



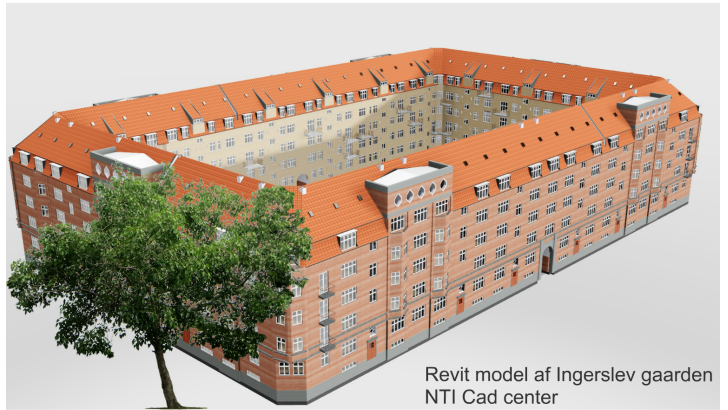
Objektbaseret tilstandsstyring



Den røde tråd: Den korrekte sagsgang
Den grønne tråd: Dntf
Den blå tråd: Dnemme-råderet-modernisering



Afd. 6 Ingerslevgaarden
Opført 1928-1931, består af 180 lejligheder



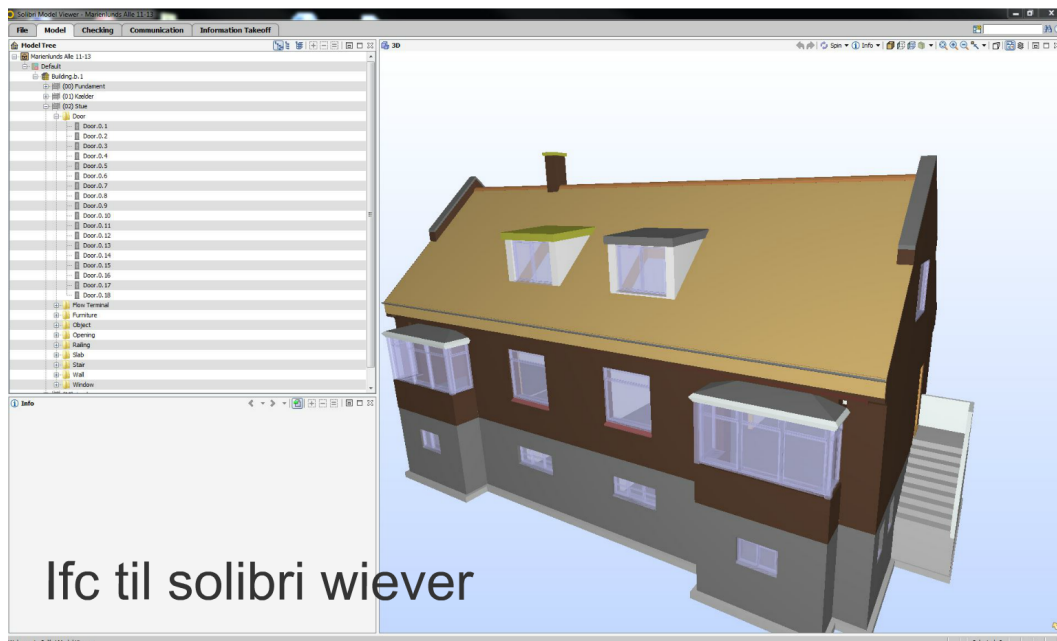
Revit model af Ingerslev gaarden
NTI Cad center



Afd. 1 Villabyen Skovbakken
Opført 1919-1927 består af 107 lejligheder



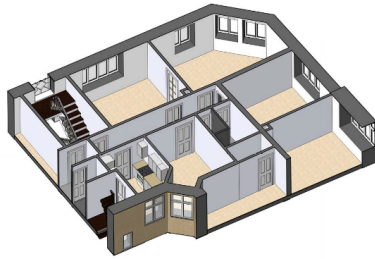
Revit model af Villabyen Skovbakken



Ifc til solibri wiever



0601
1-100



0601

Rum nr.	Rum	Lofter	Gulve	Vægge	Døre	Kommentar
1	Entre	Gips	Vinyl	Tapet/malet	Malede døre	
2	Køkken	Gips	Vinyl	Tapet/malet	Malede døre	
3	Bad Toilet	Gips	Vinyl	Tapet/malet	Malede døre	
4	Stue	Gips	Trægulve lakkeret	Tapet/malet	Malede døre	
5	Værelse	Gips	Trægulve lakkeret	Tapet/malet	Malede døre	
7	Stue	Gips	Trægulve lakkeret	Tapet/malet	Malede døre	
9	Værelse	Gips	Trægulve lakkeret	Tapet/malet	Malede døre	
20	Bad	Gips	Vinyl	Tapet/malet	Malede døre	

ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING

Løjtegade 50, 8000 Aarhus C bol@abnol.dk www.abnol.dk Tlf. 89331311



Løjhedstegning

Ingerslevsgården
Stadion Alle 1, st. tv., 8000 Aarhus C

Løjhedstegning
01-06-0601

Byggesag: 82 D 07 Måst: 1-100 BBN ansl.: 83 pr. Fl. nr.: Dato: 19.01.2014

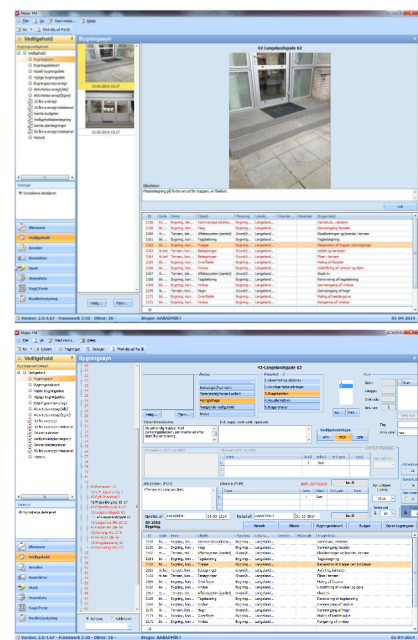
Løjhedstegning med inventarliste

Sagsuret.



1. Sagen programmeres, hvilke arbejder er planlagt udført i samme sag, PV linjer, SV linje.
2. Der udarbejdes bygningsdelskort, med materialebeskrivelse og mængde, er der bygningsdelskort kan der være rettelser.
3. Byggesagens forudsætninger og bygningsdelskort, (indeholder sagen flere bygningsdelskort samles disse på et Jobkort) drøftes med afdelingsbestyreren, for at sikre fælles forståelse.
4. Såfremt budget og forudsætninger stemmer overens anmodes afdelingsformand om tilladelse til igangsætning af arbejdet.
5. Der udarbejdes forskalkulation
6. Gennemfør kontrol af udbudsramme.
7. Udliciter efter retningslinjer for udbud, husk, skal der ekstern tekniker på projekt udbydes efter retningslinjer for udbud.
8. Dokumenter, der er standarder i byggesagsstyring skal dannes i byggesagsstyring, øvrige gemmes som akter.
9. Afleveringsforretning, evt nedskrivning af garantier.
10. Byggekonto i økonomikontrollen sammenlignes med byggesagens poster, eventuelle fejl eller manglende udfyldelse af mængdefelt rettes.
11. Bogføringsbilag elektronisk byggesagsstyring dannes, printes og lægges til bogføring i bogholderiet. Næste dag kan efterkalkulation afsluttes. OBS er der lån eller landsbyggefondsmidler afsluttes sag i samråd med økonomi.
12. Bygningsdelskort revideres og ajourføres og sagen arkiveres..

Vejledninger



MDoc FM

5 års vedligeholdelsesoversigt med prisindeksering

25-1 Afdelingen generelt

ID	Kode	Emne	P	G	Stk	Brugertekst	Arbejdsbeskrivelse	Fag	Type	Stil	Rum	Int	Obj	Etage	2014	2015	2016	2017	2018
62	bk.tad	Tageklædning	2	Ja	3	Tageklædning	Renovering af tag	-	FOR	Ja	-	13	1	-			1.261.472		
652	bt.vir	Varmeanlæg am	2	-	3	Radatorudskiftning	Udsk. af radiatorsystem	-	FOR	-	-	30	1	-					13.193.835
653	bt.van	Varmeanlæg	3	-	3	Bolierum	Renovering af bolierum, 3 stk	-	FOR	-	-	20	1	-					
654	bt.tras	Transportbry	2	-	3	Elevatore	Renovering af elevatore	-	FOR	-	-	20	1	-			13.643.848		
655	bt.bei	Telesk	3	-	3	Maskiner	Udsk. af kørende material til vsm	-	FOR	-	-	10	1	-					
656	bt.hvi	Hvide	3	-	3	Udstø	Udstø	-	OPR	-	-	10	1	-					
657	bt.hvi	Hvide	3	-	3	Udstø	Udsk. af fæl-frys	-	FOR	-	-	10	1	-					
658	bt.hvi	Hvide	3	-	3	Udstø	Udsk. af vaskemaskiner	-	FOR	-	-	10	1	-			1.267.996		
659	bt.hvi	Hvide	3	-	3	Udstø	Udsk. af strygere	-	FOR	-	-	15	1	-					
660	bt.hvi	Hvide	3	-	3	Udstø	Udsk. af numbiere	-	FOR	-	-	11	1	-					
661	bt.var	Forbrug	3	-	3	Udstø	Udsk. af trykmaskiner	-	FOR	-	-	10	1	-					1.786.911
662	bt.eif	Eftersyn	5	-	3	Udstø	Udsk. af stenslære, lovirav	-	FOR	-	-	10	1	-			794.614		
663	bt.van	Forbrug	3	-	3	Udstø	Udsk. af vandslære, lovirav	-	FOR	-	-	10	1	-					266.338
664	bt.van	Pumpe	3	-	3	Hydrofo	Pumpe på hydrofo	-	FOR	-	-	10	1	-					149.617
665	bk.tad	Tageklædning	2	-	3	Tageklædning	Udsk. af tagpap, bølgehus	-	FOR	-	-	15	1	-					
666	tb.bus	Buske	3	-	3	Omslag	Omslagning af grønne områder	-	OPR	-	-	0	1	-			212.180		
667	bk.alt	Altan	2	-	3	Reparation	Rep. af betonskader på brandaltan	-	FOR	-	-	10	1	-					

16.06.2014
Heldagsrapport

Arbejdernes Andels Boligforening

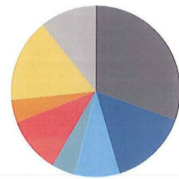
Side 1 of 4
© 2012 Møspri

Uddrag af budget
Planlægningshorisont 50 år

Velkommen til Viften

Her kan du følge med i den procentvise fordeling mellem serviceområderne for din afdeling

Afd-67 Ringkøbingvej

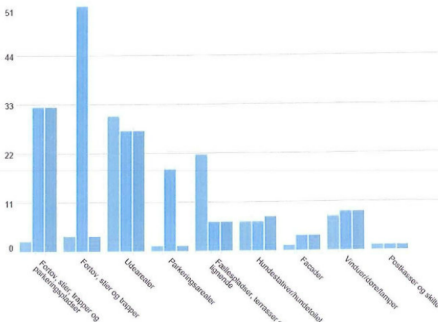


- Administration - Varmemester (30.5%)
- Renholdelse - Indvendige fællesarealer (14.95%)
- Renholdelse - Udvendige fællesarealer (8.57%)
- Renholdelse - Affaldshåndtering (4.48%)
- Vedligeholdelse - Indvendig (10.62%)
- Vedligeholdelse - Udvendig (4.3%)
- Vedligeholdelse - Grønne arealer (15.75%)
- Beboerservice (10.83%)

Vælg hvilket serviceområde, du vil se grupperede arbejdsopgaver for.

