

BvB



SAMMENFATNING

Jagtvej 213-215 A og B
2100 København Ø.

Sag nr. 2012-0072

5-ÅRS eftersyn – sammenfatning

Eftersynsdato: 4. september 2019

Indholdsfortegnelse

Bygningsdele uden observerede byggetekniske problemer	3
BvB's byggetekniske bemærkninger	3
Oversigt over bygningsdelenes tilstand	7
BvB's gruppering af de registrerede byggetekniske problemer	9
Dine opgaver og ansvar som ejer.....	10

Bygningsdele uden observerede byggetekniske problemer

Tag: tagrender–nedløb

Facader:

Vinduer: vinduer–altandøre, fuger

Udvendige døre: døre til gade, gård og kælder, fuger

BvB's byggetekniske bemærkninger

Eftersynet som er grundlaget for eftersynsrapporten og denne sammenfatning er baseret på stikprøvevis kontrol.

Alle relevante "Observerede problemer" fra eftersynsrapporten er medtaget i denne sammenfatning. Brug disse aktivt under gennemgangen med byggesagens rådgiver og entreprenører. Ansvar for de eventuelle byggetekniske problemer kan ligge hos begge parter.

Projektmateriale, som BvB modtager, er ikke altid komplet og ajourført. Det kan derfor ofte være svært for eftersynsfirmaet at vurdere, hvad der har været omfattet af byggesagen. Derfor kan der være registreret problemer, som ikke stammer fra byfornyelsen.

TAG

Tagdækning – rygning, andet problem

Manglende rækværk for arbejde på tag

BvB har konstateret at der er opsat rækværk på tag. BvB kan ikke vurdere om dette rækværk er dækkende for hele taget, om det er sikkert, eller om det er midlertidigt opsat. Det er ejers ansvar, at sikre forhold ved arbejde på bygning.

BvB kan ikke vurdere om der er udført lovpligtigt rækværk på taget for sikkerhed ved arbejder og vedligehold af tagfladen.

Der henvises til Håndbogen – **Arbejds miljø i bygge og anlæg – Arbejde på tage**

TAG

Inddækninger – taghætter

Inddækninger - taghætter, andet problem

Problem registreret ved 1 års eftersyn, der henvises til 1 års sammenfatning.

Der mangler dokumentation for skillelag bag zink inddækninger. BvB har fortsat ikke modtaget dokumentation for , at der er udført struktureret skillelag bag zinkinddækning.

Du skal sikre at den udbedte dokumentation, udleveres til BvB.

TAG

Inddækninger - taghætter

Manglende udluftning af inddækning

Der er registreret manglende ventilation af inddækning, da der er på svejst en lang bane tagpap.

Dette medfører af inddækning ikke kan bortventilere fugt.

Fugten vil kondensere på de kolde flader som bliver opfugtede hvilket på længere sigt kan resultere i svamp eller råd i træværket.

Da opfugtning inde bag zink inddækning ikke umiddelbart er synlig, er der risiko for at omfanget af et råd- eller svampeangreb kan blive meget omfattende, inden det bliver opdaget.

Du skal sikre, at inddækningen bliver ventileret.

TAG

Inddækninger - taghætter

Utæt inddækning

Der er registreret utæt inddækning.

Utætheder i inddækninger tillader vand at trænge ind i tagkonstruktionen og opfugter træværket, hvilket på sigt kan medføre råd eller svamp.

Du skal sikre, at utætheden bliver fundet og afhjulpet, inden der sker større følgeskader.

Der henvises til TEG 36, BYG-ERFA-blad nr. (37) 12 07 20 og (37) 17 11 25

TAG

Tagterrasser

Utilstrækkelig inddækningshøjde

Problemet er registreret ved 1 års eftersyn, der er henvises til 1 års sammenfatning.

Det fremgår af ERFA-BLAD , at inddækningshøjden mellem tagmembranen og opkant ved døre bør være 150 mm. Inddækningshøjden ved siden af terrassedøre er tilsyneladende de anbefalede 150 mm.

Du skal sikre at inddækningshøjde opfylder minimumskravet på 150 mm.

Der henvises til BYG-ERFA-blad nr. (23) 18 12 10

FACADER

Facader - gavle

Facade er opfugtet / Opfugtning af vindspærreplader

Problemet er registreret ved 1 års eftersyn, der er henvises til 1 års sammenfatning.

Vindspærre plader ved terræn viste tegn på opfugtning, og var flere steder på kanter smuldrende ved berøring.

TILTAG: Der henvises til anbefalinger under Facader – Facader – gavle: Problem der stammer fra anden bygningsdel / Korrosion af beslag og befæstelser.

FACADER

Facader - gavle

Mangelfuld brandsikring / Der er anvendt PU-skum i konstruktionen

Problemet er registreret ved 1 års eftersyn, der er henvises til 1 års sammenfatning.

Det oplyses til BvB ved formødet , at der ikke er handlet på det registrerede svigt med anvendelse af PU-skum i konstruktionen fra 1 års sammenfatning.

FACADER

Facader - gavle

Problem der stammer fra anden bygningsdel / Korrosion i beslag og befæstelser

Problemet er registreret ved 1 års eftersyn, der er henvises til 1 års sammenfatning.

Der henvises til 1 års eftersynsrapport og sammenfatning, samt rapporter fra Bevaring og Naturvidenskab, Miljøarkæologi og Materialeforskning og korrespondance herom.

FACADER

Facader - gavle

Facade – gavle, andet problem / Regnskærm er partiel åben

Problemet er registreret ved 1 års eftersyn, der er henvises til 1 års sammenfatning.

FACADER

Facader - gavle

Facade – gavle, andet problem / Utæthed i dampspærre

Problemet er registreret ved 1 års eftersyn, der er henvises til 1 års sammenfatning.

FACADER

Facader - gavle

Facade – gavle, andet problem / Dokumentation for statik

Problemet er registreret ved 1 års eftersyn, der er henvises til 1 års sammenfatning.

Oversigt over bygningsdelenes tilstand

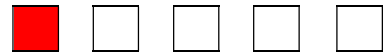
Det fremgår af oversigten herunder, om der er registreret problemer i den enkelte bygningsdel eller installation, om problemet skal udbedres, eller det kan klares under den almindelige drift. Grupperingen er nærmere uddybet på næste side.

	Gruppe 4	Gruppe 3	Gruppe 2	Gruppe 1	Gruppe 0
TAG					
Tagdækning - rygning					
Andet problem, manglende rækværk på tag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
TAG					
Inddækninger - taghætter					
Andet problem, der mangler dok. for skillelag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TAG					
Inddækninger - taghætter					
Manglende udluftning af inddækning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TAG					
Inddækninger - taghætter					
Utæt inddækning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TAG					
Tagterrasse					
Utilstrækkelig inddækningshøjde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

FACADER

Facader – gavle

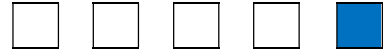
Facade er opfugtet
/ Opfugtning af vindspærreplader



FACADER

Facader – gavle

Mangelfuld brandsikring



FACADER

Facader – gavle

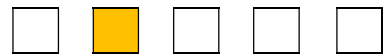
Problem der stammer fra anden Bygningsdel
/Korrosion i beslag og befæstelser



FACADER

Facader – gavle

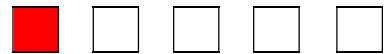
Facade gavle, andet problem
/Regnskærm er partiel åben



FACADER

Facader – gavle

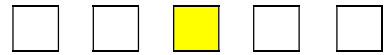
Facade gavle, andet problem
/Utæthed i dampspærre



FACADER

Facader – gavle

Facade gavle, andet problem
/Dokumentation for statik



BvB's gruppering af de registrerede byggetekniske problemer

Vi har placeret hvert enkelt af de registrerede byggetekniske problemer i en af fem mulige grupper:

Gruppe 4

Væsentlige byggetekniske svigt eller byggeskader i større omfang, der med stor sandsynlighed vil udvikle sig yderligere.

- Du skal sørge for, at byggesagens parter omgående afhjælper problemet for at undgå større person-, bygnings- og/eller følgeskader.

Hvis du ikke kan få byggesagens parter til omgående at anerkende og iværksætte en afhjælpning af problemet, opfordrer vi dig til at anmelde forholdet til BvB, da der kan være tale om en dækningsberettiget skade.

Gruppe 3

Byggetekniske svigt eller byggeskader.

- Du skal sørge for, at byggesagens parter snarligt afhjælper problemet for at undgå større skader.

Gruppe 2

Mindre byggetekniske svigt eller byggeskader af beskedent omfang – eller en u hensigtsmæssig løsning er anvendt.

