



BYGGESKADDEFONDEN

1-ÅRS EFTERSYN

FORBEREDELSE
UDFØRELSE, OPFØLGNING

AUGUST 2014

BYGGESKADDEFONDEN

TIDSPLAN FOR 1-ÅRS OG 5-ÅRS EFTERSYN

| | |
|--------------|--|
| 0 mdr. | Faktisk aflevering |
| 3 mdr. | Orientering af bygningsejer og kommune om 1-års eftersyn |
| 4 mdr. | 1-års eftersynet påbegyndes (første eftersynsdato) |
| 7 mdr. | 1-års eftersynsrapport afsluttes af eftersynsfirma |
| 11 mdr. | 1-års konklusionsrapport afsluttes senest af Byggeskadefonden med mail til bygningsejer |
| 1 år 6 mdr. | Byggeskadefonden følger op på status for bygningsejers opfølgning på 1-års eftersynet |
| 2 år 6 mdr. | Byggeskadefonden følger op på status for opfølgning af resterende svigt m.v. fra 1-års eftersynet |
| | |
| 4 år | Orientering af bygningsejer og kommune om 5-års eftersyn |
| 4 år 2 mdr. | 5-års eftersyn påbegyndes (første eftersynsdato) |
| 4 år 5 mdr. | 5-års eftersynsrapport afsluttes af eftersynsfirmaet |
| 4 år 10 mdr. | 5-års konklusionsrapport afsluttes senest af Byggeskadefonden med mail til bygningsejer ved udvidet eftersyn |

Bygningsejer

Eftersynsfirma

Byggeskadefonden





BYGGESKADEFONDENS 1-ÅRS EFTERSYN

Denne vejledning orienterer om Byggeskadefondens 1-års eftersyn af offentligt støttede nybyggerier, ombygninger eller renoveringer. Vejledningen beskriver hele forløbet af 1-års eftersynet og bygnings-ejerens opfølgning på eftersynet.

Efter 1-års eftersynet skal det færdige byggeri vurderes af to sagkyndige, der udpeges af Byggeskadefonden, og som oftest også vil være almene eller kommunale bygningsejere fra nabokommuner. Kravet gælder ikke renoveringer. Fonden kontakter bygningsejer, når de sagkyndige er udpeget. Bygningsejeren (boligorganisationen eller kommunen) kan have givet fuldmagt til en administrator, der varetager ejerens pligter og rettigheder, som er beskrevet i denne vejledning.

Denne vejledning erstatter tidligere vejledninger om 1-års eftersyn.

INDHOLD

Sammenfatning af vejledningen | [side 3](#)

Forberedelse af 1-års eftersynet | [side 4](#)

Udførelse af 1-års eftersynet | [side 6](#)

Eftersynsfirmaets indberetning / registrering | [side 10](#)

Byggeskadefondens konklusionsrapport | [side 12](#)

Bygningsejerens opfølgning på eftersynet | [side 15](#)

Forældelse og passivitet | [side 18](#)

Eksempel på konklusionsrapport | [side 20](#)

Byggeskadefonden

August 2014



SAMMENFATNING AF VEJLEDNINGEN

FORBEREDELSE

- 1-års eftersynet gennemføres af et arkitekt- eller ingeniørfirma, som udpeges af Byggeskadefonden, og som har erfaringer fra projektering og drift af almene boliger.
- Eftersynsfirmaet tager initiativ til at aftale tidspunkt for eftersynet med bygningsejeren. Af hensyn til advisering af beboerne, skal dette ske snarest efter indgåelse af aftale om eftersynet.
- Bygningsejeren skal sørge for, at der er adgang til de boliger, tagrum, krybekældre mv., som eftersynsfirmaet har brug for at se. Bygningsejeren skal også før eftersynet fremskaffe al projekt- og udførelsesdokumentation fra byggeriet. Eftersynsfirmaet skal bruge dette for at kunne vurdere bygningsdelenes tilstand.

UDFØRELSE

- Formålet med 1-års eftersynet er at kontrollere, at bygningerne og de enkelte bygningsdele er projekteret og udført i henhold til gældende regler, og at der således ikke forekommer byggetekniske svigt og skader eller fejl og mangler i dokumentationen.
- Eftersynet drejer sig kun om byggetekniske forhold vedrørende de væsentligste bygningsdele, som har betydning for bygningens levetid og boligernes indeklima.
- Eftersynet udføres ved stikprøver, og der kan derfor undtagelsesvis forekomme svigt m.v., som ikke bliver registreret.
- Eftersynet drejer sig som udgangspunkt ikke om byggeriets placering, udseende og indretning eller om mindre væsentlige bygningsdele som indvendige døre, nedhængte lofter, løst inventar m.v. Det drejer sig heller ikke om isolering, brandsikring og funktionelle forhold som f.eks. lydforhold.
- Eftersynsfirmaet indberetter på <http://portal.bsf.dk>, om der er svigt eller skade i de eftersete bygningsdele, som klassificeres efter Forvaltnings Klassifikation, således at informationerne let kan overføres til byggeriets driftsplan.

KONKLUSIONSRAPPORTEN

- 1-års eftersynet afsluttes med en konklusionsrapport, der både indeholder eftersynsfirmaets registreringer og Byggeskadefondens konklusioner.
- Bygningsejeren, kommunen og eftersynsfirmaet får adgang til konklusionsrapporten via et link i en mail. Bygningsejeren kan til enhver tid få adgang til afsluttede konklusionsrapporter via <http://portal.bsf.dk>.

BYGNINGSEJERENS OPFØLGNING PÅ EFTERSYNET

- Konklusionsrapporten er et nyttigt supplement til bygningsejerens forberedelse af 1-års gennemgangen og driften af byggeriet.
- Bygningsejeren skal sørge for, at der bliver reklameret og fulgt op med rykkere over for de ansvarlige og sørge for, at svigt og skader bliver udbedret og driftsplanen tilpasset.

FORBEREDELSE AF 1-ÅRS EFTERSYNET

AFTALE MED EFTERSYNSFIRMA

Byggeskadefonden indgår senest 3 måneder efter afleveringen af boligerne en aftale med et eftersynsfirma om at udføre 1-års eftersynet. Er datoen for afleveringen ikke indberettet rettidigt, kan det betyde, at konklusionsrapporten heller ikke fremsendes rettidigt til bygningsejeren.

Eftersynsfirmaet er et arkitekt- eller ingeniørfirma med erfaringer fra projektering og drift af almene boliger. Firmaet skal opfylde habilitetskrav og må derfor på ingen måde have medvirket f.eks. som rådgiver eller projekterende ved projektets planlægning, opførelse eller drift eller på anden måde have interesser i projektet. Dette gælder såvel firmaet som dets indehaver(e), ledende medarbejdere og medarbejdere, der foretager eftersynet.

Fonden skal omgående kontaktes, hvis kravene til habilitet ikke er opfyldt, eller hvis firmaet er i tvivl, om kravene er opfyldt.

EJEREN OG KOMMUNEN ORIENTERES

Byggeskadefonden orienterer ejeren og kommunen som tilsynsmyndighed om, hvilket eftersynsfirma der er indgået aftale med og om, hvornår firmaet kan påbegynde eftersynet (1. mulige eftersynsdato). Yderligere oplyses om, hvornår rapporten vil foreligge. Ejeren og kommunen får samtidig denne vejledning om 1-års eftersynet.

Ejeren opfordres til snarest at fremskaffe al projekt- og udførelsesdokumentation, som eftersynsfirmaet skal bruge for at kunne vurdere bygningsdelenes tilstand.

Kommunen opfordres samtidig til at kontakte eftersynsfirmaet snarest, hvis kommunen ønsker at være til stede under eftersynet.

EFTERSYNSFIRMAET INDKALDER EJEREN

Eftersynsfirmaet aftaler tidspunktet for eftersynet med bygningsejeren, ligesom det aftales, hvilke boliger, tagrum, krybekældre m.v., eftersynsfirmaet skal have adgang til. Det skal ske snarest efter, at eftersynsaftalen er indgået med fonden, da beboere, der skal åbne deres bolig, har krav på et rimeligt varsel. Formelt kan beboere kræve 6 ugers varsel.

EJEREN INDKALDER REPRÆSENTANTER FOR BEBOERNE

Bygningsejeren indkalder repræsentanter for beboerne til at deltage i eftersynet.

PLANLÆGNINGSMØDE

Som forberedelse af 1-års eftersynet skal der afholdes et planlægningsmøde mellem eftersynsfirmaet og bygningsejeren eller dennes repræsentant. Mødet kan afholdes samtidig med/samme dag som det egentlige eftersyn, men kan også om nødvendigt holdes før eftersynet.

Eftersynsfirmaet skal indkalde til planlægningsmødet i god tid, men det må ikke afholdes før første eftersynsdato 4 måneder efter afleveringen.

Det aftales med bygningsejeren, hvilke boliger, tagrum, krybekældre m.v., der ønskes adgang til under eftersynet, og eventuelle praktiske forhold afklares. Bygningsejeren kan



f.eks. stille en stige og andet til rådighed for eftersynet. I forbindelse med ombygninger og renoveringer skal det afklares nøje, hvad der er omfattet af ombygningen/renoveringen.

DOKUMENTATIONSMATERIALE

Senest ved planlægningsmødet skal eftersynsfirmaet fra bygningsejeren have alt projekt- og dokumentationsmateriale og alle de oplysninger, som kan have betydning for eftersynet. Er det ikke muligt at fremskaffe alt relevant materiale og oplysninger, må eftersynet gennemføres uden.

Projekt- og dokumentationsmaterialet skal være let tilgængeligt og kan foreligge i papir, på cd-rom eller på en projektweb. Bygningsejeren leverer eller betaler for adgangen til materialet.

DOKUMENTATIONSMATERIALE

Dokumentationsmaterialet kan bl.a. indeholde følgende:

- byggetilladelse
- aftaler for forsøgsbyggeri
- byggeprogram og lignende til fastsættelse af kvalitetsniveau
- førsynsrapport ved ombygning
- geoteknisk rapport
- arkitekt- og ingeniørtegninger
- arkitekt- og ingeniørbeskrivelser
- statiske beregninger
- kvalitetssikringsmateriale, herunder:
 - erklæring(er) om risikobehæftede forhold
 - projektgranskning
 - totaløkonomiberegninger
 - kontrol- og tilsynsplaner
- tilsynsrapporter o.l.
- mødereferater
- afleveringsprotokol
- bygningsejerens mangellister
- driftsplan for byggeriet



UDFØRELSE AF 1-ÅRS EFTERSYNET

HVEM DELTAGER

Bygningsejeren eller dennes repræsentant behøver kun at deltage i 1-års eftersynet i det omfang, ejeren eller eftersynsfirmaet synes, det er hensigtsmæssigt. Ejeren skal dog altid være repræsenteret ved eftersyn i boliger.

FORMÅL

Formålet med 1-års eftersynet er at kontrollere, at bygningerne og de enkelte bygningsdele er projekteret og udført i henhold til gældende regler, og at der således ikke forekommer byggetekniske svigt og skader eller fejl og mangler i dokumentationen.

Eftersynet drejer sig kun om byggetekniske forhold vedrørende de væsentligste bygningsdele, som har betydning for bygningens levetid og boligernes indeklima.

UDFØRELSE AF 1-ÅRS EFTERSYN

Det normale 1-års eftersyn er primært et direkte, visuelt eftersyn af de bygnings- og bestanddele, der er synlige og let tilgængelige.

Selv om en bygnings- eller bestanddel ikke er direkte synlig, skal den også efterses visuelt, hvis det kan ske ved simple indgreb såsom at løfte isolering og tagsten, åbne luger i skakte eller lemme til krybekældre.

Registreres der svigt ved det direkte eftersyn, gennemgås den fremlagte projekt- og KS-dokumentation. Derved kan det vurderes, om der er fejl i projektet, og hvem der er årsag til svigtet.

Det normale 1-års eftersyn er også et indirekte eftersyn af de bygnings- og bestanddele, som ikke er synlige og lettilgængelige. De efterses via dokumentationen. Det kan f.eks. dreje sig om vægges opbygning.

Konstateres der en skade, der ikke skyldes forhold ved byggeriets opførelse, men forhold efter byggeriets aflevering – f.eks. revnede tagsten på grund af færdsel på tagene – er der ikke tale om en byggeskade, og den skal derfor ikke registreres. Skaden påtales på stedet over for bygningsejeren.

Der er metodefrihed i udførelsen af eftersynet. Eftersynsfirmaet skal derfor selv vurdere, hvordan det udføres mest hensigtsmæssigt. Et væsentligt udgangspunkt er dog, at indsatsen bør skærpes ved de bygningsdele, hvor sandsynligheden for svigt er størst, og hvor omfanget af en eventuel skade kan blive stor.

Eftersynet drejer sig som udgangspunkt ikke om byggeriets placering, udseende og indretning eller om mindre væsentlige bygningsdele som indvendige døre, nedhængte lofter, løst inventar m.v. Det drejer sig heller ikke om isolering, brandsikring og funktionelle forhold som f.eks. lydforhold.

Forhold, som umiddelbart kan være til fare for personsikkerheden, skal straks meddeles til bygningsejeren og til fonden. Det kan være svigt eller skader vedrørende el- eller gasinstallationer, manglende rækværk og lignende.

Stikprøver

Eftersynet udføres ved stikprøver, og der kan derfor undtagelsesvis forekomme svigt m.v., som ikke bliver registreret.

Eftersynsfirmaet beslutter antallet af stikprøver, således at eftersynsrapporten viser et repræsentativt og dækkende billede af omfanget af eventuelle svigt og skader. Fonden kan ikke på forhånd angive en fast procentdel.

Eftersynet bør udføres efter et successivt princip, således at antallet af stikprøver øges i takt med, at der konstateres svigt. Skønnes det, at mulige svigt vil kunne medføre store skader, bør antallet af stikprøver også øges. I mindre sager, hvor en bygnings- eller bestanddel kun forekommer i få tilfælde, vil det være naturligt at efterse alle.

UDVIDET 1-ÅRS EFTERSYN

Et udvidet 1-års eftersyn foretages, hvis det aftales mellem eftersynsfirmaet og fonden. Det kan ske, hvis der mangler dokumentation om væsentlige bygningsdeles tilstand.

Det udvidede eftersyn kan omfatte destruktive indgreb i tagkonstruktioner, ydervægge eller andet. Det kan også bestå i kontrol af beregninger af bærende og stabiliserende konstruktioner eller udførelse af laboratorieundersøgelser af materialer.

Hvis det udvidede eftersyn kræver særlig viden, kan Byggeskadefonden vælge at lade det udføres af et specialfirma.

HVILKE BYGNINGER, BYGNINGS – OG BESTANDEDELE EFTERSES

1-års eftersynet drejer sig kun om byggetekniske forhold vedrørende de væsentligste bygningsdele, som har betydning for bygningens levetid og boligernes indeklima. På web-siden <http://portal.bsf.dk> er de væsentligste bygningsdele fremhævet med sort.

Nybyggerier

Ved nybyggerier skal alle væsentlige bygnings- og bestanddele efterses.

Ombygninger og renoveringer

Ved ombygninger og renoveringer efterses kun de bygningsdele, der omfattes af projektet, og som fremgår detaljeret af projekt- og dokumentationsmaterialet. I bilaget til eftersyns-aftaler om renoveringer er entreprisesummer fordelt overordnet på tage, ydervægge og lignende grupper af de væsentligste bygningsdele.

Eksempler ved ombygninger og renoveringer

Hvis en ombygning eller renovering griber ind i bygningens konstruktive opbygning, eller hvis nye bygningsdeles bæreevne er baseret på eksisterende konstruktioner, skal bygningens bærende og stabiliserende konstruktioner også efterses.

Hvis eftersynsfirmaet ser helt åbenlyse konstruktive problemer, der ikke vedrører projektet, skal sådanne problemer straks meddeles bygningsejeren og fonden, hvis de indebærer personrisiko.

Ved efterisolering af en ydervæg efterses både den nye skalmur/beklædning/isolering og den eksisterende oprindelige væg.

Etableres der et nyt baderum på en etageadskillelse, skal hele etageadskillelsens opbygning efterses. Det gælder også tilstødende vægge og loftkonstruktionen. Til gengæld berøres fundamenter og tagkonstruktioner sjældent af sådanne ombygninger og skal derfor ikke efterses.

