

GI

BEDRE
BOLIGER



Beretning 2012

Beretning 2012

Året 2012	3
GI lån	6
GI konto	8
GI påbudt vedligehold	12
GI registrering	13
GI udvikling	15
GI regnskab	18
Tabelsamling	22
GI organisation	28

DM I SKILLS – MED STØTTE FRA GI

Årets beretning er illustreret med fotos fra DM i Skills 2013 i Århus.

Ved årets danmarksmesterskaber i byggetekniske fag var GI hovedsponsor.

Der blev kåret 42 danmarksmestre, som dermed er kvalificeret til WorldSkills i Leipzig oktober 2013.

Konkurrencerne er med til at underbygge den faglige stolthed, og det synes GI er vigtigt at støtte.



Året 2012 og starten af 2013

Bred indsats for bedre renovering

GI's mission om at skabe bedre boliger søges opnået gennem en bred vifte af aktiviteter og initiativer inden for bygningsrenovering. De traditionelle aktiviteter består i administration af vedligeholdelseskonti, billige lån til vedligeholdelse og forbedring samt tilskud til konkrete udviklingsprojekter.

I de sidste par år er disse aktiviteter blevet udbygget med en række nye initiativer, der sigter imod at øge interessen for og stoltheden over at arbejde med bygningsrenovering. Hele byggebranchen fra private virksomheder over interesseorganisationer og fonde til styrelser, ministerier og folketingsudvalg søges inddraget i dette arbejde med at skabe mere effektiv og innovativ renovering. Det langsigtede formål er at skabe funktionelle, holdbare, bæredygtige og smukke boliger og bygninger.

I 2011 blev Renovering på dagsordenen igangsat i samarbejde med Bygherreforeningen og et antal øvrige partnere. Der er udarbejdet en Hvidbog om Bygningsrenovering samt en række analyser af fx bygningsgenerationer, der står over for renovering samt af de nødvendige kompetencer inden for renovering. Disse analyser er præsenteret i artikler og drøftet på en lang række møder og arrangementer med fagfolk og politikere. Det lykkedes blandt andet at få en 13 sider lang artikel i det velanskrevne internationale magasin: "Urban Regeneration and Renewal". Efter afslutningsarrangementet i 2012 blev det konkluderet, at det på den ene side er lykkedes at sætte renovering på dagsordenen, men at der på den anden side fortsat er behov for, at GI understøtter denne indsats. Bestyrelsen har derfor besluttet at videreføre projektet i 2013.

Sideløbende tog GI sammen med Realdania initiativ til at nedsætte Tænketanken om Bygningsrenovering med omkring 20 af byggeriets forskellige parter. Tænketanken afsluttede sit arbejde med udgangen af 2012, og Tænketankens rapport blev offentliggjort ved et arrangement den 24. januar 2013 med deltagelse af Klima, energi og bygningsminister Martin Lidegaard samt cirka 150 repræsentanter for byggebranchen. Rapporten indeholder 7 forskellige initiativer med 34 konkrete forslag, som Tænketankens parter har forpligtet sig til at arbejde videre med at implementere. Rapporten kan bestilles gratis og downloades på ejendomsviden.dk.

Ved samme arrangement den 24. januar 2013 blev det offentliggjort, at GI og Realdania sammen har stiftet en Renoveringspris, der skal kåre Danmarks bedste renoveringsprojekt. Alle kan indstille projekter til nominering, og i sidste ende vil et bredt sammensat valgkollegium vælge det bedste projekt ud fra en helhedsvurdering. Prisen, der uddeles i september 2013 gives til hele det hold, der har stået bag projektet, dvs. såvel bygherre som håndværkere og rådgivere. Alle kan indstille eller se indstillinger på renover.dk.

I forlængelse af arbejdet i Tænketanken har GI deltaget i 3 af Energistyrelsens netværksgrupper, der skal udarbejde konkrete forslag, som kan indgå i Regeringens strategi for energirenovering af den danske bygningsbestand.

Endelig skal nævnes, at GI var sponsor for DM i Skills, der blev afholdt i Århus i januar 2013, hvor Danmarks bedste kommende bygningshåndværkere blev valgt blandt et stort antal lærlinge og elever fra Tekniske Skoler. I samme forbindelse blev gennemført en ny konkurrence om DM i energirenovering, som GI havde finansieret.

Lån og bevaring

GI tilbyder billige lån til vedligeholdelse og forbedring af bindingspligtige ejendomme. Lånene adskiller sig fra almindelige realkredit- og banklån på flere måder.

- GI skal ikke tjene på sit udlån, og lånene har en fast rente, der typisk ligger under markedsrenten. Endvidere opkræves ikke administrationsbidrag eller gebyrer.
- Til gengæld kræver GI, at der udføres byggearbejder i god arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet, der ikke forringer ejendommens bevaringsværdi. GI bidrager i idéfasen med gratis rådgivning for at sikre dette.
- Lånene ydes inden for en kvote på pt. 200 mio. kr. om året, og der kan maksimalt tilbydes lån på 8 mio. kr. pr. ejendom indenfor en periode på 4 år.

GI har altså karakter af en lille specialbank, der kan tilbyde alternativ eller supplerende finansiering til renoveringsarbejder. I langt de fleste lånesager er der en god og konstruktiv dialog med den ejer, som vælger at gennemføre byggearbejder i en høj kvalitet – ofte endda således, at en række af GI's supplerende anbefalinger indgår. I nogle få sager synes ejeren, at GI stiller for høje krav, og vælger derfor finansiering fra anden kilde.

Rådgivning om Grøn Byfornyelse

I foråret 2012 indgik et bredt flertal i Folketinget en aftale om den danske energipolitik 2012-2020 (Energiaftalen), der sigter imod at reducere CO2 udledningen og gøre Danmark mere uafhængig af fossile brændstoffer. Et vigtigt middel hertil er omfattende energibesparelser i eksisterende bygninger og boliger. I forlængelse heraf har regeringen i december 2012 fremsat lovforslag om en energisparepakke i private udlejningsboliger. Lovforslaget indeholder en række forskellige ændringer, som sigter imod at løse det såkaldte paradoksproblem ved at gøre ejer og lejere mere interesserede i at gennemføre energibesparende foranstaltninger.

Et af elementerne i lovforslaget hedder Aftalt Grøn Byfornyelse, og der lægges op til, at GI kan finansiere en rådgivningstjeneste om denne nye bestemmelse. Dette skal ses i forlængelse af den rådgivning om Aftalt Boligforbedring, som GI forestod og finansierede indtil for ca. 10 år siden.

GI har drøftet med Ministeriet for By, bolig og landdistrikter, hvordan en sådan ny rådgivningsordning kan tilrettelægges, og GI's bestyrelse er som udgangspunkt positiv over for, at GI påtager sig at yde uvildig rådgivning til ejere og lejere. Loven ventes at træde i kraft den 1. maj 2013. GI's rådgivning forudsætter, at der indgås en konkret aftale med ministeriet herom.

Kundeundersøgelse

GI har i foråret 2012 fået foretaget en kundeundersøgelse af Advice A/S med fokus på, hvordan ejere og administratorer oplever kundebetjeningen. GI opfattes på den ene side som en lidt gammeldags konstruktion, men på den anden side anerkendes GI for at operere på den bedst mulige måde indenfor rammerne. GI forbindes med en høj grad af professionalisme, faglig kompetence og troværdighed, og den personlige betjening er i top. Undersøgelsen munder ud i en række anbefalinger, som vil blive implementeret i det daglige arbejde, herunder i forbindelse med digitale selvbetjeningsløsninger samt forbedringer af den skriftlige kommunikation.

Evaluering af udviklingsaktiviteter

GI kan anvende indtil 20 % af årets renteindtægter til tilskud til udviklingsprojekter efter Boligreguleringslovens § 61. I både 2011 og 2012 er bevillingen udnyttet fuldt ud med godt 20 mio. kr. Bestyrelsen tildeler tilskud på baggrund af en udviklingsstrategi, der revideres hvert 3-4 år. Det er planen, at bestyrelsen skal drøfte et udkast til revi-

deret strategi i 2013, og GI har derfor fået foretaget en evaluering af de hidtidige udviklingsaktiviteter af Oxford Research.

På baggrund af interviews med støttemodtagerne vurderes det, at langt de fleste støttede projekter ikke var blevet til noget uden GI's støtte. Endvidere vurderes det generelt, at samarbejdet med GI sker på et højt fagligt niveau, at GI er interesseret og løsningsorienteret, samt at projekterne i nogle tilfælde bliver til i et aktivt samspil med GI. Evalueringen munder ud i en række anbefalinger, som vil indgå i den kommende udviklingsstrategi.

Ændringer i bestyrelsen

Statsautoriseret revisor Dan Koefoed fra Nakskov afgik ved døden i oktober 2012. I stedet indtrådte ejendomsadministrator Lotte Engel fra Frederikssund.

Økonomi og administration

I 2012 havde GI et overskud på 72,5 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 822,5 mio. kr. Overskuddet var væsentlig større end budgetteret, hvilket skyldes, at efterspørgslen efter nye GI lån var lavere end kvoten. Kurstabt på nye lån var derfor lavere end budgetteret. Desuden var afkastet på aktieporteføljen større end budgetteret.

Det nuværende danske renteniveau er ekstremt lavt, og blandt andet derfor har GI behov for en betydelig reserve for at modstå kursfald som følge af fremtidige rentestigninger. Det er derfor bestyrelsens vurdering, at egenkapitalen gradvist skal forøges. For at sikre en passende risikospredning, samt for at forøge de forventede renteindtægter, har bestyrelsen endvidere givet mandat til, at maksimalt 20 % af de frie aktiver kan omlægges fra realkreditobligationer til virksomhedsobligationer. Endvidere er en mindre del af obligations- og aktieporteføljen overdra-

get til en ekstern forvalter under et mandat, der giver mulighed for at ændre fordelingen mellem aktier og obligationer under hensyntagen til konjunkturudviklingen. Det er målet, at en sådan aktiv allokering skal bidrage med et merafkast, og dette overvåges løbende.

Med den nuværende likviditet har GI mulighed for at tilbyde nye lån for godt 200 mio. kr. årligt. GI har imidlertid også behov for en betydelig likviditetsreserve blandt andet for at sikre, at indskud på bindingskonti kan tilbagebetales. Bestyrelsen vurderer derfor, at det ligeledes er nødvendigt at foretage en gradvis forøgelse af likviditeten.

I overensstemmelse med regeringens målsætning arbejder GI løbende på at digitalisere de administrative systemer og indføre brugervenlige elektroniske selvbetjeningsløsninger. GI har tidligere indført en digital regnskabsblanket som alternativ til de traditionelle papirblanketter. Primo 2013 er den digitale regnskabsblanket gjort endnu mere brugervenlig på baggrund af drøftelser med en række brugere. Den nye løsning vil blive markedsført aktivt i første halvår 2013. I 2013 vil der endvidere blive arbejdet på at udvikle en digital låneoplysning og låneansøgning.

Med virkning for regnskabsåret 2012 varetages revisionsopgaven af KPMG.



John R. Frederiksen
Bestyrelsesformand

Lars Axelsen
Adm. direktør

GI lån

Lånekvote og lånerente

Den årlige lånekvote var i 2012 på 200 mio. kr. Renten på nye lånetilbud kan justeres løbende for at sikre, at efterspørgslen så vidt muligt modsvarer kvoten. Renten har været 3 % p.a. siden 15. december 2011.

Lån kan ydes til klimaskærm, nye boliger, manglende badeværelser, energioptimering, tilgængelighed, udearealer, fællesarealer og fælles installationsanlæg.

Lån ydes op til 90 % af anlægsudgiften med en løbetid på op til 30 år og med mulighed for afdragsfrihed de første 5 år. Den årlige ydelse er 5,07 % på et 30-årigt lån uden afdragsfrihed. Med afdragsfrihed er den årlige ydelse 3 % af hovedstolen de første 5 år og 5,70 % de næste 25 år.

Ansøgninger

Der er i 2012 modtaget 79 ansøgninger for i alt 245 mio. kr. Ansøgningerne vedrører ejendomme i hele landet. 56 % kommer fra hovedstadsområdet. I 2011 blev der modtaget 88 ansøgninger for i alt 190 mio. kr. Ansøgningerne de sidste 4 år er vist i figur 1.

Tilbud

Der er i 2012 tilbudt 63 lån for i alt 138 mio. kr. I 2011 blev der tilbudt 75 lån for i alt 123 mio. kr. Kunderne har en frist på 2 år til at udføre arbejdet. Tilbuddene de sidste 4 år er vist i figur 2.

Udbetalinger

Der er i 2012 udbetalt 48 lån for i alt 56 mio. kr. (figur 3). I 2011 blev der udbetalt 69 lån for i alt 85 mio. kr. Udbetalingerne de sidste 4 år er vist i figur 3. Mange kunder vælger at få GI lån udbetalt med afdragsfrihed de første 5 år. I 2012 blev 57 % af lånene udbetalt med afdragsfrihed mod 59 % i 2011.

Teknikerservice

GI tilbyder et besøg af en kyndig tekniker. På mødet afklares ejendommens tilstand. Kunden får vejledning til de ønskede arbejder. I de fleste tilfælde resulterer dialogen i gode projekter, hvor der bruges håndværksmæssigt korrekte løsninger og tages hensyn til de arkitektoniske kvaliteter.

Der er i 2012 givet teknikerservice i 63 ejendomme. Ud af de 41 afsluttede sager er 12 resulteret i ansøgning om lån, svarende til ca. 29 %.

Tilstandsvurdering

GI tilbyder en gratis tilstandsvurdering, når kunden ansøger om lån. I tilstandsvurderingen er der lagt vægt på de bygningsdele, som kræver en særlig indsats. Tilstandsvurderingen er et hjælpemiddel til at komme i gang med en egentlig vedligeholdelsesplan, så de vigtigste arbejder bliver udført i den rigtige rækkefølge.

Forbrug af kvoten

Kvoten i 2012 var på 200 mio. kr. Der er i 2012 brugt 138 mio. kr. I 2011 var det samlede forbrug 123 mio. kr. Kvoteforbruget de sidste 4 år er vist i figur 4.

Ekstraordinære ydelser

Der har været en del flere ekstraordinære indfrielse i 2012 i forhold til året før. I 2012 blev der indfriet 235 lån for i alt 190 mio. kr. I 2011 blev der indfriet 139 lån for i alt 101 mio. kr.

Der er supplerende materiale om lån i tabelsamlingen side 22-23.

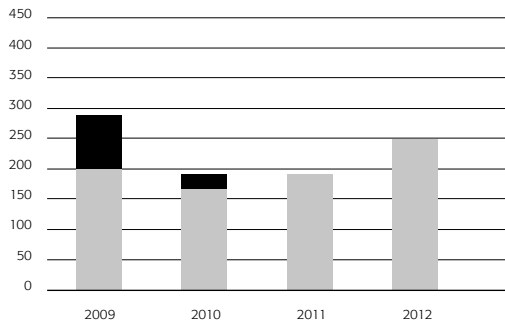


DM i Skills 2013 – Emil fra tv-programmet Store Nørd var vært ved DM i ENERGIRENOVERING.

Figur 1. **Ansøgninger**

Mio. kr.

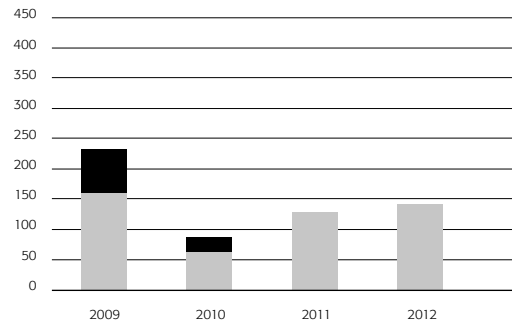
■ B - lån
■ A - lån



Figur 2. **Tilbud**

Mio. kr.

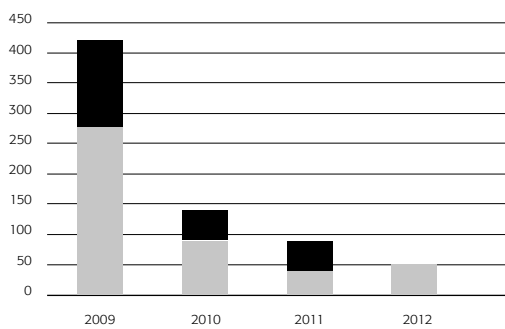
■ B - lån
■ A - lån



Figur 3. **Udbetalinger**

Mio. kr.

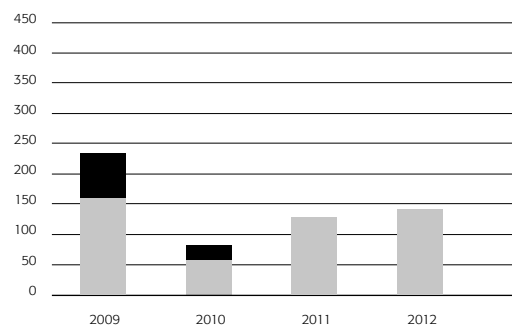
■ B - lån
■ A - lån



Figur 4. **Forbrug af kvoten**

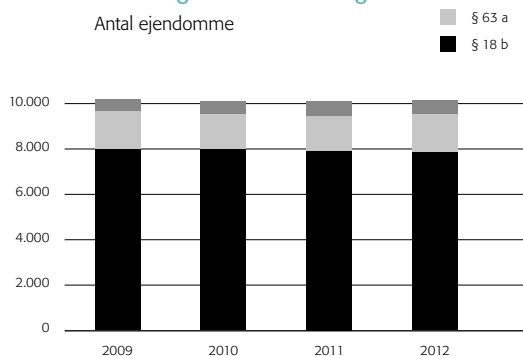
Mio. kr.

■ B - lån
■ A - lån

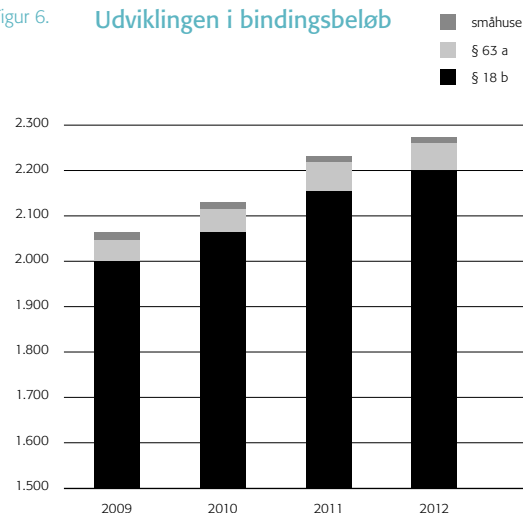


GI konto

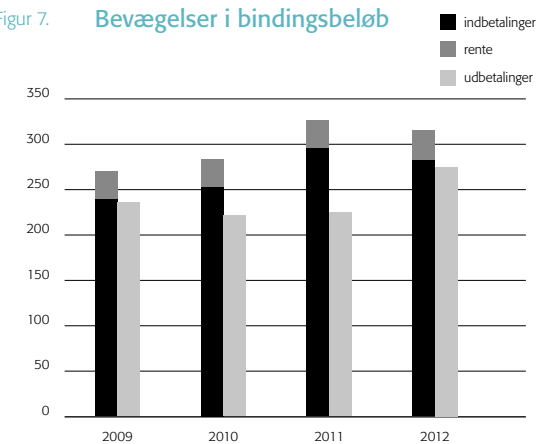
Figur 5. **Udviklingen i antal bindingskonti**



Figur 6. **Udviklingen i bindingsbeløb**



Figur 7. **Bevægelser i bindingsbeløb**



Antal bindingskonti

Pr. 31. december 2012 var der 10.140 bindingskonti inkl. småhuse, hvilket er 72 flere konti end 31. december 2011. Det skyldes primært at en kommune har valgt at skifte boligreguleringslovens regler til lejelovens regler, og det udløser i praksis flere konti. Antallet af bindingskonti er uden småhusene steget med 1 % fra 2011 til 2012. Udviklingen i antallet af bindingskonti for de seneste 4 år, opgjort pr. 31. december 2012., er vist i figur 5.

Indestående bindingsbeløb

Det samlede indestående bindingsbeløb var pr. 31. december 2012 på 2.273 mio. kr. Der er tale om en stigning på 44 mio. kr. i forhold til året før, hvor indestændet var 2.229 mio. kr. Der er indbetalt 317 mio. kr. (ekskl. rentetilskrivning) i 2012, hvilket er 18 mio. mere end året før.

Udbetalingerne har i 2012 også været større end i 2011, nemlig 273 mio. kr. mod 224 mio. kr. Rentetilskrivningen for 2012 er 36 mio. kr. Udviklingen i indestående bindingsbeløb over den seneste 4-årige periode er vist i figur 6.

97 % af indestændet vedrører § 18 b konti. I antal svarer § 18 b kontiene til knapt 75 % af konti med indestående. Indestændet på småhusene er under 1 % af det samlede indestående, mens små 3 % vedrører § 63 a konti. I antal er småhusenes andel knapt 10 % af alle konti med indestående, og § 63 a kontienes andel af alle konti med indestående er 16 %.

Bevægelser i ind- og udbetalinger over den seneste 4-årige periode er vist i figur 7. Indbetalinger er inklusiv rentetilskrivning.

Bindingskonti efter § 18 b

Saldiene i tabel 1 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2011, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2012 først udløber den 1. juli 2013.

Den samlede positive saldo på § 18 b konti på 2.236 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31. december 2012, mens saldi er opgjort pr. 31. december 2011, eller en anden senere dato, som er seneste regnskabsdato for de konti, der ikke følger kalenderåret. Det betyder, at ikke alle bindingsbeløb, der indgår i den samlede saldo, er forfaldne, ligesom der er restance på nogle konti.

Godt 43 % af § 18 b bindingskontiene har en positiv § 18 b saldo (inkl. konti med 0 kr. i saldo). Den procentvise andel af konti med positiv § 18 b saldo er stort set uændret i forhold til 2011. Andelen af konti med negativ § 18 b saldo, ca. 57 %, viser, at der siden bindingsordningens start er afholdt udgifter på disse konti, der har været større end hensættelserne.

Den samlede negative § 18 b saldo er øget fra -4.811 mio. kr. i 2011 til -4.961 mio. kr. i 2012. Den negative § 18 b saldo kan modregnes i de fremtidige hensættelser. Udgifterne for 2011 var 50 mio. kr. større end hensættelserne (Tabel J i tabelsamlingen på side 24).

Den samlede saldo på både § 18 og § 18 b pr. sidste regnskabsdato opgjort 31. december 2012 udgør -4.676 mio. kr. (-4.961 + 285), jf. Tabel J i tabelsamlingen på side 24. Det fremgår af denne, at det samlede underskud på § 18 og 18 b er vokset gradvist fra 3,9 mia. kr. i 2007 til knapt 4,7 mia. kr. i 2011. Det viser, at der år for år samlet set bruges flere penge til vedligeholdelse, end der hensættes.

Det fremgår af tabel I på side 24, at det samlede indestående for ejendomme med positiv saldo er vokset gradvist fra ca. 2 mia. kr. i 2008 til ca. 2,27 mia. kr. i 2012.

Hensættelserne reguleres på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset. Det gennemsnitlige hensættelsesbeløb for § 18 og § 18 b var tilsammen 145 kr. pr. m² i 2011 og 2012 og er ligeledes beregnet til 145 kr. pr. m² for 2013.

Tabel 1. Fordeling af § 18 og 18 b saldi pr. sidste regnskabsdato

Opgjort 31. december 2012 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 18 saldo	§ 18 b saldo
§ 18 positiv eller 0 / § 18 b positiv eller 0	3.153	557	2.148
§ 18 negativ / § 18 b positiv	225	- 55	88
§ 18 0 / § 18 b negativ	3.408	0	- 4.896
§ 18 negativ / § 18 b negativ	1.038	- 217	- 2.301
I alt	7.824	285	- 4.961

Bindingskonti efter § 63 a

Saldi i tabel 2 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2011, fordi fristen for at sende regnskab ind for 2012 først udløber den 1. juli 2013.

Den samlede positive saldo på § 63 a konti på 63 mio. kr. svarer ikke til indestående, fordi indestående er det eksakte beløb, der indestod 31. december 2012, mens saldi er opgjort pr. 31. december 2011 eller en anden senere dato, som er seneste regnskabsdato for de konti, der ikke følger kalenderåret. Det betyder, at ikke alle bindingsbeløb, der indgår i den samlede saldo, er forfaldne, ligesom der er restance på nogle konti.

Knap 51 % af ejendommene har en negativ saldo, der kan modregnes i de fremtidige hensættelser. Andelen af konti med negativ saldo og den store samlede negative saldo viser, at hensættelserne langt fra dækker udgifterne til forbedringerne. Udlejeren kunne i stedet have valgt at få forbedringerne dækket ved at forhøje huslejen.

I tabelsamlingen på side 25, tabel K, vises udviklingen i § 63 a hensættelserne, udgifterne og samlet saldo for årene 2007-2011. Det samlede underskud på § 63 a kontiene er for 5-års-perioden 13 mio. kr. Siden bindingsordningens start beløber det samlede underskud sig til 176

mio. kr. Underskuddet er uændret – i afrundede tal – i forhold til sidste år. Hensættelsesbeløbet, som reguleres efter nettoprisidekset, var 22 kr. pr. m² i 2012 og er for 2013 ligeledes 22 kr. pr. m².

Kontrol af indsendte regnskaber

Der er afsluttet "almindelig" kontrol af 427 § 18 b regnskaber, fordelt på 378 udlejningsejendomme, 29 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger og 20 andelsboligforeninger.

Der er i 2012 korrigeret for 24,7 mio. kr., svarende til 16,1 % af de samlede udgifter på i alt 154 mio. kr. I 2011 blev der korrigeret for 18,1 %. Der er tale om et fald på 2 procentpoint. Faldet er dog ikke statistisk signifikant.

Der er i 2012 foretaget en yderligere kontrol af regnskaber, som er udtaget særskilt med henblik på at styrke kontrolaspektet eller ud fra en konkret risikovurdering. Den samlede analyse af de herefter i alt 505 kontrolrede § 18 b regnskaber viser, at der for gennemgåede bilag på i alt 326,6 mio. kr. er der korrigeret for i alt 61,5 mio. kr., svarende til en korrektionsprocent i gennemsnit på 18,8 %. Korrektionsprocenten alene for de 18 regnskaber, der er udtaget ud fra en konkret risikovurdering, er 21,4 %.

Tabel 2. Fordeling af § 63 a saldi pr. sidste regnskabsdato

Opgjort 31. december 2012 – mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 63 a saldo	
§ 63 a positiv eller 0	923	63	
§ 63 a negativ	951	- 239	
I alt	1.874	- 176	



Der er kontrolleret 101 § 63 a regnskaber fordelt på 98 udlejningsejendomme og 3 restejendomme i ejerlejlighedsforeninger.

Den beløbsmæssige korrektion udgør i gennemsnit 46,8 % svarende til, at de samlede udgifter på i alt 19,2 mio. kr. er reduceret med 9,0 mio. kr. Der er tale om en stigning på 23,3 procentpoint i forhold til 2011-kontrollen, hvor korrektionerne udgjorde 23,5 %. Stigningen er dog ikke statistisk signifikant. Korrektionsprocenterne mv. for perioden 2008-2012 kan ses i tabel L og M i tabelsamling på side 25.

Retssager

GI har i 2012 været part i to retssager.

I den ene sag fik GI i landsretten medhold i, at ejendommens garager er omfattet af bindingspligt. Retten lagde

vægt på, at ejeren frit kan råde over de omhandlede garager, da garagerne ikke ifølge en deklaration eller anden bestemmelse skal tjene ejendommen eller dennes brugere. Arealet af garagerne skal derfor indgå i beregningen af bruttoetagearealet, som udgør det bindingspligtige areal.

Den anden sag, som GI tabte i boligretten, vedrørte hvorvidt en ejendom var omfattet af bindingspligt, idet ejeren havde udlejet hele ejendommen til udlejer på en erhvervskontrakt. Hver enkelt lejlighed blev videreudlejet til lejere som boliger. Dommen fastsatte, at udlejer ikke var pligtig til at betale de bindingspligtige beløb. Sagen er af GI anket til landsretten.

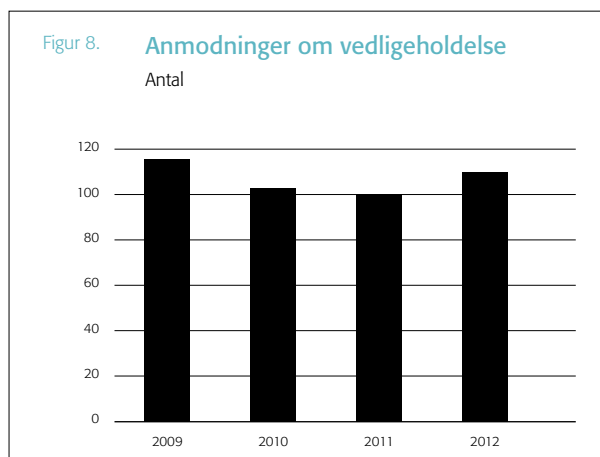
Supplerende talmateriale til afsnittet om GI konto kan ses i tabelsamlingen på side 24-25.

GI påbudt vedligehold

Huslejenævnene kan påbyde en udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejder eller færdiggøre en forbedring inden for en bestemt tidsfrist. Hvis udlejer ikke udfører arbejdet inden fristens udløb, kan lejere i ejendommen henvende sig til GI og anmode om at få det påbudte arbejde udført. GI kan vælge enten at lade arbejdet udføre for udlejerens regning eller give afslag på grund af særlige forhold, som fx ejendommens økonomi. Hvis GI vælger at give afslag i ejendomme med mere end en beboelselejlighed, skal huslejenævnet træffe beslutning om, at ejendommen skal administreres på udlejerens vegne, indtil arbejdet er udført.

Anmodninger om vedligeholdelse

Der er i 2012 modtaget 110 anmodninger fra lejere, som ønskede at GI udførte vedligeholdelsesarbejder. GI modtog 100 anmodninger i 2011. Fordelingen af anmodningerne de sidste 4 år er vist i figur 8.



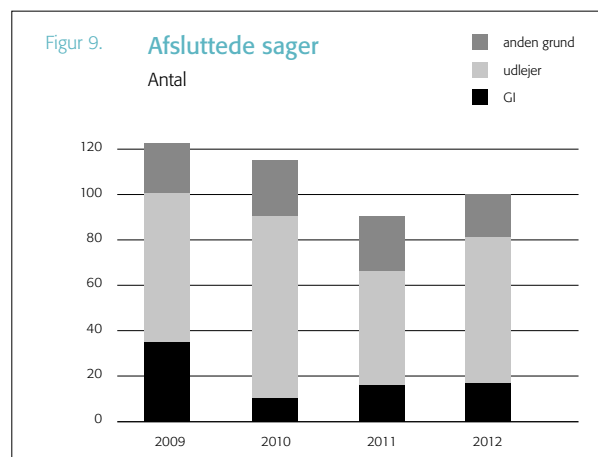
Afsluttede sager

Der er afsluttet 100 sager i 2012 mod 90 i 2011. Udlejer har selv udført arbejdet i de fleste sager efter forudgående dialog med GI. I 2012 er 63 % udført af udlejer, mens det i 2011 var 52 %. GI har i 2012 udført arbejdet i 18 % af sagerne mod 19 % i 2011. Der er givet 1 afslag, og 18 % er afsluttet af anden grund, eksempelvis hvor lejeren er flyttet, eller sagen er forliget. I figur 9 er vist, hvordan sagerne er afsluttet i de sidste 4 år.

Sagernes størrelse

GI har i 2012 udført arbejder for 1,5 mio. kr. mod 0,7 mio. kr. i 2011. GI har dækning for sine udgifter enten ved at tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, eller ved at tilbageholde 50 % af lejen.

Der er supplerende materiale om påbudt vedligehold i tabelsamlingen side 26.



GI registrering

Ejere kan få frakendt retten til at administrere udlejnings- ejendomme, hvis de ikke efterlever huslejenævnenes af- gørelser.

GI registrerer ejere af udlejede beboelseslejligheder, når:

- Huslejenævnet indberetter, at ejer ikke har efterlevet en endelig afgørelse (Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4)
- GI efter § 60 i Boligreguleringsloven har igangsat det arbejde, som huslejenævnet har påbudt ejer at udføre indenfor en given frist (Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5)

GI meddeler huslejenævnet, når en ejer er registreret 3 eller flere gange inden for en periode på henholdsvis 2 år (Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4) eller 10 år (Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5). Huslejenævnet foretager herefter en vurdering af, om de formelle regler er opfyldt. I be- kræftende fald bliver ejeren politianmeldt, og anklage- myndigheden beslutter, om sagen skal afgøres ved dom- stolene.

Registreringer

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4

Ved udgangen af 2012 er der registreret 249 ejere, der ikke har efterlevet en endelig afgørelse fra huslejenævnet. 210 ejere er registreret 1 gang, 27 ejere er registreret 2 gange, og 12 ejere er registreret 3 eller flere gange. Status på registreringer de sidste 4 år er vist i figur 10.

Der er supplerende materiale om registrering i tabelsamlingen side 27.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5

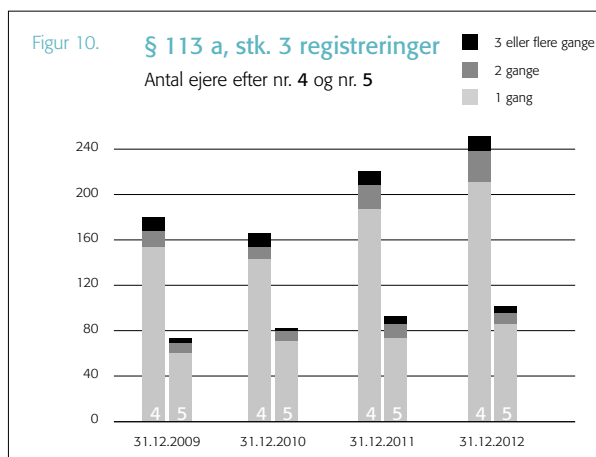
Ved udgangen af 2012 er der registreret 101 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom. 85 ejere er registreret 1 gang, 11 ejere er registreret 2 gange, og 5 ejere er registreret 3 eller flere gange. Status på regi- streringer de sidste 4 år er vist i figur 10.

Lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4 og nr. 5

Fra 1. juni 2005 til og med udgangen af 2012 er der foretaget i alt 1000 registreringer – 857 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4, og 143 efter lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 5. Flere ejere er registreret efter både nr. 4 og nr. 5. Der er bortfaldet 600 registreringer – de fleste som følge af 2-års reglen.

43 ejere er registreret 3 eller flere gange siden ordnin- gens start 1. juni 2005.

Der er afsagt 6 endelige domme om frakendelse, og 4 ejere er blevet frakendt retten til at administrere udlej- ningsejendomme.





DM i Skills 2013 – hvor GI var hovedsponsor

GI udvikling

I 2012 har GI bevilget støtte til over 20 forskellige projekter, og i lighed med 2011 er årets bevillingsramme udnyttet fuldt ud. Som noget nyt har GI medio 2012 fået udarbejdet en samlet evaluering af udviklingsaktiviteter siden 2007. Resultatet har givet nyttig viden om hvilke projekttyper og arbejdsformer, som støttemodtagere og andre interessenter vurderer som succesfulde. Det vil indgå i arbejdet med ny strategi på området, som lanceres i 2013. GI har i de senere år haft stigende fokus på at samarbejde med støttemodtager, når resultaterne af et projekt skal kommunikeres. De projekter, som i det følgende fremhæves, er eksempler på nye projekter, som har fået støtte i 2012, og projekter som er afsluttet i løbet af året.

NYE PROJEKTER I 2012

Renoverpris

GI har i partnerskab med Realdania igangsat et projekt, som i september 2013 skal føre til uddeling af en pris til Danmarks bedste renovering. Prisen skal være med til at fastholde branchens fokus på renovering, og samtidig højne anerkendelsen af renoveringsområdet – både blandt bygherre, rådgivere og udførende – men også mere generelt. Projektet skal ses i sammenhæng med andre partnerskabs projekter som Renovering 2010, Tænk tank og Renovering på dagsorden.

SBi anvisning om vådrum

SBi fik støtte til en revision af den eksisterende vådrumsanvisning "By og Byg anvisning 200: Vådrum", således at ny viden indarbejdes i anvisningen. Der er siden 2001 kommet en række nye regler på området – dels nyt bygningsreglement, og dels nye normer for vand- og afløbsinstallationer. Endvidere er der sket en udvikling i konstruktioner – herunder nye lette konstruktioner – som blandt andet har været drøftet i forbindelse med udviklingen af den GI støttede vådrumsudstilling, som BvB kører rundt

med til de tekniske skoler. Ændringerne gør det hensigtsmæssigt med en revision af den eksisterende vådrumsanvisning.

Energirenovering af ejendom i Valby

En konkret ejendom på Gl. Jernbanevej 4-6 i København står overfor en omfattende modernisering og byfornyelse. Der er givet støtte til at finde en løsningsmodel, som tilføjer nye arkitektoniske udtryk til ejendommen med respekt for det gamle, og som samtidig tilfører nye kvaliteter til boligerne (rum, lys, indeklima m.v.). Projektet ledes af Kuben Management i samarbejde med en række andre rådgivere samt Byfornyelseskontoret i Københavns Kommune og repræsentanter for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL).

Naborøg

SBi har fået støtte til et projekt, som i laboratorium skal undersøge 2 nye membranners evne til at reducere overførslen af gasser og partikler fra tobaksrøg. Laboratorieforsøgene skal endvidere danne baggrund for tilrettelæggelse af afprøvning af membranerne i praksis i ældre etageboliger (en senere fase af projektet). GI har tidligere støttet et projekt hos SBi om naborøg, som blandt andet har afdækket, at der er behov for afprøvning af en række byggetekniske løsninger, som kan afhjælpe problemer med naborøg.

DM i SKILLS for erhvervsskoler

Byggeriets uddannelser har fået støtte fra GI til en konkurrence for eleverne på erhvervsskolerne ved DM i Skills i 2013. Fokus i konkurrencen er energirenovering og tværgående samarbejde. Konkurrencen i 2013 er et pilotprojekt, som efterfølgende skal evalueres og eventuelt finde en mere permanent kreds af sponsorer. En række videofilm om korrekt udførelse af pudsede løsninger blev produceret til brug for undervisningen på byggetekniske uddannelser.

Oversigt over bevillinger til udviklingsprojekter i 2012

Titel	Bevilling
Forbedring af produktivitet og kvalitet i renoveringsprocesser - et nyt værktøj	1.600.000 kr.
SBi anvisning - vådrum	300.000 kr.
Bog om tårne, spir og kupler i København	100.000 kr.
Renoverpris - fokus på vellykkede renoveringsprojekter	2.500.000 kr.
Formidling af viden om renovering af 40'erne og 50'ernes murede byggeri	1.000.000 kr.
Hvidbog om bæredygtighed i byggeri	600.000 kr.
DM i Skills 2013 - energirenoveringskonkurrence	500.000 kr.
Analyse om transformation af bygninger og byområder	500.000 kr.
Afprøvning af nye ventilationssystemer i etageejendomme	400.000 kr.
SBi anvisning om afløbsinstallationer	400.000 kr.
Bedre indeklima - afprøvning af indeklimastandard	1.500.000 kr.
Videreudvikling af skimmel.dk	2.000.000 kr.
Bæredygtig energirenovering af bevaringsværdige bygninger	1.100.000 kr.
Energirenovering - koncept for ældre ejendomme	500.000 kr.
Kampagne for brandsikkerhed	1.500.000 kr.
Vedvarende energiløsninger - afdækning af eksisterende viden	1.200.000 kr.
TV udsendelse - klimaforandringerens betydning for det eksisterende byggeri	300.000 kr.
Radonsikring af etageejendomme	800.000 kr.
Afprøvning af vådrumskonstruktion i en ældre ejendom	200.000 kr.
Naborøg - test af membraner	700.000 kr.
Gode vådrum - udvikling af modeller	1.100.000 kr.
I alt	18.800.000 kr.



Vindere af DM I ENERGIRENOVERING
DM I SKILLS 2013 – hvor GI var hovedsponsor

PROJEKTER AFSLUTTET I 2012

Ventilationsforhold i skunke

DTU-Byg og BYG-ERFA har ved et forsøg undersøgt fugtforholdene i uopvarmede skunkrum. Med 8 forskellige forsøgsopstillinger blev det vist, at ventilation har den forventede effekt. *Forsøget blev udført af DTU.*

Projekt om naborøg

Projektet undersøgte omfanget af spredning af generende lugte og sundhedsskadelige stoffer ved forsøg mellem to testlejligheder, samt afprøvning af tekniske løsninger til reduktion af spredningen. *Forsøget blev udført af SBI.*

Undervisningsfilm om pudsede facader

En række videofilm om korrekt udførelse af pudsede løsninger blev produceret til brug for undervisningen på byg-

getekniske uddannelser. *Projektet udførtes af Nordsjællands Erhvervsskole.*

Vejledning i Formidling af udvikling til byggeriet

Et gratis værktøj som byggebranchen kan anvende til at formidle ny viden til de rigtige målgrupper i byggeriet, og dermed opnå en større effekt af udviklingsindsatsen og forankring den udviklede viden. *Vejledningen blev udført af Værdibyg.*

Kampagne "Better Living"

Kampagnen satte gennem øget opmærksomhed, tværfagligt samarbejde og åben videnuveksling fokus på renovering af den eksisterende bygningsmasse i Danmark. I projektet indgik lancering af hjemmesiden Innosite.dk. *Dansk Arkitektur Center var projektleder.*

GI regnskab

I 2012 havde GI et overskud på 72,5 mio. kr. og egenkapitalen udgjorde 822,5 mio. kr.

De samlede driftsindtægter – finansindtægter og finansudgifter samt kursreguleringer – udgjorde 153,9 mio. kr. jf. tabel 3. De rene administrationsomkostninger og personaleomkostninger udgjorde 54,0 mio. kr., hvortil kommer af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 7,8 mio. kr., tilbageført nedskrivning på udlån 5 mio. kr. og tilskud i henhold til boligreguleringslovens § 61 21,6 mio. kr.

De samlede driftsomkostninger udgjorde herefter 78,4 mio. kr., og årets nettoresultat beløb sig til 72,5 mio. kr., efter fradrag af resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

GI har tidligere indgået 4 aftaler med staten om betaling af en del af udgifterne til byfornyelse, aftalt boligforbed-

ring og finanslov 2004 og 2008. I 2012 er udbetalt 57,7 mio. kr. til staten og siden 1988 er i alt udbetalt 1.025,2 mio. kr. GI har desuden hensat 208,9 mio. kr. (nutidsværdi) til fremtidige betalinger på disse 4 ordninger. Pr. 1. januar 2013 indestod der indlånsmidler (bindingsmidler) på i alt 2.273,5 mio. kr.

Obligationsbeholdningen gav i regnskabsåret 2012 et samlet afkast på 5,09 % inklusiv kursgevinster. Benchmark for obligationsbeholdningen er gennemsnittet af Nordeas indeks for flexlån og konverterbare realkreditobligationer, der udgjorde 4,49 %.

Aktiebeholdningen er anbragt i 5 forskellige porteføljer, der administreres af eksterne porteføljemanagers. Aktiebeholdningen har givet et samlet afkast på 32,4 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 13,5 %, hvilket er lidt under benchmark målt ved MSCI indekset (14,1 %).

Tabel 3. Driftsindtægter 2012

	Mio. kr.
Afkast af obligationer	42,0
Afkast af virksomhedsobligationer	15,5
Afkast af aktier	32,4
Afkast af udlån, eksklusiv tab ved udstedelse af nye lån	204,7
Kurstab ved udstedelse af nye lån med begunstigede vilkår	-12,7
Lånetilbud, værdiregulering	-5,0
Renter af banklån, prioritetsgæld mv.	-16,8
Lån BvB, amortisering mv.	0,9
Amortisering samt ændring af skøn over fremtidige betalinger vedrørende dispositionsfonde	-67,0
Forrentning af bindingsmidler mv.	-33,5
Andre driftsindtægter og -udgifter	-6,6
Driftsindtægter i alt	153,9

GI udvidede porteføljen med virksomhedsobligationer i 2012. Virksomhedsobligationer gav i regnskabsåret 2012 et samlet afkast på 15,5 mio. kr. Dette svarer til en forrentning på 8,8 % i beholdningsperioden på mindre end

et år, hvilket er på niveau med benchmark målt ved Merrill Lynch Global High Yield Constrained Index.

Ændringer i markedsrenten vil påvirke kursreguleringen af obligationer og lånetilbud som vist nedenfor i tabel 4.

Tabel 4. Konsekvensberegninger ved renteændringer. Procentvis ændring af egenkapitalen

Renteændring	- 1 %		+ 1 %	
	Mio. kr.	Ændring i %	Mio. kr.	Ændring i %
Obligationer	2,7	0,32	- 27,2	- 3,31
Lånetilbud	12,3	1,50	- 10,4	- 1,27

Tabel 5. Hoved- og nøgletal fra de sidste 5 års regnskaber i mio. kr.

Resultatopgørelse	2008	2009	2010	2011	2012
Finansielle nettoindtægter	- 80,1	179,4	246,6	139,3	153,9
Administration og personale	- 61,8	- 60,8	- 58,5	- 55,4	- 54,0
Tilskud § 61 mv.	- 16,2	- 6,2	- 10,0	- 21,1	- 21,6
Årets resultat	- 257,8	77,1	170,2	46,1	72,5
Balancen					
Aktiver i alt	3.604,9	3.510,9	3.578,8	3.661,9	3.771,6
Egenkapital	486,0	558,3	721,8	752,0	822,5
Pengestrømme					
Driftens likviditetsvirkning	28,1	15,9	3,5	5,7	11,0
Bindingsmidler	- 12,0	36,7	63,0	104,3	43,3
Udlån	- 429,6	- 251,8	131,9	138,0	- 257,0
Obligationer og aktier	275,9	314,6	- 117,1	- 180,4	176,7
Øvrige	- 68,9	- 95,0	- 53,5	- 90,4	- 95,0
Årets likviditetsforskydning	- 206,6	20,5	27,8	- 22,8	- 39,6

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2012

	2012	2011
	1.000 kr.	1.000 kr.
Renteindtægter	165.530	173.634
Renteudgifter	- 60.790	- 62.823
Nettorenteindtægter	104.740	110.811
Udbytte af kapitalandele	3.093	2.141
Kursreguleringer	52.564	26.304
Finansielle nettoindtægter i alt	160.396	139.256
Andre driftsindtægter og -udgifter	- 6.576	- 4.357
Driftsindtægter i alt	153.908	134.899
Administrationsomkostninger	15.906	15.823
Personaleudgifter	38.049	39.538
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	7.840	8.080
Tilbageført kursnedskrivning på udlån	-5.000	0
Tilskud	21.593	21.095
Driftsomkostninger i alt	78.388	- 84.536
Udgifter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	- 2.945	- 4.264
Årets resultat	72.487	46.099
Resultatdisponering		
Årets resultat	72.487	46.099
Foreslås disponeret således:		
Overført resultat	72.487	46.099
Disponeret	72.487	46.099

Regnskabet i sin helhed, inklusiv noter, kan du bestille enten på telefon 82 32 23 00 eller på www.gi.dk.

BALANCE 31. december 2012 (sammendrag)

	2012	2011
	1.000 kr.	1.000 kr.
Aktiver		
Ejendomme	48.784	45.632
Driftsmidler	6.864	10.462
Selskabsandele	11.740	14.685
Lån til BvB	20.885	19.959
Udlån	2.209.145	2.365.003
Aktier	282.948	225.875
Obligationer	830.723	909.060
Virksomhedsobligationer	255.519	0
Tilgodehavender	18.550	24.488
Likvide beholdninger	86.405	46.772
	<hr/>	<hr/>
Aktiver i alt	3.771.564	3.661.935
Passiver		
EGENKAPITAL I ALT	822.527	751.982
Dispositionsfond, Byfornyelse	85.271	54.984
Dispositionsfond, Aftalt boligforbedring	13.691	18.511
Dispositionsfond, Finanslov 2004	51.258	70.344
Dispositionsfond, Finanslov 2008	58.725	67.997
Forventet kurstab på afgivne lånetilbud	48.756	31.409
HENSÆTTELSER I ALT	<hr/> 257.701	<hr/> 243.345
Prioritetsgæld	166	924
Bankgæld	292.9879	317.099
Feriepengeforpligtelser	5.245	4.945
Bindingsmidler iht. §§ 18 b og 63 a	2.273.482	2.230.177
Diverse kreditorer m.v.	19.456	21.902
Skyldig støtte vedrørende § 61	33.381	26.984
Markedsværdi af terminsikring af renter	66.620	64.678
GÆLD I ALT	<hr/> 2.691.336	<hr/> 2.666.708
Passiver i alt	3.771.564	3.661.935

Tabelsamling lån

Table A. Ansøgninger i 2012 fordelt efter størrelse

Ansøgt beløb					I alt		I alt - procentvis	
					Antal	Mio.	Antal	Mio.
Interval								
> 0 - 1 mio. kr.					29	13	37	5
> 1 - 2 mio. kr.					17	24	22	10
> 2 - 3 mio. kr.					12	30	15	12
> 3 - 4 mio. kr.					3	10	4	4
> 4 - 8 mio. kr.					9	50	11	20
> 8 mio. kr.					9	118	11	48
I alt					79	245	100	100

Table B. Ansøgninger i 2012 fordelt geografisk

Område					I alt		I alt - procentvis	
					Antal	Mio.	Antal	Mio.
København					25	120	32	49
Frederiksberg					11	17	14	7
Sjælland i øvrigt					10	53	13	22
Fyn					6	7	8	3
Århus					9	20	11	8
Jylland i øvrigt					18	28	23	11
I alt					79	245	100	100

Table C. Tilbud i 2012 fordelt efter størrelse

Tilbudt beløb					I alt		I alt - procentvis	
					Antal	Mio.	Antal	Mio.
Interval								
> 0 - 1 mio. kr.					28	13	44	9
> 1 - 2 mio. kr.					14	20	22	15
> 2 - 3 mio. kr.					5	12	8	9
> 3 - 4 mio. kr.					5	17	8	12
> 4 - 8 mio. kr.					11	76	18	55
I alt					63	138	100	100

Tabel D. Tilbud i 2012 fordelt geografisk

Område			I alt		I alt - procentvis	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	22	73	35	53		
Frederiksberg	9	10	14	7		
Sjælland i øvrigt	9	16	14	12		
Fyn	6	6	10	4		
Århus	5	11	8	8		
Jylland i øvrigt	12	22	19	16		
I alt	63	138	100	100		

Tabel E. Udbetalinger i 2012 fordelt efter størrelse

Udbetalt beløb Interval	A - lån		B - lån		I alt		I alt - procentvis	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.
> 1 mio. kr.	29	12	2	1	31	13	60	23
> 1 - 2 mio. kr.	6	9	1	1	7	10	15	18
> 2 - 3 mio. kr.	5	12	0	0	5	12	10	21
> 3 - 4 mio. kr.	3	10	0	0	3	10	6	18
> 4 - 8 mio. kr.	1	6	1	5	2	11	4	23
I alt	44	49	4	7	48	56	100	100

Tabel F. Udbetalinger i 2012 fordelt geografisk

Område	A - lån		B - lån		I alt		I alt - procentvis	
	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.	Antal	Mio.
København	10	14	1	5	11	19	23	34
Frederiksberg	5	4	0	0	5	4	11	7
Sjælland i øvrigt	8	4	0	0	8	4	17	7
Fyn	4	3	0	0	4	3	8	5
Århus	4	7	0	0	4	7	8	13
Jylland i øvrigt	13	17	3	2	16	19	33	34
I alt	44	49	4	7	48	56	100	100

Tabelsamling **konto**

Table G. Bindingskonti inklusiv småhuse, bindingspligtigt areal

Opgjort den 31. december 2012

Bindingstype	Ejendomme	Beboelsesareal m ²	Beboelseslejligheder	Erhvervsareal m ²	Erhvervslejligheder
§ 18 b	7.824	10.306.924	137.877	1.726.934	15.066
§ 63 a	1.874	894.859	11.831	0	0
I alt	9.698	11.201.783	149.708	1.726.934	15.066
Småhuse	442	132.073	1.746	21.787	233
I alt	10.140	11.333.856	151.454	1.748.721	15.299

Table H. Indestående bindingsbeløb fordelt på bindingstyper

Opgjort den 31. december 2012 – mio. kr.

Bindingstype	Indestående bindingsbeløb	Ejendomme
§ 18 b	2.199	3.310
§ 63 a	61	710
I alt	2.260	4.020
Småhuse	13	406
I alt	2.273	4.426

Table I. Bevægelser i indstående bindingsbeløb

Opgjort for perioden 2008 til 2012 – mio. kr.

Regnskabsår	Indestående primo	Indbetalinger inklusiv renter	Udbetalinger	Indestående ultimo
2008	2.038	295	307	2.026
2009	2.026	271	235	2.062
2010	2.062	284	221	2.125
2011	2.125	328	224	2.229
2012	2.299	317	273	2.273

Table J. § 18 og § 18 b hensættelser, udgifter og samlede saldi

Opgjort den 31. december 2012 for årene 2007 til 2011 – mio. kr.

