



1-ÅRS EFTERSYN

Sådan foregår eftersynet

Dine opgaver som ejer

Sådan bruger du eftersynsrapporten

BvB – EN FORSIKRING MOD BYGGESKADER

- BvB gennemfører eftersyn af byfornyeede ejendomme
- BvB yder økonomisk støtte til udbedring af byggeskader på byfornyeede ejendomme
- BvB formidler byggetekniske erfaringer til ejere, rådgivere, entreprenører, kommuner m.v.
- BvB deltager i andre aktiviteter, der kan fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet

Ejendomme, der har fået støtte til byfornyelse efter den 1. juli 1990, er omfattede af BvB.

Se mere på vores hjemmeside www.bvb.dk



BvB's 1-års eftersyn ET GODT VÆRKTØJ TIL EJEREN

BvB skal snart gennemføre eftersyn af din ejendom. Denne folder giver dig et overblik over, hvordan BvB's eftersyn foregår.

Når eftersynet er gennemført, sender vi dig en rapport og BvB's sammenfatning. Begge dele kan du bl.a. bruge som et værktøj til din 1-års gennemgang af ejendommen.

Du er altid velkommen til at kontakte os.

- 1 Sådan foregår eftersynet | side 2
- 2 Dine opgaver og dit ansvar som ejer | side 4
- 3 Sådan bruger du eftersynsrapporten | side 6
- 4 Ordliste | side 7

1 SÅDAN FOREGÅR EFTERSYNET

Formålet med eftersynet er at beskrive og vurdere de arbejder, der er udført under byfornyelsen og registrere svigt og skader. Eftersynet skal også belyse årsagerne hertil, hvis det er muligt.

Eftersyn af byggetekniske forhold

Eftersynet vedrører kun de byggetekniske forhold – ikke form og funktion (bygningens udseende eller farvesætning, temperaturforhold o.l.).

De bygningsdele og konstruktioner, som er ombygget i forbindelse med byfornyelsen, bliver gennemgået ved stikprøver.

Selve eftersynet

Eftersynet bliver udført af et arkitekt- eller ingeniørfirma, som BvB antager til opgaven. BvB betaler for at få gennemført eftersynet. Når eftersynsfirmaet har gennemgået ejendommen, udarbejder de en rapport, som bliver sendt til BvB.

BvB foretager af og til et særligt eftersyn af en enkelt bygningsdel for at kunne vurdere nogle byggetekniske forhold mere præcist. Ved det særlige eftersyn kan det være nødvendigt at åbne eller skille en bygningsdel ad. BvB betaler udgifterne i forbindelse med det særlige eftersyn dvs. både undersøgelsen, den nødvendige adskillelse og retableringen.

BvB's 1-års eftersyn bliver gennemført ca. fire måneder efter, at byggeriet er afleveret. Du modtager eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning ca. otte måneder efter byggeriets aflevering.

Ejers eget ansvar

Ved eftersynet vurderer vi ikke, hvem der eventuelt er ansvarlig for svigt og skader.

BvB's eftersyn erstatter ikke din egen gennemgang. Du skal som ejer også gennemføre en 1-års gennemgang af ejendommen. Gennemgangen foregår sammen med entreprenørerne.





2 DINE OPGAVER OG DIT ANSVAR SOM EJER

En til to måneder efter at byggeriet er afleveret, modtager du oplysning om, hvem der skal gennemføre eftersynet. For at vi kan gennemføre eftersynet bedst muligt, har vi brug for din hjælp.

Oplysninger til eftersynsfirmaet

Af hensyn til kvaliteten af eftersynet er det vigtigt, at eftersynsfirmaet får alle relevante oplysninger om bygningsdelenes tilstand.

Vi sender derfor et antal beboerskemaer, som du kan anvende til at informere beboerne om eftersynet, og hvor beboerne samtidig kan notere forhold fra den enkelte bolig. Beboerne returnerer skemaerne til dig, og du sender dem til eftersynsfirmaet.

Projektmateriale til eftersynsfirmaet

Når byggesagen er afsluttet og senest to måneder efter afleveringen, skal du sende følgende materiale til det eftersynsfirma, som BvB har udpeget:

- BvB's skema 2.
- Projektmateriale for byggesagen.
- Dokumentation for udførelsen (kvalitetssikringen).

Dokumentationsmateriale til BvB

Byggesagsjournal/BvB's LOGBOG
Registreringer
Rådgivnings- og entrepriseaftaler
Eventuelle aftaler om forsøg
Bygherres projektbeslutning
Mødereferater, byggherremøder mv.

Projekttegninger (ajourførte)
Projektbeskrivelser (ajourførte)
Beregninger
Tilladelser

Mødereferater, byggemøder mv.
Tilsynsplaner
Tilsynsrapporter/tilsynsnotater
Kontrolplaner – kvalitetssikring
Kontrol dokumenter

Kopi af ejendomsforsikring
Svampeundersøgelse/afhjælpning

Drifts- og vedligeholdelsesplaner

Se nærmere i BvB's folder:
"Dokumentation til BvB".



Af hensyn til kvaliteten af eftersynet er det vigtigt, at du sender det ajourførte projektmateriale og dokumentationen for kvalitetssikringen til eftersynsfirmaet. Når eftersynet er afsluttet, sender eftersynsfirmaet materialet videre til BvB, som beholder det til brug for BvB's 5-års eftersyn.

Materialet er også vigtigt, hvis du ønsker at anmelde en skade til BvB. Du kan kun opnå skadedækning fra BvB, hvis der bl.a. foreligger tilstrækkeligt projektmateriale og dokumentation for, hvordan arbejdet er udført. Gør BvB ved eftersynet opmærksom på, at der mangler materiale, bør du derfor straks fremskaffe det fra rådgiveren eller entreprenørerne.

Praktiske aftaler med eftersynsfirmaet

Inden eftersynet gennemføres kontakter eftersynsfirmaet dig for at aftale, hvornår eftersynet kan foregå. Det er vigtigt, at du meddeler eftersynsfirmaet, hvilke hjælpemidler (f.eks. stiger eller lift) du kan stille til rådighed. Du skal også aftale, om du selv deltager i eftersynet, eller om du sender en repræsentant.

Du eller din repræsentant deltager i eftersynet ved at give adgang til lejemål og aflåste rum i bygningen. Det er vigtigt, at du i god tid inden eftersynet har sørget for adgang til alle lejemål og aflåste rum i bygningen. Du skal omgå-

ende kontakte eftersynsfirmaet, hvis der er problemer med at få adgang. Eftersynsfirmaet vurderer så, om det er nødvendigt at udsætte eftersynet.

Formøde

Eftersynsfirmaet holder som regel et formøde med dig samme dag, som eftersynet bliver gennemført. På formødet bør følgende punkter gennemgås:

- En plan for, hvordan eftersynet skal foregå. Planen tager udgangspunkt i de arbejder, eftersynsfirmaet mener, er udført under byfornyelsen
- Afklarende spørgsmål til dig vedrørende byggearbejdernes omfang og indhold
- Sikring af, at der er adgang til alle lejemål og aflåste rum i ejendommen
- Yderligere oplysninger om ombygningen, som du kan give

Eftersynsfirmaet skriver et referat af mødet. Referatet indgår som bilag i eftersynsrapporten. Det skal fremgå af referatet, hvis der er uenighed mellem dig om eftersynsfirmaet om omfanget af byfornyelsesarbejderne.

Under eftersynet vil det ikke være muligt at drøfte de forskellige forhold med eftersynsfirmaet.

3 SÅDAN BRUGER DU EFTERSYNSRAPPORTEN

Når eftersynet er afsluttet, sender vi dig eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning. Du kan bruge materialet ved din 1-års gennemgang efter reglerne i AB 92, ved reklamation og ved drift og vedligehold.

Din 1-års gennemgang

Du skal som ejer sørge for, at entreprenørerne bliver indkladt til en 1-års gennemgang af de gennemførte arbejder. Eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning kan gøre dig opmærksom på forhold, som du skal påtale under gennemgangen.

Entreprenørens sikkerhedsstillelse bliver nedskrevet fra 10% til 2% efter 1-års gennemgangen. Du kan dog holde entreprenørens sikkerhedsstillelse tilbage, indtil svigt og skader er udbedret.

Reklamation

Det er ikke nødvendigvis alle svigt eller skader, der er nævnt i eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning, som rådgiveren eller entreprenørerne er ansvarlige for. Disse forhold må du derfor selv betale for at få udbedret. Er du i tvivl, bør du søge vejledning hos en juridisk og/eller teknisk rådgiver. Du bør desuden overveje, om du skal reklamere over andre forhold end dem, der er nævnt i eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning, da BvB's eftersyn kun

er baseret på stikprøver og kun vedrører de byggetekniske forhold.

Ved reklamation afbrydes ansvarsperioden. Det er vigtigt, at du reklamerer skriftligt og så hurtigt som muligt. Du skal inden for rimelig tid følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer, da du ellers risikerer at tabe en efterfølgende sag mod rådgiveren eller entreprenørerne og miste skadedækning fra BvB på grund af passivitet.

Selv om rådgiveren og entreprenørerne er ansvarlige for svigt eller skader i fem år, kan du *ikke* vente til 5-års gennemgangen med at reklamere, hvis du fx allerede i forbindelse med BvB's 1-års eftersyn er blevet gjort opmærksom på et svigt eller en skade.

Drift og vedligehold

Eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning peger ofte på forhold, der kræver særlig opmærksomhed i forbindelse med bygningens almindelige drift, så svigt og skader senere kan undgås.

BvB's 5-års eftersyn

Du hører fra os igen ca. fire år efter afleveringen, om hvorvidt BvB gennemfører 5-års eftersyn.

Eftersynsrapporten er offentlig

BvB er omfattet af reglerne i offentlighedsloven. Det betyder bl.a., at alle har ret til at se BvB's eftersynsrapporter.

Kommende købere af en byfornyet ejendom kan derfor se eftersynsrapporten og BvB's risikovurdering af de udførte arbejder.

Det er derfor en god idé, at ejeren kan dokumentere, at de svigt/skader, som fremgår af eftersynsrapporten og BvB's brev, er udbedret.

BvB's eftersynsrapporter kan bestilles hos BvB på 82 32 24 17 eller på bvb@bvb.dk.

Ordliste

Forklaringer på ord, du vil støde på i materiale fra BvB.

AB 92: Forkortelse for "Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed". AB 92 fastlægger bygherrens og entreprenørens pligter og rettigheder. Bygherren og entreprenøren vedtager derfor som regel AB 92 som vilkår for entreprisaftalen.

Afleveringsdato: Den dag, hvor ejeren holder afleveringsforretning sammen med entreprenørerne og rådgiveren. På afleveringsdatoen overtager ejeren ombygningen og risikoen for den, og samme dag begynder den 5-årige ansvarsperiode.

BvB's eftersyn: Formålet med BvB's eftersyn er at beskrive og vurdere de arbejder, der er gennemført under byfornyelsen og registrere svigt og skader. Eftersynet skal også belyse årsagerne, hvis det kan lade sig gøre.

Byggeskade: En byggeskade er brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse af bygningen, der stammer fra ombygningen. Andre forhold, som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, kan også være byggeskader. Hvis et svigt med stor sandsynlighed udvikler sig til en skade, kan der i særlige situationer være tale om en byggeskade.

Ejeren 1-års gennemgang: Det er ejeren, der indkalder entreprenørerne til en gennemgang af ombygningsarbejderne. Gennemgangen skal finde sted senest et år, efter at ombygningsarbej-

derne er blevet afleveret. I forlængelse af gennemgangen udarbejdes et dokument, som beskriver eventuelle mangler ved arbejderne. Alle parter skal underskrive dokumentet. Reglerne for 1-års gennemgangen findes i AB 92, § 37 + § 39. Efter 1-års gennemgangen nedskrives entreprenørens sikkerhedsstillelse, hvis der ikke er påpeget mangler ved ombygningen.

Ejeren 5-års gennemgang: Det er ejeren, der indkalder entreprenørerne til en afsluttende gennemgang af ombygningsarbejderne. Gennemgangen skal finde sted, senest 30 arbejdsdage før 5-års perioden efter afleveringen udløber. Reglerne for 5-års gennemgangen findes i AB 92 § 38 + § 39.

Entreprenørens sikkerhedsstillelse: Før en ombygning går i gang, skal entreprenøren stille en sikkerhed på 15 % af entreprisensummen. Sikkerhedsstillelsen er ejerens garanti for, at entreprenøren kan opfylde sine forpligtelser. Sikkerhedsstillelsen nedskrives til 10 %, når ombygningen er afleveret. Et år efter afleveringsdatoen nedskrives den til 2 %. Fem år efter afleveringsdatoen ophører sikkerhedsstillelsen helt, med mindre ejeren har fremsat krav om mangler, der skal udbedres.

5-årig ansvarsperiode: Entreprenørerne og rådgiveren har ansvar for eventuelle fejl og mangler ved byggeriet i fem år. Ansvarsperioden begynder fra afleveringsdatoen. Krav mod entreprenørerne, rådgiveren og andre skal dog fremsættes hurtigst muligt.

Kvalitetssikring: Ejeren skal sørge for, at byggeriet får en god kvalitet. Det er ejeren, der skal



kræve, at entreprenørerne og rådgiveren vælger byggetekniske løsninger og byggematerialer af høj kvalitet. Rådgiveren og entreprenørerne skal kunne dokumentere, at deres ydelser lever op til den aftalte kvalitet.

Mangler: Der er tale om en mangel, når et arbejde ikke er udført i overensstemmelse med de indgåede aftaler eller bygherrens (ejerens) anvisninger. Det er også en mangel, hvis materialerne er af en dårligere kvalitet end aftalt.

Passivitet: Man taler om, at ejeren udviser passivitet, hvis han eller hun ikke foretager sig noget, efter at en mangel, et svigt eller en skade er opdaget. Ejeren skal sende en reklamation til entreprenøren, rådgiveren eller andre hurtigst muligt, efter at de kritisable forhold er opdaget. Ellers risikerer ejeren at miste muligheden for at få forholdene udbedret.

Regres: Når BvB anerkender en byggeskade som dækningsberettiget, overtager BvB ejerens krav mod den ansvarlige entreprenør eller rådgiver. Det kaldes regres og indebærer, at BvB vil forsøge at få udgiften til udbedringen dækket af den ansvarlige entreprenør, rådgiver, eller dennes forsikringsselskab.

Reklamation: En reklamation er en formel klage eller indsigelse. For eksempel når ejeren skriver et brev til entreprenøren eller rådgiveren og gør opmærksom på en mangel, et svigt eller en skade, som han eller hun mener, at de pågældende har ansvaret for. En reklamation skal altid være skriftlig, så ejeren senere kan bevise, at reklamationen er sendt i rette tid. Ejeren skal følge op på ubesva-

rede eller afviste reklamationer og tage kontakt til de ansvarlige, hvis ejeren ikke har modtaget svar.

Svigt: Der er tale om et svigt, hvis materialer, konstruktioner eller bygningsdele savner egenskaber, som efter aftaler, forudsætninger, offentlige forskrifter eller god byggeskik hører med. Et svigt er ikke en byggeskade, men kan udvikle sig til en byggeskade, hvis det ikke bliver udbedret.

Syn og skøn: Ved syn og skøn vælger Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed en sagkyndig person til at besigtige ejendommen og komme med en vurdering af, om der foreligger mangler, svigt eller skader ved ejendommen. Den sagkyndige person kaldes en skønsmand. Både ejeren og de mulige ansvarlige parter har mulighed for at stille spørgsmål til skønsmanden. Ejeren kan bruge skønsmandens svar til at bedømme, om der er mangler, svigt eller skader på ejendommen, som entreprenørerne og rådgiveren er ansvarlige for.

Særligt eftersyn: Er der behov for yderligere undersøgelser for at kunne vurdere ejendommens tilstand, gennemfører BvB et særligt eftersyn. Det særlige eftersyn koncentrerer sig udelukkende om den bygningsdel, som ikke kunne vurderes tilstrækkeligt ved det almindelige eftersyn. Det kan være nødvendigt at adskille konstruktioner.

Voldgift: Inden for byggeriet afklares tvister som regel ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed. Det fremgår af de fleste kontrakter, som ejeren indgår med entreprenørerne og rådgiveren. I Voldgiftsnævnet bliver sagen normalt bedømt af tre dommere, og afgørelsen er bindende for parterne.

PERSONDATALOVEN

BvB har efter persondataloven pligt til at orientere dig om, at vi – for at kunne gennemføre eftersyn og eventuelt yde støtte til udbedring af byggeskader – har registreret oplysninger som dit navn, adresse, BBR-identifikation af ejendommen, matrikelbetegnelse, ombygningsudgift mv.

I persondatalovens paragraf 31, 35 og 37 er der regler om ret til indsigt, ret til at gøre indsigelse mod behandling og ret til i særlige tilfælde at få rettet oplysninger. Hvis du ønsker at gøre brug af disse rettigheder, kan du henvende dig til BvB.

1-ÅRS EFTERSYN

Udarbejdet af BvB i samarbejde med
Tegnestuen Jens V. Nielsen.

Foto: Ole Konstantyner, Jens V. Nielsen
Produktion: Vilhelm Jensen & Partnere

© BvB december 2011

Byggeskadefonden
vedrørende Bygningsfornyelse
Ny Kongensgade 15 , 1472 København K
Telefon 82 32 24 00
bvb@bvb.dk, www.bvb.dk

INFORMATIONSFOLDERE FRA BvB:

Introduktion

- **Kort og godt om BvB**

Før byggesagen

- **Dokumentation til BvB**

Eftersyn

- **1-års eftersyn**
- **5-års eftersyn**

Skadedækning

- **Byggeskader**

Folderne er gratis og kan fås ved henvendelse
til BvB eller hentes fra www.bvb.dk.