

Ydelsesbeskrivelse for planlægning, udførelse og rapportering af 1-års og 5-års eftersyn

1. Opgavens omfang

1-års eftersyn

Eftersyn består i en systematisk, byggeteknisk gennemgang af byggeriet eller renoveringen med det formål at beskrive og vurdere tilstanden og herunder registrere svigt og skader og om muligt belyse årsagerne hertil. Ved renovering tager eftersynet udgangspunkt i de bygningsdele, der er omfattet af renoveringen.

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 evt. svigt og skader.

Formålet med eftersynet er at kontrollere, at bygningerne og de enkelte bygningsdele er projekteret og udført i henhold til god byggeskik og gældende regler, og at der 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 boligerne indeklime.

#

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.

Eftersynsfirmaet skal registrere og rapportere faktiske forhold, som har relation til eftersynet.

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 følgevirkninger ved de registrerede svigt.

Eftersynsfirmaet indkalder i god tid til planlægningsmøde med bygningsejeren, mødet må ikke afholdes før 4 måneder efter afleveringen.

Eftersynsfirmaet træffer desuden aftale med bygningsejeren om tidspunkt for eftersynet og sikring af fornøden adgang til boliger, loftsrum m.m.

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

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 en stige, hvis der ikke på forhånd indgås aftale med bygningsejer om at stille stige, lift eller lignende til rådighed.

Eventuelle lånte dokumenter returneres til udlåneren (fonden, bygningsejeren, kommunen m.fl.) senest samtidig med fremsendelse af eftersynsrapporten.

5-års eftersyn

Formålet med 5-års eftersynet er at kontrollere, at bygningsejeren har udbedret de væsentligste svigt fra 1-års eftersynet. Har bygningsejer efter 1-års eftersynet opdaget andre svigt eller skader registreres de også ved 5-års eftersynet.

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.

Eftersynsfirmaet foretager endvidere en overordnet gennemgang af bebyggelsen/reoveringen. Der foretages en visuel besigtigelse af klimaskærmen – facade, tag m.m. – udefra samt ved besigtigelse af enkelte boliger, tag- og kælderrum. Formålet hermed er at vurdere, om der er byggetekniske svigt og byggeskader, der ikke blev registreret ved 1-års eftersynet, eller om mindre skader ved 1-års eftersynet har udviklet sig.

5-års eftersynet drejer sig ligesom ved 1-års eftersynet kun om byggetekniske forhold vedrørende de væsentligste bygningsdele, som har betydning for bygningens levetid og boligernes indeklima.

Eftersynet tilrettelægges med udgangspunkt i 1-års eftersynsrapport, konklusionsrapport og statusrapport, som findes på Byggeskadefondens portal. Bygningsejer fremskaffer desuden dokumentationsmateriale, som er tilvejebragt efter 1-års eftersynet.

Eftersynsfirmaet skal registrere og rapportere faktiske forhold, som har relation til eftersynet.

Eftersynsfirmaet aftaler tidspunktet for eftersyn med bygningsejeren, ligesom det aftales, hvilke boliger, tagrum, krybekældre m.v. eftersynsfirmaet skal have adgang til. Det skal ske snarest efter aftalen om eftersyn er indgået, da beboerne skal varsles efter almenlejelovens regler.

Der afholdes normalt ikke planlægningsmøde.

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 en stige, hvis der ikke på forhånd indgås aftale med bygningsejer om at stille stige, lift eller lignende til rådighed.

Eventuelle lånte dokumenter returneres til udlåneren (fonden, bygningsejeren, kommunen m.fl.) senest samtidig med fremsendelse af eftersynsrapporten.

2. Økonomi

Fakturaer for håndværkerassistance og laboratorieundersøgelser stiles til fonden og attesteres af eftersynsfirmaet. Fonden betaler disse udgifter særskilt, og de indgår således ikke i det aftalte honorar for eftersynet.

3. Eftersynsfirmaets indberetning og 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, det er tildelt, og hvor registreringer og indberetning skal foretages.

Registreringen følger portalens systematik og vejledning.

Registrering af bygningsdele og bestanddele

Nybyggeri:

På portalen er alle grupper og bygningsdele oplistet ved 1-års eftersynet.

Ved 5-års eftersynet kontrolleres de eftersete bygningsdele fra 1-års eftersynet og evt. nye bygningsdele oprettes. Eventuelle nye forhold registreres på samme måde som ved 1-års eftersynet.

Renoveringer:

På portalen skal eftersynsfirmaet ved 1-års eftersynet selv oprette og registrere de bygningsdele der er relevante for renoveringen.

Ved 5-års eftersynet kontrolleres de eftersete bygningsdele fra 1-års eftersynet og evt. nye bygningsdele oprettes. Eventuelle nye forhold registreres på samme måde som ved 1-års eftersynet.

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.