

BL's granskningskoncept set fra en praktisk synsvinkel

Administrationsselskabet BOVIA er for alle almene boligforeninger, der ønsker at stå stærkere i fremtiden. Vi har den fornødne specialviden, og tager os af jura og administration.

BOVIA administrerer ca. 8.000 lejemål med ca. 120 afdelinger i kommunerne Kolding, Vejen, Esbjerg og Billund.

“Det afgørende for os har været, at værktøjet er tilpasset vores virkelighed, at vi får faktabaseret overblik, der kan bruges til at løfte vores arbejde med vedligeholdelsesplanerne, og at vi får mulighed for at begrænse udgifterne til de rådgivere, der skal foretage den eksterne granskning.”



I Bovia tænker vi efter, at have arbejdet med BL's granskningskoncept at:

- "frygten" for at skulle starte forfra med udarbejdelse af DV-planer ikke på nogen måde er aktuel, idet konceptet tager sin udgangspunkt i nugældende aktivitetsoversigter for afdelingernes DV-planer.
- ✓ Alt det gode arbejde der er gjort gennem årene er stadig godt og brugbart.

I Bovia tænker vi efter, at have arbejdet med BL's granskningskoncept at:

- vi får styrket viden og indsigt i de 5 mest væsentlige bygningsdele for afdelingen, der alle har afgørende betydning for afdelingens fremtidige levetid.
 - ✓ Tag, kloakkerne, facader, vinduer og døre samt varmproduktionsanlæg.

I Bovia tænker vi efter, at have arbejdet med BL's granskningskoncept at:

- vi positivt "tvinges" til fokusere på yderligere en række overordnede bygningsdele (5- 7 stk.), der alle er af betydning for DV-planen, men måske ikke altafgørende for afdelingens samlede "overlevelsesmuligheder".
 - ✓ Belægninger, tagterrasser, kviste, altaner/altangange, vægge (vådrum)/ overflader (fuger), trapper, røranlæg (afløb og vand).

I Bovia tænker vi, efter at have arbejdet med BL's granskningskoncept at:

- der – *uagtet* – konceptets klare anvisninger er indbygget metodefrihed i forhold til at medtage yderligere bygningsdele eller reducere , såfremt dette måtte være hensigtsmæssigt, når vi taler overordnede bygningsdele .
- ✓ Belægninger, elevatorer **tagterrasser**, kviste, **altaner/altangange**, vægge (vådrum)/ overflader (fuger), trapper, røranlæg (afløb og vand).

INTERN GRANSKNING



Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- Kollegagennemgang blandt organisationens 7 inspektører.
 - ✓ Ingen forudgående kendskab til afdelingen og derved en fuldstændig ren og objektiv vurdering.
 - ✓ Ingen DV-planer er forkerte – *dvs. den interne granskning ses som et hjælpeværktøj og betragtes som sådan.*

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- udgangspunktet er de udarbejdede DV-planer, hvor aktivitetsoversigterne, mængdelister og/eller bygningsdelskort samt bygningstegninger er arbejdsgrundlaget

The image shows a screenshot of a spreadsheet, likely a budget or activity plan, with a header row containing years from 2017 to 2027. The rows are organized into sections, with some rows highlighted in yellow. The spreadsheet contains numerical data for each year and category, representing the internal audit process.

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- herefter udvælger inspektør/intern gransker i fællesskab de overordnede bygningsdele (5 -7 stk.) med udgangspunkt i BL's granskningskoncept - *naturligvis med særlig fokus på afdelingen.*
 - ✓ Belægninger, elevatorer **tagterrasser**, kviste, **altaner/altangange**, vægge (vådum)/ overflader (fuger), trapper, røranlæg (afløb og vand).

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- de væsentlige er givet, da disse forefindes i ALLE boligafdelinger.
 - ✓ Tag, kloakker, facader, vinduer og døre samt varmproduktionsanlæg.

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- Indtastning af nøgleoplysninger for afdeling i fællesskab



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>			

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 - Vådtrum	<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"/>

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- Indtastning af nøgleoplysninger for afdeling i fællesskab – *her tagdækning*

Tagdækning

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: 🚩

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- faktabaserede oplysninger med udgangspunkt i mængder og afsat økonomi og turnus i aktivitetsoversigten

Tagdækning

Selskab: Bryrup Boligforening
Afdeling: 1 År: 2019

Bygningstype:

Bygningstype:	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? Ja Nej År: 0 Kr.

Hvor stort et beløb er der afsat til vedligeholdelse?

Er der afsat midler til udskiftning? Ja Nej År: 0 Kr.

Hvor stort et beløb er der afsat til udskiftning?

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:

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- herefter er den interne gransker "klar" til fysisk besigtigelse i afdelingen af bygningsdele m.v.

Tagdækning

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

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- efter den fysiske besigtigelse notere den interne gransker objektivt sin vurdering af de afsatte mængder, henlæggelser, turnusintervaller m.v., og såfremt der svares NEJ, da gives en ligeledes objektiv forklaring og indstilling forslag til handling


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.	<input type="radio"/> Ja <input checked="" 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:

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

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- når den interne gransker er færdig med indtastningerne genereres rapport for afdelingen, hvorefter der videndes deles med inspektøren med henblik på omdisponeringer eller yderligere forslag til handleplaner



Resultat Bryrup Boligforening, afdeling 1

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.)*

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- i forhold til den interne granskning og udarbejdede handleplaner er det af væsentlig betydning at økonomiafdelingen medtages i dialogen, da dele af løsningerne vil involvere denne funktion samt den samlede rapport for organisationen
- ✓ forøgede henlæggelser - afviklede forbedringslån - fordelingsnøgle ved fastlæggelse af, hvad der er vedligeholdelse og hvad der er forbedring - evt. midler fra dispositionsfond, egen trækingsret mv.

Sådan tænker BOVIA den interne granskning gennemført:

- Vi er herefter på baggrund af den interne granskning, opfølgning/tilretninger med inspektøren samt ikke mindst dialog med økonomi klar til den eksterne granskning.



Bovia's foreløbige konklusioner:

- ✓ Ved at foretage intern granskning sker der en intern læring i organisationen.
- ✓ Intern granskning kan medvirke til kompetenceløft blandt medarbejderne i organisationen. Et kompetenceløft som også kan give merværdi ved andre opgaver i driften.
- ✓ DV-planerne bliver kvalificeret (mere fokus) og danner dermed et bedre grundlag for brugen af afdelingens midler.
- ✓ Der kommer større fokus på, at DV-planen også skal indeholde henlæggelser til fornyelse og ikke kun løbende vedligeholdelse. Det vil sige at formålet med at udarbejde en DV bliver mere tydelig.
- ✓ En intern gransker vil i større udstrækning end en ekstern gransker have fokus og forståelse for afdelingernes totale økonomi (f.eks. huslejen i forhold til udlejning)
- ✓ At bruge konceptet fra BL kvalificerer og "blåstempler" organisationernes arbejde med bekendtgørelsens krav om granskning. Argumentet kan bruges i styringsdialogen over for kommunens krav om granskning.

Bovia's foreløbige konklusioner:

- ✓ Sætter de præcise rammer for granskning af DV-planer, og lægger et niveau for granskningen – *hverken for højt eller for lavt.*
- ✓ Den eksterne granskning **må** blive billigere, når der kun er tale om en kontrol af den interne granskning, og ikke en selvstændig granskning af alle afdelinger.
- ✓ Den interne granskning tager ressourcer i organisationen.
- ✓ Den interne granskning kan give højere huslejer.
- ✓ Større henlæggelser fordi der nu også skal henlægges til udskiftning. Det bliver måske ikke "opdaget" ved den eksterne gransker.
- ✓ Manglende skarphed i den interne granskning fordi intern gransker ikke vil såre kollega ved at "dumpe" DV-planen.
- ✓ Præcis kravspecifikation for ekstern granskning i udbudsmaterialet.
- ✓ Man ved hvad man får fra den eksterne gransker og frem for alt også, hvad man ikke skal have fra ekstern gransker – *der bliver lagt et niveau, så man ikke får gjort opgaven dyrere end nødvendig.*