

VIÐHALDSKERFI FASTEIGNA

LÝSING OG NOTENDALEIÐBEININGAR

Nú er komin á markaðinn fullkomið viðhaldskerfi fyrir fasteignir sem byggir á sama grunni og BYGG-kerfið, sem er mest notaða fasteignakerfi landsins og á rætur að rekja áratugi aftur í tímann.

Um leið og þú ert búin/n að færa inn gerð og brúttóflöt hússins þá ertu komin/n með viðhaldsáætlun þess til 80 ára, bæði í heild og fyrir hvert ár, miðað við hefðbundið hús af sömu gerð.

Þetta er stöðluð viðhaldsáætlun sem síðan er aðlöguð þínu húsi og gildir eftir það næstu 80 árin vegna tengingar viðhaldskerfisins við byggingarverðskrá Hannarrs.

ÁVINNINGURINN

- Einfalt að vinna með. Sjálfvirkt tillaga að viðhaldsáætlun.
- Mikill vinnusparnaður. Tillaga að viðhaldsáætluninni er aðlöguð húsinu þínu og gildir hún síðan á meðan húsið er í notkun (t.d. 80 ár).
- Vegna staðlaðarar tillögu kerfisins að viðhaldsáætlun, aukast líkurnar á að ekkert gleymist.
- Rétt viðhaldsáætlun. Vegna þess að allt er meðreiknað, engu gleymt og að áætlunin byggir á byggingarverðskrá Hannarrs.
- Réttur kostnaður. Áætlunin er uppfærð til verðlags hvers tíma með einni skipun.
- Rétt viðhald bygginga. Gengið er út frá stöðluðum líftíma byggingabátta og þannig komið í veg fyrir ótímabært viðhald, en jafnframt að viðhaldi sé sinnt eðlilega. Notandi getur breytt þessum líftíma í sinni áætlun sjái hann ástæðu til þess.
- Eigin viðhaldsákvarðanir. Viðhaldspáttum, magni, verði og líftíma getur notandinn breytt telji hann ástæðu til þess.
- Forðar notendum frá tjóni vegna viðhaldsmistaka. Föst regla á viðhaldstillögum og mati á viðhaldspörf, kemur í veg fyrir tjón vegna skorts á viðhaldi og vegna raka og sveppamyndunar.
- Eftirlit með tíðni og kostnaði viðhalds. Upplýsingar um framkvæmt viðhald hússins er vistað í Húsbókinni, hvað var gert og hvenær og hvað það kostaði. Hvaða efni var notað, hver vann verkið og hvernig verktakinn stóð sig o.s.frv.
- Sparnaður við viðhaldsframkvæmdir. Sé notandinn jafnframt með BYGG-kerfið færir hann viðhaldsáætlun fyrir framkvæmdirnar yfir í það kerfi, þegar hefja á framkvæmdirnar og stjórnar þeim og heldur utan um þær í því kerfi.

VIÐHALD MEÐ VIÐHALDSKERFINU

Í upphafi þarftu bara að vita brúttóstærð hússins og hvenær það var tekið í notkun. Þessar upplýsingar getur þú náð í í fasteignaskrá Þjóðskrár á netinu ef þú ert ekki með þær.

Ef þú velur síðan að gera staðlaða viðhaldsáætlun þá ertu þar með komin/n með viðhaldsáætlun fyrir húsið þitt til næstu 80 áranna, ár fyrir ár.

Þetta er ekki flókið eða hvað? Hér er komin góð áætlun sem sýnir hvað þarf að gera hvert ár þessa tímabils og hvað það muni kosta. Þessi áætlun gefur góða mynd af því sem þarf að gera (engu gleymt) og hvað það kostar. Áætlunin er sundurliðuð þannig að allir liðir hennar koma fram, öll verð og aðrar forsendur og varð samtímis til bæði langtíma viðhaldsáætlun og viðhaldsáætlun hvers árs.

Næst er farið yfir þá liði sem eru í áætluninni og magn þeirra og gengið úr skugga um að það sé í samræmi við húsið þitt, skipt út liðum sem ekki eiga við og leiðrétt magn einstakra liða. Þetta er aðalvinnan við áætlanagerðina, en þarf bara að vinna einu sinni. Að því loknu eru forsendur áætlunarainnar réttar og þarf ekki að breyta þeim næstu 80 árin, svo fremi húsinu sé ekki breytt á þeim tíma. Allt sem þarf að gera eftir það er að uppfæra kostnaðinn og það er gert með einni skipun.

NOKKUR ORÐ UM HELSTU KAFLA VIÐHALDSKERFISINS

Kafli „[4.1 Upplýsingar um húsið](#)“ inniheldur m.a. upplýsingar um húsið sem koma sjálfkrafa fram í öllum öðrum gögnum þess í kerfinu. Einnig eru þar Handbók hússins, rekstrarhandbækur kerfa og dagbók umsjónarmanns.

Kafli „[4.2 Langtímaviðhaldsáætlun](#)“ er annar aðalkafli viðhaldskerfisins og þar er grunnurinn að viðhaldsáætluninni lagður sem lýst er hér á undan, bæði fyrir lantímaáætlun og ársáætlun.

Kafli „[4.3 Grunnáætlunin](#)“ er sá staður í viðhaldskerfinu þar sem grunninum að viðhaldsáætlun hússins sem um ræðir er aðlagður að húsinu, bæði fyrir lantímaáætlunina og ársáætlunina.

Kafli „[4.4 Viðhaldáætlun ársins](#)“ er hinn aðalkafli viðhaldskerfisins, hann sýnir viðhald hvers árs. Þessa áætlun má vinna nánar óháð langtímaáætluninni.

Kafli „[4.5 Flokkun og líftími viðhaldspátta](#)“ sýnir flokkun og líftíma viðhaldspátta hússins. Í upphafi er hvorutveggja eins og það er uppsett í kerfinu. Eins og annað í kerfinu getur notandinn breytt þeim forsendum, ef hann telur ástæðu til þess og breytist þá viðhaldsáætlunin í samræmi við það.

Kafli „[4.6 Myndir vegna viðhalds](#)“, þar eru myndir og hreyfimyndir varðandi viðhald hússins vistaðar.

Kafli „[4.7 Skýrslur um ástand hússins](#)“ þar eru vistaðar skýrslur sem gerðar hafa verið um ástand hússins og notaðar eru við ákvarðanir um áframhaldandi viðhald.

Kafli „[4.8 Fundir um viðhaldsmálefni](#)“. Á þessum stað er form til að halda utan um fundi og fundargerðir sem snerta viðhaldsmál hússins.

Kafli „[4.9 Efnisupplýsingar](#)“. Á þessum stað er haldið utan um upplýsingar um efni sem notað er við viðhald hússins, birgja, gerðir, litanúmer o.s.frv.

Kafli „[4.10 Húsbók – Viðhaldssaga hússins](#)“. Hér er haldið utan um viðhaldssögu hússins, þ.e. fyrri viðhaldsverk og er m.a. til að nota við ákvarðanir um viðhaldþörf og áframhaldandi viðhald.

Kafli „4.11 Gátlistar“. Í þessum kafla er að finna gátlista til nota við ástandsskoðun húsa, bæði utanhúss- og innanhúss. Mikilvægt er t.d. að slík ástandsskoðun fari fram þegar tekið er við húsi, hvort sem um er að ræða nýtt eða gamalt hús, til að fá vitneskju um ástand þess á þeim tímapunkti.

Kafli „4.12 Annað“. Á þessum stað er haldið utan um upplýsingar um annað sem snertir viðhald hússins og ekki er gert ráð fyrir í áður nefndum köflum.

Notkunarleiðbeiningar viðhaldskerfisins

- *Hvernig unnið er með Viðhaldskerfi fasteigna*

Viðhaldskerfið vinnur með einingarverðin úr byggingarverðskrá Hannarrs og þeir sem eru jafnframt með BYGG-kerfið geta notað gögn viðhaldskerfisins við útboð og/eða samninga við verktaka um framkvæmdir þær sem ákveðnar eru í viðhaldskerfinu hverju sinni.

Fyrsti undirkafli viðhaldskerfisins inniheldur “Leiðbeiningar” fyrir þá þætti sem koma fyrir í kaflanum og síðasti undirkaflinn er til að vista gögn sem snerta viðhaldið og fjallað er um í kaflanum.

Hér á eftir er farið yfir það hvernig unnið er með viðhaldskerfið.

- *Haldið utan um grunnupplýsingar hússins*

Í hinum ýmsu gögnum viðhaldskerfisins þarf að koma fram hvaða hús er verið að fjalla um svo sem staður, eigandi, staðgreininir., landnúmer., verknúmer. o.fl. Þessar upplýsingar eru færðar inn í kerfið í kafla 4.1 á svæði sem nefnist „Grunnupplýsingar“ og koma þær eftir það sjálfkrafa fram í skjámyndum viðhaldskerfisins og í flestum þeim gögnum sem verða til í kerfinu.

Hafi BYGG-kerfið verið notað við byggingu hússins, þá hafa grunnupplýsingar þessar að líkindum þegar verið færðar og eru þá jafnframt í viðhaldskerfinu.

- *Gerð langtímaáætlun samkvæmt staðlaðri fyrirmynd*

Langtíma viðhaldsáætlun er unnin í kafla 4.2. Valin er dagsetning dagsins, færður inn „Viðhaldstími áætlunarinnar í árum“ (sjálfvalinn viðhaldstími er 80 ár), færður inn byggingarkostnaður (helst núvirtur) og færð inn sú dagsenting sem byggingu var lokið. Það er jafnframt upphafstími viðhaldsáætlunarinnar. Reitina „**Viðhaldstími í árum**“ og „**Byggingu lokið**“ þarf án undantekninga að fylla út til að áætlunin virki.

Viðhaldskerfið sleppir ætíð því viðhaldi sem lendir á síðasta ári viðhaldstímans og á þessum stað er líka val um að sleppa viðhaldi síðustu ára af viðhaldstíma hvers viðhaldsflokks þ.e. að sleppa viðhaldinu þegar minna en 25% er eftir viðhaldstíma flokksins.

Að þessu gerðu verður að vista færslurnar (mynd af disklingi í hausnum).

Næst er valið um að vinna út frá „Tómri“ áætlun eða „Staðlaðri“. Við mælum með að sú síðarnefnda sé valin þar sem það einfaldar notandanum vinnuna og þá fær hann strax grófa mynd af væntanlegu viðhaldi hússins. Hann gleymir líka síður þáttum sem eiga að vera með í áætluninni.

Með vali á staðlaðri viðhaldsáætlun er næsta skref að velja í flettiglugga, það viðhaldsmódel sem við á, færa inn brúttóstærð hússins í m² og velja skipunina „Útbúa áætlun“. Við það verður til stöðluð viðhaldsáætlun fyrir húsið, bæði langtímaáætlun og viðhaldsáætlun hvers árs yfir líftíma hússins.

Áætluninni er gefið nafn á þessum stað.

Nú er notandinn kominn með staðlaða viðhaldsáætlun fyrir hús af þeirri stærð og gerð sem hann valdi.

Grunnkerfi (húsið) - Viðhaldslisti til langs tíma

Líkur nr.	Viðhaldsflokkur	Lýsing	Tíðni í árum	Síðast gert árið	Næst gert árið	Viðhaldskostnaður þessu árinu	Viðhaldskostnaður alls á líftíma hússins	Árlegt meðaltal kostnaður	Núverri skýringar
ALIBENT									
00.05.01	ADSTADA OG ÖFYRSEIÐ	Viðhald og endurn.	0			62.500.256	781.253		
00.06.01	VEKJALLAR OG ESANAR	Viðhald og endurn.	10			5.713.626	23.995.382	324.942	
EURDÁVEYKI									
02.07.02	ÞAK	Endurnýjun	40			31.064.392	31.064.392	388.304	
LACNIK									
03.01.01	FRÆRANNSLÖÐIN (ÁR JAROVINNI)	Endurnýjun	50			9.833.942	9.833.942	122.924	
RAFÖRSÖYKI									
04.03.01	RAFÖRSÖYKI	Endurnýjun	90						
FRÉLANGIR UTANHÚS									
07.01.02	MÍRANJUN UTANHÚS - VIÐHALD	Viðhald	10			14.151.086	99.097.602	1.239.220	
07.03.01	Á-, JÄRN- OG ELKEMMÍ UTANHÚS	Viðhald og endurn.	30			13.113.078	13.113.078	163.913	
07.04.01	MÁLUN UTANHÚS, STÆN, JÄRN O FL.	Viðhald og endurn.	10			23.388.430	163.719.010	2.046.487	
07.04.02	MÁLUN UTANHÚS - TRÉVEK	Viðhald og endurn.	4			769.942	14.626.998	182.037	
07.05.01	CLUGGAR, GLER OG ÚTHURDIR	Endurnýjun	35			80.143.313	160.286.670	2.003.583	

Líkur nr.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ALIBENT											
00.05.01					90.071				90.071		4.826.617
00.06.01											5.713.626
EURDÁVEYKI											
02.07.02											
LACNIK											
03.01.01											
RAFÖRSÖYKI											
04.03.01											
FRÉLANGIR UTANHÚS											
07.01.02											14.151.086
07.03.01											
07.04.01											23.388.430
07.04.02					769.942				769.942		
07.05.01											

- Næst er að aðlaga þætti áætlunarinnar að húsi notanda, þ.e. að skipta út þáttum sem ekki passa og færa inn reiknað magn viðhaldspátta og er það gert í kafla 4.3 Grunnáætlun“, sjá „Gögn aðlöguð að húsinu í grunnáætlun“.

Vakin er athygli á að áætluninni er skipt upp í tvö kerfi sem nefnast Grunnkerfi og Notendakerfi. Í stórum dráttum má segja að þættir grunnkerfisins eru þeir sem venjulega tilheyra sameign hússins alls á meðan þættir Notendakerfisins eru aðrir þættir hússins.

Þessari skiptingu má sleppa og er þá valin skipunin „Grunn- + Notendakerfi“.

- *Viðhaldsflokkarnir yfirfarnir ásamt líftíma þeirra*

Viðhaldspættir eins húss skipta hundruðum og til að fá yfirsýn yfir þá og um leið stjórn á viðhaldsframkvæmdunum er þeim safnað saman í færri þætti sem nefndir eru „Viðhaldsflokkar“. Viðhaldskerfið gerir tillögu að flokkun þáttanna í viðhaldsflokka en notandi viðhaldskerfisins getur breytt flokkuninni. Viðhaldsflokkar eins húss eru oft á bilinu 20 til 30 og koma fram í kafla 4.5. Þar má stofna nýja viðhaldsflokka, fella brott flokka og breyta heitum og líftíma þeirra þátta sem eru í flokknum og ofl.

Það sem ákveður hvaða þættir eru í hverjum viðhaldsflokki er líftími þáttanna sem segir til um á hvaða ári er reiknað með að viðhald þeirra fari fram eða endurnýjun og einnig hvort reiknað sé með að vinna þá í sama viðhaldsverkinu. Þannig fer t.d. oftast saman að vinna að múrviðgerðum utanhúss og að mála húsið að utan.

Í viðhaldskerfinu eru algengustu viðhaldsflokkarnir uppsettir við áskrift að kerfinu með tillögu að líftíma hvers þeirra, þ.e. tíðni viðhalds í árum. Sé notandi á því að of langur eða of stuttur tími sé á milli viðhalds þá breytir hann líftímanum á þessum stað.

Pegar notandi fer að vinna með kerfið og finnur ekki viðhaldsflokk fyrir einhvern viðhaldspátt eða einhverja viðhaldspætti þá bætir hann við nýjum viðhaldsflokki á þessum stað í kerfinu. Hann færir þá inn númer á þessum nýja viðhaldsflokki, sem þarf að vera í samræmi við aðalflokkana í viðhaldskerfinu til að auðvelt sé að vinna með þá, nafn, líftíma ofl.

Sé tekið dæmi um málun utanhúss þá býður kerfið sjálfkrafa upp á tvo viðhaldspætti, annan fyrir stein, járn ofl. (07.04.01) með 10 ára líftíma og hinn fyrir tréverk (07.04.02) með 4 ára líftíma. Vel má t.d. hugsa sér að þarna vanti viðhaldsflokk t.d. með lengri líftíma og er honum þá bætt við. Notið plúsinn neðst á skjánum til þess.

Fyrsta þrep númeranna (07) vísar til Frágangs utanhúss og annað þrepið (04) til málunar utanhúss. Númer þriðja þrepsins (01 og 02) er ákveðið af notandanum.

Einnig verður notandinn að velja um það hvort flokka eigi viðhaldsflokkinn undir Grunnkerfi eða Notendakerfi, og verður það val útskýrt hér á eftir.

Nýr viðhaldsflokkur má ekki vera með sama númeri og annar sem fyrir er, nema hann sé í öðru kerfi (Grunnkerfi eða Notendakerfi).

- *Gerð grunnáætlunar samkvæmt staðlaðri fyrirmynd*

Um leið og langtíma viðhaldsáætlunin var gerð varð sjálfkrafa til grunnáætlun (grunnviðhaldsáætlun) fyrir sama hús. Hún tiltekur nánar hvaða þættir eru í áætluninni og í hvaða magni hver þeirra er. Hafi verið gengið út frá staðlaðri viðhaldsáætlun, þá koma allir þessir þættir fram í grunnáætluninni ásamt áætluðu magni í hverjum þeirra.

Þar sem þættir stöðluðu áætlanna eru oft aðrir en hússins sem verið er að vinna með, þá þarf að fara yfir þá og aðlaga að húsinu og einnig þarf að yfirfara magn þáttanna í áætluninni af sömu ástæðu. Það er hvoru tveggja gert í kafla „4.3 Grunnáætlun„.

Hafi verið gengið út frá tómrí áætlun eru engir þættir í grunnáætluninni og þarf að velja þá og færa inn lið fyrir lið, magnsetja þá, flokka þá í grunnkerfi eða notendakerfi og í viðhaldsflokka.

Þetta mætti kalla gömlu leiðina, en hún er miklu tímafrekari en sú fyrrnefnda.

Viðhaldskerfið gerir tillögu um í hvaða viðhaldsflokk skuli hafa liði, en notandi þarf ætíð að gæta þess að þeir séu valdir í samræmi við eigin ákvörðun og breyta viðhaldsflokki ef svo er ekki.

Til að auðvelda notandanum að velja viðhaldsflokk þá getur hann klikkað á reitinn í dálkinum „Viðhaldsfl.“ og birtast þá allir viðhaldsflokkarnir sem eru í viðhaldskerfinu með tilheyrandi líftíma (innan sviga) og getur hann þá valið þar þann flokk þar sem hann ákveður að eigi að gilda fyrir þann lið sem hann er að vinna með.

Hafi byggingu hússins verið stjórnað með BYGG-kerfinu þá er líklegt að upplýsingar um viðhaldspætti og magn megi sækja þangað. Einnig aðstoða verkfræðistofur og fagaðilar húseigendur við að greina og magnsetja viðhaldspætti húsa og þar með verkfræðistofan Hannarr ehf.

- *Gögn aðlöguð að húsinu sem unnið er með*

Aðlögun upplýsinga fyrir viðhaldskerfið þarf bara að vinna í eitt skipti. Eftir það uppfærir notandinn viðhaldsáætlunin með einni skipun að því verðlagi sem þá gildir.

Aðlögunin grunnáætlunarinnar felst í að fella niður liðir sem ekki eiga við, bæta við liðum sem vantar og yfirfara magn allra þátta áætlunarinnar. Þessi leið sparar notandanum mikla vinnu og eykur líkur á að allt sé með í áætluninni sem þar á að vera (ekkert gleymist).

Aðlögunin er unnin þannig að hakað er við skipunina að „Verkið“ og skoðað hvaða þætti (liði) staðlaða áætlunin hefur valið og í hvaða magni. Þarna er þessum þáttum breytt til samræmis við viðkomandi hús eftir þörfum, felldir niður liðir. Því næst er hakað við skipunina „Verkið og byggingarlykillinn“ og birtist þá verkið ásamt öllum liðum byggingarverðskrár Hannarrs (Byggingarlykilsins) og bætt við liðum sem staðalaða áætlunin gerði ekki ráð fyrir. Liðir eru felldir niður með því að fjarlægja magn í liðnum og bætt við með því að færa inn magn í þann magntölulið sem á að nota. Nýjum liðum sem ekki eru til í byggingarverðskránni er bætt við með notkun plúsmerkisins neðst á skjánum.

Munið eftir að ýta á „Enter“ eftir hverja breytingu.

Að þessu gerðu er viðhaldsáætlunin frágengin og endist þannig líftíma hússins eins og áður er sagt, á meðan því er ekki breytt.

Viðhaldskerfið gengur út frá fyrirfram ákveðnu álagi á liði áætlunarinnar til að mæta ófyrirséðum þáttum, aðstöðu og stjórnun á vegum eigenda og þarf því ekki að taka afstöðu til þeirra þátta við áætlunargerðina. Meirihluti þessara þátta eru utan við samning við verktaka um viðhaldsframkvæmdirnar, svo sem ófyrirséð, en þeir koma ætíð fyrir við viðhald bygginga, en þó í mismiklum mæli.

Viðhaldsflokkur þessi ber heitið „00.05.01 AÐSTAÐA OG ÁLAGNING (ÓFYRIRSÉÐ)“.

- *Gerð langtíma viðhaldsáætlun hússins*

Með aðlögun upplýsinga í grunnáætluninni að viðkomandi húsi fer sjálfkrafa fram aðlögun upplýsinga í langtíma viðhaldsáætluninni. Hún sýnir nú viðhald hvers árs út áætlunartímabilið eins og uppfærðar forsendur gera ráð fyrir.

Langtíma viðhaldsáætlunina má skoða á skjánum þar sem rennt er yfir öll ár viðhaldstímabilsins (sleði neðst á skjá). Þar sést hver áætlaður viðhaldskostnaður er hvert ár, hver hann er yfir líftíma hússins og hver árlegur viðhaldskostnaður er að meðaltali.

Út frá þessum upplýsingum má t.d. sjá hvert hlutfall árlegs viðhaldskostnaðar er af nýbyggingarkostnaði hússins, sem aftur getur gefið tilefni til að velta fyrir sér hvort hann sé hæfilegur, of lítill eða of mikill í lengdina. Hvort rétt sé og hagkvæmt t.d. að auka eða draga úr viðhaldi.

- *Skipting viðhaldsáætlana í grunnkerfi og notendakerfi*

Viðhaldsáætlunum húsa er skipt upp í „Grunnkerfi“ og „Notendakerfi“ í þessu viðhaldskerfi. Grunnkerfið inniheldur þætti sem venjulega flokkast sem sameign allra húseigenda í samræmi við fjöleignahúsalögin, sem þeir allir allir eiga að halda við, á meðan notendakerfið nær til þátta sem oft flokkast undir séreignir eða sameign sumra. Vinna má einnig með kerfið án þessarar skiptingar og er þá valin skipunin „Grunn- + Notendakerfi“.

Ef við skoðum hvernig þessi skipting væri t.d. í fjölbýlishúsi þar sem íbúðir eru í séreign þá er utanhússviðhaldið nánast allt í sameiginlegri ábyrgð eigenda ásamt grunnkerfum hússins, á meðan innanhússviðhaldið er á vegum séreigna eða sameigna sumra (stigagangar) og því líklega ekki í viðhaldskerfi húsfélagsins.

Væri húsið og íbúðirnar hins vegar í eigu eins aðila þá væri allt viðhaldið á vegum hans og það tekið allt með í viðhaldskerfinu.

Þetta á við um aðrar gerðir húsa einnig.

Eignaskipting húsa getur verið flókin og kallað á margar gerðir viðhaldsáætlana. T.d. eina áætlun fyrir utanhússviðhald, sem er þá á vegum húsfélas hússins alls og aðra fyrir viðhald eins stigahúss, sem er fyrir eigendur þess stigahúss. Sé húsið í eigu eins aðila þá getur hann sett upp eina viðhaldsáætlun fyrir húsið í heild, bæði fyrir innanhúss- og utanhússviðhald.

Eins og sést þegar flett er upp á langtíma viðhaldsáætluninni þá er gert ráð fyrir að hver viðhaldspáttur hafi sinn líftíma. Ef notandi telur hann of stuttan eða og langan þá getur hann lengt eða stýtt þann tíma. Það er gert í kaflanum “Flokkun og líftími viðhaldspáttá. Þar getur hann einnig bætt við viðhaldsflokkum ef þörf er á. Einnig er hægt að færa til viðhaldstíma viðhaldsflokka í Langtímaáætluninni með því að tiltaka þar það ár sem valinn viðhaldsflokkur eigi að vinnast og flyst þá næsta viðhald hans þangað og viðhald hans í framhaldinu um jafnlangan tíma.

Í upphafi er farið yfir stöðluðu áætlunina og hún aðlöguð því húsi sem um ræðir, liðum breytt og magn uppfært. Þetta getur notandi sjálfur gert eða fengið aðstoð við það hjá Hannarr ehf eða öðrum fagaðila. Eftir þá yfirfrð þá þarf ekki að breyta þeim forsendum nema ef húsinu sé breytt.

- *Gerð viðhaldsáætlun fyrir einstök ár*

Þegar kemur að því að taka ákvarðanir um viðhald ársins þá er valið það ár sem við á í reitnum „Veldu ár“ í langtímaáætluninni og síðan valið “Opna “árs” áætlunina”.

- *Vistun gagna, útprentun og Húsbókin*

Öll áður nefnd gögn og önnur sem eru í viðhaldskerfinu eru vistuð þar. Þau má vista sem PDF skjöl eða á öðru tölvutæku formi á svæðinu „Gögn“ í viðkomandi kafla og er þá valið PDF merkið í hausnum með diskettunni og verður þeim þá ekki breytt eftir það. Þau má prenta út úr kerfinu að vild með því að velja PDF merkið í hausnum með græna boltanum eða með því að ná í skjalið á svæðið Gögn og prenta það út. Öll tölvutæk gögn má vista undir Gögn í kerfinu.

Allar upplýsingar um unnin viðhaldsverk eru færðar inn í viðhaldskerfið í kafla „4.8 Húsbók – Viðhaldssaga hússins“. Þar verða til verðmætar upplýsingar sem nýtast t.d. við síðari ákvarðanir um viðhald hússins og einnig til upplýsinga við eigendaskipti þess.

- *Gátlistar*

Í kerfinu eru gátlistar sem notaðir eru til að skrá ástand hússins. Mjög mikilvægt er að ástandsskoða hús þegar tekið er við því og að það sé gert faglega. Viðtakandi veit þá um ástand hússins á þeim tímapunkti og getur það haft áhrif á hvað hann metur húsið og veitir honum upplýsingar um hvort eitthvað þurfi lagfæra. Fagleg úttekt dregur úr líkum á því að upp komi deilur síðar um ástand hússins og á því hver eigi að bera kostnað af hugsanlegum lagfæringum.

Þessir gátlistar eru bæði til fyrir skráningu á utanhúss- og innanhússskoðun og fyrir skoðun á íbúðar- og atvinnuhúsnæði.

The screenshot shows a web form for recording inspection data. It includes sections for:

- 0. ALMENNIT:** General information with checkboxes for 'Húsið er í góðri ástandi', 'Húsið er í slæmri ástandi', 'Húsið er í miðlungs ástandi', and 'Húsið er í ógóðri ástandi'. Each checkbox has an associated 'Athugasemd' (comment) field.
- 1. ÞAK AD UTAN:** A list of 10 items to be checked, such as '1.1 Skipta um skáttu', '1.2 Skipta um rafneti', etc., each with an 'Athugasemd' field.
- 2. ÞAK AD INN:** A list of 10 items to be checked, such as '2.1 Skipta um innvið', '2.2 Skipta um gætt', etc., each with an 'Athugasemd' field.

Hér má lesa greinargerð um viðhald bygginga: [Hugsað um húsið](#)