

Information vedrørende henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelsesplan

I "Driftsbekendtgørelsen af almene boliger" fremgår det, at der skal udarbejdes en vedligeholdelses- og fornyelsesplan – også kaldet planlagt periodisk vedligeholdelsesplan (PPV) – der mindst omfatter 10 år, og at der med baggrund i denne plan skal ske passende henlæggelser til vedligeholdelse af installationer og bygningsdele.

Østjysk Bolig har tidligere arbejdet med 15 års planer. Altså en udvidelse i forhold til bekendtgørelsen, men til trods for dette har økonomisk større bygningsdele – såsom tage, solceller, klimaskærme, elevatorer, kloakker mm., som typisk har en længere levetid end 15 år – ikke været indeholdt i vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne, og derved har disse opgaver ikke påvirket henlæggelsesniveauet.

Derfor blev det i 2015 besluttet at etablere et projekt i Østjysk Bolig med fokus på en gennemarbejdning af PPV'erne, som blandt andet har betydet en total byggeteknisk gennemgang af de enkelte afdelinger foretaget af medarbejdere fra Østjysk Boligs tekniske afdeling samt en udvidelse af skemaerne fra 15 år til 30 år og for visse bygningsdele op til 100 år. Dette er sket for at fremtidssikre vedligeholdelsestanden af vores bygningsmasse og for at sikre specielt den ældre bygningsmasse mod større uforudsete vedligeholdelsesopgaver.

Projektet består af fire etaper:

- Etape 1:** Projektafdelingen under teknisk afdeling har i 2015 lagt PPV-skemaerne ind i Webbolig. Endvidere er forretningsgangsbeskrivelsen for området blevet opdateret. I Etape 1 har der endvidere været fokus på at få opdateret de store poster såsom målere, solceller, ventilation og vaskeri, samt givet alle bygningsdele et interval for vedligeholdelse og udskiftning.
- Etape 2:** I løbet af efteråret 2016 og med deadline i maj 2017 (inden udlevering af PPV-skemaerne for 2018) skal vedligeholdelsesniveauet på de ukendte poster såsom elevator, ledninger i bygninger, tilsyn af kloakker, pumpeanlæg/brønde, køkken og bad, samt gulve i boligerne være indarbejdet og kapitaliseret i PPV-skemaerne.
- Etape 3:** I 2017 kan der på baggrund af kloakrapporterne og posterne fra Etape 2 indsættes årstal og beløb på udskiftning eller reovering af disse.
- Etape 4** I 2018 er der evaluering af de tre første etaper. Her sikres det, at alle poster er med, og der lægges en plan for, hvordan der fremadrettet sørges for, at proceduren for PPV-skemaerne holdes og opdateres efter denne forretningsgang.

Denne gennemgang har betydet, at flere af vores afdelinger – både nye og ældre – allerede i 2016 har været nødt til at henlægge mere til fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Det må desuden forventes, at der ved afslutningen af projektets Etape 3 og 4 vil skulle ske en yderligere styrkelse af henlæggelser for flere afdelinger. Den styrkelse af henlæggelserne forventes at blive indarbejdet i budgetterne for 2018.

Ovenstående vil betyde, at der med udgangen af 2018 vil være etableret en forretningsgang, som sikrer, at alle – nuværende som nye – afdelinger i Østjysk Bolig har en optimal og fremtidssikret strategi, som sikrer, at vi fortsat kan tilbyde moderniserede, tidssvarende og vedligeholdte lejligheder og ejendomme.