

# ERFARINGER MED FDV-DOKUMENTASJON

Gjennomført av Ipsos for  
Direktoratet for Byggkvalitet

# Hovedproblemstillinger

- Hvordan fungerer regelverket knyttet til FDV-dokumentasjon for ulike eiergrupper?
- Hvordan er det for leverandørene å samle og oversende FDV-dokumentasjon?
- I hvilken grad er digitale løsninger i bruk for å samle, oversende og ta vare på dokumentasjonen?

# Målgrupper



Kvalitative dybdeintervju med eneboligeiere (n=6) og styreledere i boligsameier/borettslag (n=6)



Kvantitative telefonintervju med næringsbyggeiere/forvaltere (n=51) og entreprenører (n=101)



# 12 dybdeintervjuer eneboligeiere og styreledere i boligsameier/borettslag



# Erfaringer med å kjøpe nytt og gjøre større rehabiliteringer

- Det å kjøpe nybygget bolig eller utføre større arbeider på eksisterende bolig oppleves som en krevende og uoversiktlig prosess. Mange sier at boligdokumentasjon nedprioriteres til fordel for ting som ansees som viktigere.
- Styrelederne har engasjert eksterne prosjektledere ved større rehabiliteringer. De erfarer at disse prosjektlederne i noen tilfeller er for lite opptatt av dokumentasjon.



*Man er prisgitt at eiendomsmegler som håndterer overtakelsen og salget vet hva som skal være på plass. Både kjøper og selger er prisgitt det. De er ikke den profesjonelle part.*

Eneboligeier

nybygg



# Boligdokumentasjon 1/3

- Det er stor variasjon i hvor mye og hva slags dokumentasjon man har mottatt. De fleste vurderer det slik at det er mangler ved det de har mottatt.
- Elektro er både best og verst i klassen. Blant respondentene finnes det eksempler der elektrosiden er det som er grundigst og mest fullstendig dokumentert. Andre har ingen dokumentasjon på saker som sikringsskap, vannbåren varme, teknisk anlegg mv.



*Jeg har ingen dokumentasjon overhodet om hvordan boligen er bygget. Det står ingenting om reisverk, tak, elektrisitet, vann. Jeg har nærmest ingenting.*

Eneboligeier nybygg



## Boligdokumentasjon 2/3

- Mye av dokumentasjonen er svært generell og mangler informasjon om individuelle tilvalg og løsninger.
- Det er store variasjoner i formatet på dokumentasjonen. De fleste har fått levert en kombinasjon av papirformat og elektronisk format (USB-stick eller CD).
- Selve overleveringen av dokumentasjon oppleves som litt tilfeldig og svekker følelsen av at dette er viktig dokumentasjon.



*Jeg ser for meg at mange bare har kastet dette, ikke ser noe verdi i det. Det føles nok verdiløst når du bare får en bunke med masse papir uten system.*



# Boligdokumentasjon 3/3

- Deler av dokumentasjonen er nyttig og brukervennlig. Dokumentasjon som består av tegninger, foto eller er skrevet i et beskrivende språk er særskilt brukervennlig.
- Det generelle inntrykket er imidlertid at dokumentasjonen er alt for omfattende og stort sett dominert av tekniske beskrivelser og fagspråk som eier har liten forutsetning for å forstå og gjøre bruk av.



*Jeg blir like lite klok hver gang jeg ser på den [dokumentasjonen]. Man bør være ganske godt bevandret fagmann for å ha full nytte av å lese gjennom de mappene.*

Styreleder nybygg





# Oppbevaring av boligdokumentasjon 1/2

- De fleste oppbevarer dokumentasjonen i det formatet de fikk den overlevert. For de fleste holder det å konstatere at man har mottatt *noe*.
- Noen av styrelederne har deler av dokumentasjonen oppbevart i web-løsninger fra OBOS eller USBL.



*Hadde jeg hatt dokumentasjon slik den bør være i følge direktoratet ville jeg kanskje passet bedre på den.*

Eneboligeier rehabilitering



# Oppbevaring av boligdokumentasjon 2/2

- Alle er positive til lagring av boligdokumentasjon i en web-løsning. Dette ville oppleves mer trygt og sikkert.
- Det er også et ønske at web-løsningen har ulik brukertilgang, slik at også leverandører, kommunen mv. kan lagre eller hente ut dokumentasjon fra løsningen.



*Det er greit å få det digitalisert, permen er ikke et godt alternativ. Men jeg vil gjerne ha det i tillegg, for bruksanvisninger er greit å ha for hånden når det trengs.*

Styreleder rehabilitering



# Bruk av boligdokumentasjon 1/2

- Dokumentasjonen har kommet til nytte ved enkle vedlikeholdsoppgaver. Det er imidlertid flest eksempler på at dokumentasjonen er kommet til nytte ved uoverensstemmelser med utbygger.
- Mange opplever at det er mangler i dokumentasjonen de har fått overlevert, men har gjort lite for å oppklare dette.
- Det mest naturlige kontaktpunktet er entreprenør eller utbygger. En del stoler på at kommunen trolig sitter på nødvendig dokumentasjon.



*Vi har ikke dvelt så mye rundt om det var riktig eller tilstrekkelig dokumentasjon. Det kunne man kanskje fått litt mer info om da. Vi vet jo at materialene er forholdsvis vedlikeholdsfri og skal holde lenge. Ellers må vi vel gå opp den løypa litt selv.*



## Bruk av boligdokumentasjon 2/2

- Boligdokumentasjon sees på som særskilt viktig ved eventuelle reklamasjoner eller garantisaker. De fleste nevner at dokumentasjon vil være viktig ved fremtidig ombygginger og ved salg, men har i liten grad reflektert over dette før de blir spurt om dette i intervjuet.



*Jeg vil være ansvarlig for å fremskaffe det ved salg. Det bekymrer meg. Jeg skal ikke bo her resten av livet.*

Eneboligeier nybygg



# Kjennskap til FDV-dokumentasjon og regelverk 1/2

- Med et par unntak er det ingen av boligeierne eller styrelederne som har hørt om eller vet noe om FDV-dokumentasjon. Ingen kjenner til hvor regelverk rundt dette er nedfelt.
- Ingen oppfatter heller at de har kjennskap og kunnskap til å vurdere om dokumentasjonen de har mottatt er tilstrekkelig. Vi ser ingen tendens til at styrelederne virker mer opplyst og informert enn boligeierne.



*Jeg kjenner ikke til FDV-dokumentasjon. Jeg husker bare at det var snakk om en ferdigattest. Jeg har aldri hørt begrepet.*

Eneboligeier

nybygg



# Kjennskap til FDV-dokumentasjon og regelverk

## 2/2

- Alle er positive til å motta FDV-dokumentasjon, men ønsker seg et bedre grunnlag til å vurdere kvaliteten på det de mottar.
- Mange ønsker seg også mer brukervennlig utforming av dokumentasjonen, mer beskrivende språk og mer utfyllende informasjon om hva slags dokumentasjon man kan forvente i ulike tilfeller.



*FDV-en burde vært todelt; én veldig teknisk bit og den folkelige biten til de som skal drifte fellesområdene. Det bør stå 'her er det viktigste du bør vite, her er vårt forslag til hvordan du kan vedlikeholde.*

Styreleder nybygg

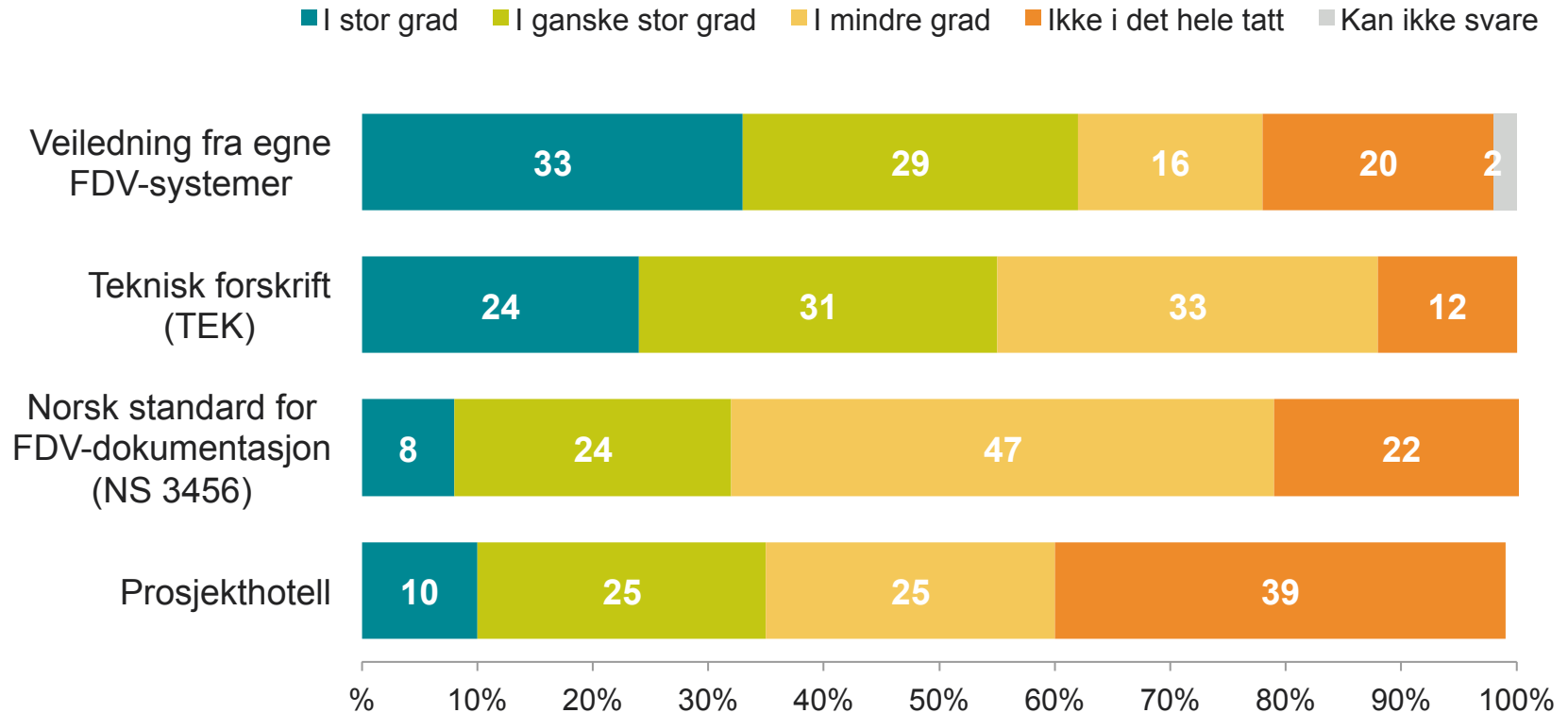


51 intervju gjennomført med forvaltere  
av fast eiendom





## Veiledning fra egne FDV-systemer og Teknisk forskrift (TEK) blir i størst grad benyttet for å orientere seg om FDV-dokumentasjon

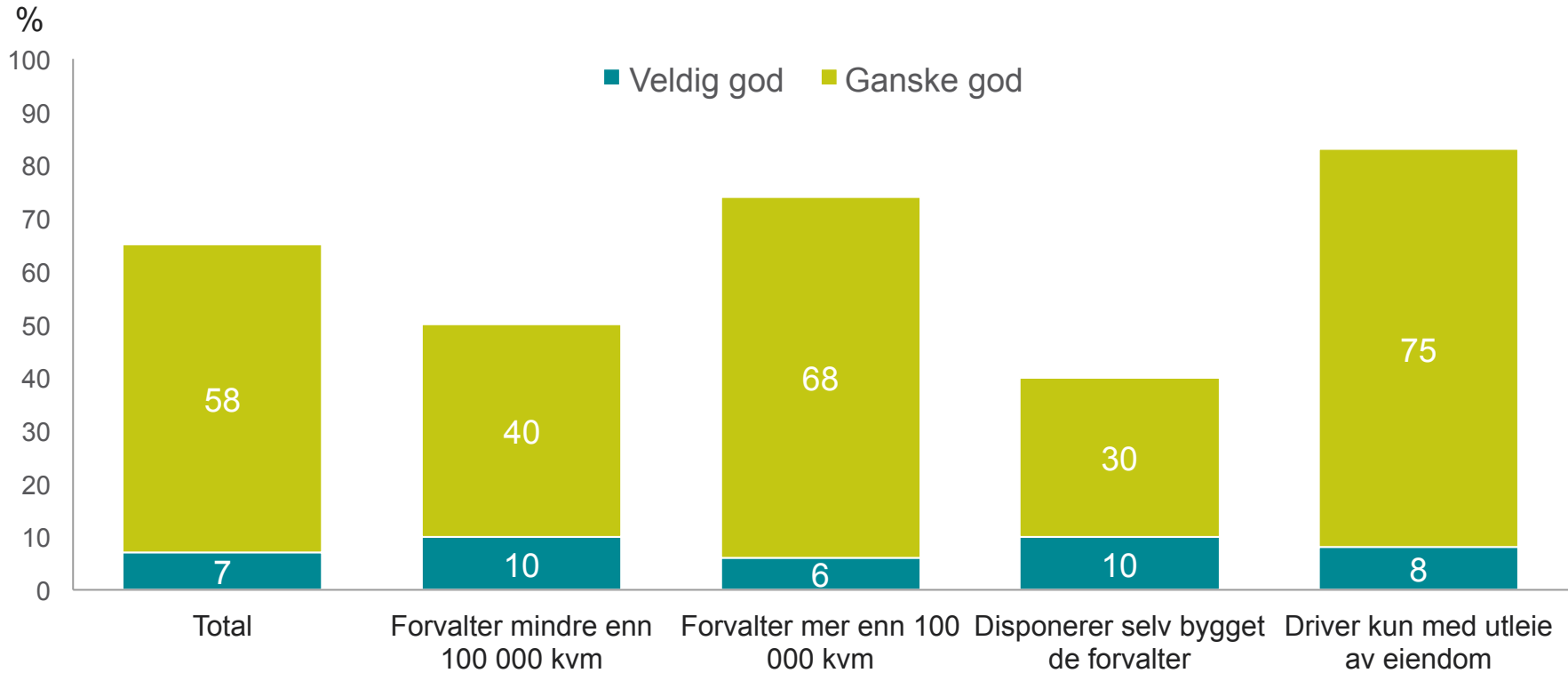


I hvilken grad bruker du følgende til å orientere deg om FDV-dokumentasjon?





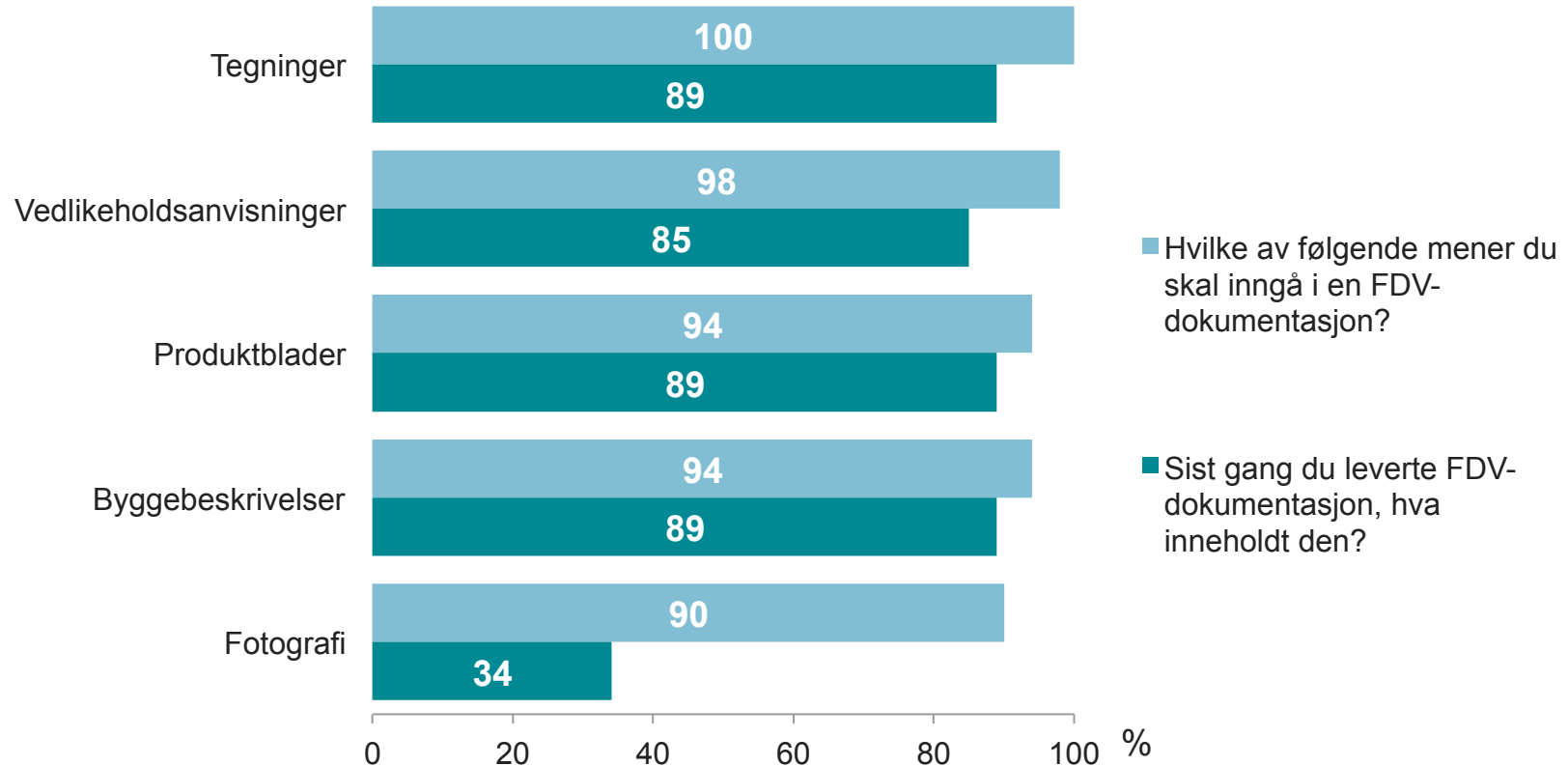
## Relativt god kjennskap til dagens FDV-regelverk



Hvor god eller dårlig kjennskap mener du at du har til dagens regelverk når det gjelder FDV-dokumentasjon?



## Aktørene har god kjennskap til hva som skal inngå i en FDV-dokumentasjon



Hvilke av følgende mener du skal inngå i en FDV-dokumentasjon? / Sist gang du mottok FDV-dokumentasjon, hva inneholdt den?

