Hva er Avvik?

Avvik er et begrep som brukes innen eiendomsforvaltning for å beskrive avstanden mellom en faktisk tilstand og en ønsket eller planlagt tilstand. Det kan oppstå avvik i ulike faser av byggeprosessen, fra prosjektering og konstruksjon til drift og vedlikehold av eiendommen.

I byggeprosessen refererer avvik vanligvis til situasjoner der det oppdages forskjeller mellom utførelsen på arbeidet og de spesifikasjonene, standardene eller kravene som er satt. Dette kan inkludere uoverensstemmelser i materialkvalitet, dimensjonering, utførelsesteknikker eller andre elementer knyttet til selve byggearbeidet.

Avvik kan også omfatte mangler eller feil som blir oppdaget etter at prosjektet er fullført. Dette kan være alt fra funksjonelle problemer med installasjoner (som lekkasje) eller tekniske svakheter (som dårlig isolasjon), til estetiske defekter (som skader på vegger).

Det er viktig å merke seg at ikke alle typer avvik har samme alvorlighetsgrad. Noen mindre feil kan ha minimal innvirkning på den totale bruken og verdien av eiendommen, mens andre større feil kan føre både økt kostnad for utbedring samt redusert funksjonalitet og sikkerhet.

For effektiv håndtering krever identifisering og rapportering om eventuelle forekomster underveis gjennom grundige kontrollrutiner og inspeksjoner. Dette kan være gjennom regelmessige byggetilsyn, kvalitetskontroller eller ved hjelp av spesifikke verktøy som faglige sjekklister eller digitale løsninger for dokumentasjon.

Ved å håndtere og rette opp avvik i tide sikrer man at eiendommen blir levert i samsvar med kundens krav og den ønskede standarden. I tillegg er det viktig å notere seg eventuelle kostnader knyttet til utbedringene samt potensielle konsekvenser for tidsplanen.

Det finnes ulike metoder og retningslinjer for hvordan man skal behandle avvik, blant annet basert på anerkjente bransjestandarder som ISO 9001:2015 (Kvalitetsstyringssystem), NS-EN ISO 14001:2015 (Miljøstyringssystem) eller NS-EN ISO 45001:2018 (Arbeidshelse- og sikkerhetsledelsessystem). Disse standardene gir veiledning om prosedyrer for rapportering, behandling, lukking av avvik samt forebyggende tiltak.

Samlet sett handler håndtering av avvik om å ha et grundig kontrollsystem på plass både underveis i byggeprosessen så vel som etter overlevering slik at feil kan identifiseres tidlig nok til korrigering uten store økonomiske konsekvenser.