



Obligatorisk
byggeskedeforsikring af

RENOVERINGS- PROJEKTER

OBLIGATORISK BYGGESKADEFORSIKRING AF RENOVERINGSPROJEKTER

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

Ordningen træder i kraft 1. juli 2011.

Denne vejledning omhandler kun renoveringer, som **obligatorisk** er omfattet ordningen.

Reglerne om indberetning fremgår af bekendtgørelse nr. 772 af 27. juni 2011 om indberetning og mindstegrænse for renoveringer under Byggeskadefonden.

INDHOLD

1. Støttede renoveringer omfattes obligatorisk # side 3
2. Indberetning til BOSSINF Renovering # side 3
3. Bidrag 1 pct # side 6
4. Øvrige betingelser # side 7
5. Byggeskadefondens ydelser # side 8

Byggeskadefonden

September 2011



1. STØTTEDE RENOVERINGER OMFATTES OBLIGATORISK

Renoveringer omfattes obligatorisk, hvis de påbegyndes fra 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)

Støtte efter trækningsretten (§ 90) kan kun ydes til almene boligafdelinger.

Støtte efter renoveringsstøtteordningen (§ 91) og den almindelige driftsstøtteordning (§ 92) kan ydes til:

- almene boligafdelinger
- selvejende almene ældreboliger
- kommunale almene ældreboliger
- regionale almene ældreboliger
- selvejende almene ungdomsboliger
- friplejeboliger

Renoveringer af selvejende ungdomsboligbyggerier omfattes endvidere obligatorisk, hvis de påbegyndes fra den 1. juli 2011, og hvis de har fået tilsagn om støtte fra kommunen efter:

- renoveringsstøtteordningen for ungdomsboliger (§ 100)

2. INDBERETNING TIL BOSSINF RENOVERING

2.1 TRÆKNINGSRETEN (§ 90)

Når bygningssejeren har modtaget Landsbyggefondens tilsagn om støtte, skal bygningssejeren foretage indberetning via www.bsf.dk. Indberetningen omfatter bl.a. oplysninger om renoveringsfordeling på omfattede bygningsdele, jfr. punkt 2.4.

Derefter overføres data til BOSSINF Renovering, hvorefter Skema A oprettes med disse oplysninger. Bygningssejeren skal herefter via www.renovering.bossinf.dk indberette følgende oplysninger til BOSSINF Renovering:

- Skema A, når Byggeskadefonden meddeler, at det er oprettet
- Skema B, når licitationsresultatet foreligger, og inden renoveringen påbegyndes
- Faktiske påbegyndelses- og afleveringsdatoer, når entreprenørerne har afleveret renoveringsarbejderne
- Skema C, når byggeregnskabet er godkendt

Ved påbegyndelse forstås det tidspunkt, hvor renoveringsarbejderne fysisk iværksættes, f.eks. ved at byggepladsen etableres.

2.2 RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN OG DEN ALMINDELIGE DRIFTSSTØTTEORDNING (§§ 91 OG 92)

Stamoplysninger overføres fra støttesagen til BOSSINF Renovering, hvorefter Skema A oprettes med disse oplysninger. Bygningsejeren skal herefter via www.renovering.bossinf.dk indberette følgende oplysninger til BOSSINF Renovering:

- Skema A, når Landsbyggefonden meddeler, at det er oprettet
- Skema B, når licitationsresultatet foreligger, og inden renoveringen påbegyndes
- Faktiske påbegyndelses- og afleveringsdatoer, når entreprenørerne har afleveret renoveringsarbejderne
- Skema C, når byggeregnskabet er godkendt

Ved påbegyndelse forstås det tidspunkt, hvor renoveringsarbejderne fysisk iværksættes, f.eks. ved at byggepladsen etableres.

2.3 RENOVERINGSSTØTTEORDNINGEN FOR UNGDOMSBOLIGER (§ 100)

For så vidt angår renoveringer af selvejende ungdomsboliger med støtte efter almenboliglovens § 100, skal skema A, B og C indberettes og godkendes af kommunen i BOSSINF-STB som hidtil. Skemaerne er ændret, så fonden får de fornødne oplysninger.

2.4 OMFATTEDE BYGNINGSDELE

Af hensyn til vores sagsbehandling og planlægning skal renoveringsarbejderne fordeles på bygningsdele som følger:

1. Tag

Omfatter alle former for tage inkl. tagkonstruktionen og lofterne. Kviste, ovenlys, skotrender, tagrender o.l. er også omfattet.

2. Ydervægge

Omfatter alle former for ydervægge inkl. bagvægge. Karnapper, udestuer o.l. er også omfattet.

3. Døre og vinduer

Omfatter alle former for udvendige døre og vinduer. Porte, lemme o.l. er også omfattet ligesom sålbænke og inddækninger.

4. Altaner og altangange

Omfatter alle altaner og altangange af beton, stål, træ m.v. Søjler, bjælker og bæringer til altanerne/altangangene er også omfattet.

5. Etageadskillelse

Omfatter alle etageadskillelser inkl. hele dækkets opbygning med gulve og lofter. Etageadskillelser over kældre, teknikgange o.l. er også omfattet.



6. Fundament og kælder

Omfatter alle typer fundamenter og terrændæk samt alle bygningsdele i kældre. Pælefundamenter, brøndfundamenter, fundamentsbjælker o.l. er omfattet ligesom udvendige kældertrapper og lyskasser er omfattet

7. Vådrum

Omfatter alle rum med gulv afløb f.eks. badeværelser, toiletter, bryggerser m.v. Alle bygningsdelene i vådrummene er omfattet ekskl. installationer og sanitet.

8. Afløb i jord og i bygninger

Omfatter alle afløbsinstallationerne fra forbrugssted til stikledningens tilslutning. Pumpebrønde, benzinudskillere, dræn, faskiner o.l. er også omfattet.

9. Tekniske anlæg

Omfatter alle varmeanlæg, vandinstallationer, ventilationsanlæg og el-anlæg. Anlæg til vedvarende energi samt specielle anlæg som f.eks. elevatorer, sprinkleranlæg, skraldsug o.l. er også omfattet.

10. Øvrige bygningsdele

Omfatter alle bygningsdele som ikke naturligt hører under de andre bygningsdele. Indvendige vægge, indvendige døre, køkkener, inventar i terræn o.l. hører til under øvrige bygningsdele.

11. Arealudvidelser

Omfatter alle bygningsdele, der indgår i nye fælleslokaler o.l. Fundamenter, ydervægge og tage er således omfattet.

Fordelingen af renoveringsarbejdernes økonomi indberettes af bygningsejeren på skema A, B og C.



3. BIDRAG 1 PROCENT

3.1 BEREGNINGSGRUNDLAG

Bidraget til fonden udgør 1 pct. af de samlede anskaffelsesudgifter inkl. moms til projektering, udførelse, gebyrer, moms, byggelånsrenter og øvrige omkostninger til renoveringsprojektet.

3.2 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.

3.3 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.



4. ØVRIGE BETINGELSER

4.1 KRAV OM MINDSTE ANSKAFFELSESSUM

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

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

Beløbene pristalsreguleres. Det sker første gang i 2012.

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 p.t. 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. 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 den til enhver tid gældende bekendtgørelse om bygningsdrift p.t. nr. 770 af 27. juni 2011 om bygningsdrift.

4.4 KRAV OM ORGANISERING SOM EN BYGGESAG

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 og udarbejde en rapport, hvor svigt og skader beskrives.

I god tid inden bygningsejerens 1-års gennemgang med entreprenørerne vil vi fremsende rapporten sammen med vores konklusioner af eftersynet, således at dette 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.

Rapporten og vores konklusioner heraf vil bygningsejeren modtage, således at disse 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 inden 20 år efter afleveringen på www.bsf.dk.

Vi vil vurdere, om der er tale om dækningsberettigede skader efter samme retningslinier, som gælder for nybyggeriet. Der er dog den undtagelse, at det er en forudsætning for skadedækning, 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.

Vi gennemfører herefter udbedring af de dækningsberettigede skader. Dette sker fortrinsvis ved, at vi antager en teknisk rådgiver, som forestår udbedringen ved at indgå aftale med de relevante entreprenører, føre tilsyn med udbedringsarbejderne og udarbejde byggeregnskab.

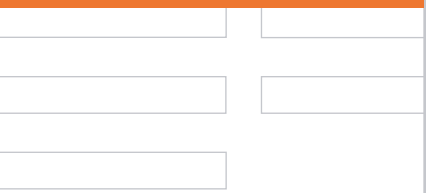
5.3 HVAD ER EN BYGGESKADE?

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 nedsætter 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.

Skader vedrørende renoveringsarbejder kan kun opnå dækning i det omfang arbejderne udgør en forbedring eller fornyelse. Det indebærer, at vedligeholdelses- og opretningsarbejder, der indgår i det samlede projekt, men har karakter af delvise udskiftninger eller reparationer, ikke senere vil kunne opnå skadedækning.



BYGGESKADDEFONDEN

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