

0 Generelt

01 Innhold

Dette bladet viser hvordan man kan sette opp dokumentasjon for forvaltning av småhus. Dokumentasjonen bør inneholde informasjon som gir eieren/brukeren grunnlag for å sikre best mulig teknisk og økonomisk drift og vedlikehold, skadeutbedring og ev. ombygging av bygningen. Nøyaktig og detaljert dokumentasjon til bruk i planlegging og utførelse av vedlikeholds-, reparasjons- eller ombyggingsarbeid inngår ikke i dette materialet, men bør først utarbeides rett forut for selve arbeidet.

02 Henvisninger

Norsk Standard

NS 3451 Bygningsdelstabellen

NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger

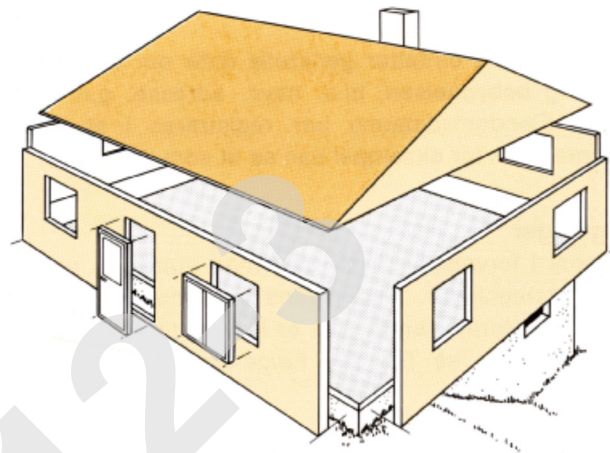
Planløsning:

A 321.005 Arealmåling av bygninger

G 240.005 Lover og regler for bygge- og anleggsbransjen

G 241.010 Byggesaksbehandling

G 241.143 Tomteark, prospekt



For *nybygg* ligger grunnlaget for dokumentasjonen i prosjektdokumentene, men må suppleres med informasjon fra entreprenør/leverandør. Materialet bør utarbeides av arkitekten/produsenten og entreprenørene som en del av den enkelte entreprise/leveranse, på lik linje med øvrige arbeider og leveranser i avtalen. Kostnadene for å utarbeide materialet bør inngå i byggekostnadene.

Ved kjøp av *eksisterende bygg* bør det etter hvert bli et krav fra kjøper at selger har skaffet til veie det aktuelle materialet.

Kommunene, ved Teknisk etat, har tomtedata og byggetegninger for alle nyere bygg her i landet. Byggforskriftens kap. 14:4 krever at bygningsrådet skal ha fullstendige og ajourførte tegninger over bygningen slik den er oppført når byggearbeidet er ferdig. Byggemeldingsskjema inneholder verdifulle opplysninger. Videre fins det et sentralt register over eiendommer kalt GAB-registeret, tilgjengelig på fylkeskartkontorene (Grunneiendom, Adresse og Bygningsregisteret). Her samles informasjon om de enkelte eiendommer. Se også Planløsning G 240.005 og G 241.010.

Hvis det er utarbeidet tomteark for eiendommen, vil det inneholde opplysninger om tomta og reguleringsmessige forhold knyttet til den, se Planløsning G 241.143.

1 Innhenting av dokumentasjon

Dokumentasjonen bør danne et systematisert og konsentrert grunnlag for byggets videre drift og gi utgangspunkt for vedlikeholdsplaner. Et rimelig krav er at all dokumentasjon foreligger ved overtakelse/ferdigstillelse av nybygg og ved kjøp av «brukt» bolig. Materialet er ikke nødvendigvis identisk med byggetegninger og byggebeskrivelser, da disse ofte inneholder svært detaljert og vanskelig tilgjengelig informasjon. Dokumentasjonen baseres på byggetegningene, men skal bare gi informasjon om det ferdige bygget og bør derfor forenkles.

2 Oppbygging av dokumentasjonen

Den dokumentasjonen man til enhver tid bør ha tilgjengelig, bør begrenses til informasjon som er nødvendig for drift og vedlikehold av bygningen. Dokumentasjonen bør bygges opp systematisk og bestå av eiendomsdata, tegninger og oversikt over bygningsdeler, materialer og utstyr.

2.1 Eiendomsdata

Dette punktet omfatter generelle data om eiendommen og bebyggelsen, bl.a. navn, adresse, g.nr. og br.nr. Eiendomsdataene bør registreres i et eget skjema, som for eksempel kan se ut som i tabell 21.

2.2 Tegninger

Til bruk i forvaltningsfasen bør man utarbeide enkle oversiktstegninger. Tegningene bør inneholde den viktigste informasjonen som er knyttet til bygning og fast inventar, se fig. 22. Følgende tegninger bør inngå:

- Plantegninger, snitt og fasader i mål 1:100. Tegningene bør påføres:
 - utvendige mål
 - arealer målt etter NS 3940
 - bærevegger og skillevegger
 - fast innredning og utstyr
 - innvendig stoppekran
 - sikringsskap og hovedbryter
 - røykvarslere og brannslukkingsutstyr
 - rømningsveger

- Situasjonsplan i mål 1:200. Planen bør inneholde følgende informasjon:
 - tomtegrenser og mål
 - plassering av bygninger
 - traseer for utvendige ledninger
 - utvendig stoppekran
 - avstand til naboeiendommer
 - kotehøyder
 - planteplan

2.3 Oversikt over bygningsdeler, materialer og utstyr

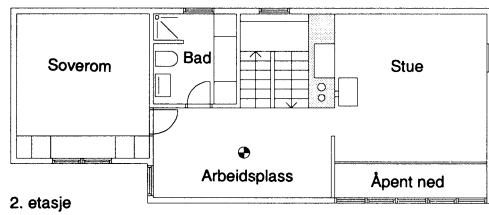
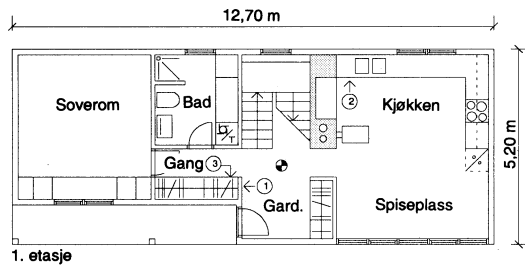
En slik oversikt bør settes opp i et system som lister opp alle relevante bygningsdeler og komponenter i bygningen. Til hver enkelt bygningsdel og komponent bør det knyttes opplysninger vedrørende selve produktet, leverandør, materialer og ev. overflatebehandling. Dersom det fins ytterligere informasjon om produktet/komponenten, f.eks. i form av bruksanvisning eller garantibevis, bør det henvises til dette i oversikten. En tar med de bygningsdelene og installasjonene som er aktuelle. En slik oversikt kan for eksempel settes opp som vist i tabell 23, side 4.

3 Bruk og oppdatering

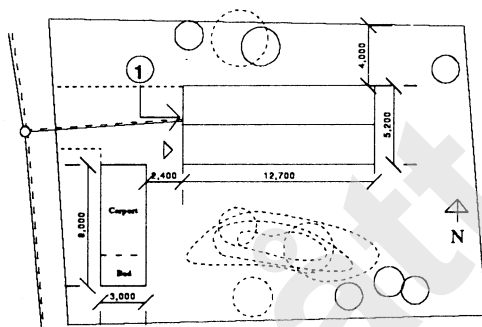
En forutsetning for at dokumentasjonen skal fungere etter hensikten, er at eieren/brukeren sørger for å oppdatere materialet når det foretas endringer eller ombygginger. Oppdatering er viktig både for tegninger og for oversikten over bygningsdeler og installasjoner.

Tabell 21
Eksempel på skjema for registrering av eiendomsdata

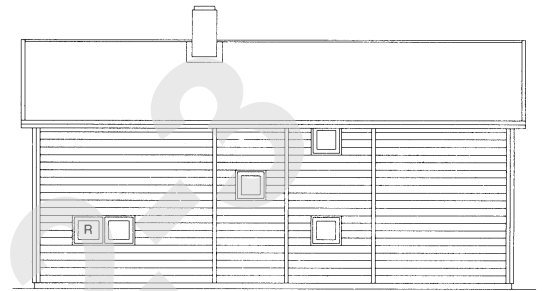
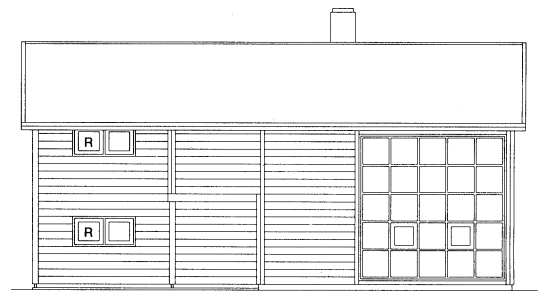
Byggekategori:	Antall leiligheter:	Byggeår:
Eier:	G.nr.:	B.nr.:
Adresse:	Tomteareal:	
Grunnflate (NS 3490):	Brutto areal (NS 3490):	Bruksareal (NS 3490):
Forsikringselskap:	Polisenr.:	Forsikr.sum: År:
Ferdighusleverandør/produzent	Navn: Adresse:	
Ansvarshavende:	Navn: Adresse:	
Arkitekt:	Navn: Adresse:	
Byggmester:	Navn: Adresse:	
Elektriker:	Navn: Adresse:	
Rørlegger:	Navn: Adresse:	
Andre håndverkere:	Navn: Adresse:	



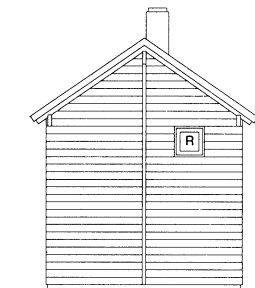
- ① Sikringskap m/hovedbryter ② Stoppekran ③ Brannslukkingsutstyr
 ⚡ Røykvarsler



- Trasé for utvendig ledning
 ① Utvendig stoppekran



- Ⓜ Rørningsveg



- Ⓜ Rørningsveg

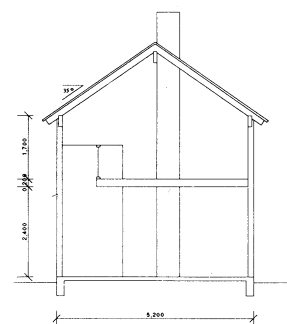
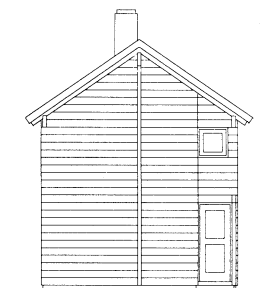


Fig. 22

Plan, snitt, fasader og situasjonsplan med nødvendige opplysninger. Arkitekt: DIV A arkitekter A/S

4 Referanser

41 Forfatter og redaksjon

Dette bladet er utarbeidet av Eigil Stang og Anne-Cathrine Flyen. Saksbehandler har vært Inger-Lise Saglie. Redaksjonen ble avsluttet i april 1992.

Tabell 23
Oversikt over bygningsdeler, installasjoner og innvendige overflater

Bygningsdeler Installasjoner	Materialer Produktbeskrivelse Leverandør	Utskiftninger Endringer	Dato for utskiftninger
Fundamenter			
Yttervegger			
Primærkonstruksjon			
Vinduer			
Dører			
Kledning			
Kjelleryttervegg			
Innervegger			
Primærkonstruksjon			
Dører			
Kledning			
Etasjeskiller			
Primærkonstruksjon			
Taktekking			
Takrenner			
Beslag			
Pipe			
Installasjoner			
Bunnledninger, sanitær			
Ledningsnett, sanitær			
Sanitærutstyr			
Armaturer			
Brannslange			
Pulverapparat			
Kursopplegg, lys			
Belysningsutstyr			
Kursopplegg, elvarme			
Varmeovner			
Varmekabler			
Kursopplegg, telefon			
Kursopplegg, tv			
Utstyr for fellesantenne			
Ildsteder			

Innvendige overflater Utstyr	Golv	Vegg	Himling	Vindu/dør/listverk utstyr
Stue				
Kjøkken				
Bad				
Soverom				
Soverom				
Soverom				
Bod				
Andre				