

Organisation	Version	
Gørlev Boligselskab	1.0	
Politik	Dato for udarbejdelse	Dato for ajourføring
Vedligeholdelse af ejendomme	18.04.2023	

Vedligeholdelse af ejendomme

1) Beskrivelse:

Politikken omhandler politik for vedligeholdelse af boligorganisationens ejendomme, herunder anvendelse af henlæggelser til vedligeholdelse.

2) Regulering:

Følgende fremgår bl.a. af Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen)

Henlæggelser og vedligeholdelse

§ 62. I afdelinger, der ikke er omfattet af Byggeskadefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., skal der én gang årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. Gennemgangen omfatter ikke de enkelte lejemål indvendigt. På baggrund af gennemgangen udarbejdes en rapport om ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Stk. 2. I afdelinger, der er omfattet af Byggeskadefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., gælder reglerne i bekendtgørelse om bygningsdrift.

§ 63. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Fornyelse af tekniske installationer.
- 2) Hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse kan dog uanset stk. 1, beslutte, at en afdeling skal henlægge samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele og installationer.

Stk. 3. Henlæggelsernes størrelse efter stk. 1 og 2 fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Stk. 4. Landsbyggefonden kan med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse bestemme, at den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i stk. 3, skal udformes i overensstemmelse med et klassifikationssystem for forvaltning.

§ 64. Den rapport om ejendommens tilstand, der er nævnt i § 62, stk. 1, og den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i § 63, stk. 3, skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

§ 65. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning eller betaling af et normalstandsættelsesbeløb, i det omfang udgifterne hertil ikke påhviler fraflyttende lejere i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 26 i lov om leje af almene boliger.
- 2) Indvendig vedligeholdelse af lejlighederne i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 3) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 4) Tab ved lejeledighed og fraflytninger i det omfang, tabet skal dækkes af afdelingen, jf. § 43, stk. 1, 6. pkt.

Stk. 2. Herudover kan boligorganisationens afdelinger henlægge passende beløb til nedsættelse af beboerindskud, jf. § 57.

Organisation Gørlev Boligselskab	Version 1.0	
Politik Vedligeholdelse af ejendomme	Dato for udarbejdelse 18.04.2023	Dato for ajourføring

§ 66. De afdelinger, som er nævnt i § 24, stk. 4, foretager årligt passende henlæggelser til konsolidering af afdelingens økonomi.

§ 67. Henlagte midler kan ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet. Midlerne kan dog udlånes efter reglerne i § 51.

Stk. 2. Der kan ikke henlægges til moderniserings- og forbedringsarbejder.

§ 68. Bestemmelserne i §§ 62-65 og 67 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger og almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

3) Politik

Det er bestyrelsens overordnede politik at opretholde boligorganisations ejendomme i en god vedligeholdelsesstand, således at lejerne er tilfredse og boligerne kan genudlejes.

Der henlægges til Planlagt vedligeholdelse (konto 401) i henhold til vedligeholdelsesplanerne.

Sondringen mellem Løbende vedligeholdelse (konto 115) og Planlagt vedligeholdelse (konto 116) foretages ud fra indholdet af vedligeholdelsesplanerne. Er udgiften ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanerne anses udgiften for at være almindelig vedligeholdelse, der konteres på konto 115.

4) Målsætning

Det er boligorganisationens politik, at boligerne kan lejes ud og at større reparationer og skader undgås.

5) Målepunkter

Der måles overordnet årlige på følgende parametre:

- Fraflytningsprocent
- Afholdt vedligeholdelse pr. lejemål og m2
- Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse pr. lejemål og m2

6) Forretningsgang

Der udarbejdes vedligeholdelsesplaner i overensstemmelse med lovgivningens regler.

Den løbende kontering af vedligeholdelsesudgifter sker i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne.