

# Eiendomsforvaltning

---

Verdiene i dagens bygningsmassen ivaretas best gjennom forsvarlig drift, forebyggende vedlikehold, kontinuerlig utvikling og god forvaltning.

## Finn rapport

---

Rapporter og publikasjoner finner du sortert på fagområder. Velg kategorien "eiendomsforvaltning" for å finne rapporter om temaet.

## Regelverk om eiendomsforvaltning

---

Oversikt over de viktigste lovene og forskriftene som gjelder for bygninger. Se listen her.

## Lenker til nyttige verktøy

---

- IK-bygg. Verktøy for bedre eierskap, forvaltning og bruk av bygg
- SLA-avtaler om tjenesteleveranser

En god og effektiv fremtidig eiendomsforvaltning av et bygg ligger ofte i planleggingen og prosjekteringen av bygget og i gjennomføringen av byggeprosessen. Derfor er det viktig å bruke tid og krefter på de tidlige fasene i et byggeprosjekt både ved oppgradering, rehabilitering og i nybyggprosjekt.

## Eiendomsforvaltning (FDV)

---

### **Er det egne krav til FDV-dokumentasjon for boliger?**

For boligbygning vil det vanligvis være behov for enklere FDV-dokumentasjon som dokumentasjon av produkter/overflater som skal rengjøres og vedlikeholdes samt betjening og servicebehov for tekniske installasjoner, men også anvisninger for bruk av boligen som sådan.

### **Hva bør FDV-dokumentasjon for boliger omfatte?**

- bygningsmessige produkter
- sanitæranlegg
- varmeanlegg
- ventilasjonsanlegg
- elektriske anlegg
- brannalarm- og slokkeanlegg

### **Hva skal dokumentasjonen inneholde?**

All FDV-dokumentasjon som utarbeides som ledd i byggeprosessen sine ulike faser som nødvendig grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget, skal holdes ajour og være i overensstemmelse med byggverket, slik det faktisk er utført ved overlevering til eier. Dette skal danne grunnlaget for utarbeiding av FDV-rutiner og løsning av hendelser av drifts- og vedlikeholdsmessig karakter.

FDV-dokumentasjon må inneholde opplysninger om forutsetninger, betingelser og eventuelt begrensninger som ligger til grunn for prosjekteringen av tiltaket. Denne dokumentasjon er av betydning for å sikre at byggverket brukes i samsvar med tillatelser og ferdigattest og vil ha betydning for senere endringer i bruksforutsetninger eller fysisk utførelse, dvs. utvikling av byggverket.

### **Hvem har ansvaret for utarbeidelse og overlevering av FDV-dokumentasjonen?**

Dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget skal utarbeides av de ansvarlig prosjekterende og utførende innenfor sine ansvarsområder. Det er ansvarlig søker som skal påse at nødvendig dokumentasjon foreligger og at denne er bygget opp på en hensiktsmessig måte. Avhengig av entrepriseform og kontraheringsform kan dokumentasjon utarbeides av ett eller flere foretak.

Ansvarlig søker skal påse at denne dokumentasjon er samordnet og overlevert eier mot kvittering.

### **Hvem har ansvaret for å levere dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold?**

Det er ansvarlig søker som har ansvaret for å samle og sammenstille dokumentasjon for driftsfasen. Dokumentasjonen skal overleveres eier mot kvittering.

### **Hvem skal nyttiggjøre seg FDV-dokumentasjonen?**

Dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold består av flere hoveddeler og utarbeides for alle organisasjonsnivåer; forvaltningsorganisasjon, drifts- og vedlikeholdspersonell, brukere (beboere, ansatte, besøkende) m.fl.

Selve FDV-dokumentasjonen må også tilpasses og struktureres i henhold til bygningstype og kompleksitet.

### **Hvilke dokumenter må foreligge for overføring til FDV-system?**

Dokumenter som vanligvis må foreligge som grunnlag for overføring til et FDV-system er angitt i punktene 1-15:

1. Miljødokumentasjon som miljøoppfølgingsplaner (forprosjekt)
2. Brannkonsept
3. Fasadetegninger
4. Plantegninger
5. Representative snitt
6. Bebyggelsesplan med veier, parkering, beplantning, utendørs VVS-ledninger, el-ledningsplan
7. Statistiske beregninger og tegninger av bærende bygningsdeler
8. Energiberegninger
9. Branntekniske tegninger/planer
10. Arbeidstegninger

11. Produktblader
12. Serviceavtaler
13. Grunndata
14. Offentlige dokumenter, brukstillatelser, målebrev, tillatelser, ferdigattest, slutført gjennomføringsplan
15. Plan med planbestemmelser

### **Hvordan kan FDV-dokumentasjon for boligbygg bygges opp?**

Bruksanvisning for din bolig som utgis av Boligprodusentenes Forening og NBBL, er eksempel på slik anvisning for småhus og leiligheter. Tekniske fellesanlegg i boligblokker må dokumenteres særskilt.

### **Hvorfor er det krav til dokumentasjon for driftsfasen?**

Hvis et byggverk skal fungere, må de som skal forvalte, drifte og vedlikeholde byggverket ha kunnskap om byggverkets egenskaper.

### **I hvilke tilfeller gjelder ikke kravet om FDV-dokumentasjon?**

For små og enkle tiltak hvor det er begrenset behov for formalisert vedlikehold og ettersyn bortfaller kravet om FDV-dokumentasjon. Eksempler på tiltak hvor kravet bortfaller kan være mindre garasjer, naust, uthus og lignende mindre og enkle tiltak.

### **I hvilket format skal FDV-dokumentasjonen overleveres?**

Det er viktig at FDV-dokumentasjon også bygges opp og struktureres i henhold til klassifikasjonssystemer som er avhengig av bygningens bruk, kompleksitet, lokaliseringer, bygnings-/anleggsdeler og produkter/komponenter osv.

Videre må det i et hvert prosjekt beskrives hvordan denne informasjonen bygges opp og struktureres med tanke på bruk av bygningsinformasjons-/tegningsmodeller, databaser og formater, slik at utveksling mellom aktører i de ulike faser og ved overlevering til eier skjer etter forutsetningene som er avtalt.

### **Når skal dokumentasjonen foreligge?**

Ved ferdigattest skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for byggverkets og byggeproduktene egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV-dokumentasjon).

### **Skal ansvarlig søker overlevere "service- og vedlikeholdshefte/instruks" for bygget?**

Det stilles ikke krav til selve forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, bare at det skal finnes nødvendig dokumentasjon som grunnlag for å utarbeide nødvendige rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold.