



forberedelse af
1-ÅRS EFTERSYN

Bygningsejer

Planlægning og projektering

Opførelse af byggeri

Forberedelse af 1-års eftersyn

Ejers egen 1-års gennemgang

Opfølgning af 1-års eftersyn



Statuskort for opfølgning

Forberedelse af 5-års eftersyn

Ejers egen 5-års gennemgang

Opfølgning af 5-års eftersyn



Eventuel skadeanmeldelse

Byggeskadefonden

1- års eftersyn – svigteftersyn

normalt A+B eftersyn

eventuelt C eftersyn

5- års eftersyn – kontroleftersyn

Eventuel skadedækning

FORBEREDELSE AF 1-ÅRS EFTERSYN

■ Denne vejledning henvender sig til ejere og administratorer af støttet boligbyggeri.

Vejledningen beskriver bygningsejerens forberedelse af Byggeskadefondens 1-års eftersyn.

Når eftersynet er afholdt har bygningsejeren andre opgaver. Det er beskrevet i vejledningen: Opfølgning af 1-års eftersyn.

■ INDHOLD

Planlægning og forberedelse - **side 2**

Dokumentationsmateriale - **side 3**

Hvad er et 1-års eftersyn - **side 4**

A+B- og C-eftersyn - **side 5**

Eftersynsrapport og opfølgning - **side 6**

Ordliste - **side 8**

Byggeskadefonden

August 2006

PLANLÆGNING OG FORBEREDELSE

Omkring 5 måneder efter at byggeriet er afleveret, holdes et planlægningsmøde mellem bygningsejeren og eftersynsfirmaet for at sikre, at 1-års eftersynet kan foregå så smidigt som muligt for alle parter.

PLANLÆGNINGSMØDE MED BYGNINGSEJEREN

Eftersynsfirmaet indkalder bygningsejeren til planlægningsmødet. Kommunen bliver også inviteret. På mødet bliver de praktiske forhold omkring eftersynet gennemgået, og ejeren udleverer det dokumentationsmateriale, der skal bruges ved eftersynet. Vi anbefaler, at i hvert fald hovedtegningerne fra projektet sendes til eftersynsfirmaet før planlægningsmødet.

Bygningsejeren fremlægger ved mødet relevante dokumenter om byggeriet og bør også oplyse om andre forhold, som eftersynsfirmaet skal være opmærksom på. Ved mødet bliver det aftalt hvilke lejligheder, tagrum, krybekældre m.v., eftersynsfirmaet skal have adgang til.

BYGNINGSEJEREN SAMLER DOKUMENTATIONSMATERIALE

Nogle af de alvorligste byggeskader opstår i bygningsdele, som er skjulte, når byggeriet er afsluttet. Eftersyn af bygningsdele, som ikke kan ses direkte i byggeriet, kan kun indirekte efterses gennem projektmateriale og projektdokumentation. Man kan organisere dokumentationsmaterialet i 4 hovedgrupper, som vist i skemaet overfor.

ADGANG OG PRAKTISKE FORHOLD PÅ EFTERSYNSDAGEN

Bygningsejeren skal sørge for, at der er adgang til de boliger, tagrum, krybekældre, tagflader m.v., som blev aftalt på planlægningsmødet.

■ HVILKE BYGNINGSDELE EFTERSES

- byggegrube, fundamenter og kælder
- bærende og stabiliserende konstruktioner
- ydervægge
- tage
- vådrum
- afløb i jord og i bygning
- vand, varme og ventilation
- beton i udsat miljø
- bygningsdele i øvrigt

Eftersynsfirmaet vurderer i hvert enkelt tilfælde, om der er behov for at efterse og rapportere andre dele af byggeriet.

Bygningsejeren bør i god tid samle det nødvendige dokumentationsmateriale til eftersynet. Materialet organiseres i 4 hovedgrupper.

■ 1. Liste over medvirkende

Det har siden 1. oktober 2003 været et krav, at alle støttede boligbyggerier oplyser om medvirkende parter til kommunen, som herefter indberetter oplysningerne til det fælles IT-system BOSSINF.

Hvis dette ikke er sket, skal der foreligge en liste med navn, adresse og telefonnummer på alle parter, som har medvirket ved byggeriet. Det skal så vidt muligt fremgå af listen, hvordan byggeriet har været organiseret, og hvilke aftaler der er indgået med parterne – f.eks. aftaler mellem hovedentreprenør og fagentreprenører.

■ 2. Byggesag – kopier af aftaler, kontrakter, projektmateriale m.v.

- skøde (for andelsboliger købt på skøde)
- overdragelsesaftale (når driftsherre er forskellig fra bygherre)
- bygherrerådgiveraftale
- eventuelle forsøgsaftaler
- PROJEKTERING – rådgiveraftaler
- projektmateriale – tegninger, beskrivelser, statiske beregninger
- førsynsrapport ved ombygning
- erklæringer om risikobehæftede forhold
- geotekniske rapporter og eventuelt andre rapporter
- UDFØRELSE – entrepriseaftaler
- kvalitetssikring – kontrol- og tilsynsrapporter
- bygherreleveranceaftaler
- ajourført materiale – tegninger, beskrivelser, statiske beregninger.

Dele af projekt materialet kan eventuelt findes i kommunens arkiv.

■ 3. Aflevering

- kopi af underskrevet protokol fra byggeriets aflevering.

Alle mangler fra afleveringsforretningen bør være afhjulpet inden Byggeskedefondens 1-års eftersyn. Bygningsdele, der ikke er synlige og derfor ikke kontrolleres ved afleveringsforretningen, skal være kontrolleret i forbindelse med kvalitetssikringen. Bygherren eller dennes rådgiver skal ved afleveringsforretningen sikre sig, at der er skriftlig dokumentation for dette og anføre det i afleveringsprotokollen.

■ 4. Drift

- kopi af ajourført driftsplan for byggeriet.

Driftsplanen skal passe til tilstanden (udgangskvaliteten) ved byggeriets aflevering. Ved en bygningsdels udgangskvalitet vurderes både bygningsdelens egenskaber ved afleveringen, dens placering og de påvirkninger, den udsættes for.

HVAD ER ET 1-ÅRS EFTERSYN

Byggeskedefonden gennemfører eftersyn af alt nyt, støttet boligbyggeri.

Ved 1-års eftersynet gennemgås byggeriets tilstand, og eventuelle svigt bliver registreret. Gennemgangen sker ved stikprøver, og arbejdet bliver udført af et uvildigt arkitekt- eller ingeniørfirma, som udpeges og betales af fonden.

KVALITETSSIKRING AF STØTTET BOLIGBYGGERI

Der er krav om, at bygherren kvalitetssikrer alt nyt, støttet boligbyggeri. Det betyder, at bygherren først skal vælge kvaliteten, og derefter sikre, at den valgte kvalitet er til stede, når byggeriet er færdigt.

Ved byggeteknisk kvalitet forstås, at bygningsdele både enkeltvis og i samspil med hinanden har de byggetekniske egenskaber, bygherren kan forvente efter gældende normer, anvisninger og almindelig god byggeskik samt de aftaler, bygherren har indgået.

DER ER BÅDE 1-ÅRS OG 5-ÅRS EFTERSYN

Byggeskedefondens eftersyn af offentligt støttet boligbyggeri består af både et 1-års og et 5-års eftersyn. Formålet med 1-års eftersynet er at finde ud af, om der er svigt i byggeriet. Formålet med 5-års eftersynet er dels at finde ud af, om der er bygningsdele, der har udviklet skade, dels at undersøge om de svigt, der blev registreret ved 1-års eftersynet, er blevet udbedret.

HVAD REGISTRERES VED 1-ÅRS EFTERSYNET

1-års eftersynet skal beskrive byggeriets tilstand, det vil sige belyse, om der er byggetekniske svigt, som stammer fra fejl eller mangler ved byggeriets projektering eller opførelse. Eftersynet drejer sig alene om byggetekniske forhold. Derfor efterses og vurderes følgende ikke: arkitektur og indretning, isolering, brandsikring og andre funktionelle forhold som f.eks. lydforhold.

Eftersynet er baseret på stikprøver, og det betyder, at der undtagelsesvis kan være svigt i byggeriet, som ikke bliver registreret ved eftersynet, og som derfor heller ikke nævnes i rapporten eller fondens brev.

De ansvarlige skal udbedre de svigt, der bliver registreret ved 1-års eftersynet, og det skal bygningssejeren blandt andet kræve ved 1-års gennemgangen med entreprenørerne. Læs mere i fondens vejledning: "Opfølgning af 1-års eftersyn", som ejeren får, når Byggeskedefonden har afsluttet 1-års eftersynet.

■ DET SIGER LOVEN

Byggeskedefonden gennemfører eftersyn på grundlag af kapitel 11 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Her fastlægges blandt andet:

- at Byggeskedefonden i støttede boligbyggerier både skal foretage et 1-års eftersyn (svigt) og et 5-års eftersyn (kontrol),
- at Byggeskedefonden ved eftersynene skal vurdere bygningernes tilstand og registrere eventuelle svigt og skader.

De nærmere regler om eftersynene fremgår af Socialministeriets bekendtgørelse nr. 635 af 15. juni 2006. Reglerne om driftsplan fremgår af bekendtgørelse nr. 540 af 18. juli 1990.

A+B- OG C-EFTERSYN

Et normalt 1-års eftersyn består af et A+B-eftersyn. Synlige bygningsdele bliver gennemgået ved direkte besigtigelse (A-eftersyn), mens ikke-synlige bygningsdele bliver eftersat gennem tegninger og kontroldokumentation (B-eftersyn). Hvis der mangler dokumentation, eller der er mistanke om alvorlige problemer, kan der udføres et grundigere eftersyn, hvor f.eks. lukkede tagkonstruktioner bliver åbnet (C-eftersyn).

A-EFTERSYN – SYNLIGE BYGNINGSDELE

En stor del af 1-års eftersynet kan foregå ved direkte besigtigelse af de enkelte bygningsdele i byggeriet. A-eftersynet koncentrerer sig om de væsentligste dele af byggeriet (bygningsemner), f.eks. bærende og stabiliserende konstruktioner, facader, vinduer og tage, som hver omfatter en samling af bygningsdele. Hvis der ved A-eftersynet bliver konstateret svigt i andre bygningsdele end de udvalgte, vil dette naturligvis også blive registreret.

B-EFTERSYN – IKKE SYNLIGE BYGNINGSDELE

Et B-eftersyn er et indirekte eftersyn og kontrol af bygningsdele, som ikke kan ses direkte i byggeriet. Det kan f.eks. dreje sig om skjulte bygningsdele som fundamenter i jord, kloakker, skjulte vandinstallationer eller lukkede tagkonstruktioner.

For at vi kan gennemføre et B-eftersyn, skal der foreligge den nødvendige dokumentation. Ved B-eftersynet bliver afleveringsprotokollen fra byggeriet blandt andet gennemgået for at sikre, at det udførte svarer til projektet. Derudover bliver det eftersat, at tegninger, beskrivelser og driftsplan er i overensstemmelse med offentlige forskrifter og god byggeskik.

Hvis der mangler dokumentation for bygningsdele, der ikke kan ses direkte, er der tale om utilstrækkelig kvalitetssikring. Det er ikke nødvendigvis det samme som, at der er byggetekniske svigt i disse bygningsdele.

Det er ikke nok, at der er kontrolleret undervejs. Der skal foreligge en dokumentation af, hvad der er kontrolleret og af hvem. Hvis der ikke foreligger dokumentation for udførelsen af skjulte bygningsdele, er der tale om en mangel i kvalitetssikringen af byggeriet.

C-EFTERSYN – DESTRUKTIVE INDGREB OG EFTERREGNING AF STATIK

Hvis der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation, kan vi vælge at supplere normaleftersynet med et særligt C-eftersyn. Det sker som regel kun, hvis der helt mangler dokumentation om væsentlige bygningsdele.

Ved et C-eftersyn bliver der foretaget såkaldt „destruktive indgreb“, ved at bygningsdele bliver åbnet. Det kan f.eks. dreje sig om eftersyn af lukkede skunk- eller tagrum. Vi kan også bruge C-eftersynet til at foretage efterregninger af bærende og stabiliserende konstruktioner eller til laboratorieundersøgelser.

Hvis C-eftersynet kræver specialviden, kan vi vælge at lade det udføre af et andet firma.

EFTERSYNSRAPPORT OG OPFØLGNING

1-års eftersynet resulterer i en eftersynsrapport og et brev med tilhørende bemærkninger fra Byggeskadefonden. Det er bygningsejerens ansvar at følge op på eftersynet ved at reklamere over for eventuelt ansvarlige og få dem til at udbedre både de svigt, der er omtalt i brevet og i eftersynsrapporten – og alle andre fejl og mangler.

BYGNINGSEJEREN MODTAGER EFTERSYNSRAPPORT

Omkring 3-5 måneder efter eftersynet – og senest 1 måned før 1-års gennemgangen med entreprenørerne – sender vi en eftersynsrapport og et brev med tilhørende bemærkninger til bygningsejeren. Kommunen får samtidig en kopi af materialet til orientering. Rapporten og vores brev supplerer hinanden; eftersynsrapporten indeholder en detaljeret teknisk registrering af byggeriet – bygningsdel for bygningsdel – og vores bemærkninger sammenfatter registreringen og giver bygningsejeren anvisninger og anbefalinger at handle efter. Eventuelle spørgsmål til eftersynsmaterialet skal stilles til os i Byggeskadefonden og ikke til eftersynsfirmaet.

HVAD INDEHOLDER EFTERSYNSRAPPORTEN?

Rapporten indeholder:

- en registrering af, om der er svigt i de bygningsdele, der direkte har kunnet ses i byggeriet,
- en registrering af, om der er svigt i de bygningsdele, der ikke har kunnet ses direkte – denne registrering er sket ud fra det fremlagte dokumentationsmateriale,
- en beskrivelse og eventuelle billeder, tegninger m.v. af de bygningsdele, hvor der er registreret svigt – og både karakteren af de enkelte svigt, deres omfang og placering er beskrevet,
- en beskrivelse af uoplyste forhold, når der mangler dokumentationsmateriale.

Til eftersynsrapporten hører en bilagsdel, der typisk består af udvalgt tegningsmateriale, oversigtsbilleder og en fyldig fotoregistrering af bygningsdele med svigt. Bilagsdelen indeholder også en liste over de medvirkende parter. Bilagene er nummereret ligesom skemaerne om bygningsemnerne.

BYGGESKADEFONDENS BREV MED BEMÆRKNINGER

I vores bemærkninger til eftersynsrapporten sammenfatter vi tilstanden i de enkelte bygningsemner. Vi vurderer også den samlede byggetekniske risiko for hver enkelt bygningsemne, hvis der er stor sandsynlighed for, at registrerede svigt udvikler sig til en byggeskade, eller hvis en eventuel byggeskade skønnes at få stort omfang.

På baggrund af tilstandsbeskrivelsen og risikovurderingen beskriver vi, hvad bygningsejeren bør gøre for at undgå, at svigt udvikler sig til skader. Anbefalingerne kan spænde fra øget tilsyn og øget vedligeholdelse til egentlig udbedring af svigtene.

BYGNINGSEJERENS OPFØLGNING AF EFTERSYNET

Hvis der i eftersynsrapporten er registreret svigt i byggeriet, har bygningsejeren en pligt til at reagere. Allerede kort efter modtagelsen af eftersynsrapporten bør bygningsejeren reklamere – det vil sige gøre ansvar gældende overfor alle tænkeligt ansvarlige. De ansvarlige kan f.eks. være rådgiver, entreprenør, leverandør eller sælger.

Byggeskadefonden har udarbejdet en vejledning, som mere detaljeret beskriver bygningsejerens opgaver ved opfølgning af 1-års eftersynet. Vi sender vejledningen til bygningsejeren sammen med eftersynsrapporten og fondens brev.

■ EKSEMPEL PÅ 1-ÅRS EFTERSYN – MED SVIGT I UNDERTAGE

Bygningsdele vedr. tage

Bygningsejer	Fagforeningernes Boligforening				A- eftersyn	B- eftersyn	C- eftersyn	Fond Konklusion
	Kronprinsessegade 14							
Afdeling	1306 København K				Ingen registrerede svigt	Ingen registrerede svigt	Ingen registrerede svigt	Ingen registrerede svigt
	Jægerbo				Byggeteknisk svigt	Byggeteknisk svigt	Byggeteknisk svigt	Byggeteknisk svigt
Jægerstræde 2-38				Kommr.	Løbenr.	Eftersyn ikke muligt	Eftersyn ikke muligt	Eftersyn ikke udført
2750 Ballerup				151	S051	Eftersyn ikke muligt	Eftersyn ikke muligt	Eftersyn ikke udført

Eftersete bygningsdele

4.1	Tage med inspicerbart tagrum Vingeteglsten økonomimodel diffusionsåbent undertag af banevare (Tyvek Solid). <i>u. 3</i>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>
4.2	Ventilerede paralleltage --					
4.3	Uventilerede paralleltage --					
4.4	Lofter mod inspicerbart tagrum inkl. dampspærre, isolering m.v. Gipsplader, forskalling, dampspærre, spær og isolering.	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>
4.5	Kviste inkl. inddækninger --					
--	Ovenlys inkl. inddækninger					

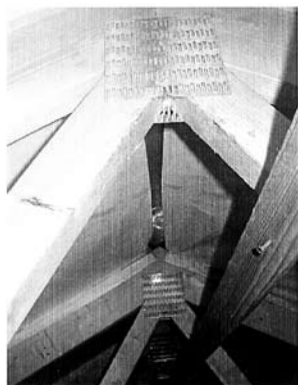


Foto 4.1.1. 17. september 2002: Undertag uden overlap ved kip. Over undertag er placeret en plastfolie, der udgør overlappet/afslutningen.

■ EFTERSYNSRAPPORT – SKEMA

Hvilke bygningsdele er gennemgået, er der registreret svigt ?

■ EFTERSYNSRAPPORT – BILAG

Fotos og uddybende beskrivelse af de registrerede svigt.
(farvefotos her vist i sort)

■ FONDENS BREV – BEMÆRKNINGER

Vurdering af om svigt bliver til skade, anbefalinger til ejer om udbedring.

Tagdækningen skal udbedres. Huller skal udbedres, så snart de opstår. Afslutningen af undertaget ved kip og øvrige overlæg skal udføres forskriftsmæssigt. Endelig skal det sikres, at undertaget ikke slides ved kontakt til vindtrækbåndene, eventuelt ved flytning af sidstnævnte til underside af spær.

Gennemføringer gennem undertaget udføres forskriftsmæssigt med fast underlag, krave o.lign. *Se vedlagte BYG-ERFA blad nr. 971125.*

Bygningsejer må forvente, at undertagets levetid er opbrugt om ca. 10 – 15 år. Hvis ikke bygningsejeren kan få de ansvarlige til at udskifte undertaget eller bringe det i overensstemmelse med det nævnte Byggeblad, BYG-ERFA blad og producentens anvisninger, må driften tilpasses de valgte materialer.

Derfor pålægger fonden samtidig oget drift på undertaget, jf. § 14 i Bekendtgørelse om skadedækning fra Byggeskadefonden.

Byggeansvar

Rådgivere, entreprenører og leverandører i støttet nybyggeri har et samlet 5-årigt byggeansvar over for bygningssejeren.

Byggeskade

Når brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i en bygning ikke er uvæsentlig og skyldes forhold ved byggeriets opførelse eller ved senere om- eller tilbygninger.

Byggeteknisk svigt

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

Fejl og mangel

Når svigt i et byggeri skyldes misligholdelse af indgået aftale, således at bygningssejeren kan gøre et ansvar gældende overfor enten rådgivere, entreprenører, leverandører eller sælgere. Kan både skyldes forkert aktivitet og undladt aktivitet.

Regres

Fondens bestræbelser på at gøre ansvar gældende mod de mulige ansvarlige. Fonden indtræder i bygningssejeren ret til erstatning m.v., når en byggeskade anerkendes.

Reklamation

Bygningssejeren skriftlige krav om udbedring af fejl og mangler over for de mulige ansvarlige.

Skade

Et videre begreb end byggeskade. Omfatter også skader, der er opstået i forbindelse med bygningens drift.

Udbedring

De fysiske aktiviteter, som rådgivere, entreprenører, leverandører eller sælgere – efter aftale med bygningssejeren – sætter i værk for at udbedre svigt eller byggeskader.

Vedligeholdelse

Normal: Når bygningssejeren udarbejder en fornuftig driftsplan og gennemfører driftsplanens aktiviteter. Driftsplaner udarbejdes specifikt til det enkelte byggeri efter de gældende regler og vejledninger om bygningsdrift.

Øget: Kan pålægges af Byggeskadefonden for at sikre, at et svigt ikke udvikler sig til en byggeskade.

Afhjælpende: Når bygningssejeren holder skærpet opsyn med bygningsdele og straks griber ind med afhjælpende vedligeholdelse eller udbedring, hvis der opstår tegn på skade.

Byggeskadefonden

Byggeskadefonden er en form for forsikringsordning for byggeskader i boligbyggerier opført med offentlig støtte.

Byggeskadefonden er en selvejende institution oprettet ved lov i 1986. Fondens formål er:

- at formidle viden og erfaringer for at begrænse byggeskader
- at udføre lovpligtige 1- og 5-års eftersyn af opførte byggerier
- at yde støtte til udbedring af byggeskader

Byggeskadefonden omfatter samtlige almene boliger, ungdomsboliger, lette kollektivboliger, ældreboliger, nybyggede private andelsboliger og kollektive bofællesskaber m.v., der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 1986.

www.byggeskadefonden.dk

Forberedelse af 1-ÅRS EFTERSYN

Tekst: Byggeskadefonden

Redaktion, foto, layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Tryk: Vilhelm Jensen & Partnere

© Byggeskadefonden, august 2006



Vejledninger for bygningsejere

Forberedelse af 1-ÅRS EFTERSYN

Byggeskedefondens svigteftersyn og bygningsejerens opgaver ved planlægningen og gennemførelsen af eftersynet.

Opfølgning af 1-ÅRS EFTERSYN

Bygningsejerens ansvar og opgaver ved opfølgning af eftersynet.

Forberedelse af 5-ÅRS EFTERSYN

Byggeskedefondens kontroleftersyn og bygningsejerens opgaver ved planlægningen og gennemførelsen af eftersynet.

Opfølgning af 5-ÅRS EFTERSYN

Bygningsejerens ansvar og opgaver ved opfølgning af eftersynet.

Anmeldelse af BYGGESKADE

Bygningsejerens anmeldelse og fondens behandling af anmeldelsen.

Vejledningerne er gratis og kan fås ved henvendelse til Byggeskedefonden eller downloades fra www.byggeskedefonden.dk.

BYGGESKADEFONDEN

Studivestergade 50, 1554 København V
Tel 33 76 20 00, Fax 33 76 20 10, bsf@bsf.dk
www.byggeskedefonden.dk