kr. i 2010, hvilket er et fald i forhold til året før, hvor de udgjorde ca. 46 mio. kr. De årlige bidragsindbetalinger steg i perioden 1998-2004, hvorefter de er faldet. Der forventes en stigende tendens i de kommende år som følge af, at kommunerne har meddelt støttetilsagn til ca. 4.300 boliger i 2009 og ca. 16.600 boliger i 2010.

## Mindre afkast

De finansielle nettoindtægter var ca. 29 mio. kr. i 2010, hvilket er et fald i forhold til året før, hvor afkastet var 44 mio. kr. Afkastet varierer i takt med udviklingen i renteniveauet. Midlerne er anbragt i tre porteføljeplejeaftaler. Set over en længere periode har fondens beholdning af danske børsnoterede stats- og realkreditobligationer opnået et afkast, der har oversteget pengemarkedsrenten.

## Udgifter 2006-2010

Opgjort i % af bidrag og reservefondsandel



# Regnskabet's hovedtal

## Regnskab 2010

Beløb i 1.000 kr.	2008	2009	2010
<b>Omkostninger til rekvirerede eftersyn</b>			
Modtagne fakturaer vedrørende 1-års eftersyn	11.171	10.717	6.249
Kontrakter vedrørende 1-års eftersyn	3.782	3.100	1.566
Tilbageført fra foregående år	-4.745	-3.782	-3.100
Modtagne fakturaer vedrørende 5-års eftersyn	16.940	12.954	11.172
Kontrakter vedrørende 5-års eftersyn	6.764	4.100	3.181
Tilbageført fra foregående år	-5.171	-6.769	-4.100
<b>Eftersyn i alt</b>	<b>28.746</b>	<b>20.320</b>	<b>14.968</b>
<b>Udbetalt / reserveret skadedækning</b>			
Betalt skadedækning	61.669	55.861	49.799
Reserveret skadedækning	219.006	202.000	129.200
Tilbageført fra foregående år	-235.742	-219.006	-202.000
<b>Skadedækning i alt</b>	<b>44.933</b>	<b>38.855</b>	<b>-23.001</b>
<b>Status for bidrag</b>			
Saldo primo	316.225	306.287	292.973
Pålignede bidrag	61.431	45.795	34.853
Årets bidragsforrentning m.v.	2.310	65	0
Eftersyn i alt	-28.746	-20.320	-14.968
Skadedækning i alt	-44.933	-38.854	23.001
<b>Saldo ultimo</b>	<b>306.287</b>	<b>292.973</b>	<b>335.859</b>
<b>Status for reservefond</b>			
Saldo primo	190.618	194.703	215.955
Finansielle nettoindtægter m.v.	38.461	44.162	29.276
Administrationsomkostninger m.m.	-32.066	-22.845	-23.423
Overført bidragsforrentning m.v.	-2.310	-65	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>194.703</b>	<b>215.955</b>	<b>221.808</b>

Bemærkninger:

Administrationsomkostninger består af omkostninger til administration og personale.



Lærkehaven III, Lystrup • Passivhuse, solenergi • Boligselskabet Ringgården

# Bestyrelse og medarbejdere

## Byggeskadefonden

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

## Bestyrelse pr. 31. december 2010

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

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

Eske Groes, Kommunernes Landsforening  
(valgt af Kommunernes Landsforening)

Louise R. Henriksen, Frederiksberg Kommune  
(valgt af Københavns og Frederiksberg kommuner)

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

Per A. Larsen, Vridsløselille Andelsboligforening  
(valgt af Boligselskabernes Landsforening)

Eva B. Møller, Statens Byggeforskningsinstitut  
(valgt af Socialministeriet som særlig sagkyndig)

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

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

## Medarbejdere pr. 31. december 2010

### Direktion

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

### Jura

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

### Teknik

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

### IT

Niels Erik Birkbak  
Martin Edlich  
Per D. Jørgensen  
Folke Rügge

konstruktion

gennemgang

ungdomsboliger

byggeskader

bæredygtig

**ÅRSBERETNING 2010**

Layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Foto: Jens V. Nielsen

Produktion: Vilhelm Jensen & Partnere

Oplag: 2.900

© Byggeskadefonden 2011

