



BL KONCEPT

TIL GRANSKNING AF

VEDLIGEHOELDELSESPLANER

**ERFA-møde
Dorte Hjerrild, BL**

Aalborg Kongres & Kultur Center, Aalborg d. 28. januar 2020

Ekstern granskning af PPV planer

Formålet er at fremme effektivisering og billiggørelse af driften

Men ingen krav til hverken indhold eller metode

Usikkerhed blandt en del boligorganisationer.

- Hvad er det der skal granskes?
- Hvem kan betragtes som eksterne uvildige?
- Hvor har vi leverandørerne?
- Hvordan vil de gribe det an?
- Det kan blive en dyr omgang!



Derfor har BL udarbejdet et koncept i samarbejde med Byggeskadefonden

Hovedprincippet i BL koncept

Boligorganisationen foretager **selv** en intern granskning

derefter



Den eksterne granskning skal vurdere om den interne granskning er retvisende

Driftsbekendtgørelsen



§ 64:

Boligafdelingernes PPV-plan og rapport om ejendommens tilstand ”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”.

§ 133, stk. 4:

”Den granskning af vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, der er nævnt i § 64, skal første gang være gennemført **inden 1. januar 2022.**”

Ingen yderligere krav

Hverken for:

- boligorganisation eller
- byggesagkyndig

Målet med konceptet

Sikre kontrol med processen

Sikre læring i organisationen

Bedre PPV-planer i boligorganisationerne

Et enkelt værktøj

Målet med konceptet

➔ Sikre kontrol med processen

- Økonomi - undgå en pengemaskine uden effekt
- Indhold – granskningen skal være rimelig (der er styr på det)
- Standard for ekstern granskning - kun kontrol og stikprøver
- Kravsspecifikation til udbud af ekstern granskning – evt. fælles udbud med kollegaselskab



Målet med konceptet

Sikre kontrol med processen



Sikre læring i organisationen

- Egen fokus på PPV-planen
- Interne drøftelser
- Sikre viden i organisationen
- Minimere sårbarhed ved medarbejderskifte



Målet med konceptet

Sikre kontrol med processen



Henlæggelser:

Vinduer

Tag

Kloak

Facade



dumpet

Sikre læring i organisationen



Bedre PPV-planer i boligorganisationerne

- "Røde" markeringer dumper ikke PPV-planen
- Sikre fokus på det væsentligste
- Medvirke til at opsætte standard for PPV-planer

Målet med konceptet

Sikre kontrol med processen

Sikre læring i organisationen

NB! Vigtigt

*BL's koncept er **ikke** et værktøj til en PPV plan*

men

*en metode til **granskning** af en PPV-plan*



Bedre PPV-planer i boligorganisationerne

- "Røde" markeringer dumper ikke PPV-planen
- Sikre fokus på det væsentligste
- Medvirke til at opsætte standard for PPV planer

Målet med konceptet

Sikre kontrol med processen

Sikre læring i organisationen

Bedre PPV planer hos medlemmerne



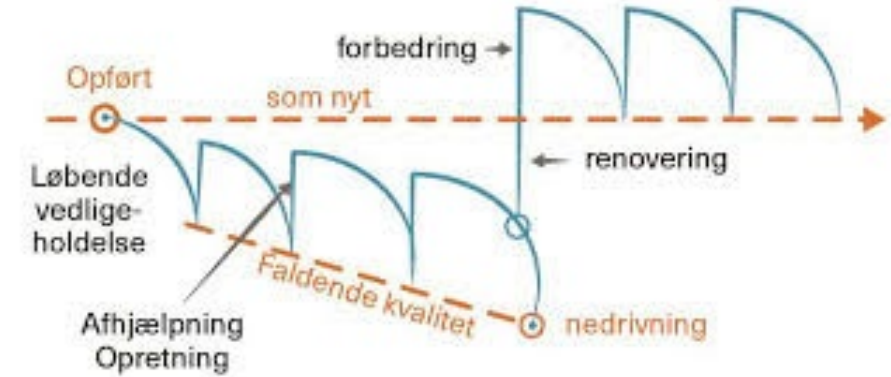
Et enkelt værktøj

- Plug-in materiale
- BL har bevidst valgt at bruge Excel
- Det er let at tilpasse til eget brug

Den interne granskning

Granskningen tager udgangspunkt i 12 centrale bygningsdele

- Vedligeholdelsesmæssigt tunge
- Beskyttende bygningsdele
- Ikke æstetiske og funktionelle krav
- Der er ikke taget højde for klimatiske forhold



Den interne granskning

Granskningen tager udgangspunkt i 12 centrale bygningsdele

- Vedligeholdelsesmæssigt tunge
- Beskyttende bygningsdele
- Ikke æstetiske og funktionelle krav
- Der er ikke taget højde for klimatiske forhold



Den interne granskning

Granskningen tager udgangspunkt i 12 centrale bygningsdele

- Vedligeholdelsesmæssigt tunge
- Beskyttende bygningsdele
- Ikke æstetiske og funktionelle krav
- Der er ikke taget højde for klimatiske forhold



Den interne granskning

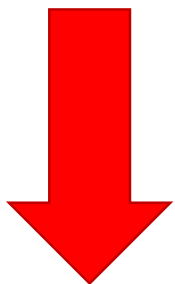
Granskningen tager udgangspunkt i 12 centrale bygningsdele

- Vedligeholdelsesmæssigt tunge
- Beskyttende bygningsdele
- Ikke æstetiske og funktionelle krav
- Der er ikke taget højde for klimatiske forhold



De 12 centrale bygningsdele

5 granskes grundigt



Indtastes i Excel

Bygningsdel	Kode	Kontonr.
Belægninger	tk.bel	116.11
Kloak (drænledning og brønd)	tt.afl.sam	116.12
Tagdækning	bk.tad	116.23
Tagterrasse	bk.tat	116.22
Kviste	bk.kvi	116.23
Væg (facade)	bk.væg	116.22
Vindue og dør	bk.vin, bk.dør	116.26
Altan, altangang	bk.alt, bk.alg	116.24
Væg (vådrum) + overflade (fuger)	bk.væg	116.31
Trappe	bk.tra	116.25
Røranlæg (afløb og vand)	bt.afl.rør, bt.van.rør	116.51, 116.54
Varmvandsproduktionsanlæg	bt.van.pro	116.54

I Excel filen starter du med at indtaste:

- Stamoplysninger
- Hvem der har udarbejdet rapporten
- Hvilke bygningsdele der eksisterer
- Om planen indeholder det korrekte antal år
- Om der er indarbejdet eksternt finansiering



Selskab:	Bryrup Boligforening	Afdeling:	1		
Adresse:	Hovedgaden 23	Opført år:	1978	Udfyldt år:	2019
Antal boliger:	<i>Tæt/lav</i>	<i>Etage</i>	<i>Parcelhuse</i>		
<i>Familieboliger</i>	25				
<i>Ældreboliger</i>					
<i>Unqdomsboliger</i>					

Rapporten er udarbejdet af:		
Navn:	Klaus Kramshøj	
Har ansvar for driften i afdelingen	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
Har udarbejdet PPV planen i afdelingen	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej
Har en byggeteknisk baggrund	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nej

Bygningsdele i bygning

Angiv ved flueben hvilke af følgende bygningsdele afdelingen indeholder, og se status for udfyldning af bygningsdelskortene:

Bygning, konstruktion			
Tagdækning	<input checked="" type="checkbox"/>	Vindue og dør	<input checked="" type="checkbox"/>
Tagterrasse	<input checked="" type="checkbox"/>	Altan og altangange	<input checked="" type="checkbox"/>
Kviste	<input checked="" type="checkbox"/>	Væg - Vådrum	<input checked="" type="checkbox"/>
Væg - Facade	<input checked="" type="checkbox"/>	Trappe	<input checked="" type="checkbox"/>
Bygning, tekniske anlæg/installationer			
Varmvandsproduktionsanlæg	<input checked="" type="checkbox"/>	Røranlæg	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsdele i terræn

Terræn konstruktion	
Belægninger	<input checked="" type="checkbox"/>
Terræn, tekniske anlæg/installationer	
Kloak	<input checked="" type="checkbox"/>

Vurdering af PPV planen:

Korrekt antal år i PPV planen		
Planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nej
Ekstern finansiering		
Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nej

Nulstil besvarelser

Herefter de 5 væsentligste bygningsdele



Selskab:	Bryrup Boligforening		
Afdeling:	1	år	2019

Bygningsdel:

Stamdata

Bygningsdel:	Tagdækning		
Kode:	bk.tad	Konto nr.	116.23
Indsat år:	1978	Mængde:	2.200 M2

Afsatte midler til vedligeholdelse og udskiftning

Er der afsat midler til vedligeholdelse?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år
Hvor stort et beløb er der afsat til vedligeholdelse?		0 Kr.
Er der afsat midler til udskiftning?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år
Hvor stort et beløb er der afsat til udskiftning?		0 Kr.

Vurdering af bygningsdelen

Vurdering af standarden på bygningsdelen – samlet score (*Fravælg de dele bygningsdelen ikke indeholder*)

- Beklædning	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Inddækning	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
- Undertag	<input type="checkbox"/>	Vælg
- Overflade	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Gennemføring	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
		Samlet standard for bygningsdelen:



Bygningsdelen indsat i år

Selskab:	Bryrup Boligforening
Afdeling:	1
år	2019

Bygningsdel:

Stamdata

Bygningsdel:	Tagdækning		
Kode:	bk.tad	Konto nr.	116.23
Indsat år:	1978	Mængde:	2.200 M2

Afsatte midler til vedligeholdelse og udskiftning

Er der afsat midler til vedligeholdelse?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år
Hvor stort et beløb er der afsat til vedligeholdelse?		0 Kr.
Er der afsat midler til udskiftning?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år
Hvor stort et beløb er der afsat til udskiftning?		0 Kr.

Vurdering af bygningsdelen

Vurdering af standarden på bygningsdelen – samlet score (*Fravælg de dele bygningsdelen ikke indeholder*)

- Beklædning	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Inddækning	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
- Undertag	<input type="checkbox"/>	Vælg
- Overflade	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Gennemføring	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
		Samlet standard for bygningsdelen:



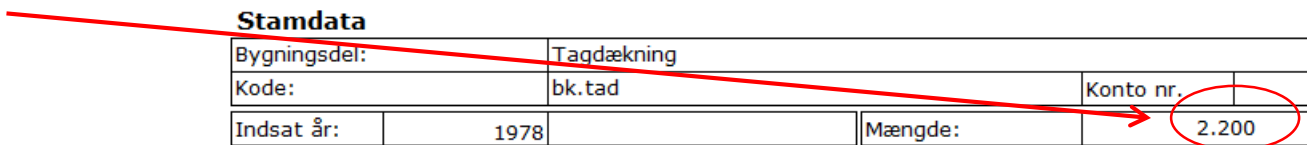
Selskab:	Bryrup Boligforening
Afdeling:	1
år	2019

Bygningsdel:

Stamdata

Bygningsdel:	Tagdækning		
Kode:	bk.tad	Konto nr.	116.23
Indsat år:	1978	Mængde:	2.200 M2

Mængden / størrelsen



Afsatte midler til vedligeholdelse og udskiftning

Er der afsat midler til vedligeholdelse?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år
Hvor stort et beløb er der afsat til vedligeholdelse?	0 Kr.	
Er der afsat midler til udskiftning?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år
Hvor stort et beløb er der afsat til udskiftning?	0 Kr.	

Vurdering af bygningsdelen

Vurdering af standarden på bygningsdelen – samlet score (*Fravælg de dele bygningsdelen ikke indeholder*)

- Beklædning	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Inddækning	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
- Undertag	<input type="checkbox"/>	Vælg
- Overflade	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Gennemføring	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
Samlet standard for bygningsdelen:		



Selskab:	Bryrup Boligforening	år	2019
Afdeling:	1		

Bygningsdel:

Stamdata

Bygningsdel:	Tagdækning		
Kode:	bk.tad	Konto nr.	116.23
Indsat år:	1978	Mængde:	2.200 M2

Henlagte midler til
vedligeholdelse og udskiftning

Afsatte midler til vedligeholdelse og udskiftning

Er der afsat midler til vedligeholdelse?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år	
Hvor stort et beløb er der afsat til vedligeholdelse?		0 Kr.	
Er der afsat midler til udskiftning?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år	
Hvor stort et beløb er der afsat til udskiftning?		0 Kr.	

Vurdering af bygningsdelen

Vurdering af standarden på bygningsdelen – samlet score (*Fravælg de dele bygningsdelen ikke indeholder*)

- Beklædning	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Inddækning	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
- Undertag	<input type="checkbox"/>	Vælg
- Overflade	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Gennemføring	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
		Samlet standard for bygningsdelen:



Selskab:	Bryrup Boligforening	år	2019
Afdeling:	1		

Bygningsdel:

Stamdata

Bygningsdel:	Tagdækning		
Kode:	bk.tad	Konto nr.	116.23
Indsat år:	1978	Mængde:	2.200 M2

Afsatte midler til vedligeholdelse og udskiftning

Er der afsat midler til vedligeholdelse?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år	
Hvor stort et beløb er der afsat til vedligeholdelse?		0 Kr.	
Er der afsat midler til udskiftning?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år	
Hvor stort et beløb er der afsat til udskiftning?		0 Kr.	

Vurdering af bygningsdelen

Vurdering af standarden på bygningsdelen – samlet score (*Fravælg de dele bygningsdelen ikke indeholder*)

- Beklædning	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Inddækning	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
- Undertag	<input type="checkbox"/>	Vælg
- Overflade	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Gennemføring	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
Samlet standard for bygningsdelen:		

Vurdering af bygningsdelen på bestanddele



Selskab:	Bryrup Boligforening	år	2019
Afdeling:	1		

Bygningsdel:

Stamdata

Bygningsdel:	Tagdækning		
Kode:	bk.tad	Konto nr.	116.23
Indsat år:	1978	Mængde:	2.200 M2

Afsatte midler til vedligeholdelse og udskiftning

Er der afsat midler til vedligeholdelse?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år	
Hvor stort et beløb er der afsat til vedligeholdelse?		0 Kr.	
Er der afsat midler til udskiftning?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år	
Hvor stort et beløb er der afsat til udskiftning?		0 Kr.	

Vurdering af bygningsdelen

Vurdering af standarden på bygningsdelen – samlet score (*Fravælg de dele bygningsdelen ikke indeholder*)

- Beklædning	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Inddækning	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
- Undertag	<input type="checkbox"/>	Vælg
- Overflade	<input checked="" type="checkbox"/>	4 - bygningsdel med risiko for følgeskader
- Gennemføring	<input checked="" type="checkbox"/>	2 - bygningsdel med få mangler
Samlet standard for bygningsdelen:		

Resultat af vurderingen

Efterset

Eftersyn af bygningsdelen

Senest eftersat dato:	2019	Næste eftersyn af	2022	år
-----------------------	------	-------------------	------	----

Henlæggelser

Er de afsatte midler passende, dvs. hverken for høje eller for lave?
Vurderingen skal ske på baggrund af standarden på bygningsdelen, mængden og eftersynsintervallerne.

Ja Nej

Nulstil

Bemærkninger

Hvis de afsatte midler ikke er passende så skal der ske en forklaring på forholdet og et forslag til handling:

Udskiftningen vil blive gennemført i 2020 pga. kraftig nedslidning på eksisterende eternit plader. Udskiftningen vil blive gennemført med eksternt finansiering, da der mangler henlæggelser.

Eftersyn af bygningsdelen

Senest eftersat - dato:	2019	Næste eftersyn af	2022	år
-------------------------	------	-------------------	------	----

Næste eftersyn

Henlæggelser

Er de afsatte midler passende, dvs. hverken for høje eller for lave? Vurderingen skal ske på baggrund af standarden på bygningsdelen, mængden og eftersynsintervallerne.	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej
---	---

Nulstil

Bemærkninger

Hvis de afsatte midler ikke er passende så skal der ske en forklaring på forholdet og et forslag til handling:

Udskiftningen vil blive gennemført i 2020 pga. kraftig nedslidning på eksisterende eternit plader. Udskiftningen vil blive gennemført med eksternt finansiering, da der mangler henlæggelser.

Er henlæggelserne
passende?

*En samlet vurdering på
baggrund standarden,
mængden og
eftersynsintervallerne*

Eftersyn af bygningsdelen

Senest eftersat - dato:	2019	Næste eftersyn af	2022	år
-------------------------	------	-------------------	------	----

Henlæggelser

Er de afsatte midler passende, dvs. hverken for høje eller for lave?
Vurderingen skal ske på baggrund af standarden på bygningsdelen, mængden og eftersynsintervallerne.

Ja Nej

Nulstil

Bemærkninger

Hvis de afsatte midler ikke er passende så skal der ske en forklaring på forholdet og et forslag til handling:

Udskiftningen vil blive gennemført i 2020 pga. kraftig nedslidning på eksisterende eternit plader. Udskiftningen vil blive gennemført med eksternt finansiering, da der mangler henlæggelser.

Eftersyn af bygningsdelen

Senest eftersat - dato:	2019	Næste eftersyn af	2022	år
-------------------------	------	-------------------	------	----

Henlæggelser

Er de afsatte midler passende, dvs. hverken for høje eller for lave?
Vurderingen skal ske på baggrund af standarden på bygningsdelen, mængden og eftersynsintervallerne.

Ja Nej

Nulstil

Forslag til handling, hvis
henlæggelser ikke er passende

Bemærkninger

Hvis de afsatte midler ikke er passende så skal der ske en forklaring på forholdet og et forslag til handling:

Udskiftningen vil blive gennemført i 2020 pga. kraftig nedslidning på eksisterende eternit plader. Udskiftningen vil blive gennemført med eksternt finansiering, da der mangler henlæggelser.

Hjælpekema som du kan at tage med, når du skal vurdere de 5 bygningsdele ude i afdelingen

Bygningsdel: Kloak (afløbssystem samlet). Drænledning og brønd.

Mængde Stk. Lbn. m² m³

Vurder standarden på bygningsdelen (fravælg de dele bygningsdelen ikke indeholder):

	Uden mangler	Få mangler	Manglende vedligeholdelse	Risiko for følgeskader
Riste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afløbsrender	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dæksler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kameraeftersyn <small>(hvis mulig)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Højvandslukke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pumper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Dato for eftersyn af bygningsdelen

Bemærkninger

Bygningsdel: Vindue og dør

Mængde Stk. Lbn. m² m³

Vurder standarden på bygningsdelen (fravælg de dele bygningsdelen ikke indeholder):

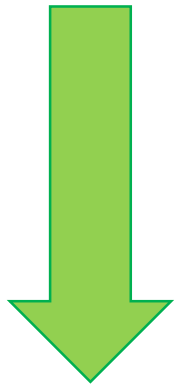
	Uden mangler	Få mangler	Manglende vedligeholdelse	Risiko for følgeskader
Ramme, dørplade og karm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fuge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sålbænk	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inddækning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Dato for eftersyn af bygningsdelen

Bemærkninger

De 12 centrale bygningsdele

7 granskes overordnet



Indtastes i Excel

Bygningsdel	Kode	Kontonr.
Belægninger	tk.bel	116.11
Kloak (drænledning og brønd)	tt.afl.sam	116.12
Tagdækning	bk.tad	116.23
Tagterrasse	bk.tat	116.22
Kviste	bk.kvi	116.23
Væg (facade)	bk.væg	116.22
Vindue og dør	bk.vin, bk.dør	116.26
Altan, altangang	bk.alt, bk.alg	116.24
Væg (vådrum) + overflade (fuger)	bk.væg	116.31
Trappe	bk.tra	116.25
Røranlæg (afløb og vand)	bt.afl.rør, bt.van.rør	116.51, 116.54
Varmvandsproduktionsanlæg	bt.van.pro	116.54



Selskab:	Bryrup Boligforening		
Afdeling:	1	år	2019

Bygningsdel

Stamdata

Bygningsdel:	Røranlæg (afløb og vand)		
Kode:	bt.afl.rør	Konto nr.	116.51,116.54

Afsatte midler til vedligeholdelse og udskiftning

Er der afsat midler til vedligeholdelse?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej	årligt år
Hvor stort et beløb er der afsat til vedligeholdelse?		4.000 Kr.
Er der afsat midler til udskiftning?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nej	år
Hvor stort et beløb er der afsat til udskiftning?		0 Kr.

Henlæggelser

Er de afsatte midler passende, dvs. hverken for høje eller for lave? Vurderingen skal ske ud fra en overordnet betragtning.	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
	<input type="button" value="Nulstil"/>

Bemærkninger

Hvis de afsatte midler ikke er passende så skal der ske en forklaring på forholdet og et forslag til handling:

Henlagte midler til vedligeholdelse og udskiftning

Er henlæggelserne passende?

En samlet vurdering på baggrund standarden, mængden og eftersynsintervallerne

Forslag til handling, hvis henlæggelserne **ikke** er passende

Resultatet af den interne granskning genereres automatisk, når alle bygningsdelene er behandlet



Selskab: Bryrup Boligforening	Afdeling: 1		
Adresse: Hovedgaden 23	Opført år: 1978	Udfyldt år: 2019	
Antal boliger:	<i>Tæt/lav</i>	<i>Etage</i>	<i>Parcelhuse</i>
<i>Familieboliger</i>	25	-	-
<i>Ældreboliger</i>	-	-	-
<i>Ungdomsboliger</i>	-	-	-
Udfyldt af: -			

Resultat af granskningen

Planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen	Ja
Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene	Ja
3 bygningsdele har ikke tilstrækkelige henlæggelser	3

Bemærkninger

Kort beskrivelse af eventuelle problemstillinger i boligafdelingen:
(Planlagt helhedsplan, større renovering med huslejestigning, udlejningsproblemer e.lign.)

Empty text area for notes.

Her markeres, at PPV-planen indeholder det antal år, som den skal ifølge bekendtgørelsen.

Pr. 1. januar 2020 skal den omfatte mindst de kommende 20 år.



Selskab: Bryrup Boligforening	Afdeling: 1		
Adresse: Hovedgaden 23	Opført år: 1978	Udfyldt år: 2019	
Antal boliger:	<i>Tæt/lav</i>	<i>Etage</i>	<i>Parcelhuse</i>
<i>Familieboliger</i>	25	-	-
<i>Ældreboliger</i>	-	-	-
<i>Ungdomsboliger</i>	-	-	-
Udfyldt af: -			

Resultat af granskningen

Planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen

Ja

Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene

Ja

3 bygningsdele har ikke tilstrækkelige henlæggelser

3

Bemærkninger

Kort beskrivelse af eventuelle problemstillinger i boligafdelingen:

(Planlagt helhedsplan, større renovering med huslejestigning, udlejningsproblemer e.lign.)

Driftsbekendtgørelsen § 63

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.

Her markeres, om der i PPV-planen er indarbejdet ekstern finansiering i de tilfælde, hvor en udskiftning af en bygningsdel medfører en forbedring



Selskab: Bryrup Boligforening	Afdeling: 1		
Adresse: Hovedgaden 23	Opført år: 1978	Udfyldt år: 2019	
Antal boliger:	<i>Tæt/lav</i>	<i>Etage</i>	<i>Parcelhuse</i>
<i>Familieboliger</i>	25	-	-
<i>Ældreboliger</i>	-	-	-
<i>Ungdomsboliger</i>	-	-	-
Udfyldt af: -			

Resultat af granskningen

Planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen

Ja

Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene

Ja

3 bygningsdele har ikke tilstrækkelige henlæggelser

3

Bemærkninger

Kort beskrivelse af eventuelle problemstillinger i boligafdelingen:

(Planlagt helhedsplan, større renovering med huslejstigning, udlejningsproblemer e.lign.)

Er henlæggelserne i orden på alle bygningsdele, så



Mangler der henlæggelser på 1 - 4 bygningsdele, så



Mangler der henlæggelser på 5 eller flere, så



Selskab: Bryrup Boligforening	Afdeling: 1		
Adresse: Hovedgaden 23	Opført år: 1978	Udfyldt år: 2019	
Antal boliger:	<i>Tæt/lav</i>	<i>Etage</i>	<i>Parcelhuse</i>
<i>Familieboliger</i>	25	-	-
<i>Ældreboliger</i>	-	-	-
<i>Ungdomsboliger</i>	-	-	-
Udfyldt af: -			

Resultat af granskningen

Planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen

Ja

~~Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene~~

Ja

3 bygningsdele har ikke tilstrækkelige henlæggelser

3

Bemærkninger

Kort beskrivelse af eventuelle problemstillinger i boligafdelingen:

(Planlagt helhedsplan, større renovering med huslejstigning, udlejningsproblemer e.lign.)