Renholdelse - Udvendige fællesarealer

AAB's minimumskrav AAB's anbefaling AAB bestyrelsens valg



Service viften

Indflyttersyn

Ansvarlig: a60vm - Kim Momme Vis: Igangværende syn Vis: Uden Bi-lemåll Fræflyttersyn

Lejlighedsnummer	Adresse	Synstidspunkt	Dato indflytning	Dokumenter
01-60-0307-012	Gerlachsgade 7, st.th.	02-05-2008 10:30	01-05-2008	Se dokumenter
01-60-0046-022	Trepkaskgade 24, st.th.		15-05-2013	Se dokumenter
01-60-0492-012	Trepkaskgade 7,3. th		01-05-2013	Se dokumenter
01-60-0119-020	Søndre Ringgade 46, st.th.		01-05-2013	Se dokumenter
01-60-0515-028	Trepkaskgade 13, st.tv.		01-05-2013	Se dokumenter
01-60-0233-008	Gerlachsgade 1,2. th		01-05-2013	Se dokumenter
01-60-0226-010	Max Müllers Gade 4,2.		01-07-2013	Se dokumenter

Digital synsplanlægning

Fra drøm til virkelighed



Råderet / forbedringer





Fakta Arbejdernes Andels Boligforening

Vi siger tænk traditionelt på en ny måde!

Vi gik for alvor igang 1977 - med det første IBM anlæg til 375.000 kr. Vores nyeste virtuelle server kostede 400.000 kr. IT er blevet billigere med årene.

Fra 1977 har vi præget og programmeret, så lejemål, stamoplysninger, husleje, budget og regnskab nu er en del af vores IT rygrad. Alt tilpasset love og bekendtgørelser.

Siden har vi udviklet digitale platforme til:

- syn
- byggesagsstyring
- røkvurderer
- elektroniske lejghedsmapper
- væksteringning og reservation
- videoovervågning mv.

Alle boligafdelinger optages i Revit.

Vi lever farvugsregning i 8.500 af vore boliger baseret på elektriske målere i eget netværk. Derif kommer hjemmeside og intranet mv.

I 2019 flyder Arbejdernes Andels Boligforening i Aarhus 100 år.

Vi kan fremvise eksempler på alle de gode og dårlige eksempler på tidens byggeskik. AAB er ikke spidsvids, når nye bygningstanker skal afprøves, men også vore beboere har betalt dyre lærepenge på for smart arkitektur og avancerede tekniske kiler.

Grundprincipperne hos os er:

- Sunde boliger.
- Boliger til familier af enhver kategori.
- Den ikke-omsættelige bolig.
- Boliger med et socialt anvær.
- En leje alle kan betale.

Hvordan skabes nutidig standard i en boligblok, der er opført i massivt murværk, sokkelmøtrikpanel, oprindeligt opvarmet med kalkovnke, bygge i køkkenet og fælles bad i kælderen?

Stiftet i 1919

58 selvstændige afdelinger
650.000 m² ejeromsportsforføjelse
1,4 mio m² grundareal
8.100 boligejemål lejemål
1.300 flytninger årligt
400 moderniseringsrådgivningsår
Planlagt vedligehold for 1 mia kr. fremtil 2023
7 mia kr. indtil 2063

Effektivt

Opbygge egen knowhow i databasesystemer
Digitalt workflow
Fremhævelse
Økonomisk overblik
Planlægning på objektiveau
Indrapportering af tal & data til Landsbyggelønden
Nedbringe svar- og behandlingsiden overfor lejer
Integration mellem Bygningsmodel i Revit og FM
Revit skal lade bygningsskemaet med metadata
"Rådgivere og leverandører skal gøre arbejdet"
Opdatering sker digitalt.

45 % af alle afdelinger er i dag optaget i Revit 3D

Tankespil

Her nogle værktøjer vi har brugt for at nå dertil hvor vi står i dag. Uret blev sat i gang i 1994, med det lagde vi alle arbejdsopgaver ind i standardiserede Workflow og alle dokumenter blev malet.

Sikrøst er forudsigt til at fastlægge hvor er oplysninger idag, hvilke værktøjer skal vi bruge for at flette oplysninger.

Grundlæggende gælder intet må ligge to steder, men alt ses der hvor man er.

Med de nye værktøjer angiver vi ikke kun budgettet, men også formål og årsag til det enkelte arbejde. Afdelingsrådet kan vurdere om de har mulighed for, at ændre på planerne.

Langt de fleste arbejder igangsættes efter beboerønsker og ikke grundet nedslidning.

Intranettet er loppet af det administrative lag. Her er adgang til økonomi, regnskab, byggesager, råderet, syn, fællesinformation til repræsentantskabet, adgang til kortkort, boligsekkernes landsforening og så videre.

Intranettet ligger på en SharePoint server

I front er vores hjemmeside. Her kan vores beboere søge informationer om budget, regnskab, værtøjer, regler og love. På boligafdelingens side kan de se skovlister, oplysninger om afdelingsbestyrelse, medarbejdere mv.

Hjemmesiden ligger i en EPI server.

Økonomi arbejder i KTP system på to IBM platforme AS 400 og Dominoserver.

Når økonomi har modtaget data fastlægger de rammerne for den videre budgetlægning.

Billedet viser det skema økonomi emdåner MDOC FM til og som de arbejder videre på. Økonomi tilføjer salit, beregner henlæggelse, evt. Landsbyggeløndata, lån mv.

Fuld indsigt i budget regnskab, regler og værtøjer for alle.

Værktøjer til beregning af huslejestigning ved modernisering af køkken eller bad..

Med de nye værktøjer angiver vi ikke kun budgettet, men også formål og årsag til det enkelte arbejde. Afdelingsrådet kan vurdere om de har mulighed for, at ændre på planerne.

Langt de fleste arbejder igangsættes efter beboerønsker og ikke grundet nedslidning.

Detop er et program udviklet med støtte fra ministeriet for by- bolig- og landskabsminister.

Udviklingsarbejdet består af NTI CADcenter, der forestår selve programudviklingen og Arbejdernes Andels Boligforening i Aarhus, der stiller ejendomsoplysninger og medarbejdere til disposition for last.

Projektet hedder "Fasthold de gode hænder"

Målet er en app, der via en tablet eller smartphone scanner en QR kode i lejgheden.

Denne kode giver adgang til lejemålets stamoplysninger.

Ejendomsmedarbejderen kan nu oprette en opgave og her benytte billeder, indtale besked, vælge standardvendinger i et frase arkiv eller skrive oplysninger på almindelig vis.

Systemet skal sikre alle medarbejdere også med forskellige problemer som: ordblindhed, ikke PC kyndig, farveblindhed og andet, kan varetage sit arbejde med ejendomsadministration og bidrage med foglign videns uden, at skulle gøre andet, en klikke på nogle ikoner.

Råderetsager stiller store krav til opdaterede data.

I de almene boliger har beboeren stor indflydelse på egne bolig, i AAB er der til eksempel over 400 råderetsager årligt, hvor beboerne får nyt køkken, bad, aften, carporte eller lignende.

Disse moderniseringer gennemføres i Work flow i et byggesagsstyrings program.

Når sagen er oprettet henter systemet selv alle relevante oplysninger om det pågældende lejemål. Systemet lever kontrol af råderetsramme.

Alle nødvendige dokumenter ligger som standard og lagres i sagen.

Ved sagens afslutning dannes bogføringsbilag automatisk sammen med brevstandarder. Data overføres til regnskabsystemet, hvor tallene bogføres på lejghedens stamkort.

Som den endelige afslutning på råderetsbogen opdateres stamoplysninger i MDOCFM og Revit ændres.

Programmet ligger på en IntraSuite server

Alle byggesager arkiveres i et digitalt byggestyringsprogram, vi selv har udviklet.

Det tilknyttede bygningsskemaet til sagen. Når bygningsskemaet er tilknyttet henter systemet data fra det godkendte budget.

Alle sagsakter er malet og alle kendte feds hentes automatisk fra de respektive platforme.

Kalkulationen kontrollerer udbudregler, Landsbyggelødens bidrag, sikkerhedsstillelse og der er evnt info pop ups adgang til vejledninger og formlingsgange.

Via Webpart informeres MDOC FM om hvilke bygningsskemaer, der er gjort aktive, så overblik gives der.

Afsluttede sager lægges på et posteringsbilag.