- Du skal sørge for, at byggesagens parter afhjælper problemet nu for at sikre almindelig drift fremover.

Gruppe 1

Minimale byggetekniske problemer af ubetydeligt omfang.

- Du skal afhjælpe problemerne under ejendommens almindelige drift og vedligehold.

Gruppe 0

Ikke omfattet af den støttede byggesag

- En byggeteknisk indsats fremgår af projektet, men er ikke udført, eller
- vi har set et byggeteknisk problem eller en skade, der ikke skyldes den støttede byfornyelse, eller
- vi har set et brandteknisk problem, som du skal kontakte din kommune omkring.

Dine opgaver og ansvar som ejer

Det er dit ansvar at sørge for, at de registrerede byggetekniske svigt og skader bliver udbedret.

Det er ikke nødvendigvis alle svigt og skader, du kan drage nogen til ansvar for, selv om de er nævnt i eftersynsrapporten eller denne sammenfatning. Er der fx tale om forhold, der ikke har været omfattet af byfornyelsen, eller som hører til driften af ejendommen, må du selv betale for at få dem udbedret.

Er du i tvivl om, hvorvidt du vil reklamere over alle de registrerede forhold, anbefaler vi, at du kontakter en byggeteknisk og/eller juridisk rådgiver og gennemgår sagen med dem/denne.

Vi anbefaler desuden, at du sørger for at projektet og udførelsen af arbejderne er tilstrækkeligt dokumenteret. Opstår der senere en byggeskade, vil BvB's dækning bl.a. være afhængig af den foreliggende dokumentation af projektet og de udførte arbejder.

Reklamation

Når du har gennemgået denne sammenfatning og eftersynsrapporten er det vigtigt, at du skriftligt reklamerer over for eventuelt ansvarlige så hurtigt som muligt, og inden der er gået ét år fra afleveringen.

Vi vedlægger forslag til et reklamationsbrev. Brevet skal rettes til efter de faktiske forhold. Kopi af denne sammenfatning og relevante uddrag af eftersynsrapporten bør sendes sammen med reklamationsbrevet.

Ved reklamation afbrydes ansvarsperioden. Selv om rådgiveren og entreprenøren er ansvarlige for fejl og mangler i fem år, kan du ikke vente til 5-års gennemgangen med at reklamere, når du allerede ved BvB's 1-års eftersyn er blevet gjort opmærksom på et byggeteknisk problem. Du skal straks reklamere.

Du skal desuden inden for rimelig tid følge op på ubesvarede eller afviste reklamationer. Hvis du ikke reklamerer så hurtigt som muligt eller følger op på reklamationerne, risikerer du at tabe en efterfølgende sag mod entreprenøren eller rådgiveren på grund af passivitet. Samtidig risikerer du også at miste muligheden for skadedækning hos BvB.

Sikkerhedsstillelse

Den sikkerhedsstillelse på 2%, som entreprenøren har stillet efter reglerne i AB92, bortfalder, når der er gået fem år, fra ombygningen er afleveret, med mindre der er påvist fejl og mangler. Det er derfor vigtigt at du reklamerer, så snart du er blevet opmærksom på fejl og mangler, fordi entreprenørens sikkerhedsstillelse kan bruges til at

dække omkostningerne ved, at du eventuelt må betale for at udbedre det, som entreprenøren burde have udbedret.

Vedligehold af ejendommen

Der er jf. "*Bekendtgørelse om bygningsdrift vedrørende bygninger omfattet af Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB)*" krav til at der udarbejdes en plan for drift og vedligeholdelse for alle bygningsdele, hvor der er givet offentlig støtte.

Vedligehold skal sikre ejendommen mod følger af slid, ælde og svigt. Vedligehold omfatter samtlige aktiviteter, der har til formål at opretholde ejendommens funktion og levetid, og derigennem kvalitet og brugsværdi.

Vedligehold omfatter almindeligt vedligehold, planlagt og periodisk vedligehold, fornyelser og hovedstandsættelse.

Det er derfor vigtigt, at du vedligeholder din ejendom, særligt med henblik på at modvirke skader.

Almindeligt vedligehold

Ved almindeligt vedligehold forstås de løbende vedligeholdsarbejder (akut eller efter behov), der foretages, når der konstateres skader eller andre svigt på dele af byggeriet og dets installationer.

Planlagt og periodisk vedligehold

Ved planlagt og periodisk vedligehold forstås de forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning.