



Henlæggelsespolitik for Boligforeningen 3B

Vedtaget af bestyrelsen den 28. marts 2011

Formål og værdier

Boligforeningen 3B lægger vægt på, at 3B's boliger er og forbliver attraktive for fremtidige beboere. Organisationsbestyrelsen har derfor vedtaget denne politik for henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendomme (henlæggelsespolitik).

Formålet med Boligforeningen 3B's politik for henlæggelsespolitik er at bevare værdien af 3B's aktiver, ligesom aktiverne skal fremstå med en vedligeholdelsesstand, der nu og i fremtiden understøtter rammerne for det gode liv i Boligforeningen 3B's afdelinger.

Nøgletal for henlæggelser viser, at der i 3B er store forskelle såvel i årets henlæggelser som i henlæggessaldi. Variationen i henlæggelser er formentlig større end variationen i henlæggelsesbehov. Nogle steder er der derfor behov for at henlægge mere, således at den nødvendige vedligeholdelse kan foretages.

Bygningseftersyn

Boligforeningen 3B gennemfører hvert 4.-5. år et bygningseftersyn, hvor der sker en teknisk gennemgang og dokumentation af ejendommens klimaskærm, fællesarealer og installationer. Der vil i forbindelse med bygningseftersyn også ske en gennemgang og dokumentation af problemstillinger vedrørende den indre del af lejemål, der relaterer sig til afdelingens planlagte og periodiske vedligeholdelse.

På grundlag af eftersynet estimeres tidspunkt og pris for gennemførelse af de nødvendige vedligeholdelses- og genanskaffelsesmæssige aktiviteter, ud fra hvilke der genereres henlæggelsesbudget med en tidshorisont på 20 år. Boligforeningen vurderer alle ejendommens bygningsdele og installationer ud fra en forventet livscyklus.

Årlig gennemgang

I tillæg til bygningseftersynet, som gennemføres hvert 4.-5. år, gennemfører 3B en årlig gennemgang af den enkelte afdelings vedligeholdelsesstand, jf. også driftsbekendtgørelsens §60. Gennemgangen sker normalt med udgangspunkt i rapporten om bygningseftersyn på afdelingen. Afdelingens vedligeholdelsesniveau dokumenteres ved registrering af vedligeholdelsesstandard og – omkostning på den enkelte bygningsdel. Efter den årlige gennemgang udarbejder/reviderer 3B det 20-årige henlæggelsesbudget.

Derved tydeliggøres behovet for kapital til hhv. større planlagte vedligeholdelsesarbejder og genanskaffelse, og afdelingen kan henlægge i overensstemmelse hermed, således at det nødvendige beløb forefindes på tidspunktet for aktivitetsgennemførelsen.

3B beskriver alle opgaver for den planlagte og periodiske vedligeholdelse og udarbejder en oversigt til forelæggelse for afdelingen. Det kommende års vigtigste aktiviteter beskrives med henblik på fremlæggelse og godkendelse på det ordinære afdelingsmøde.

Henlæggelse til indvendig vedligehold

Boligforeningen 3B ønsker, at der i de enkelte afdelinger henlægges midler til at holde en forsvarlig vedligeholdelsesstandard for den del af lejemålene, der er dækket af de indvendige vedligeholdelsesordninger.

Afdelingsmødet i den enkelte afdeling beslutter, hvilken type vedligeholdelsesordning afdelingen skal have. Boligforeningen 3B tilser, at der er en forsvarlig henlæggelse uanset ordning, samt at vedligeholdelsesstandarden for den indvendige vedligeholdelse er tidssvarende for det enkelte lejemål.

Henlæggelse til tab ved fraflytning

Boligforeningens afdelinger henlægger midler til afholdelse af omkostninger, der opstår som følge af tab til fraflytning. Henlæggelsens niveau bør som minimum afspejle den enkelte afdelings tab gennem de seneste 5 år.

Støtten til afdelingsdemokratiet

Afdelingen godkender afdelingernes driftsbudget for det kommende år. Budgettet indeholder økonomi til årets aktiviteter, samt et beløb til henlæggelse til den planlagte og periodiske vedligehold. Det årlige afsatte beløb fastsættes med udgangspunkt i afdelingens dokumenterede vedligeholdelsesplan, der samtidig indeholder en likviditetsoversigt.

3B's administration har til opgave at gøre det muligt for afdelingsbestyrelserne at fremlægge et budget, der indeholder henlæggelse til vedligeholdelse af afdelingens ejendomme, således at ejendommenes værdi bevares, og sådan at de fremstår med en vedligeholdelsesstand, der understøtter rammerne for det gode hverdagsliv i Boligforeningen 3B's afdelinger.

Administrationen skal følge op på, at de vedtagne afdelingsbudgetter gør det muligt at henlægge tilstrækkeligt til vedligeholdelse af afdelingens aktiver.