



Frivillig

byggeskedeforsikring af

RENOVERINGS- PROJEKTER

FRIVILLIG 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 bygningsejeren frivilligt tilmelder ordningen.

Vejledningen er primært møntet på almene boligorganisationers boligafdelinger, men finder tilsvarende anvendelse på de øvrige boligtyper (kommunale og regionale ældreboliger, selvejende ungdomsboliger, selvejende ældreboliger og friplejeboliger).

INDHOLD

1. Ansøgning til fonden – indberetning til BOSSINF Renovering # side 3
2. Bidrag 1 procent # side 5
3. Projekter der omfattes # side 6
4. Øvrige betingelser # side 7
5. Byggeskadefondens ydelser # side 8

Byggeskadefonden

September 2011

1. ANSØGNINGER TIL FONDEN INDBERETNING TIL BOSSINF RENOVERING

1.1 RENOVERINGER PÅBEGYNDT FØR 1. JULI 2011 – OVERGANGSORDNING

Ansøgning til fonden

Renoveringer, der afleveres fra 1. juli 2011, kan bygningsejeren på www.bsf.dk ansøge om at få byggeskadeforsikret. Bygningsejeren skal bl.a. oplyse om renoveringens fordeling på omfattede bygningsdele, jfr. punkt 1.4.

Ansøgning skal ske, før entreprenøren afleverer renoveringsarbejderne til bygningsejeren. Ansøgning bør normalt ske i god tid, således at fonden kan udsende bidragsopkrævning, og bygningsejeren kan indbetale bidraget på 1 pct. senest den dag, hvor entreprenøren afleverer renoveringsarbejderne.

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 oplysninger til BOSSINF Renovering:

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

For så vidt angår renovering 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.

1.2 RENOVERINGER PÅBEGYNDT FRA 1. JULI 2011 – PERMANENT ORDNING

Ansøgning til fonden

Renoveringer, der påbegyndes fra 1. juli 2011, og som ikke obligatorisk omfattes af fonden, kan bygningsejeren på www.byggeskadefonden.dk ansøge om at få byggeskadeforsikret. Bygningsejeren skal bl.a. oplyse om renoveringens fordeling på omfattede bygningsdele, jfr. punkt 1.4.

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 oplysninger 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 godkendt

1.3 RENOVERINGER PÅBEGYNDT FRA 1. JULI 2011 - OBLIGATORISKE

Renoveringer omfattes obligatorisk af Byggeskadefonden, hvis de påbegyndes fra den 1. juli 2011, og hvis de får tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden efter:

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

Renoveringer af selvejende ungdomsboliger omfattes obligatorisk af Byggeskadefonden, hvis de påbegyndes fra den 1. juli 2011, og hvis de får 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.

1.4 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, skralsug 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.



2. BIDRAG 1 PROCENT

2.1 BEREGNINGSGRUNDLAG

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

Bidraget beregnes således også af de udgifter til vedligeholdelsesarbejder, 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. PROJEKTER DER OMFATTES AF ORDNINGEN

3.1 HVILKE PROJEKTER OMFATTES AF ORDNINGEN?

Renoveringsprojektet skal medføre fornyelser og/eller forbedringer af væsentlige bygningsdele, hvis projektet skal omfattes af byggeskadeforsikringen. Byggeskader vedrørende renoveringsarbejder kun kan opnå dækning i det omfang, arbejderne udgør en forbedring eller fornyelse.

Som eksempler på fornyelser og/eller forbedringer kan nævnes:

- Tagarbejder på hele tagflader
- Fornyelse af tagbelægninger (bortset fra nyt overpap på tagpapbelægning eller ny tagdug), fornyelse af undertage, efterisolering, fornyelse af eller montering af nye kviste, tagvinduer, udluftnings- og ventilationskanaler, samt fornyelse af skotrender, inddækninger, tagrender og tagnedløb.
- Facadearbejder på hele facader
- Fornyelse af facadebeklædninger, montering af nye facadebeklædninger, herunder udvendige efterisoleringer, indvendige efterisoleringer af ydervægge, efterisoleringer af sokler, fornyelse af altaner, montering af nye altaner, lukning af eksisterende altaner, udskiftning eller reparation af murværk.
- Vinduer og yderdøre i hele bygninger eller i hele facader
- Fornyelse af vinduer og yderdøre.
- Baderum i hele bygninger
- Fornyelse af loft, gulv- og vægbeklædninger og tilhørende VVS samt etablering af nye baderum.
- Vand- og afløbsinstallationer i eller omkring bygninger samt dræn m.v. Fornyelse eller nye vand- og afløbsinstallationer.
- Ventilations-, varme- eller varmegenvindingsanlæg i bygninger. Fornyelse af eksisterende og etablering af nye anlæg

Delvise udskiftninger eller reparationer af bygninger og bygningsdele anses ikke som forbedringer eller fornyelser. Det samme gælder påføring af ny overfladebehandling og udskiftning af slidlag eller sliddele. De pågældende arbejder kan dog opnå skadedækning, hvis der er tale om følgearbejder til fornyelses- og/eller forbedringsarbejder.



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 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. Socialministeriet har udstedt bekendtgørelse nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring til afløsning af den tidligere bekendtgørelse fra 2004.

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.

Socialministeriet har udstedt bekendtgørelse nr. 770 af 27. juni 2011 om bygningsdrift til afløsning af den tidligere bekendtgørelse fra 2005.

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 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.

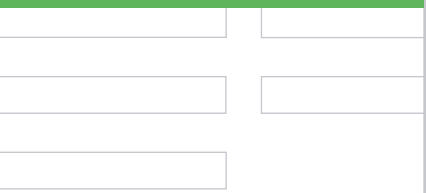
5.3 HVAD ER EN BYGGESKADE?

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