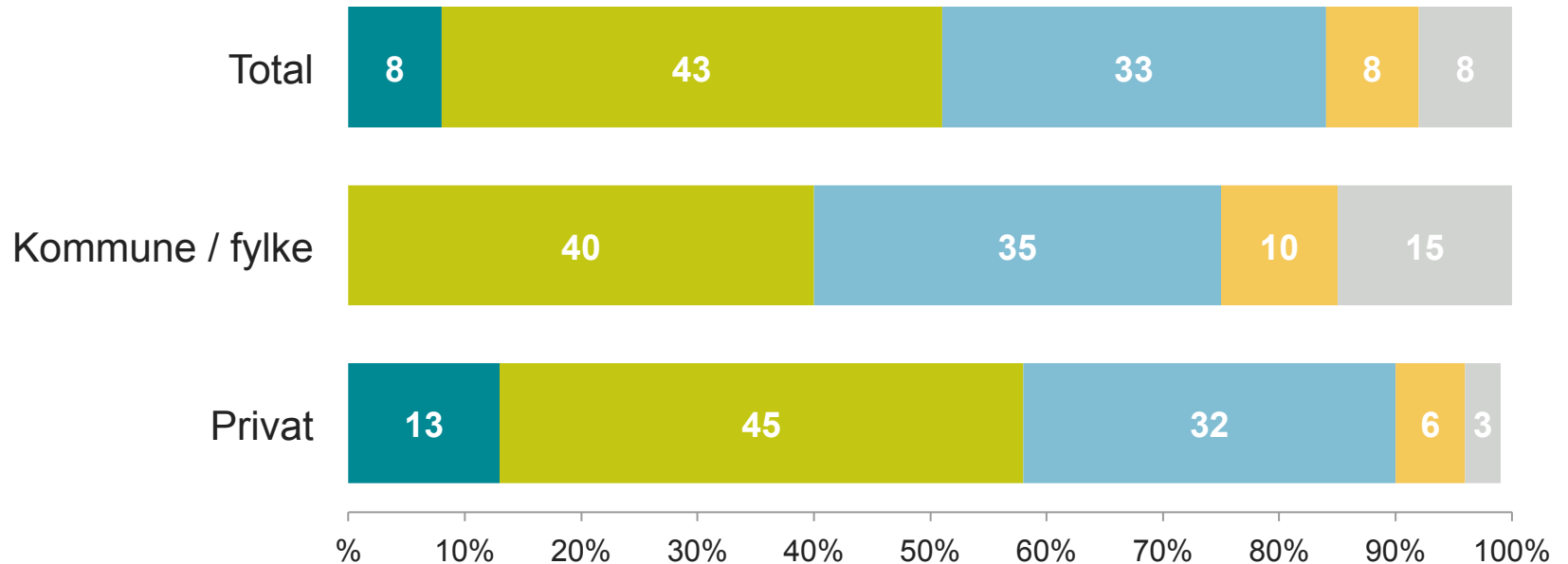


FORVALTERE  
**Holdninger**



## Over halvparten synes dagens regelverk når det gjelder FDV-dokumentasjon fungerer godt

■ Svært godt ■ Ganske godt ■ Verken godt eller dårlig ■ Ganske dårlig ■ Svært dårlig ■ Kan ikke svare

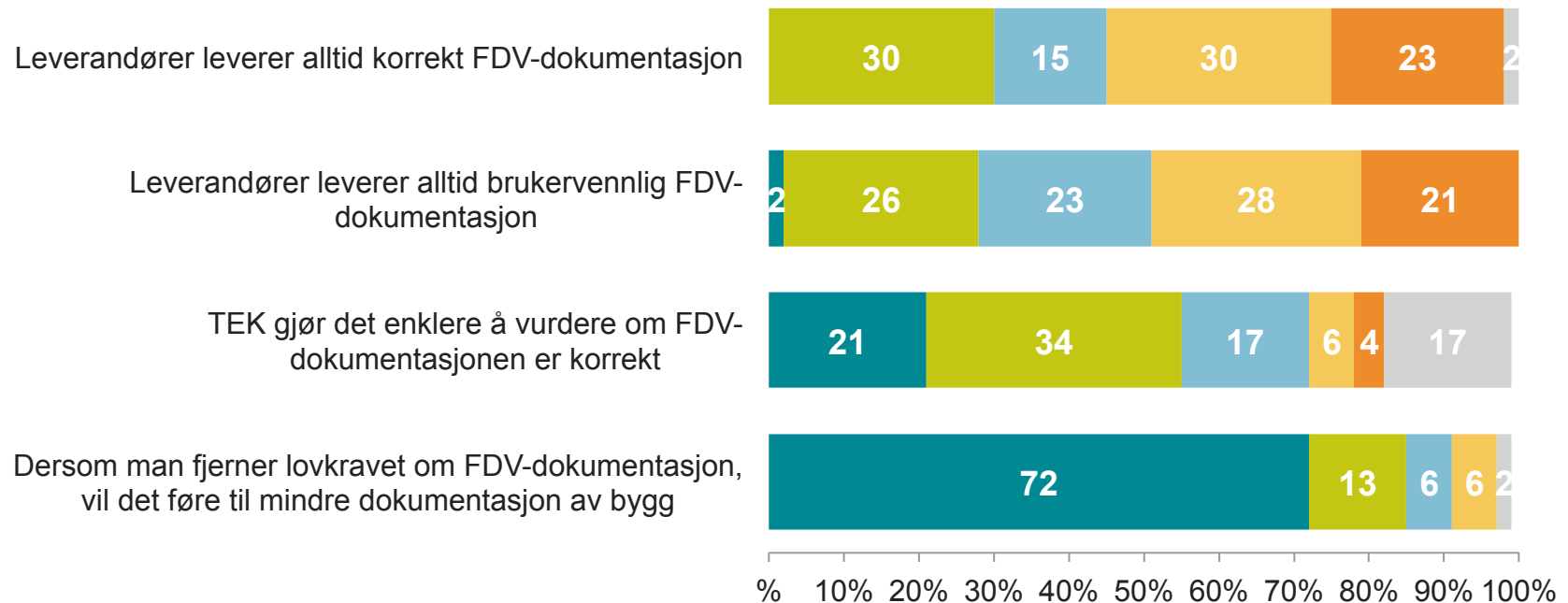


Alt i alt, hvor godt synes du dagens regelverk når det gjelder FDV-dokumentasjon fungerer?



# Det er sterk oppfatning om at det er behov for lovkrav for å sikre at det blir levert FDV-dokumentasjon

■ Helt enig ■ Delvis enig ■ Verken enig eller uenig ■ Delvis uenig ■ Helt uenig ■ Kan ikke svare



Er du enig eller uenig i følgende påstander?

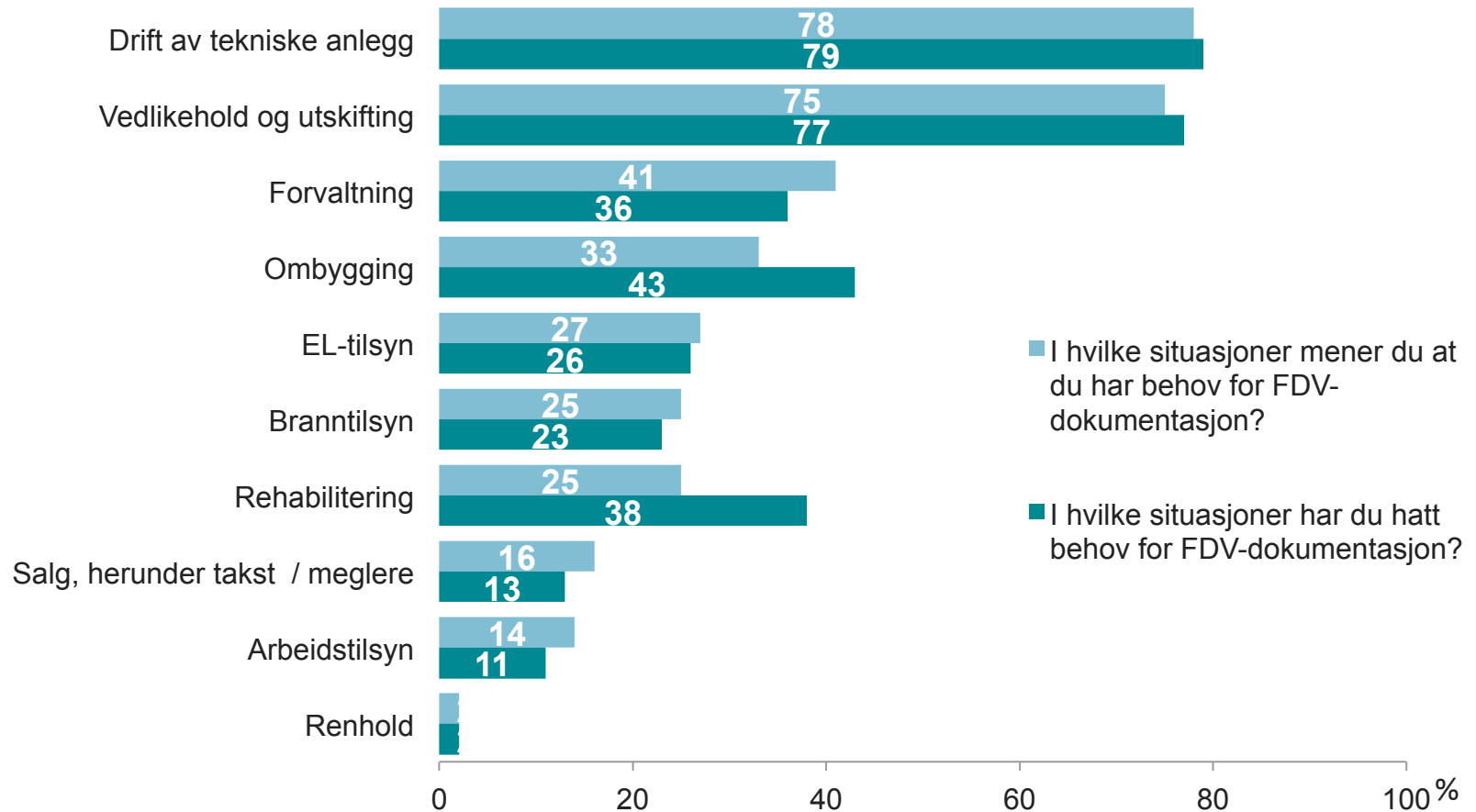


FORVALTERE

# Praktiske erfaringer



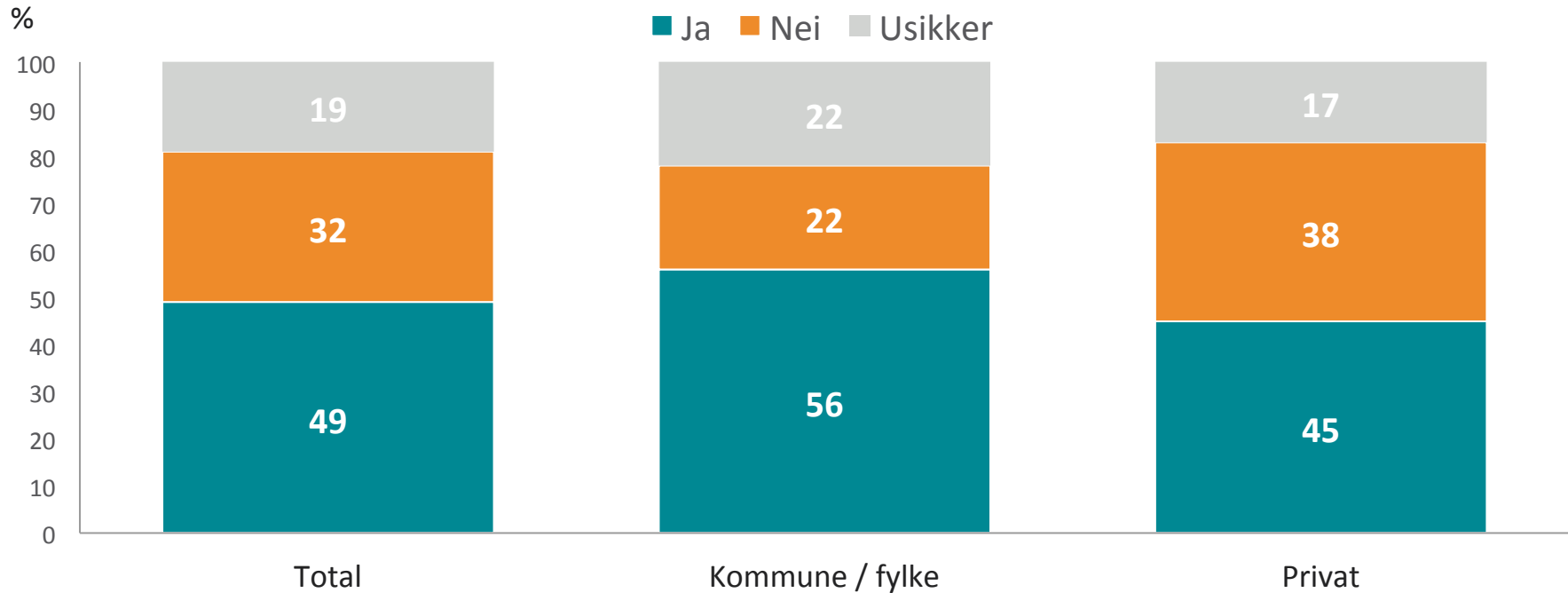
## Flest forvaltere mener de har behov for FDV-dokumentasjon i forbindelse med drift av tekniske anlegg, vedlikehold og utskifting, samt forvaltning



I hvilke situasjoner mener du at du har behov for FDV-dokumentasjon? / I hvilke situasjoner har du hatt behov for FDV-dokumentasjon?



## 49 % oppgir at FDV-dokumentasjonen de mottok sist hadde feil eller mangler

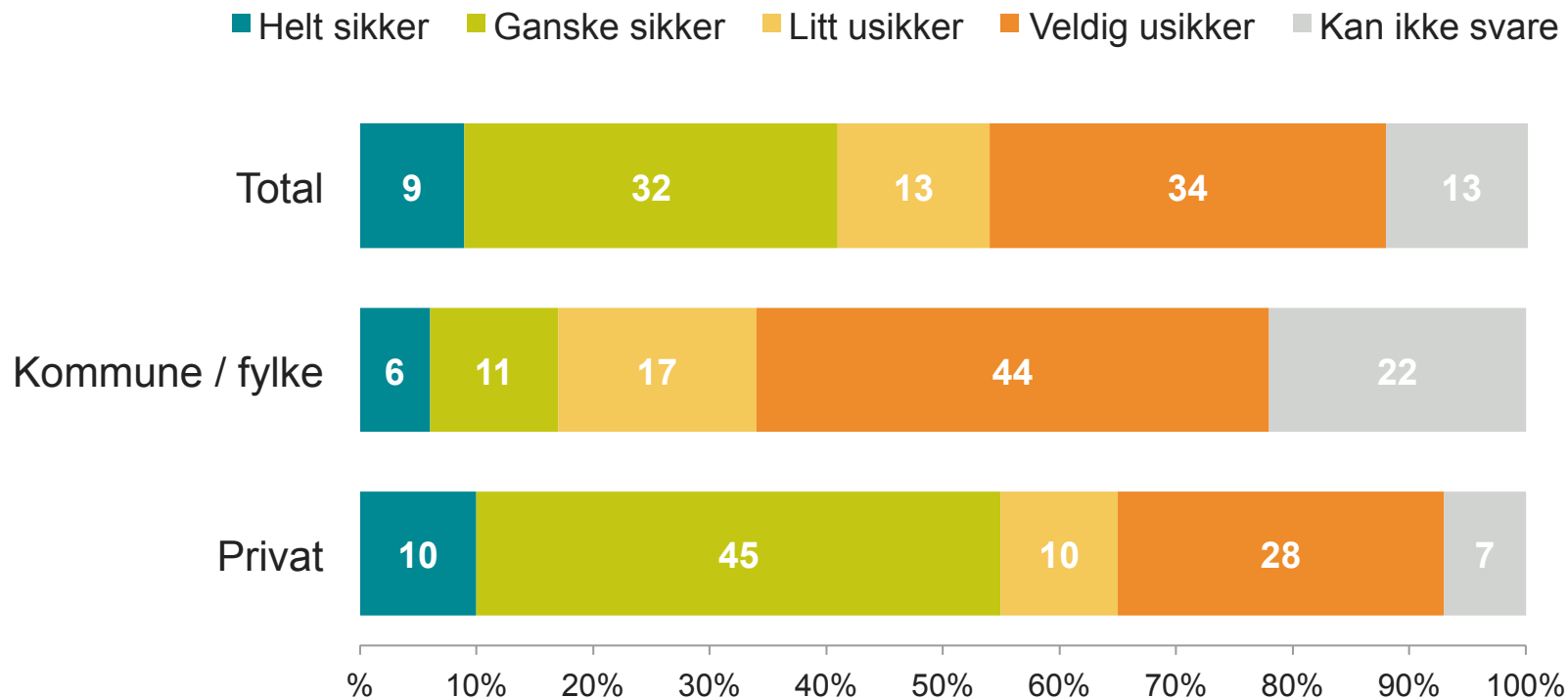


Hadde FDV-dokumentasjonen feil eller mangler?





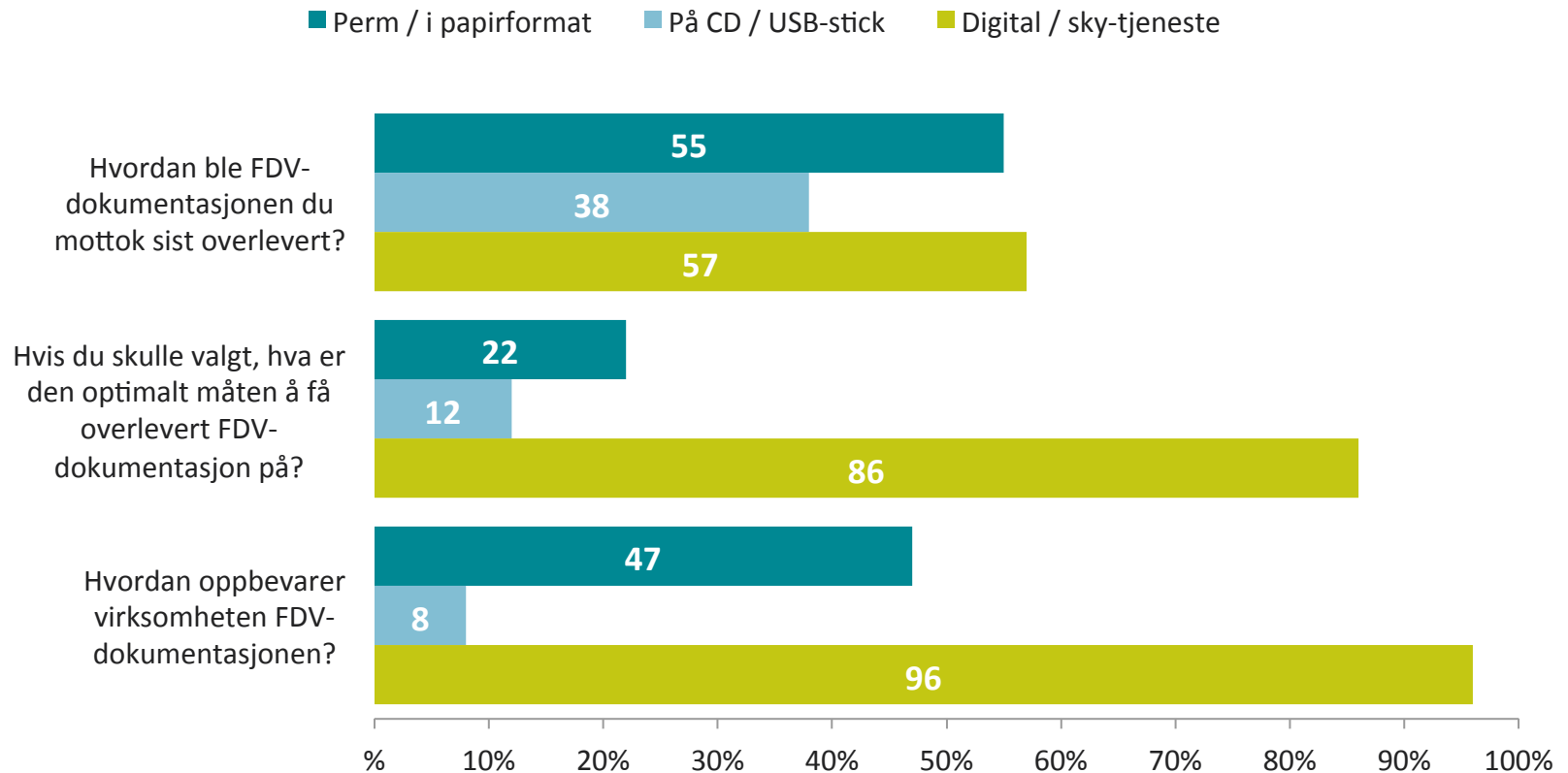
## 41 % var sikker på at FDV-dokumentasjonen de mottok sist var tilstrekkelig



Hvor sikker er du på at FDV-dokumentasjonen du mottok sist var tilstrekkelig?



## Stor forskjell i ønsket og faktisk leveringsformat av FDV-dokumentasjon





101 intervju gjennomført med  
entreprenører, fordelt på ansvarlig  
søker, prosjekterende og utførende.



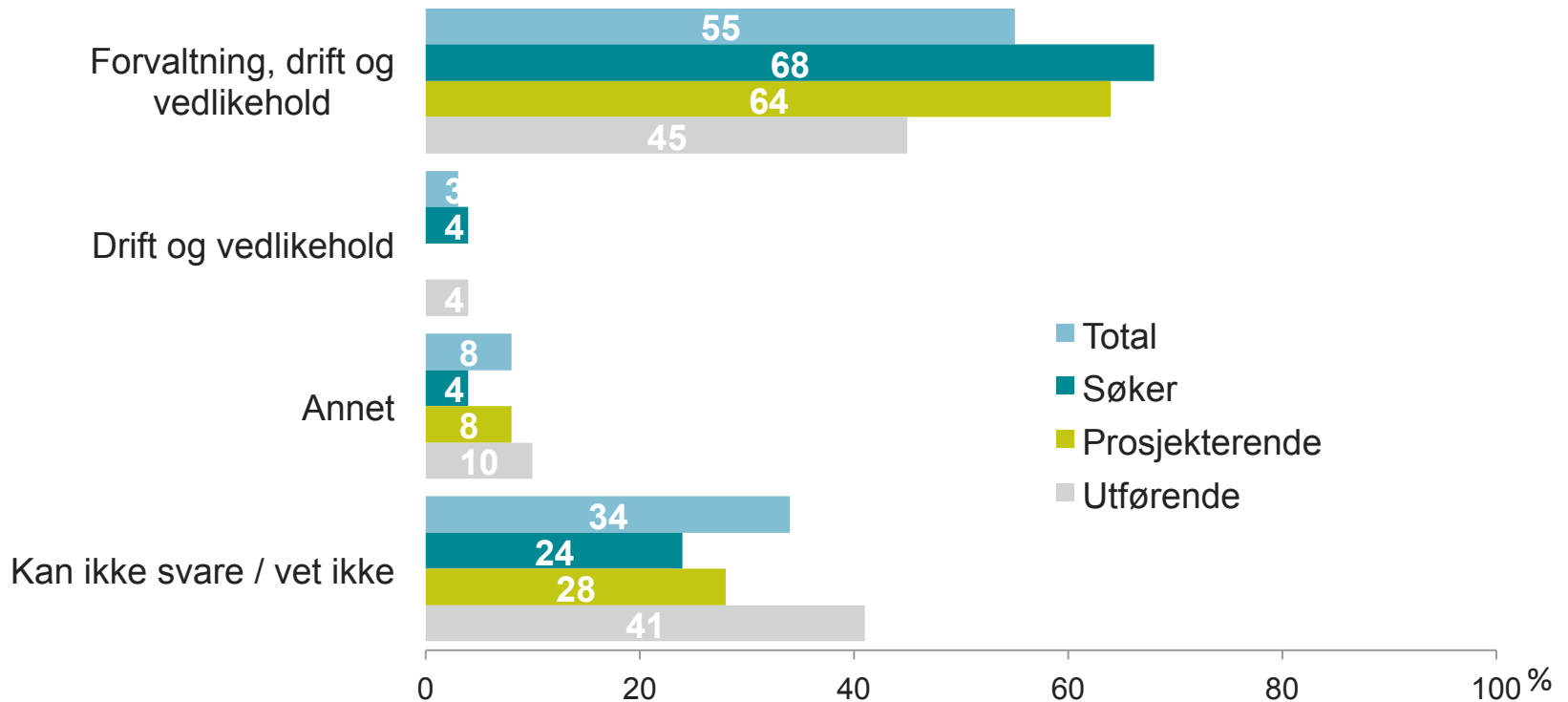
ENTREPRENØRER

# Kunnskap og orientering

Ipsos Public Affairs



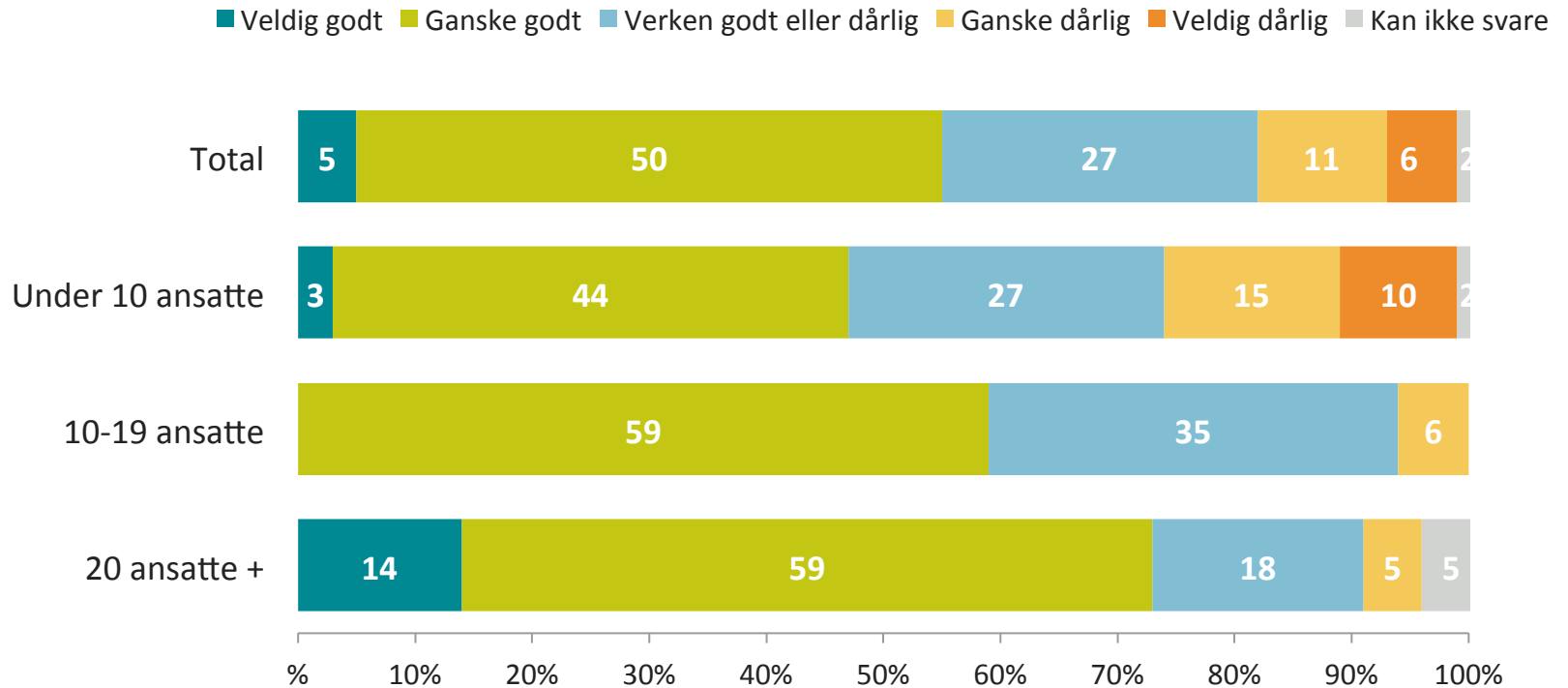
## De aller fleste entreprenørene kjenner begrepet FDV, men kun halvparten vet at det står for «forvaltning, drift og vedlikehold»



Hva står FDV i FDV-dokumentasjon for?



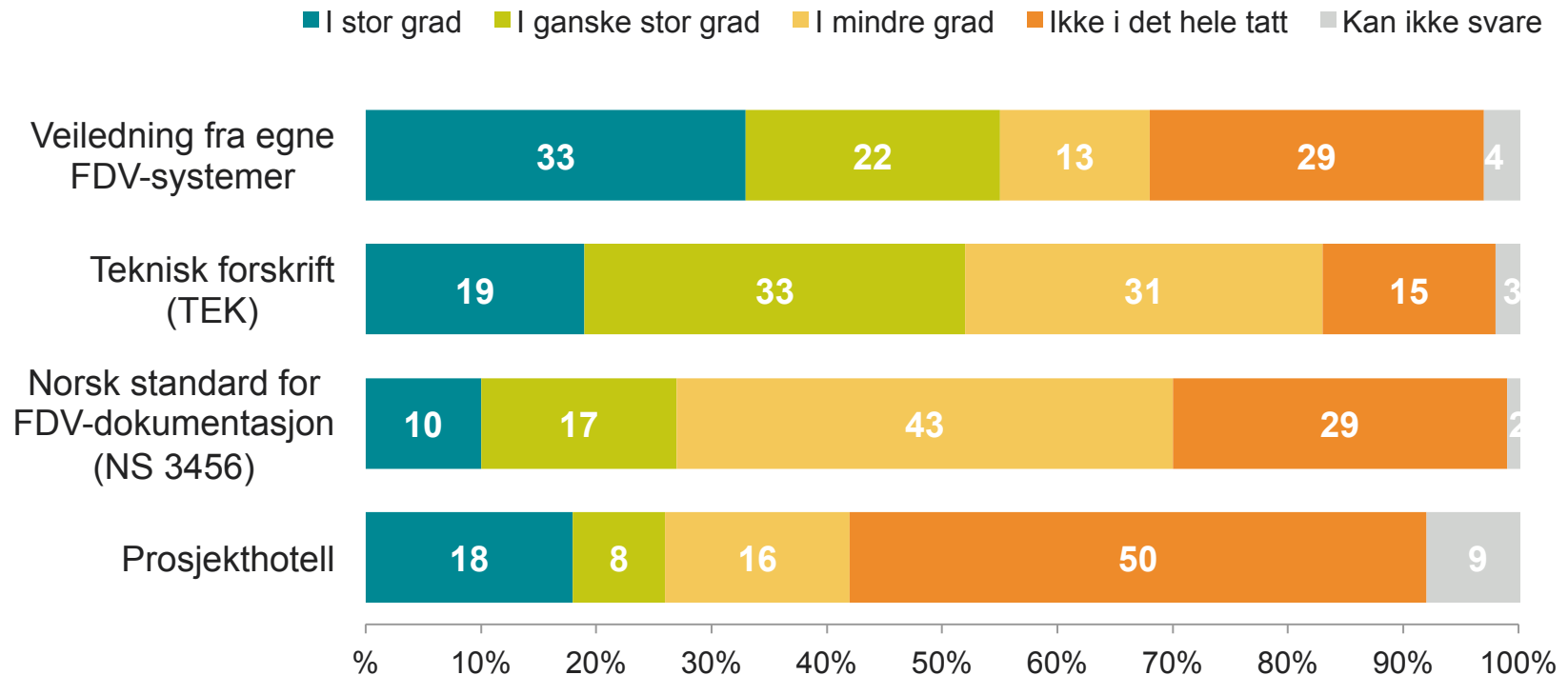
## Kjennskapen til FDV-dokumentasjon øker med firmaets størrelse



Hvor god eller dårlig kjennskap mener du at du har til dagens regelverk når det gjelder FDV-dokumentasjon?



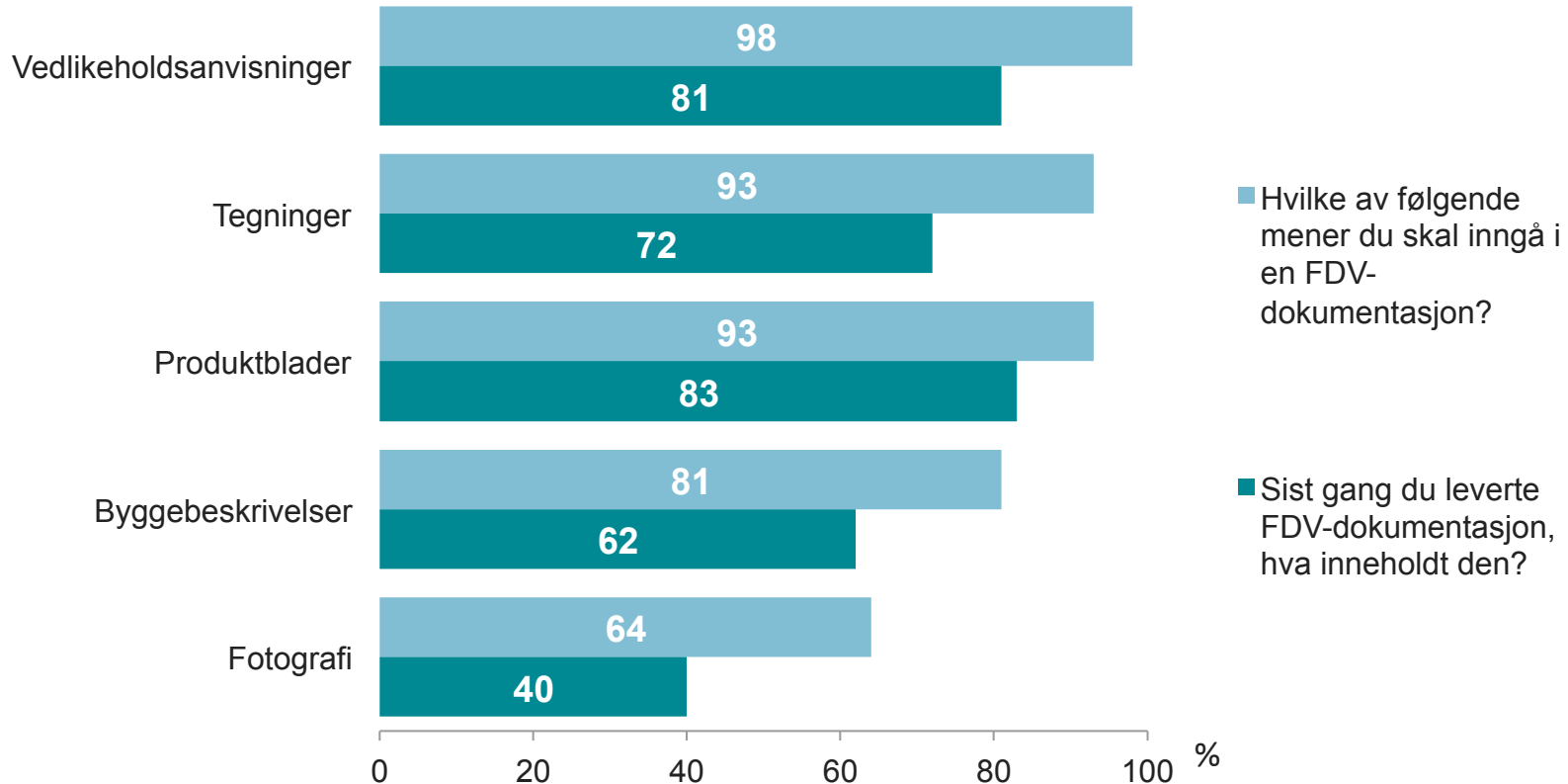
## Veiledning fra egne FDV-systemer i tillegg til teknisk forskrift (TEK) blir i størst grad benyttet til å orientere seg om FDV-dokumentasjon



I hvilken grad bruker du følgende til å orientere deg om FDV-dokumentasjon?



## Innhold i FDV-dokumentasjon



Hvilke av følgende mener du skal inngå i en FDV-dokumentasjon? / Sist gang du mottok FDV-dokumentasjon, hva inneholdt den?





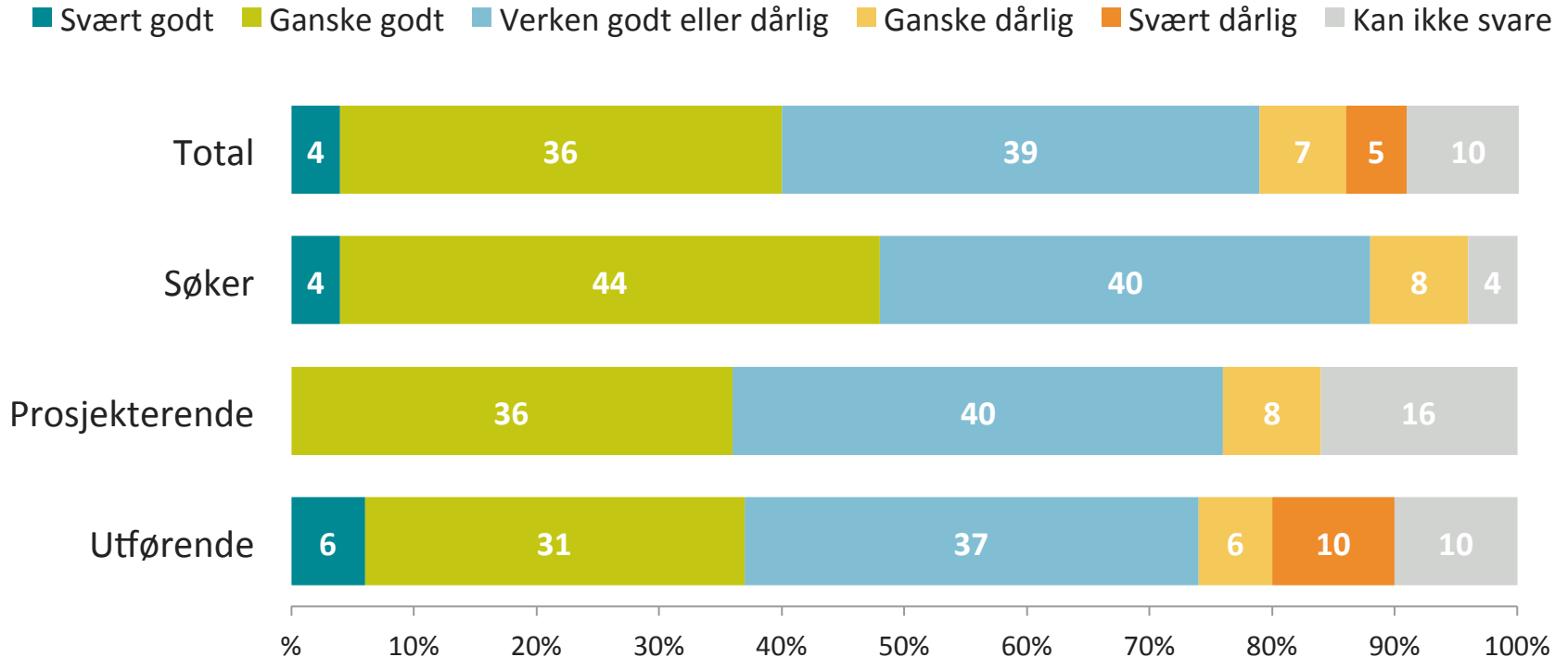
ENTREPRENØRER

# Holdninger

Ipsos Public Affairs



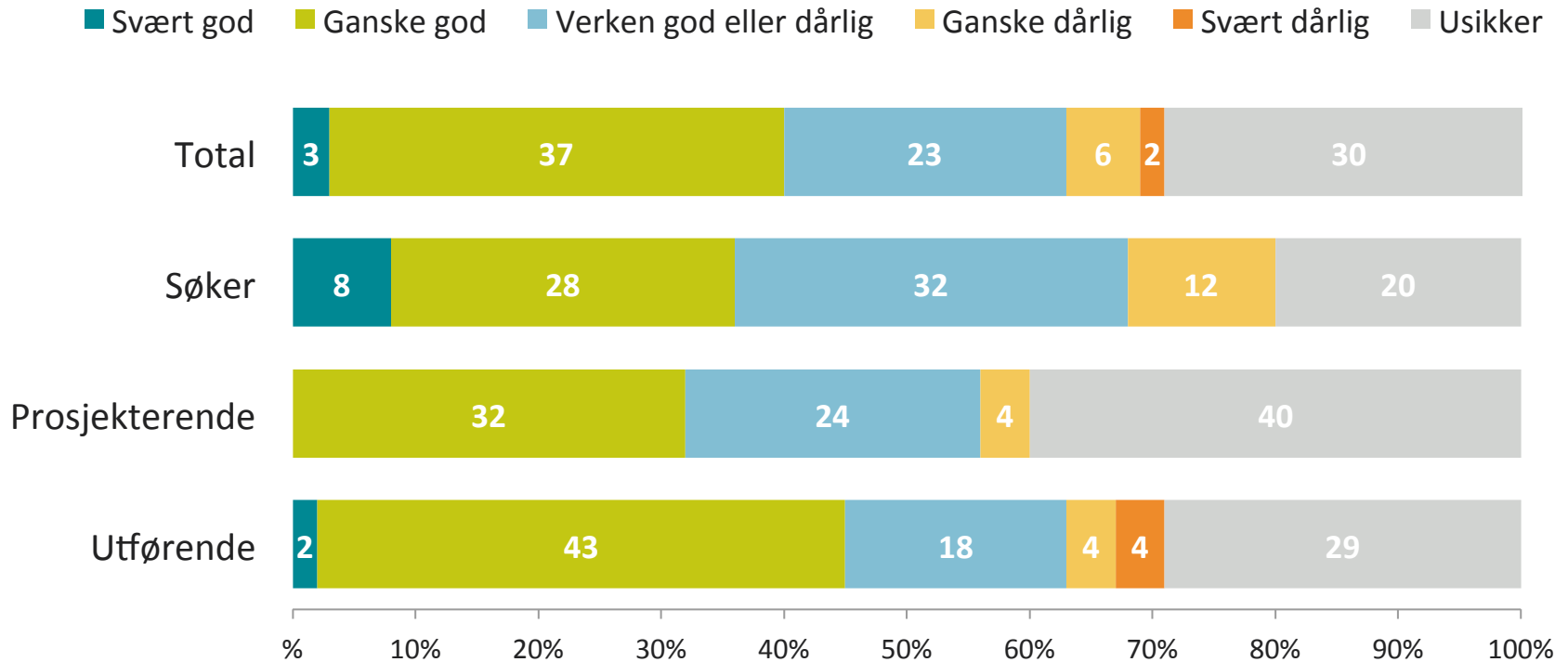
## Under halvparten av de spurte entreprenørene mener dagens regelverk fungerer godt



Alt i alt, hvor godt synes du dagens regelverk når det gjelder FDV-dokumentasjon fungerer?



## DiBK får best vurdering av veiledningen fra de utførende entreprenørene

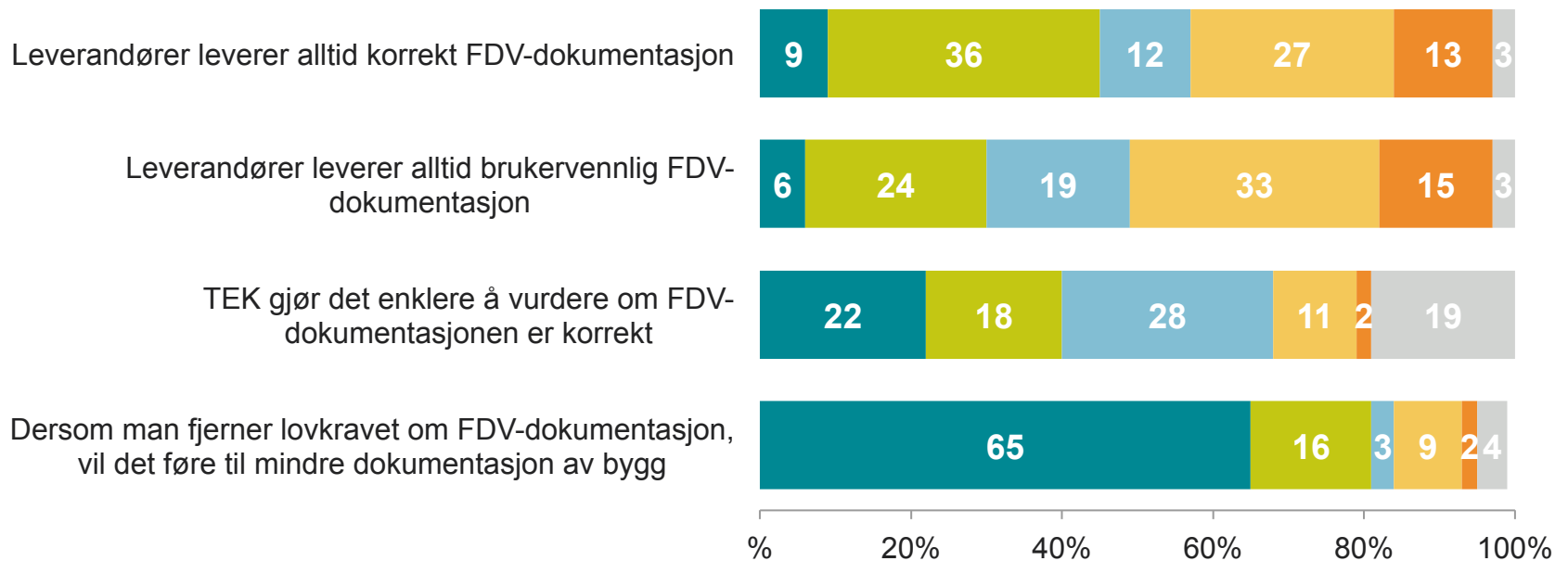


Hvor god eller dårlig oppleves veiledningen fra DiBK om FDV-dokumentasjon?



## Bred enighet om behov for lovkrav

■ Helt enig ■ Delvis enig ■ Verken enig eller uenig ■ Delvis uenig ■ Helt uenig ■ Kan ikke svare



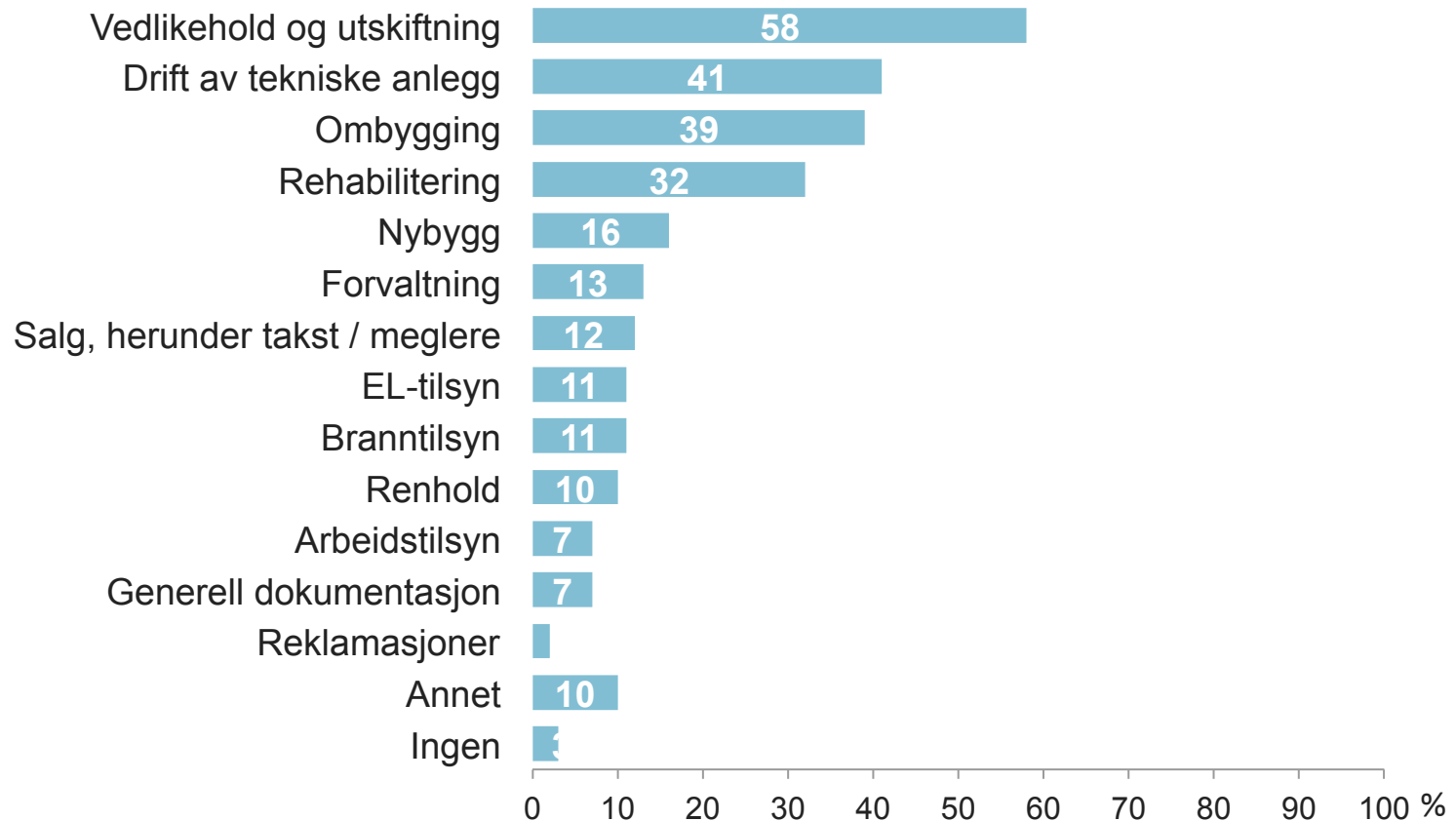
Er du enig eller uenig i følgende påstander?



# Praktiske erfaringer



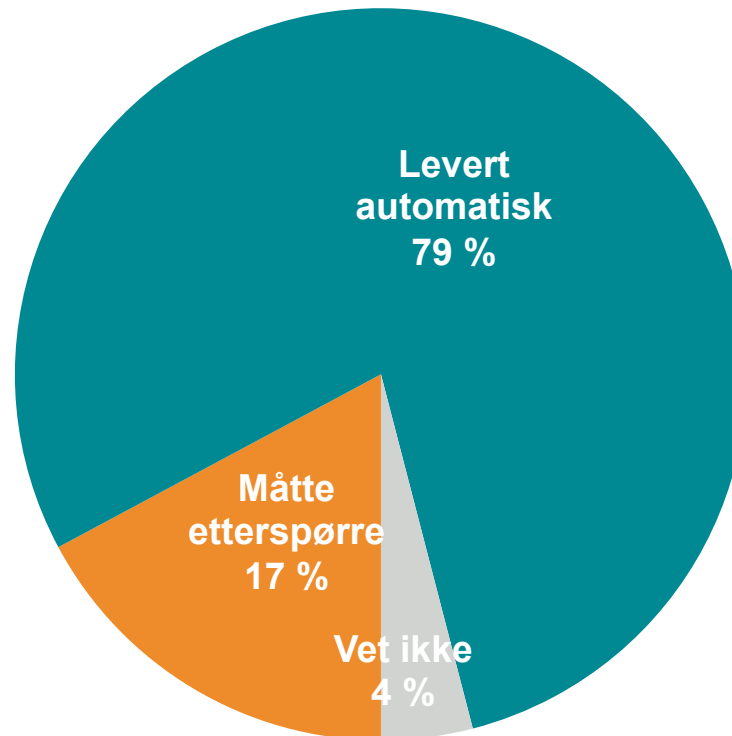
## Resultatene tyder på at det blant entreprenørene kan være manglende forståelse for hvor mye FDV-dokumentasjonen anvendes i den praktiske driften av bygget



I hvilke situasjoner mener du at det kan være behov for FDV-dokumentasjon?



