



5-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



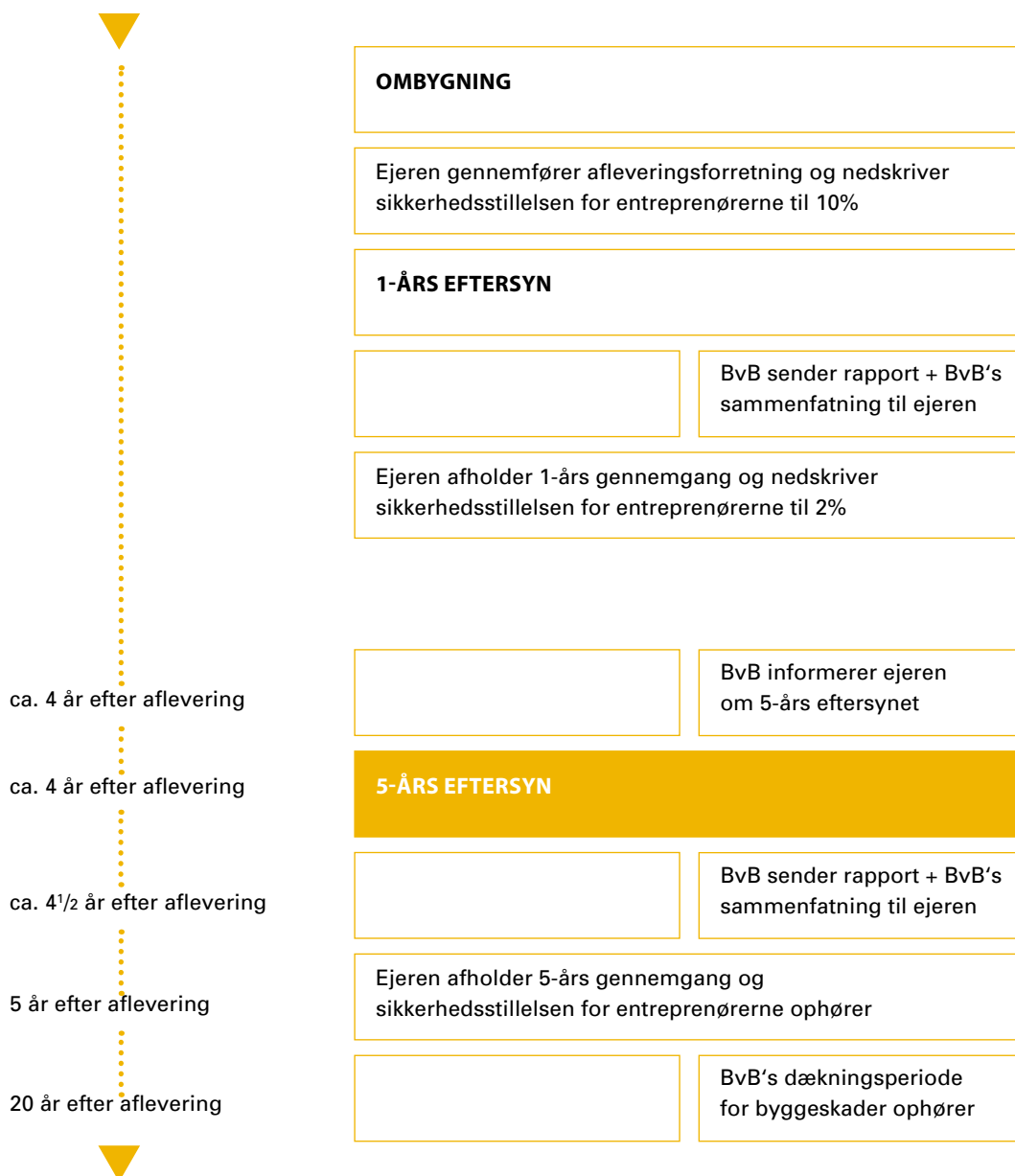
BvB's 5-ÅRS EFTERSYN

BvB skal snart gennemføre 5-års eftersyn af din ejendom. Denne folder giver dig et overblik over, hvordan BvB's 5-års eftersyn foregår.

Når eftersynet er gennemført, sender vi dig en rapport og BvB's sammenfatning. Du kan eventuelt bruge materialet ved din 5-års gennemgang efter reglerne i AB 92 og ved en eventuel reklamation.

Du er altid velkommen til at kontakte os.

- 1 Sådan foregår eftersynet | side 3**
- 2 Dine opgaver og dit ansvar som ejer | side 5**
- 3 Ordliste | side 6**



1 SÅDAN FOREGÅR EFTERSYNET

Inden eftersynet

Formålet med 5-års eftersynet er at efterse og registrere svigt og skader og – hvis muligt – at finde årsagerne til, at de er opstået.

Ca. fire år efter at byggeriet er afleveret, modtager du oplysning om, hvem der skal gennemføre eftersynet.

