

Udskriftsdato: 29. november 2023

VEJ nr 9507 af 22/06/2018 (Gældende)

Vejledning om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger

Ministerium: Social-, Bolig- og Ældreministeriet

Journalnummer: Erhvervsmin., Erhvervsstyrelsen, j.nr. 2018-3449

Vejledning om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Formål med udarbejdelse af vedligeholdelsesplan
3. Fordele ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner
4. Vedligeholdelse
 - 4.1. Forsvarlig vedligeholdelsestilstand
 - 4.2. Særligt om indeklime
5. Hvilke ejendomme er omfattet af krav om vedligeholdelsesplan.
6. Hvornår skal der udarbejdes en vedligeholdelsesplan
7. Udgifter
8. Vedligeholdelsesplanen
 - 8.1. Generelt om typer af vedligeholdelsesarbejder
 - 8.2. Arbejder omfattet af vedligeholdelsesplanen
 - 8.3. Bygningsdele omfattet af vedligeholdelsesplanen
 - 8.4. Tidsplan for gennemførelse
 - 8.5. Prissætning
 - 8.6. Metodefrihed
 - 8.7. Udsendelse af vedligeholdelsesplanen

1. Indledning

Med ændring af andelsboligloven, der trådte i kraft den 1. juli 2018, blev der som noget nyt indført krav om, at der inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal foreligge en vedligeholdelsesplan for en periode på mindst 15 år.

Ved lovændringen blev der samtidig indført et krav om, at vedligeholdelsesplanen skal opdateres minimum hvert 5. år, samt at bestyrelsen ved opdatering skal påse, at vedligeholdelsesplanen dækker en periode på mindst 15 år. Der er ligeledes indført et krav om, at bestyrelsen skal påse at andelsboligforeningens faste ejendom vedligeholdes i overensstemmelse med den vedligeholdelsesplan, der senest har været forelagt på foreningens generalforsamling.

Formålet med ordningen er at sikre den mest hensigtsmæssige vedligeholdelse af andelsboligforeningers ejendomme ved, at bestyrelsen tager stilling til vedligeholdelse som led i den almindelige drift.

Erhvervsministeren har i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, fastsat nærmere regler om den nye ordning. Denne vejledning uddyber indholdet af bekendtgørelsen, samt giver generel vejledning, eksempler og råd til stiftende andelshavere, rådgivere og bestyrelser, som skal udarbejde og ajourføre vedligeholdelsesplaner på ejendomme tilhørende andelsboligforeninger efter de nye regler.

2. Formål med udarbejdelse af vedligeholdelsesplan

Efter byggeloven har andelsboligforeningen pligt til at holde ejendommen i forsvarlig stand, så den ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler.

Reguleringen er af offentligretlig karakter og varetager på dette område de samfundsmæssige interesser i, at bebyggelser holdes forsvarligt vedlige og ikke er behæftet med væsentlige mangler, der kan skabe fare for ejendommens beboere eller andre.

Erfaringerne viser, at de midler, der bruges på løbende vedligehold efter en gennemtænkt plan og prioritering af vedligeholdelsesbudgettet, giver mulighed for at udføre arbejderne på de rigtige tidspunkter af året og planlægge tingene ud fra en helhedsbetragtning, hvilket samlet set gør projekterne billigere end akut skadesafhjælpning. Langsigtet vedligeholdelsesplanlægning er således nøglen til at holde en ejendom i optimal stand, at undgå unødige skader og samtidig spare store udgifter til vedligeholdelse. Formålet med ordningen er at gøre vedligeholdelse til en gennemskuelig proces, der sikrer så stor økonomisk og teknisk sikkerhed omkring ejendommen som muligt.

Efter de nye regler i andelsboligloven, der er trådt i kraft den 1. juli 2018, skal der udarbejdes en 15-årig vedligeholdelsesplan for alle nystiftede andelsboligforeninger. Planen skal revideres mindst hvert 5. år.

Det nye krav om udarbejdelse af 15-årige vedligeholdelsesplaner vil medvirke til at begrænse vedligeholdelsesudgifterne, undgå vedligeholdelsefterslæb og samtidig være med til at sikre, at bygningen danner en brugbar fysisk ramme om boligerne, og at bygningen er i en forsvarlig stand af hensyn til bruges og omgivelseres sikkerhed.

3. Fordele ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner

Kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger er af offentligretligt karakter, men det er vigtigt at understrege, at udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner giver betydelige fordele for andelsboligforeningen og andelshaverne.

Andelsboligforeningen får

- Et bedre overblik over ejendommens samlede driftsøkonomi.
- Planlægning af vedligeholdelsesarbejder i god tid.
- Hensigtsmæssig prioritering af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.
- Højere grad af sikkerhed for, at vedligeholdelse af ejendommen gennemføres, når det er nødvendigt.
- Optimering af vedligeholdelsesindsatsen bidrager til en bedre ressourceudnyttelse i samfundet generelt.
- Det er billigere at vedligeholde end at forny, og den vedligeholdte bygning nedslides ikke så hurtigt som den, der får lov til at forfalde.
- En godt vedligeholdt og drevet ejendom giver en bedre daglig brug og mindre risiko for udvikling af større bygningskader.
- Ejendommens økonomi forbliver sund og gensalgsværdien øges.
- Forsikringsdækninger vil kunne opretholdes, og udgifterne hertil vil kunne holdes nede.

4. Vedligeholdelse

4.1 Forsvarlig vedligeholdelsestilstand

At bygningen skal være i forsvarlig stand indebærer, at der må gribes ind, hvis der er fareforvoldende eller vedligeholdelsesmæssige mangler ved ejendommen.

Oftest vil det være risikoen for konstruktive svigt som følge af nedslidning eller erosion/korrosion samt utætheder i klimaskærmen eller andre bygningstekniske svigt, der udgør de mest iøjnefaldende faremomenter.

Der kan imidlertid også forekomme svigt i installationer og afløbssystemer, der vil kunne forvolde skade på såvel ting som personer.

Kravet om, at bygningen er i en forsvarlig stand, kan ikke generelt relateres til bestemte bygningsdele, men må for hver enkelt bygning konkretiseres ud fra en samlet vurdering af bygningens konstruktion, anvendelsen, den øjeblikkelige, tekniske og vedligeholdelsesmæssige tilstand samt de relevante offentlige forskrifter.

Omfanget og hyppigheden af vedligeholdelse og fornyelse må for hver enkelt bygning bestemmes ud fra de faktorer, som har med bygningens opførelse og anvendelse at gøre, såsom:

- De anvendte byggematerialers holdbarhed og dertil knyttede vedligeholdskrav.
- Bygningens beliggenhed, indretning og brug.
- Krav til standard og bygningslevetid.

Der kan således ikke fastlægges ensartede retningslinjer for alle bygninger, men vedligeholdelsesplanen må omfatte alle bygningsdele, som er en forudsætning for, at en bygning kan fungere tilfredsstillende i hele sin levetid.

Andelsboligforeningen må i øvrigt i vedtægterne tage stilling til, om vedligeholdelsespligten for nogle dele omfatter andelshaverne, såsom f.eks. køkken og bad samt elementerne heri. Såfremt andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten for disse dele, skal de indgå i vedligeholdelsesplanen.

4.2 Særligt om indeklima

Når man ser på bygningen som fysisk ramme for de funktioner, der foregår i den, kan der i særlig grad peges på indeklimaets betydning for brugere samt sammenhængen mellem et tilfredsstillende indeklima og god vedligeholdelse og fornuftig drift af ejendommen.

Ved indeklima forstås i denne sammenhæng den del af det fysiske indeklima, der bestemmes af bygningen, herunder bygningens installationer, de anvendte byggematerialer samt indretningen og brugen af bygningen. Udenfor falder indeklimapåvirkninger fra møbler, andet inventar og beboernes brug af bygningen. Et godt indeklima er af afgørende betydning for menneskets sundhed, trivsel, arbejdsindsats og produktivitet og er derfor en væsentlig samfundsøkonomisk faktor. God vedligeholdelse og drift har stor indflydelse på fastholdelsen af et godt indeklima.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen bør derfor løbende have fokus på indeklimaet og i rimeligt omfang reagere på klager og undersøgelser og sætte ind på at få ulemper kortlagt og afhjulpet. Bestyrelsen bør også forsyne andelshavere, lejere og andre brugere med anvisninger om bygningsbestemte indeklimatiske forhold, såsom udluftning, og holde sig ajour med ny viden på området, som kan være relevant i eksisterende byggeri.