År	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2007	1.634	2.069	- 435	- 3.917
2008	1.642	2.130	- 488	- 4.405
2009	1.704	1.830	- 126	- 4.531
2010	1.727	1.632	95	- 4.626
2011	1.732	1.782	- 50	- 4.676
I alt	8.439	9.443	- 1.004	

Table K. § 63 a hensættelser, udgifter og samlet saldo

Opgjort for aktive konti den 31. december 2012 for årene 2007 til 2011 – mio. kr.

	Årets hensættelser	Årets udgifter	Forskel	Samlet saldo
2007	15	18	- 3	- 166
2008	16	24	- 8	- 174
2009	16	17	- 1	- 175
2010	16	17	- 1	- 176
2011	17	17	0	- 176
I alt	80	93	- 13	

Table L. Kontrol af § 18 b regnskaber

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Samlede udgifter mio.	Korrektion mio.	Korrektion beløb i procent	Korrektion antal i procent
2008	560	166,0	21,3	12,8	52
2009	436	185,8	20,6	11,1	58
2010	223	110,8	22,3	20,1	58
2011	313	152,3	27,5	18,1	64
2012	427	154,0	24,7	16,1	66

Table M. Kontrol af § 63 a regnskaber

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Samlede udgifter mio.	Korrektion mio.	Korrektion beløb i procent	Korrektion antal i procent
2008	86	16,8	5,6	33,3	55
2009	66	10,3	2,7	26,7	52
2010	78	11,3	4,2	36,6	50
2011	82	12,4	2,9	23,5	41
2012	101	19,2	9,0	46,8	55

Tabelsamling påbudt vedligehold

Tablel N. Anmodninger om påbudt vedligehold geografisk

Område	2009		2010		2011		2012	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
København og Frederiksberg	44	38	37	36	31	31	35	32
Sjælland i øvrigt	38	33	32	31	37	37	32	29
Fyn	8	7	5	5	5	5	13	12
Århus	3	2	8	8	9	9	5	4
Jylland i øvrigt	23	20	20	20	18	18	25	23
I alt	116	100	102	100	100	100	100	100

Tablel O. Afsluttede sager om påbudt vedligehold

Årsag	2009		2010		2011		2012	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Arbejder udført af udlejer	66	53	81	70	47	52	63	63
Arbejder udført af GI	35	28	11	10	17	19	18	18
Afslået	0	0	0	0	0	0	1	1
Anden grund	23	19	23	20	26	29	18	18
I alt	124	100	115	100	90	100	100	100

Tablel P. Udgifter til påbudte arbejder udført af GI

Interval	2009		2010		2011		2011	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%
> 0 - 10.000 kr.	11	31	3	28	5	29	8	44
> 10 - 20.000 kr.	3	9	2	18	4	24	0	0
> 20 - 50.000 kr.	8	23	2	18	3	18	3	17
> 50 - 100.000 kr.	5	14	2	18	5	29	4	22
> 100.000 kr.	8	23	2	18	0	0	3	17
I alt	35	100	11	100	17	100	18	100

Tabelsamling registrering

Tabel Q. Registreringer – antal ejere

Status 31. december 2012	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk. 3 nr. 4	210	27	12	249
§ 113 a, stk. 3 nr. 5	85	11	5	101
I alt	295	38	17	350

Tabel R. Registreringer – antal ejere

Status 31. december 2011	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk. 3 nr. 4	186	21	12	219
§ 113 a, stk. 3 nr. 5	76	9	6	91
I alt	262	30	18	310

Tabel S. Registreringer – antal ejere

Status 31. december 2010	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk. 3 nr. 4	144	11	10	165
§ 113 a, stk. 3 nr. 5	70	8	2	80
I alt	214	19	12	245

Tabel T. Registreringer – antal ejere

Status 31. december 2009	1 gang	2 gange	3 eller flere gange	I alt
§ 113 a, stk. 3 nr. 4	153	12	14	179
§ 113 a, stk. 3 nr. 5	59	10	4	73
I alt	212	22	18	252

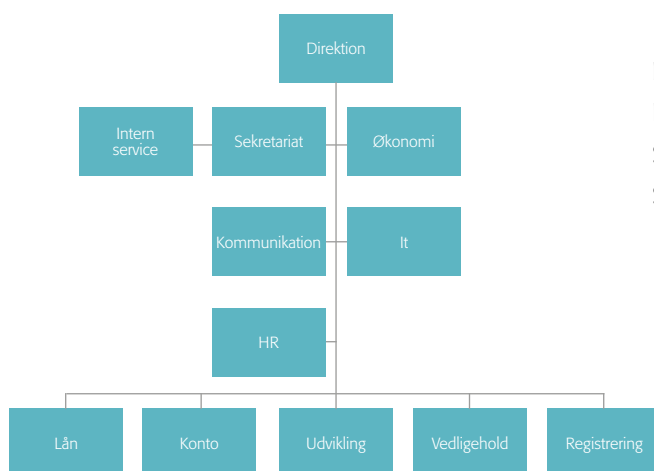
GI organisation

DIREKTION

Adm. direktør, cand. polit. Lars Axelsen
Direktør, cand. polit. Susanne Borenhoff

ADMINISTRATION pr. 31. december 2012

Afdelingschef Randi Michaelsen, GI lån,
påbudt vedligehold og registrering
Afdelingschef Hannah Vilvig, GI konto
It-chef John Tangaa, IT-afdeling
Økonomichef Neel Andersen, økonomi



BESTYRELSE

Ejendomsforeningen Danmark:

Direktør John R. Frederiksen, formand
Ejendomsadministrator Lotte Engel
Advokat Merete Vangsøe Simonsen

Danske Udlejere:

Advokat Keld Frederiksen
Direktør Conny Lindholt

Lejernes Landsorganisation:

Landsformand Helene Toxværd
Forretningsudvalgsmedlem Karsten H. Gravesen
Cheføkonom Jesper Larsen

Danmarks Lejerforening:

Landsformand Bodil Kjærum

REVISION

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Statsaut. revisor Allan Pedersen
Statsaut. revisor Jacob Lehman



Lars Axelsen
Adm. direktør



Susanne Borenhoff
Direktør



Randi Michaelsen
Afd. chef GI lån



Hannah Vilvig
Afd. chef GI konto



John Tangaa
It-chef



Neel Andersen
Økonomichef

GI

GI er en fond som løser lovopgaver med det formål at sikre bedre boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsboliger, yder billige lån og støtter innovative udviklingsprojekter.

Arbejdsområder:

- administration og forvaltning af penge som private udlejere skal binde til boligformål
- udlån til forbedring og vedligeholdelse af beboelsejendomme
- administration af regler om påbudt vedligehold og frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme
- tilskud til:
 - forsøgs- og udviklingsprojekter inden for bolig- og byfornyelsesområdet
 - oplysnings- og informationsvirksomhed for ejere og lejere
 - ydelsesstøtte til byfornyelsesarbejder og aftalt boligforbedring.

GI har fælles ledelse med Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB). GI stiller en række faciliteter og ydelser til rådighed for BvB, og der er indgået en aftale om fordeling af fælles administrationsomkostninger.

Den overordnede mission for GI er at medvirke til at skabe bedre boliger, bygninger og byer i Danmark.

Grundejernes Investeringsfond (GI) er oprettet ved lov nr. 24 af 14. februar 1967.

BERETNING 2012

Fotos: GI, hvor intet andet er nævnt

Layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Print: Lasertryk.dk

Oplag: 400

© GI april 2013



www.gi.dk
www.ejendomsviden.dk

Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon 82 32 23 00
E-mail gi@gi.dk

