

BYGGESKADE FONDEN

BYGGESKADEFORSIKRING
RENOVERINGER
FRIVILLIG ORDNING

BYGGESK▲DEFONDEN

BYGGESKADEFORSIKRING AF RENOVERINGER – FRIVILLIG ORDNING

Med lov nr. 123 af 23. februar 2011 blev renoveringer af offentligt støttede boligbyggerier, der er under kommunalt tilsyn, omfattet af Byggeskadefonden.

Ordningen trådte i kraft 1. juli 2011.

Denne vejledning omhandler kun renoveringer, som bygningsejeren frivilligt tilmelder ordningen.

Vejledningen er primært møntet på almene boligafdelinger, men finder tilsvarende anvendelse på de øvrige boligtyper (kommuners og regioners ældreboliger, selvejende ungdomsboliger, selvejende ældreboliger, kollegier og friplejeboliger).

INDHOLD

1. Ansøgning til fonden – indberetning til BOSSINF Renovering | [side 2](#)
2. Bidrag 1 procent | [side 3](#)
3. Renoveringer der omfattes af ordningen | [side 4](#)
4. Øvrige betingelser | [side 6](#)
5. Byggeskadefondens ydelser | [side 7](#)

Byggeskadefonden

April 2013

1. ANSØGNING TIL FONDEN

INDBERETNING TIL BOSSINF Renovering

1.1 HVORDAN ANSØGER MAN?

Ansøgning til fonden

Renoveringer, der ikke obligatorisk omfattes af fonden, jf. punkt 1.3, kan bygningsejeren på www.bsf.dk ansøge om at få byggeskadeforsikret. Bygningsejeren skal bl.a. oplyse om renoveringens fordeling på omfattede bygningsdele, jf. punkt 3.

Ansøgning skal ske, før renoveringen påbegyndes. Ved påbegyndelse forstås det tidspunkt, hvor renoveringsarbejderne fysisk iværksættes, f.eks. ved at byggepladsen etableres.

Indberetning til BOSSINF Renovering

Byggeskadefonden overfører stamoplysninger m.v. fra bygningsejerens ansøgning til BOSSINF Renovering, hvorefter Skema A oprettes med disse oplysninger. Bygningsejeren skal herefter indberette følgende til BOSSINF Renovering:

- Skema A, når fonden meddeler, at det er oprettet
- Skema B, når eller hvis licitationsresultatet foreligger/er godkendt
- Faktiske påbegyndelses- og afleveringsdatoer, når entreprenørerne har afleveret renoveringsarbejderne
- Skema C, når byggeregnskabet er revideret

1.2 OVERGANGSORDNING

Renoveringer, der er påbegyndt før den 1. juli 2011 og endnu ikke afleveret, kan komme med i ordningen. Ansøgning skal ske på www.bsf.dk før entreprenøren afleverer renoveringsarbejderne til bygningsejeren.

1.3 OBLIGATORISK OMFATTEDE RENOVERINGER

Renoveringer omfattes obligatorisk af Byggeskadefonden, hvis de er påbegyndt efter den 1. juli 2011, og hvis de har fået tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden efter:

- Trækningsretten (§ 90)
- Renoveringsstøtteordningen (§ 91)
- Den almindelige driftsstøtteordning (§ 92, stk. 1 og 3)

Hvis der er forbedringer eller såkaldte fordelte arbejder i forbindelse med en renoveringsstøttesag, kan disse medtages under den frivillige ordning, se ovenfor under 1.1.

Renoveringer af selvejende ungdomsboliger omfattes obligatorisk af Byggeskadefonden, hvis de er påbegyndt efter den 1. juli 2011, og hvis de har fået tilsagn om støtte fra kommunen efter § 100. Skema A, B og C indberettes og godkendes af kommunen i BOSSINF-STB som hidtil. Skemaerne er ændret, så fonden får de fornødne oplysninger.



2. BIDRAG 1 PROCENT

2.1 BEREGNINGSGRUNDLAG

Bidraget til fonden udgør 1 pct. af de samlede anskaffelsesudgifter inkl. moms til projektering, udførelse, gebyrer, byggelånsrenter m.v. for renoveringsprojektet.

Bidraget beregnes således også af de udgifter til delvise udskiftninger og reparationer (vedligeholdelse), der indgår i projektet.

2.2 FORELØBIGT/ ENDELIGT BIDRAG

Ved Skema B beregner vi et foreløbigt bidrag på grundlag af anskaffessummen heri. Bygningsejeren modtager herefter opkrævning af foreløbigt bidrag – så vidt muligt 3-4 uger før den forventede afleveringsdag.

Ved Skema C beregner vi det endelige bidrag på grundlag af det endelige byggeregnskab, der er indsendt til fonden og indberettet til BOSSINF Renovering.

Bygningsejeren modtager snarest herefter opkrævning af tillægsbidrag eller udbetaling af overskydende bidrag.

2.3 BETALING AF BIDRAG

Bygningsejeren skal indbetale foreløbigt bidrag til Byggeskadefonden senest den dag, entreprenørerne afleverer renoveringsarbejderne til bygningsejeren.

Eventuelt tillægsbidrag skal indbetales inden 4 uger efter udsendelse af opkrævning. Ved senere betaling pålægges morarenter.

Eventuelt overskydende bidrag udbetales inden 4 uger efter, at Byggeskadefonden har modtaget endeligt byggeregnskab.

Byggeregnskabet skal være revideret og påtegnet af en revisor, der er godkendt i henhold til revisorloven, og skal fremsendes til fonden i digital form.



3. RENOVERINGER DER OMFATTES AF ORDNINGEN

Arbejderne skal i forbindelse med ansøgningen (jf. punkt 1.1 og 1.2) fordeles på bygningsdele, jf. side 5.

Renoveringer skal medføre fornyelser og/eller forbedringer af væsentlige bygningsdele, hvis de skal omfattes af ordningen og senere skal kunne opnå skadedækning. Det er også en forudsætning, at de omfatter alle de pågældende bygningsdele, f.eks. hele tagflader, hele ydervægge og alle loft-, gulv- og vægbeklædninger i baderum.

Delvise udskiftninger eller reparationer i forbindelse med et renoveringsprojekt omfattes også af ordningen, selvom de ikke medfører fornyelser og/eller forbedringer af de pågældende bygningsdele

Hvis et projekt derimod kun drejer sig om delvise udskiftninger eller reparationer af bygninger og bygningsdele, er det ikke omfattet af ordningen og kan dermed ikke forsikres. Det gælder f.eks. påføring af ny overfladebehandling eller udskiftning af sliddele.

Erhvervsafdelinger kan ikke omfattes af Byggeskadefonden.

■ 1. TAGE

Tagbelægninger, undertage, efterisolering, lofter, kviste, tagvinduer, udluftnings- og ventilationsafkast, skotrender, inddækninger, tagrender, tagnedløb m.v.
Gælder ikke ny tagdug og nyt overpap på eksisterende tagbelægninger.

■ 2. YDERVÆGGE

Beklædninger, isolering, bagvægge, karnapper, udestuer m.v.

■ 3. DØRE OG VINDUER

Udvendige døre, vinduer, porte, lemme, sålbænke, inddækninger m.v.

■ 4. ALTANER OG ALTANGANGE

Altaner, altanlukninger, altangange, søjler, bjælker, bæringer m.v.

■ 5. ETAGEADSKILLELSER

Etageadskillelser (også over kældre og teknikgange) inkl. gulve og lofter.

■ 6. FUNDAMENTER OG KÆLDRE

Fundamenter og kælderydervægge (herunder efterisolering), pælefundamenter, brøndfundamenter, fundamentbjælker, terrændæk, kældre, udvendige kældertrapper, lyskasser m.v.

■ 7. VÅDRUM

Rum med gulv afløb såsom badeværelser, toiletter, bryggerser m.v.
Alle bygningsdele i vådrum ekskl. installationer og sanitet.

■ 8. AFLØB I JORD OG BYGNINGER

Afløbsinstallationer, pumpebrønde, olieudskillere, dræn, faskiner m.v.

■ 9. TEKNISKE ANLÆG

Varmeanlæg herunder varmegenvindingsanlæg, vandinstallationer, ventilationsanlæg, el-anlæg, elevatorer, sprinkleranlæg, skraldsug m.v.

■ 10. ØVRIGE BYGNINGSDELE

Bygningsdele som ikke naturligt hører under de andre bygningsdele, herunder indvendige vægge, døre, køkkener, inventar i terræn m.v.

■ 11. AREALUDVIDELSER

Bygningsdele der indgår i nye fælleslokaler m.v.



4. ØVRIGE BETINGELSER

4.1 ØKONOMISKE KRAV

Der skal være tale om arbejder af en vis størrelse, for at de kan omfattes af byggeskade-forsikringen.

Den samlede anskaffelsessum skal mindst udgøre 1 mio. kr. inkl. moms i alt for projek-tet eller mindst 100.000 kr. inkl. moms i gennemsnit pr. bolig i afdelingen/bebyggelsen, uanset om alle boligerne berøres af renoveringsarbejderne.

Beløbene er i 2011 prisniveau og pristalsreguleres.

4.2 KRAV OM KVALITETSSIKRING

Renoveringsarbejderne skal være kvalitetssikrede.

Det indebærer, at bygningssejeren i sine aftaler med de projekterende og/eller udførende skal have stillet krav om kvalitetssikring i medfør af den til enhver tid gældende bekendtgørelse om kvalitetssikring. Den nugældende er Socialministeriets bekendtgørelse nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring. Omfatter projektet f.eks. kun udskiftning af enkelte bygningsdele, finder kvalitetssikringsbekendtgørelsen anvendelse med de lempelser, der følger af renoveringsarbejdernes begrænsede karakter.

4.3 KRAV OM DRIFT

Renoveringsarbejdernes gennemførelse indebærer, at afdelingen/bebyggelsen i sin helhed bliver omfattet af bekendtgørelsen om bygningsdrift.

Den nugældende er Socialministeriets bekendtgørelse nr. 770 af 27. juni 2011 om byg-ningsdrift.

4.4 ORGANISERING AF RENOVERINGEN

Renoveringsarbejderne skal gennemføres efter et projektmateriale og have et sådant omfang, at arbejderne i det væsentlige organiseres og afvikles som en byggesag.



5. BYGGESKADEFONDENS YDELSER

5.1 1-ÅRS OG 5-ÅRS EFTERSYN

Vi foranstalter 1-års (svigt)eftersyn og 5-års (kontrol)eftersyn efter samme retningslinier, som gælder for nybyggeriet.

Det betyder, at vi omkring 4 måneder efter afleveringen iværksætter 1-års eftersyn ved at antage et teknisk rådgiverfirma. Eftersynsfirmaet vil stikprøvevis gennemgå renoveringsarbejderne.

I god tid inden bygningsejerens 1-års gennemgang med entreprenørerne vil vi fremsende resultatet af eftersynsfirmaets gennemgang og vores konklusioner af eftersynet, således at rapporten kan medtages ved mødet med de evt. ansvarlige entreprenører og rådgivere.

Endvidere vil vi omkring 4 år og 4 måneder efter afleveringen iværksætte 5-års eftersyn, hvor de væsentlige svigt, der blev registreret ved 1-års eftersynet, kontrolleres, og hvor andre svigt og skader, som er påpeget som led i driften af bebyggelsen, registreres. Bygningsejeren vil modtage resultatet og vores konklusioner heraf, således at rapporten kan anvendes ved 5-års gennemgangen med entreprenørerne.

5.2 20 ÅRS SKADEDÆKNING

Er der skader, som bygningsejeren ikke kan opnå aftaler om udbedring med de ansvarlige om, kan disse anmeldes til fonden. Anmeldelse skal ske på www.bsf.dk inden 20 år efter afleveringen.

Vi vil vurdere, om der er tale om dækningsberettigede skader efter samme retningslinier, som gælder for nybyggeriet. Skadedækning forudsætter, at renoveringsarbejderne udgør en fornyelse/forbedring.

Når vi har anerkendt en skade som dækningsberettiget, gør vi – i det omfang det er muligt – ansvar gældende overfor de medvirkende ansvarlige parter.

5.3 HVAD ER EN BYGGESKADE?

Ved byggeskade forstås brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen. Byggeskaden skal have årsag i forhold vedrørende renoveringsarbejderne. Uvæsentlige forhold er ikke omfattet af fondens dækning.

Andre fysiske forhold (funktionelle forhold) end brud, lækage o.s.v. kan i særlige tilfælde anses som byggeskade. Det kræver, at disse funktionsforhold på afgørende måde ned sætter bygningens brugbarhed. F.eks. hvis et varmeanlæg gør boligen ubeboelig.

Selv om der aktuelt hverken er tale om fysiske eller funktionelle byggeskader, kan fonden anse et forhold som en byggeskade, hvis fondens erfaringer siger, at det uden afhjælpning vil udvikle sig til en byggeskade. I vurderingen af sådanne forhold indgår også overvejelser om bygningsdeles sikkerhed og om risiko for personers sikkerhed og sundhed.



BYGGESKADEFONDEN

Byggeskadefonden er en form for forsikringsordning for almene nybyggerier 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 formidle viden og erfaringer for at begrænse byggeskader
- at udføre lovpligtige 1- og 5-års eftersyn af opførte byggerier og renoveringer
- at udarbejde produkt nøgletal for nye byggerier
- at yde støtte til udbedring af byggeskader

www.byggeskadefonden.dk

LOVE OG BEKENDTGØRELSER

- Lov om almene boliger m.v., kapitel 11 – p.t. lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011 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

BYGGESKADEFORSIKRING AF RENOVERINGER – FRIVILLIG ORDNING

Tekst: Byggeskadefonden

Foto, layout: Tegnestuen Jens V. Nielsen

Tryk: Vilhelm Jensen & Partnere

© Byggeskadefonden, april 2013

BYGGESK▲DEFONDEN

Stuðiestræde 50, 1554 København V

Tel 33 76 20 00, bsf@bsf.dk

www.byggeskadefonden.dk