Selskab: Bryrup Boligforening	Afdeling: 1		
Adresse: Hovedgaden 23	Opført år: 1978	Udfyldt år: 2019	
Antal boliger:	<i>Tæt/lav</i>	<i>Etage</i>	<i>Parcelhuse</i>
<i>Familieboliger</i>	25	-	-
<i>Ældreboliger</i>	-	-	-
<i>Ungdomsboliger</i>	-	-	-
Udfyldt af: -			

Resultat af granskningen

Planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen	Ja
Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene	Ja
3 bygningsdele har ikke tilstrækkelige henlæggelser	3

Bemærkninger

Kort beskrivelse af eventuelle problemstillinger i boligafdelingen:
(Planlagt helhedsplan, større renovering med huslejestigning, udlæjningsproblemer e.lign.)

Hvis der mangler henlæggelser, skal der ske en beskrivelse af problemstillingen og opstilles en handlingsplan

Samlet rapport for selskabet

Stamdata



Stamdata

Antal afdelinger: 3 Antal boliger: 60

Rapporten er udarbejdet af

Navn: Klaus Kramshøj

Har ansvar for driften af organisationens afdelinger

Ja Nej

Har udarbejdet PPV planerne i organisationens afdelinger

Ja Nej

Har en byggeteknisk baggrund

Ja Nej

Opdater rapport

Resultat af intern granskningen

Afdelinger, hvor der er fra 1-4 bygningsdele, der ikke har passende henlæggelser

3

Afdelingernes PPV planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen

100,0%

Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene i afdelingernes PPV planer

66,7%

Boligorganisationen har en bestyrelsesgodkendt forretningsgang for den situation, hvor afdelingsdemokratiet ikke godkender den af administrationen forelagt PPV plan

Ja Nej

Rapporten over intern granskning har været behandlet i organisationsbestyrelsen

Dato: 15.1.2020

Rapporten over intern granskning er planlagt til behandling i organisationsbestyrelsen

Dato:

Bemærkninger

Hvilke aktiviteter er der taget skridt til i de afdelinger, der har mere end 5 bygningsdele, hvor henlæggelserne ikke er passende?

Driften har fokus på afdeling 1, hvor der er for lidt henlagt til taget.

Samlet rapport for selskabet

Den interne gransker



Stamdata			
Antal afdelinger:	3	Antal boliger:	60
Rapporten er udarbejdet af			
Navn: Klaus Kramshøj			
Har ansvar for driften af organisationens afdelinger	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej	Opdater rapport
Har udarbejdet PPV planerne i organisationens afdelinger	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nej	
Har en byggeteknisk baggrund	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nej	
Resultat af intern granskningen			
Afdelinger, hvor der er fra 1-4 bygningsdele, der ikke har passende henlæggelser			3
Afdelingernes PPV planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen			100,0%
Der er indarbejdet eksternt finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene i afdelingernes PPV planer			66,7%
Boligorganisationen har en bestyrelsesgodkendt forretningsgang for den situation, hvor afdelingsdemokratiet ikke godkender den af administrationen forelagt PPV plan	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej		
Rapporten over intern granskning har været behandlet i organisationsbestyrelsen	Dato:		15.1.2020
Rapporten over intern granskning er planlagt til behandling i organisationsbestyrelsen	Dato:		
Bemærkninger			
<i>Hvilke aktiviteter er der taget skridt til i de afdelinger, der har mere end 5 bygningsdele, hvor henlæggelserne ikke er passende?</i>			
Driften har fokus på afdeling 1, hvor der er for lidt henlagt til taget.			

Samlet rapport for selskabet

Afdelinger hvor der mangler henlæggelser



Stamdata

Antal afdelinger: 3 Antal boliger: 60

Rapporten er udarbejdet af

Navn: Klaus Kramshøj

Har ansvar for driften af organisationens afdelinger Ja Nej

Har udarbejdet PPV planerne i organisationens afdelinger Ja Nej

Har en byggeteknisk baggrund Ja Nej

Opdater rapport

Resultat af intern granskningen

Afdelinger, hvor der er fra 1-4 bygningsdele, der ikke har passende henlæggelser

3

Afdelingernes PPV planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen
Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene i afdelingernes PPV planer

100,0%

66,7%

Boligorganisationen har en bestyrelsesgodkendt forretningsgang for den situation, hvor afdelingsdemokratiet ikke godkender den af administrationen forelagt PPV plan

Ja Nej

Rapporten over intern granskning har været behandlet i organisationsbestyrelsen

Dato: 15.1.2020

Rapporten over intern granskning er planlagt til behandling i organisationsbestyrelsen

Dato:

Bemærkninger

Hvilke aktiviteter er der taget skridt til i de afdelinger, der har mere end 5 bygningsdele, hvor henlæggelserne ikke er passende?

Driften har fokus på afdeling 1, hvor der er for lidt henlagt til taget.

Samlet rapport for selskabet



Stamdata

Antal afdelinger: 3 Antal boliger: 60

Rapporten er udarbejdet af

Navn: Klaus Kramshøj

Har ansvar for driften af organisationens afdelinger Ja Nej

Har udarbejdet PPV planerne i organisationens afdelinger Ja Nej

Har en byggeteknisk baggrund Ja Nej

[Opdater rapport](#)

Resultat af intern granskningen

Afdelinger, hvor der er fra 1-4 bygningsdele, der ikke har passende henlæggelser **3**

Afdelingernes PPV planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen **100,0%**

Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskirtning af bygningsdelene i afdelingernes PPV planer **66,7%**

Boligorganisationen har en bestyrelsesgodkendt forretningsgang for den situation, hvor afdelingsdemokratiet ikke godkender den af administrationen forelagt PPV plan Ja Nej

Rapporten over intern granskning har været behandlet i organisationsbestyrelsen Dato: **15.1.2020**

Rapporten over intern granskning er planlagt til behandling i organisationsbestyrelsen Dato:

Bemærkninger

Hvilke aktiviteter er der taget skridt til i de afdelinger, der har mere end 5 bygningsdele, hvor henlæggelserne ikke er passende?

Driften har fokus på afdeling 1, hvor der er for lidt henlagt til taget.

Antal afdelinger med ekstern finansiering

Samlet rapport for selskabet

Bestyrelsens behandling af PPV planen



Stamdata

Antal afdelinger: 3 Antal boliger: 60

Rapporten er udarbejdet af

Navn: Klaus Kramshøj

Har ansvar for driften af organisationens afdelinger Ja Nej

Har udarbejdet PPV planerne i organisationens afdelinger Ja Nej

Har en byggeteknisk baggrund Ja Nej

Opdater rapport

Resultat af intern granskningen

Afdelinger, hvor der er fra 1-4 bygningsdele, der ikke har passende henlæggelser **3**

Afdelingeres PPV planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen **100,0%**

Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene i afdelingernes PPV planer **66,7%**

Boligorganisationen har en bestyrelsesgodkendt forretningsgang for den situation, hvor afdelingsdemokratiet ikke godkender den af administrationen forelagt PPV plan Ja Nej

Rapporten over intern granskning har været behandlet i organisationsbestyrelsen Dato: **15.1.2020**

Rapporten over intern granskning er planlagt til behandling i organisationsbestyrelsen Dato:

Bemærkninger

Hvilke aktiviteter er der taget skridt til i de afdelinger, der har mere end 5 bygningsdele, hvor henlæggelserne ikke er passende?

Driften har fokus på afdeling 1, hvor der er for lidt henlagt til taget.

Samlet rapport for selskabet



Stamdata

Antal afdelinger: 3 Antal boliger: 60

Rapporten er udarbejdet af

Navn: Klaus Kramshøj

Har ansvar for driften af organisationens afdelinger Ja Nej

Har udarbejdet PPV planerne i organisationens afdelinger Ja Nej

Har en byggeteknisk baggrund Ja Nej

Opdater rapport

Resultat af intern granskningen

Afdelinger, hvor der er fra 1-4 bygningsdele, der ikke har passende henlæggelser **3**

Afdelingernes PPV planen indeholder det korrekte antal år ifølge bekendtgørelsen **100,0%**

Der er indarbejdet ekstern finansiering til forbedringsdelen ved udskiftning af bygningsdelene i afdelingernes PPV planer **66,7%**

Boligorganisationen har en bestyrelsesgodkendt forretningsgang for den situation, hvor afdelingsdemokratiet ikke godkender den af administrationen forelagt PPV plan Ja Nej

Rapporten over intern granskning har været behandlet i organisationsbestyrelsen Dato: **15.1.2020**

Rapporten over intern granskning er planlagt til behandling i organisationsbestyrelsen Dato:

Bemærkninger

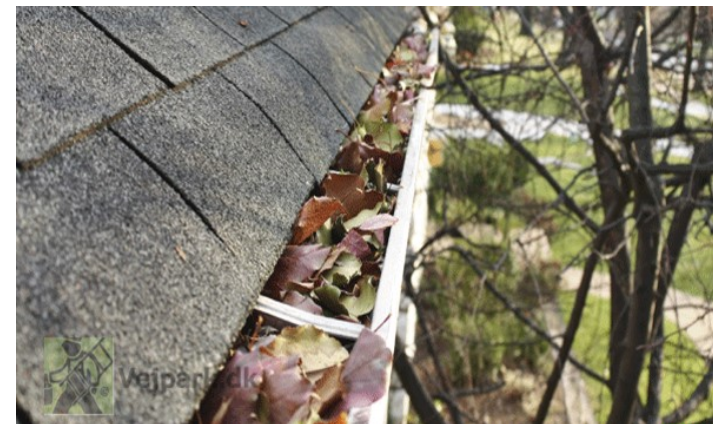
Hvilke aktiviteter er der taget skridt til i de afdelinger, der har mere end 5 bygningsdele, hvor henlæggelserne ikke er passende?

Driften har fokus på afdeling 1, hvor der er for lidt henlagt til taget.

Handlingsplan for afdelinger, der mangler henlæggelser

Den interne gransker

- Skal være byggesagkyndig
 - Må ikke være driftsansvarlig
 - Hvis man er driftsansvarlig, skal det fremgå af rapporten
-
- Den interne granskning skal foretages umiddelbart inden den eksterne = samme PPV plan



Hovedprincippet i BL koncept

Boligorganisationen foretager **selv** en intern granskning

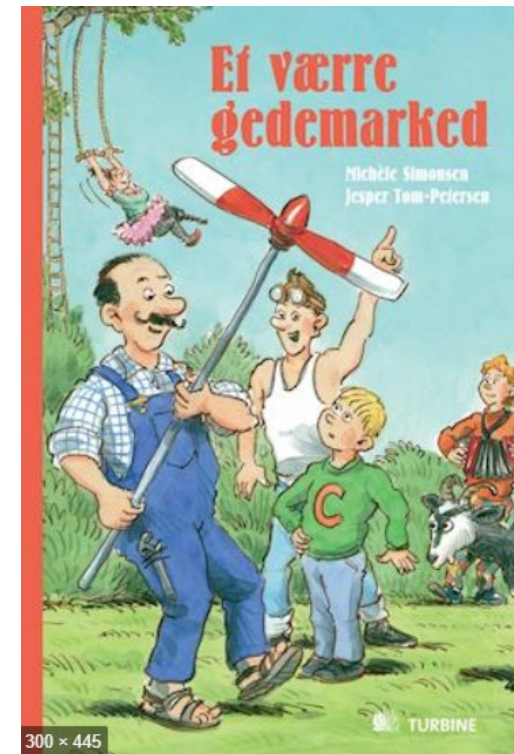
derefter



Den eksterne granskning skal vurdere om den interne granskning er retvisende

Ekstern granskning

- Markedet er ukendt
- Hvem er leverandører?
- Ydelsen er upræcis beskrevet i bekendtgørelsen
- Ydelsen er ny – ikke en tilstandsvurdering
- Ingen erfaringer at trække på i forhold til pris



Hvem er uvildig ekstern byggesagkyndig?

Hvem kan betragtes som ekstern uvildig byggesagkyndig?

Definition af "ekstern uvildig byggesagkyndig"

1. Ekstern

En person, der er ansat af eller er beboer i den almene boligorganisation, vurderes ikke at kunne være ekstern. En ansat i en almen administrationsorganisation, hos hvem den almene boligorganisations bygninger administreres, vil efter Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opfattelse efter en samlet vurdering heller ikke opfylde kravene til en "ekstern uvildig".

2. Uvildig

Den uvildige byggesagkyndige må ikke have medvirket til udfærdigelsen af de rapporter samt vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, der i medfør af bestemmelsen skal granskes. Ligeledes finder helt sædvanlige uvildighedsprincipper anvendelse, hvorfor den byggesagkyndige fx ikke må have nogen økonomisk interesse i et bestemt udfald af granskningen.

3. Byggesagkyndig

Den byggesagkyndige skal have en relevant uddannelse samt besidde relevant erhvervsmæssig erfaring med bygningsundersøgelser.

Udpegning af ekstern uvildig byggesagkyndig

Udpegningen foretages af den almene boligorganisation, som påser, at den byggesagkyndige er kvalificeret til betegnelsen "ekstern uvildig byggesagkyndig" – hvilket tillige sker under det almindelige kommunale tilsyn.



Hvem kan betragtes som ekstern uvildig byggesagkyndig?

Svar fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen:

En almen administrationsorganisations ageren som ekstern uvildig byggesagkyndig ved granskning af vedligeholdelsesrapport samt vedligeholdelses- og fornyelsesplan, jf. driftsbekendtgørelsens §§ 62-64, udarbejdet for almene boligafdelinger, der ikke administreres af administrationsorganisationen, falder uden for den udtømmende liste over lovlige sideaktiviteter i sideaktivitetsbekendtgørelsens kapitel 3, hvorfor en sådan ageren ikke vil være tilladt efter gældende regler.

Ekstern granskning

Derfor skal der :

- stilles præcise krav til leverandøren
- indhentes flere tilbud

Præcise krav



1. Kritisk revision af den intern granskningsrapport

- Få besøg i marken og mest skrivebordsarbejde
- Stikprøver 10% - dog mindst 3 og højst 8 (besigtigelse)
- Er rapporten retvisende i vurderingen af henlæggelserne?
- Er der fundet mangler i rapporten i øvrigt?

2. En vurdering af ledelsens behandling af den interne rapport

- Har den adm. ledelse behandlet rapporten?
- Er der udarbejdet handlingsplan for eventuelle manglende henlæggelser?
- Er den forelagt org. bestyrelsen og ført til referat?

BL konceptet

- Se BL's hjemmeside
- <https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/netvaerk/driftnet/vaerktoejer-og-analyser/granskningskoncept/>
- Her finder du:
 - Introduktionsfolder
 - Vejledning til intern granskning
 - Excel-værktøj til intern granskning
 - Skabelon til udbud af ekstern granskning

Spørgsmål til drøftelse

Runde 1

- *Hvilke erfaringer har I gjort jer i arbejdet med at udvide PPV-planerne fra 10 til 20/30 år?*
- *Hvordan har kravet ændret jeres tilgang til PPV-planerne?*

Spørgsmål til drøftelse

Runde 2

- *Hvilke umiddelbare fordele og/eller ulemper for boligorganisationen er der ved at bruge BL's koncept?*
- *Hvad skal der til, for at I kan bruge værktøjerne?*