Ved vinduesudskiftninger skal tilstødende murværk, sålbænke og tilgang af udeluft (ventilationsforhold) til boligerne også efterses.

Nogle renoveringsprojekter består i opførelse af beboerhus/fælleshus i en eksisterende boligafdeling. De efterses som nybyggerier.

UDSTYR

Eftersynsfirmaet bestemmer selv, hvilket udstyr det vil benytte ved eftersynet. Udstyret skal gøre det muligt at inspicere detaljer på stor afstand, fotografere, samt måle fugtindhold og revnevidder m.v. Eftersynsfirmaet skal selv medbringe stige, hvis der ikke på forhånd indgås aftale med bygningsejeren om at stille stige, lift eller lignende til rådighed.

BYGGETEKNISK FORHOLD

Et byggeteknisk forhold er en fællesbetegnelse for svigt, skade eller for fejl og mangler i dokumentationen, som knytter sig til en bygningsdel eller en bestanddel. Et forhold beskrives således ved en kombination af følgende oplysninger:

BYGGETEKNISK SVIGT

Hvis materialer, konstruktioner eller bygningsdele ved afleveringen af et byggeri/renovering savner egenskaber, som burde have været der i henhold til offentlige forskrifter eller almindelig god byggeskik. Der er også tale om byggeteknisk svigt, hvis en ydelse helt mangler.

FEJL OG MANGLER I DOKUMENTATIONEN

Hvis der er fejl i projektet, hvis der mangler et tilstrækkeligt projektgrundlag for udførelsen, eller hvis det ikke er dokumenteret, at udførelsen er i overensstemmelse med projektet.

BYGGESKADE

Hvis brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen ikke er uvæsentlig, og hvis skaden skyldes forhold ved planlægning, projektering eller gennemførelse af nybyggeriet, ombygningen eller renoveringen.

FORVALTNINGS KLASSIFIKATION

Bygningsdelene betegnes ved hjælp af systematikken i Forvaltnings Klassifikation, således at informationer i konklusionsrapporten let kan overføres til byggeriets driftsplan. I Forvaltnings Klassifikation oplistes i alfabetisk orden alle de bygningsdele, som indgår i eftersynet.

Bygningsdelene er samlet i to overordnede grupper, alt efter om de forekommer i terrænet eller i bygningen. Disse grupper er igen opdelt i:

- Terræn, konstruktion
- Terræn, tekniske anlæg / installation
- Terræn, inventar
- Terræn, beplantning

- Bygning, konstruktion
- Bygning, tekniske anlæg / installation
- Bygning, inventar

Bygningsdele kan være opbygget af en række bestanddele. F.eks. er bygningsdelen vindue opbygget af bestanddelene karm og ramme, fuger samt sålbænk.

Bygningsdele og bestanddele kan i systemet beskrives med nogle egenskaber som f.eks. konstruktionstype, miljøegenskaber, placering, materiale, fabrikat og produkt navn. F.eks. kan bygningsdelen altan være opbygget af bestanddelene plade og søjle, som er udført af materialet beton.

EFTERSYNSFIRMAETS INDBERETNING / REGISTRERING

ADGANG TIL INDBERETNINGSPORTALEN OG SAGENS DOKUMENTER

Ved hjælp af Digital Signatur eller Nem ID får firmaet via websiden <http://portal.bsf.dk> adgang til den pulje af eftersyn, de er tildelt, og hvor registreringer og indberetning skal foretages.

REGISTRERING AF BYGNINGSDELE OG BESTANDDELE

På websiden er alle grupper og bygningsdele oplyst. Nogle er sorte og andre gråtonede. De sorte har særligt fondens bevågenhed og skal derfor indberettes, hvis de forekommer i bebyggelsen eller i renoveringen. Der kan også foretages indberetning af de gråtonede, men det skal kun ske, hvis det skønnes, at det registrerede byggetekniske forhold har betydning for byggeriets eller for bygningsdelens levetid.

Mange af bygningsdelene er opdelt i bestanddele, der beskriver opbygningen af bygningsdelen. Bestanddelene kan igen være sorte eller grå afhængig af, om de skal eller kan indberettes. F.eks. er alle bestanddele under en tagdækning sorte, så både beklædning, lægter, afstandslister, undertag, ventileret hulrum, gennemføring, vindskeder, sternbrædder og inddækninger skal indberettes, hvis de forekommer i tagopbygningen. Under f.eks. altaner indberettes bjælker, plader og søjler, da de er sorte, mens værn, som er grå, kun indberettes, hvis der er svigt og lignende.

REGISTRERING AF SVIGT M.V.

Byggetekniske svigt registreres i forhold til offentlige forskrifter og god byggeskik, der er gældende på eftersynstidspunktet. Hvis eftersynsfirmaet umiddelbart kan konstatere, at der på udførelsestidspunktet gjaldt andre bestemmelser, registreres det også.

I tilfælde af svigt m.v. skal bygningsdelens opbygning beskrives detaljeret, og der kan oprettes et eller flere byggetekniske forhold. Hvert forhold gives en titel, som adskiller det fra de andre forhold, og som vil være overskriften for forholdet i den endelige rapport.

Eksempler på titler: Tæring af brugsvandsrør, Manglende fald på vådrumsgulve, Opfugtning af skalmur.

Der kan registreres svigt og byggeskader samt fejl og mangler i dokumentationen eller alle tre dele under samme forhold. Et eksempel på en bygningsdel med flere forhold kan være et undertag af banevare, hvor der er svigt i form af blafrende undertag (forhold 1), og hvor der også er svigt i form af, at undertaget ikke er korrekt afsluttet ved gavlene (forhold 2).

Ved byggeskade skal svigtet, der har ført til skaden registreres, hvad enten det hører til samme bygningsdel eller til en anden.

Eftersynsfirmaet skal ikke beskrive følgerne ved de registrerede svigt.


Forhold med personrisiko

Forhold, som umiddelbart kan være til fare for personsikkerheden, skal straks meddeles til bygningssejeren og til fonden. Det kan være svigt eller skader vedrørende el- eller gasinstallationer, manglende rækværk og lignende.

Skader på bygningsdele, som ikke skyldes forhold i forbindelse med projektet

Konstateres der en skade, der ikke skyldes forhold ved byggeriets opførelse, men forhold efter byggeriets aflevering – f.eks. revnede tagsten på grund af færdsel på tagene – er der ikke tale om en byggeskade, og den skal derfor ikke registreres. Skaden påtales på stedet over for bygningsejeren.

TIPS TIL EFTERSYNSFIRMAETS INDBERETNING

Et klik på det røde ikon  giver mulighed for registrering af, om bygningsdelen/bestanddelen er uden svigt eller med svigt, skader eller fejl og mangler i dokumentationen. Registreringerne gemmes som kladde eller som afsluttet. Status kan senere ændres ved at klikke på ikonet. Andre bemærkninger om f.eks. brandtekniske eller lyd-mæssige forhold kan skrives under fanebladet Supplerende bemærkninger.

GENERERING OG GODKENDELSE AF RAPPORTEN

Under fanebladet Afslut kan der genereres en rapport i pdf-format med alle de oplysninger og bilag, som er registreret. Rapporten er foreløbig, og der kan foretages ændringer eller tilføjelser i indberetningerne og dannes en ny rapport.

Den endelige afslutning af rapporten sker ved godkendelse med Digital Signatur eller Nem ID. Fonden får herefter automatisk besked om, at indberetningen er afsluttet, men fondens sagsansvarlige kan genåbne den for eftersynsfirmaet, hvis der senere skal foretages ændringer.

TIPS TIL EFTERSYNSFIRMAETS INDBERETNING



Detaljeret vejledning til de enkelte skærmbilleder findes i "Infobokse"



Videoklip, der orienterer om brug af systemet



Tilføjelse af fotos, tegninger, bygningsdele m.m.



Tilføjelse af bestanddel



Registreringer ikke påbegyndt



Registreringer påbegyndt



2 Registreringer afsluttet (2 forhold er registreret)



Registreringer slettes

BYGGESKADEFONDENS KONKLUSIONSRAPPORT

INDHOLD OG ADGANG TIL KONKLUSIONSRAPPORTEN

Eftersynsfirmaets registreringer sagsbehandles i fonden, og herefter dannes den endelige 1-års eftersynsrapport – konklusionsrapporten.

I rapporten gennemgås alle bygningsdele, hvor eftersynsfirmaet har registreret forhold (svigt, skade eller fejl og mangler ved dokumentationsmaterialet). For hvert forhold vurderer/konkluderer fonden, om og hvornår der skal ske udbedring, eller om øget tilsyn og vedligeholdelse kan forebygge, at forholdet udvikler sig til byggeskade. Formålet med Byggeskadefondens vurderinger og konklusioner er, at bygningsdelene får en byggeteknisk normal levetid. Der kan også være link til BYG-ERFA blade.

Uanset om fonden vurderer, at øget tilsyn og vedligeholdelse kan forebygge, at forholdet udvikler sig til byggeskade, har bygningsejeren krav på, at de ansvarlige også skal udbedre disse mindre væsentlige forhold.

I rapporten oplistes også alle de eftersete bygningsdele, hvor der ikke er registreret forhold (svigt m.v.)

Bygningsejeren, kommunen og eftersynsfirmaet orienteres om afslutningen af 1-års eftersynet i en mail, der via et link giver adgang til konklusionsrapporten. Bygningsejeren kan til enhver tid få adgang til afsluttede konklusionsrapporter via <http://portal.bsf.dk>.

EJERENS REGISTRERING AF STATUS FOR OPFØLGNING

Byggeriets parters ansvar forældes 3 år efter det tidspunkt, hvor bygningsejeren vidste eller burde vide, at der er et krav mod den ansvarlige for svigt, fejl, mangler og skader. Yderligere kan et krav bortfalde ved passivitet. Læs mere herom på side 18 i afsnittet "Lov om forældelse – 3 år".

Byggeskadefonden bistår ejeren med at undgå, at ansvaret forældes/bortfalder for de forhold, der er registreret i 1-års eftersynsrapporten.

Derfor indeholder 1-års eftersynsrapporten et link til statusrapporten på <http://portal.bsf.dk>, hvor bygningsejeren løbende og senest 1½ år efter afleveringen skal registrere, om der er reklameret over for de ansvarlige, om svigt og skader er udbedret, og om manglende dokumentation er fremskaffet.

Når der er gået 1½ år, følger Byggeskadefonden op på, om ejerens registrerede opfølgning er tilstrækkelig. I modsat fald får ejeren en påmindelse og opfordres til at gøre det fornødne, der også løbende skal registreres på portalen.

Fonden følger op igen 2½ år efter afleveringen.



RAPPORTENS INDHOLD

Indledning

Indeholder en kort beskrivelse af rapportens indhold, samt eventuelle generelle bemærkninger til eftersynet. Indledningen indeholder også anvisninger om hvordan bygningsejer skal følge op på eftersynet, herunder at registrere sin opfølgning på Byggeskadefondens portal.

Byggetekniske forhold

For bygningsdele med svigt, byggeskader eller fejl og mangler i dokumentationen beskrives bygningsdelens opbygning, som eftersynsfirmaet har registreret den.

En bygningsdel kan have flere forhold f.eks. flere forskellige svigt, som så beskrives hver for sig således:

- Beskrivelse af det byggetekniske forhold
- Lokalisering af, hvor forholdet er registreret, så det kan findes igen
- Omfang af forholdet - f.eks. i hvor mange af de eftersete boliger forholdet forekommer
- Stikprøve i % angiver f.eks. hvor mange af det samlede antal boliger, der er efterset
- Byggeskadefondens konklusion

Alle eftersete bygningsdele

Her oplistes alle de eftersete bygningsdele. Bygningsdelene er alene beskrevet ved hjælp af Forvaltnings Klassifikation.

Dokumentation

I et skema oplyses hvilket dokumentationsmateriale eftersynsfirmaet har haft til rådighed som grundlag for eftersynet.

Supplerende bemærkninger

Hvis der ved eftersynet registreres forhold, som ikke er omfattet af fonden – f.eks. mangelfuld isolering af rør – vil disse være omtalt under ”Supplerende bemærkninger” sidst i rapporten.



BYGNINGSEJERENS OPFØLGNING PÅ EFTERSYNET

EJEREN HAR PLIGT TIL AT FØLGE OP PÅ EFTERSYNET

Bygningsejeren beslutter selv, om der er et ansvar at gøre gældende over for de medvirkende parter. Det kan være svært endtydigt at pege på, hvem der er ansvarlig for de registrerede svigt og skader, og det er derfor nødvendigt at reklamere over for alle mulige ansvarlige parter – også selvom det er uklart, om parterne har begået fejl.

Ansvarlige kan være alle de, der har medvirket. Det kan for eksempel være tekniske rådgivere og underrådgivere, entreprenører og underentreprenører, leverandører og evt. bygherrerådgiver eller fremmed bygherre. Det er særlig vigtigt at gøre ansvar gældende ved væsentlige svigt, men ejeren bør også gøre ansvar gældende for øvrige fejl og mangler.

KRAV OM UDBETALING AF ENTREPRENØRGARANTIE

Særligt i forhold til entreprenører (håndværkere) og disses evt. underentreprenører skal bygningsejeren være opmærksom på, at entreprenører efter reglerne i AB92 skal stille en garanti svarende til en del af entreprisesummen.

Garantien bliver nedskrevet fra 10 % til 2 %, når der er gået 1 år fra byggeriets aflevering, hvis bygningsejeren ikke inden 1-års fristens udløb har reklameret overfor entreprenøren og samtidig skriftligt har meddelt garantistilleren, at der er rejst krav om udbedring overfor entreprenøren. Der skal således sendes et brev til den, der har stillet garantien (typisk en bank eller et forsikringselskab), hvori det meddeles, at der over for entreprenøren er rejst krav om at udbedre de påviste mangler (svigt og skader), og at garantien ikke kan nedskrives, før manglerne er afhjulpet af entreprenøren.

Hvis entreprenøren ikke udbedrer de påviste svigt og skader, vil bygningsejeren kunne kræve garantien udbetalt til dækning af udbedringsomkostningerne.

EJERS REKLAMATION

Det er ejerens ansvar, at der snarest muligt sendes skriftlig reklamation til alle parter, der kan være ansvarlige for de svigt og eventuelle skader, der fremgår af rapporten fra 1-års eftersynet. Modparterne får dermed også mulighed for at foretage videre reklamation til underentreprenører med flere. I øvrigt er det vigtigt, at bygningsejeren også reklamerer

EJERENS ANSVAR FOR OPFØLGNING

Det er bygningsejerens ansvar at følge op på 1-års eftersynet. Bygningsejeren skal bruge eftersynsrapporten over for de ansvarlige ved 1-års gennemgangen. Hvis de ansvarlige ikke vil udbedre svigtene, kan ejeren under visse betingelser stille krav om udbetaling af entreprenørgarantien på 10%. Hvis ejeren ikke stiller krav om garantien, nedskrives den automatisk fra 10% til 2%.



BYGNINGSEJERENS OPFØLGNING PÅ EFTERSYNET

overfor evt. andre medvirkende parter, selvom bygningsejeren ikke selv har indgået aftaler med disse. For eksempel skal bygningsejeren, hvis et byggeri er opført af en fremmed bygherre, sørge for, at der også reklameres over for de rådgivere og entreprenører, som den fremmede bygherre har antaget i forbindelse med opførelsen af byggeriet. Tilsvarende gælder, hvis rådgivere eller entreprenører har antaget underrådgivere eller underentreprenører.

FORMELLE KRAV TIL REKLAMATIONSBREVET

Det skal anføres i reklamationsbrevet, at reklamationen sker på baggrund af 1-års eftersynet, og at ejeren skønner, at den pågældende rådgiver, entreprenør eller leverandør kan være ansvarlig. Modparten skal have en rimelig frist – f.eks. en måned – til at reagere.

Forslag til reklamationsbrev findes på www.byggeskadefonden.dk. Link til brevet indgår i konklusionsrapporten. Reklamationsbreve skal overføres til bygningsejerens eget brevpapir og tilrettes de faktiske forhold. Brevene skal underskrives af dem, der tegner bygningsejeren over for omverdenen.

Bygningsejeren skal følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer. Ellers kan en efterfølgende sag tabes med henvisninger til passivitet, se nederst side 18. Forslag til rykkerbrev kan ligeledes hentes via link i rapporten.

SKRIFTLIG REKLAMATION - HVEM, HVAD, HVORDAN, HVORNÅR?