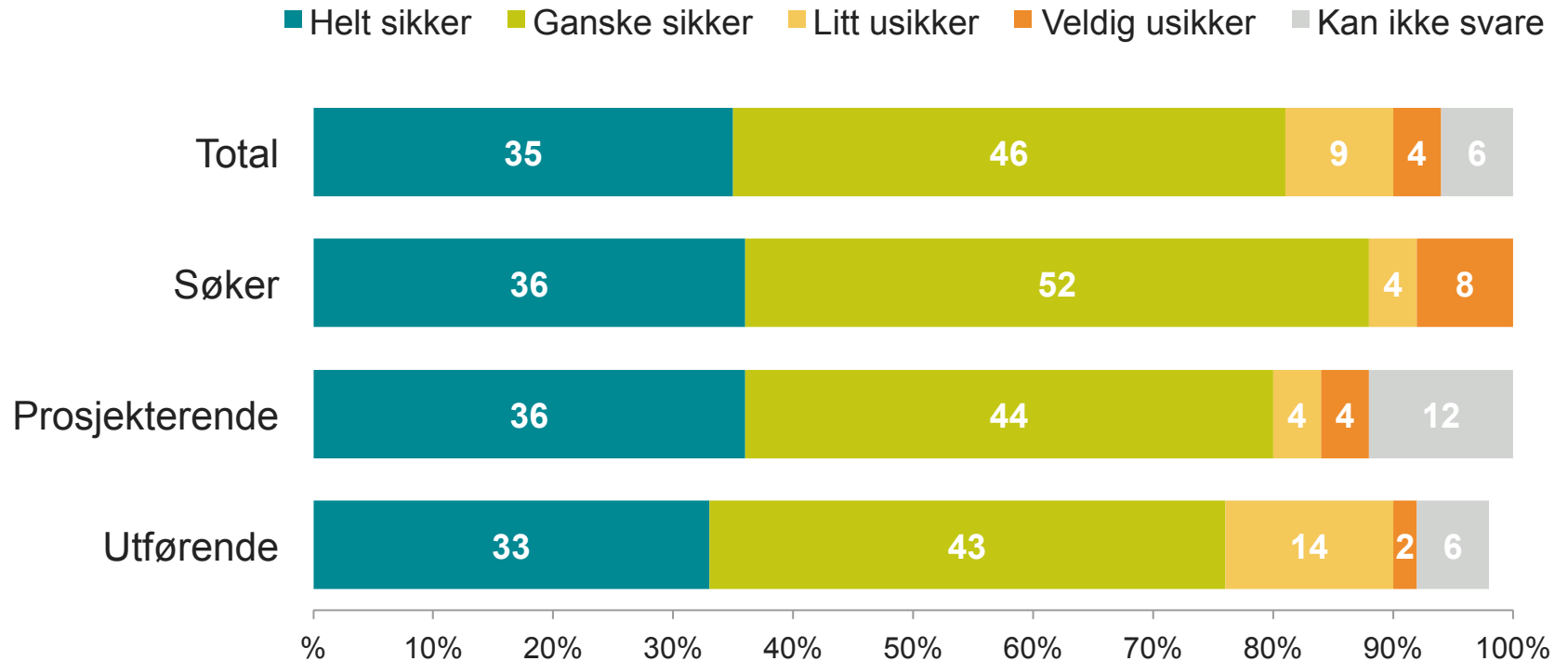
**De aller fleste oppgir at sist gang de leverte FDV-dokumentasjon, skjedde dette automatisk som en del av prosjektet. Når vi spurte forvalterne oppga langt færre det samme**



Sist gang du leverte FDV-dokumentasjon, ble den etterspurt, eller leverte du den automatisk som en del av prosjektet?



## Det store flertallet oppgir at de var helt eller ganske sikker på at FDV-dokumentasjonen de leverte sist var tilstrekkelig



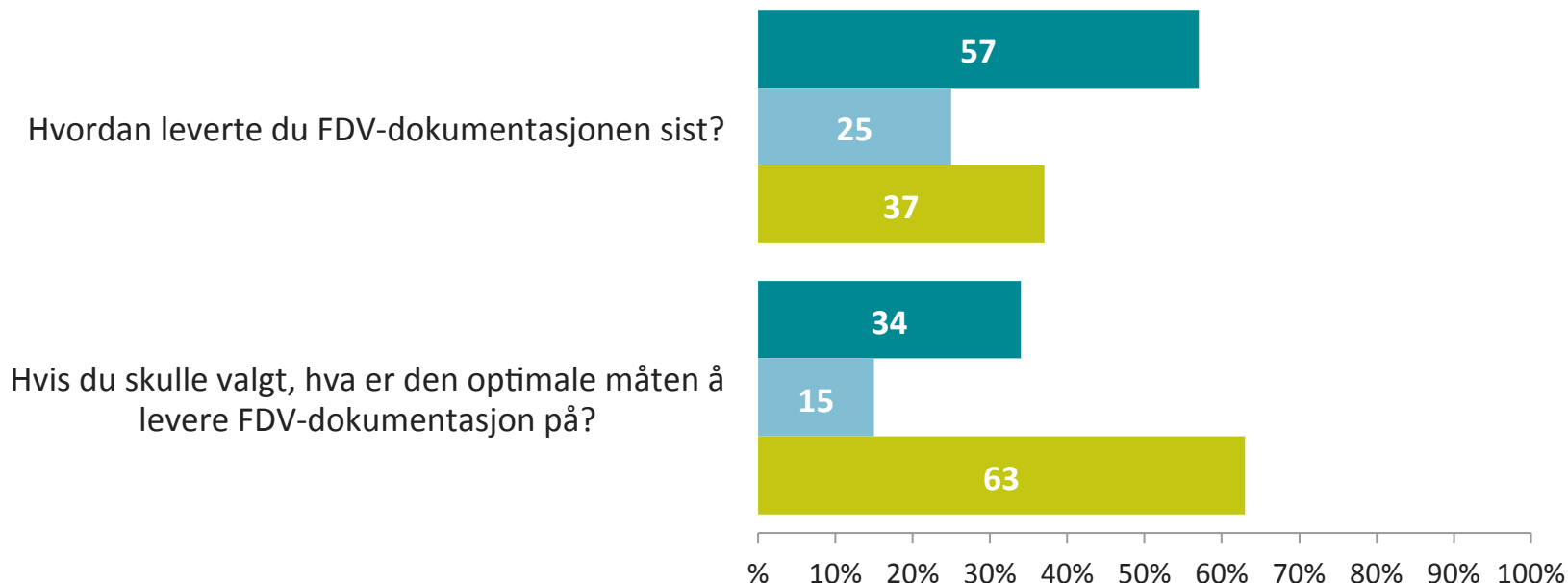
Hvor sikker er du på at FDV-dokumentasjonen du leverte sist var tilstrekkelig?





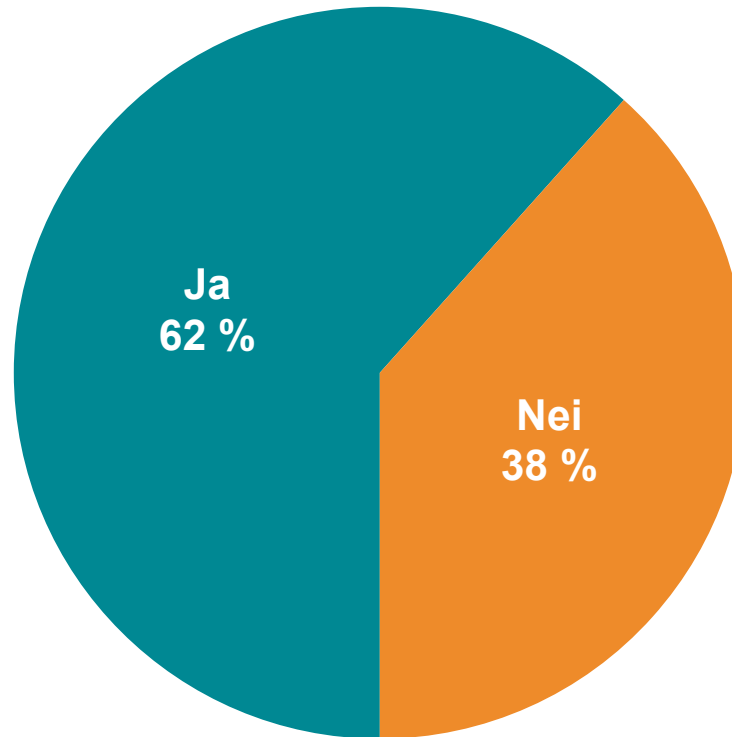
## Selv om de fleste benyttet papirformat sist de leverte FDV-dokumentasjon, oppgir et flertall at de kunne tenke seg å levere det digitalt / i sky-tjeneste

■ Perm / i papirformat   ■ På CD / USB-stick   ■ Digital / sky-tjeneste





## Kjenner du til "Boligmappa"?



# Kontakt



**Nicolai Løvvik**  
Konsulent

✉ [nicolai.lovvik@ipsos.com](mailto:nicolai.lovvik@ipsos.com)  
☎ +47 476 43 472



**Sara Andersson**  
Konsulent

✉ [sara.andersson@ipsos.com](mailto:sara.andersson@ipsos.com)  
☎ +47 959 02 571