BvB gennemfører ikke 5-års eftersyn af alle bygningsdele og konstruktioner, men vurderer på baggrund af 1-års eftersynet, hvilke forhold, der skal efterses. Du bør som ejer derfor – sammen med en rådgiver – gennemgå alle øvrige bygningsdele og registrere svigt eller skader, inden du skal have 5-års gennemgang med entreprenørerne efter reglerne i AB 92. Vi vedlægger en generel vejledning "Hold øje med og hold dit hus", som kan være en hjælp til din gennemgang af ejendommen.

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 de pågældende bygningsdele, udarbejder de en rapport, som bliver sendt til BvB.

BvB's 5-års eftersyn bliver gennemført ca. fire år efter, at byggeriet er afleveret. Du modtager

eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning af eftersynsrapporten senest 4^{1/2} år efter byggeriets aflevering.

Særligt eftersyn

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. Hvis det er nødvendigt med et særligt eftersyn, vil du blive informeret herom.

Praktiske aftaler med eftersynsfirmaet

Eftersynsfirmaet kontakter dig nogen tid inden eftersynet for at aftale, hvornår eftersynet kan gennemføres, og 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, som er omfattet af eftersynet. Det er vigtigt, at du inden eftersynet har sørget for adgang til de pågældende lejemål og aflåste rum i ejendommen. Du skal omgående kontakte eftersynsfirmaet, hvis der er problemer med at få



adgang. Eftersynsfirmaet vurderer så, om det er nødvendigt at udsætte eftersynet.

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

Eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning

Når eftersynet er afsluttet, sender vi eftersynsrapporten sammen med BvB's sammenfatning af eftersynsfirmaets registreringer. Vi sender samtidig en kopi til kommunen.

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 byfornyset ejendom kan 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 sammenfatning, er udbedret.

BvB's eftersynsrapporter kan bestilles hos BvB på 82 32 24 17.

2 DINE OPGAVER OG DIT ANSVAR SOM EJER

Dine opgaver og dit ansvar som ejer

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

Det er dit ansvar at sørge for, at eventuelle svigt og skader bliver udbedret.

Reklamation

Ved reklamation afbrydes ansvarsperioden.

Det er derfor vigtigt, at du reklamerer overfor rådgivere og entreprenører så hurtigt som muligt, hvis der er tegn på svigt eller byggeskader.

Vi oplyste i forbindelse med 1-års eftersynet, at selv om rådgiveren og entreprenøren er ansvarlig for fejl og mangler i fem år, kan du ikke vente til 5-års gennemgangen med at reklamere, når du allerede ved BvB's 1-års eftersyn er blevet gjort opmærksom på et byggeteknisk problem. Er du i tvivl om, hvorvidt du vil eller har mulighed for at reklamere over de registrerede forhold, anbefaler vi, at du kontakter en juridisk rådgiver og gennemgår sagen med denne.

Du bør desuden overveje, om du skal reklamere over andre forhold end dem, der er nævnt i eftersynsrapporten og BvB's sammenfatning, da eftersynet kun omfatter udvalgte forhold.

Når du reklamerer, skal du inden for rimelig tid følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer. Hvis du ikke reklamerer så hurtigt som muligt eller følger op på reklamationerne,

risikerer du at tabe en efterfølgende sag mod entreprenøren eller rådgiveren på grund af passivitet. På samme måde risikerer du at miste muligheden for skadedækning hos BvB, hvis du ikke har reklameret rettidigt og har fulgt op på reklamationerne.

5 års gennemgang efter AB 92

BvB's eftersyn erstatter ikke din egen gennemgang efter reglerne i AB 92. Denne gennemgang foregår sammen med entreprenørerne. Du skal som ejer sørge for, at entreprenørerne bliver indkaldt til 5-års gennemgangen af de udførte arbejder. Gennemgangen skal finde sted senest 30 dage arbejdsdage før udløbet af den 5-årige ansvarsperiode.

Sikkerhedsstillelse

Den sikkerhedsstillelse på 2 %, som entreprenøren har stillet efter reglerne i AB92, falder bort, når der er gået fem år, fra ombygningen er afleveret, med mindre der er påvist fejl og mangler.

Vedligehold af ejendommen

Det er vigtigt, at du vedligeholder din ejendom løbende. Du bør sikre, at ejendommen jævnlige bliver gennemgået og tilstanden vurderet. Registreringerne indarbejdes i driftsplanen.

Vedligehold skal sikre ejendommen mod følger af slid, ælde og svigt. Vedligehold omfatter

3 ORDLISTE

samtlige aktiviteter, der har til formål at opretholde ejendommens funktion og levetid, og derigennem kvalitet og brugsværdi. Vedligehold omfatter almindeligt vedligehold, planlagt og periodisk vedligehold, fornyelser og hovedstandsættelse.

ORDLISTE

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

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

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.

Ejerens 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.

Ejers 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: Entreprenører 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.

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.

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 ubesvarede 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.

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.

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.

5-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.