Bygningsejeren skal reklamere overfor alle, der kan være ansvarlige for eventuelle svigt og eventuelle skader. Ejeren mister sine rettigheder over for de ansvarlige og får ikke dækning i Byggeskadefonden, hvis der udvises passivitet, som kan indtræde allerede efter 1-1½ år.

OPFØLGNING VIA EJENDOMMENS DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Hvis der er mindre væsentlige svigt, som ejeren ikke kan få de ansvarlige til at udbedre, skal driftsplanen justeres f.eks. således, at bygningsdele med mindre væsentlige svigt tilses oftere. Ejeren skal holde øje med, at svigtet ikke udvikler sig, og sætte ind med forebyggende vedligeholdelse, inden der udvikles skade, fordi det er langt bedre at forebygge end at "helbrede".

HVIS EJEREN IKKE FØLGER OP

Hvis bygningsejeren ikke følger Byggeskadefondens anbefalinger om udbedring af byggetekniske forhold eller om øget vedligeholdelse, kan fonden senere afvise at dække en eventuel byggeskade. Fondens kan forlange dokumentation for vedligeholdelse, hvis forholdet senere anmeldes som byggeskade.

OPFØLGENDE VEDLIGEHOLDELSE

NORMAL

Normal drift og vedligeholdelse forudsætter, at bygningsdelene ikke har svigt eller byggeskade, og at der kan påregnes forventelige levetider og påvirkninger for den valgte udgangskvalitet for bygningsdelene. Driftsplanen udarbejdes specifikt til det konkrete byggeri efter de gældende regler og vejledninger om bygningsdrift. Der føres en driftsjournal over de gennemførte aktiviteter.

ØGET

Øget vedligeholdelse er nødvendig, hvis bygningsdele har svigt eller mindre byggeskade, eller hvis de udsættes for unormale påvirkninger.

SAGKYNDIG BISTAND

Bygningsejeren bør kende til dansk rets grundlæggende regler om ansvar. Byggeskadefonden råder ejeren til at søge hjælp hos en advokat, hvis der er den mindste tvivl. Fondens ser desværre ofte, at de ansvarlige "slipper", fordi ejeren har overset en juridisk formalitet. Hvis der er uklarheder om tekniske forhold, bør ejeren ligeledes søge hjælp hos en uvildig teknisk rådgiver. Fondens dækker normalt 95 % af ejerens udgifter til juridisk og teknisk bistand til udbedring af svigt og skader, der er så alvorlige, at de normalt vil være dækningsberettigede i tilfælde af anmeldelse.

FORÆLDELSE OG PASSIVITET

KRAV KAN MISTES

En almen bygningsejers krav over for modparter forældes normalt 3 år efter, kravet er opstået, men ejeren kan også miste kravet på grund af passivitet over for modparterne.

Reglerne om forældelse og passivitet er komplicerede, og nedenfor beskrives kun hovedreglerne for alment byggeri. Det er i sidste ende voldgiftsretten, der kan afgøre, om et krav er mistet, hvis parterne ikke kan blive enige.

GENERELT OM FORÆLDELSE

De ansvarlige kan nægte at deltage i udbedringen, når forældelse er indtrådt. I nogle tilfælde forestår de ansvarlige dog alligevel udbedringen eller leverer byggematerialer uden beregning.

Der er to sæt regler om forældelse af ansvar. Bemærk, at forældelse efter de to regelsæt løber samtidig. Forældelse indtræder, når forældelsestiden er gået efter et af de to regelsæt.

LOV OM FORÆLDELSE – 3 ÅR

Krav om afhjælpning eller om erstatning fra dem, der er ansvarlige for mangler/svigt/skader, forældes på 3 år. Er der ikke udtaget klageskrift ved voldgiftsretten, vil kravet efter 3 år være ramt af forældelse. Fristen regnes fra den dag, bygningsejeren vidste eller burde vide, at han har et krav, det vil som hovedregel sige den dag, bygningsejeren har modtaget 1-års eftersynsrapporten fra fonden.

Heraf følger, at det på tidspunktet for 5-års eftersynet vil være for sent at gøre krav gældende, hvis et svigt eller en byggeskade blev registreret allerede ved 1-års eftersynet. I nogle tilfælde regnes fristen fra et tidligere tidspunkt, f.eks. fra afleveringsdagen.

Den løbende forældelsesfrist kan afbrydes midlertidigt – suspenderes - ved udmeldelse af syn og skøn, ved reelle forligsforhandlinger mellem parterne eller ved aftale (suspensionsaftale, se side 19).

Endelig afbrydelse sker naturligvis også, hvis de ansvarlige foretager fuld udbedring eller indgår skriftlig aftale om fuld udbedring/ aftale om fuld erstatning uden forbehold. Reklamation afbryder ikke forældelse efter forældelsesloven.

BYGGEANSVAR – FORÆLDELSE EFTER 5 ÅR

Sideløbende med reglerne i lov om forældelse kan rådgivere, entreprenører og leverandører i almene byggerier, ombygninger og renoveringer normalt kun gøres ansvarlige for fejl og mangler i 5 år efter afleveringen. Det fremgår af AB/ABR-regelsættet, som skal anvendes for aftaler om almene boliger. Forældelse af byggeansvar afbrydes ved reklamation.

PASSIVITET

Uanset reglerne både i lov om forældelse og om byggeansvaret kan ejeren miste sine krav mod de ansvarlige, hvis ejeren er passiv. Dermed kan ejeren også miste sit krav på dækning i Byggeskadefonden. Der er tale om passivitet, hvis ejeren gennem nogen tid har været klar over, at modparten kan være ansvarlig for fejl og mangler, uden at dette er gjort gældende



over for modparten. Hvis problemerne er påpeget i rapporten fra 1-års eftersynet, kan ejeren ikke vente med at reklamere, til der har været 5-års eftersyn. Allerede efter 1-1½ år kan kravet være mistet på grund af passivitet - og efter 3 år er det forældet.

SUSPENSIONSAFTALE

På grund af reglerne om forældelse (og retsfortabende passivitet) vil det i mange tilfælde være hensigtsmæssigt at indgå en suspensionsaftale mellem bygherren og dem, der har planlagt, projekteret og/eller udført byggeriet. Det kan også være relevant i forhold til f. eks. bygherrerådgiver eller leverandører af byggematerialer. Ved en suspensionsaftale sættes forældelsen på pause, og bygherren sikrer sine rettigheder til at gøre ansvar gældende på en ordentlig måde. Samtidig undgår rådgivere og udførende at blive mødt med måske unødvendige sager om syn og skøn eller voldgift.

Tilsvarende kan det være hensigtsmæssigt at indgå suspensionsaftaler mellem de øvrige led i byggesagen, f.eks. mellem totalrådgiver og dennes underrådgivere, mellem hovedentreprenør og underentreprenører eller mellem entreprenør og leverandør.

Se nærmere på www.byggeskadefonden.dk, hvor der også kan hentes et forslag til suspensionsaftale.

Fonden tager forbehold for dækning af byggeskader, hvis bygningsejers adfærd måtte være årsag til, at et eventuelt regreskrav ikke kan gennemføres med succes.


EKSEMPEL PÅ KONKLUSIONSRAPPORT

Indholdsfortegnelse

- Indledning
 - Bygningssejer skal herefter gøre
 - Opfølgning på 1-års eftersynet – link til statuskort
 - Hvad forstås ved et byggeteknik forhold
- Byggetekniske forhold
 - 1. Aflobsbrønd, generelt
 - 2. Aflobsrør, generelt
 - 3. Aflobsrør, generelt
 - 4.
 - Nedsivningsanlæg, generelt
 - 5. Tagdækning, generelt

1-ÅRS EFTERSYN
BYGGESKADDEFONDEN

Journal nr.: N243-51
Date: 25-07-2014



Bygningssejer:
Bilgløvsvej 1B
Hørsholm 21
1561 København V

Afdeling:
3077 Luzzpedet 2
Trådes 32-34, Kolben 12-34 og Sølken 1-9
2730 Herlev

Byggeriet: bilglovsvej:
Marts 2014

1. Aflobsbrønd, generelt

Bygningssejers opbygning:

Kloak er etableret som separatystem og brønde er udført i plast og beton.

1.1. Tiltoppet brønd

Byggeteknik svigt


Beskrivelse:
Regnvandsbrønd er fyldt med sand. Kloak er formentlig ikke gennemspulet inden brugtagning.
Det har ikke været muligt at inspicere brønde med lukkede dækløse, da det ikke var muligt at få dækløse op med genøse dækløse-vinkter.

Lokalisering af lever svigtet er registreret:
Brønd placeret ud for ejendomsbestyrelses kontor i Karrihuset.


Omfang:
1 ud af ca. 5 inspicerede regnvandsbrønde.

Sågrave i %:
50

Vedligeholdelse billeder, tegninger eller andet:



Regnvandsbrønd er fyldt af sand. Brønd er placeret ud for ejendomsbestyrelses kontor i Karrihuset.



Billede af typisk kloakdækløse.

Konklusion:

Der er byggeteknik svigt.
Svigtet skal løbendes – og et vedligeholdelse vil ikke være nok.

Beskrivelse:
Regnvandsbrønd oprenses.

Eksempler på forside og emneside i konklusionsrapport

BYGGESKADEFONDEN

Byggeskadefonden er en forsikringsordning for almene nybyggerier og ombygninger opført efter 1986 og for almene renoveringer, der er afleveret efter 1. juli 2011, uanset byggeriets alder.

Byggeskadefonden er en selvejende institution oprettet ved lov i 1986.

Fondens formål er:

- at forestå og afholde udgifter til eftersyn af støttede boligbyggerier og renoveringer
- at yde støtte til dækning af byggeskader
- at bidrage til erfaringer om byggeprocessen og byggeriet til byggeriets parter med henblik på at forebygge byggeskader og fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet. Herudover kan fonden med ministeren for By, Bolig og Landdistrikters godkendelse deltage i øvrige aktiviteter, der har til formål at fremme byggeriets kvalitet og effektivitet.

www.byggeskadefonden.dk

LOVE OG BEKENDTGØRELSER

- Lov om almene boliger m.v., kapitel 11 – p.t. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013 med senere ændringer
- Bekendtgørelse nr. 740 af 27. juni 2011 om eftersyn af byggerier og renoveringer under Byggeskadefonden
- Bekendtgørelse nr. 770 af 27. juni 2011 om bygningsdrift
- Bekendtgørelse nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer
- Bekendtgørelse nr. 675 af 18. juni 2010 om nøgletal for alment byggeri m.v.
- Bekendtgørelse nr. 742 af 27. juni 2011 om skadedækning fra Byggeskadefonden

1-ÅRS EFTERSYN

FORBEREDELSE, UDFØRELSE, OPFØLGNING

Tekst: Byggeskadefonden

Foto, layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Tryk: Production Facilities

© Byggeskadefonden, august 2014

BYGGESK▲DEFONDEN

Stuðiestræde 50, 1554 København V

Tel 33 76 20 00, bsf@bsf.dk

www.byggeskadefonden.dk