5. Hvilke ejendomme er omfattet af krav om vedligeholdelsesplan

Lovens krav om udarbejdelse og revision af 15-årige vedligeholdelsesplaner omfatter ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, hvor foreningen er stiftet den 1. juli 2018 eller senere.

Har en andelsboligforening, stiftet den 1. juli 2018 eller senere, erhvervet en ejendom, der modtager eller har modtaget støtte efter reglerne i lov om byfornyelse og udvikling af byer *eller* reglerne i den tidligere lov om byfornyelse, og som derfor har haft pligt til at udarbejde drifts- og vedligeholdelsesplaner som betingelse for støtten, er denne pligt afløst af pligten i andelsboligloven om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan. Andelsboligforeningen skal således ikke udarbejde to vedligeholdelsesplaner.

En andelsboligforening, som erhverver en ejendom beliggende i en kommune, hvor boligreguleringslovens kapitel IIIV finder anvendelse, og som på tidspunktet for foreningens stiftelse den 1. juli 2018 eller senere, udlejer flere end 6 boliger i ejendommen, er ikke være omfattet af § 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

6. Hvornår skal der udarbejdes en vedligeholdelsesplan

Loven kræver, at andelsboligforeninger der er stiftet den 1. juli 2018 eller senere, inden indgåelse af en aftale om erhvervelse af en ejendom, skal have udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Planen skal omfatte planlagt, periodisk vedligeholdelse herunder fornyelser i den kommende 15 års periode. Vedrørende indholdet af planen se nærmere under punkt 8. Bestyrelsen i andelsboligforeningen er forpligtet til at revidere og ajourføre planen mindst hvert 5. år. Ajourføringen skal ske både i forhold

til de arbejder, der indgår i den gældende plan, og i forhold til de arbejder, som falder i den følgende 15-årsperiode.

Der er ikke i lovgivningen fastsat procedurekrav til selve udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen i andelsboligforeningen er frit stillet med hensyn til, om den selv eller en rådgiver skal stå for udarbejdelse og revision af planen.

I praksis vil det være de pågældende lejere, der ønsker at stifte andelsboligforeningen, eller den allerede stiftede andelsboligforening og dennes rådgiver, der skal sikre, at vedligeholdelsesplanen udarbejdes og forelægges alle (potentielle) andelshavere inden erhvervelse af ejendommen.

7. Udgifter

Udgifterne til udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen afholdes af andelsboligforeningen.

8. Vedligeholdelsesplanen

Vedligeholdelsesplanen skal foreligge ved stiftelsen af en privat andelsboligforening og skal revideres og opdateres minimum hvert 5. år. Vedligeholdelsesplanen skal ved revision og opdatering indeholde periodisk vedligehold af ejendommen i den kommende 15 års periode. Planen må gerne række længere frem, men ikke kortere.

En vedligeholdelsesplan er en skønnet oversigt over de større arbejder, som det forventes at der skal udføres på ejendommens bygningsdele og materialer – set i forhold til disses levetid og tilstand. Vedligeholdelsesplanen er således et konkret planlægningsværktøj til brug for vurderingen af den enkelte ejendoms behov for vedligeholdelse i den kommende 15 års periode.

Vedligeholdelsesplanen tager udgangspunkt i en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som fastslår den enkelte bygningsdeles aktuelle tilstand. I vedligeholdelsesplanen skal angives, hvilke konkrete vedligeholdelsesarbejder på de enkelte bygningsdele der skal foretages, for at ejendommen er i forsvarlig byggeteknisk og vedligeholdelsesmæssig stand, jf. § 5 i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Generelt må det altid lægges til grund, at bygningsdele skal holdes vedlige, og at der således skal regnes med udgifter hertil. I vedligeholdelsesplanen skal derfor angives et overslag over udgifterne til gennemførelse af arbejderne.

8.1 Generelt om typer af vedligeholdelsesarbejder

Vedligeholdelse af en bygning skal sikre bygningen mod følger af slid, ælde og svigt. Bygningsvedligeholdelse omfatter derfor de arbejder, der har til formål at opretholde bygningens ydeevne, og derigennem bygningens kvalitet og brugsværdi. Under begrebet bygningsvedligeholdelse hører både planlagt periodisk vedligeholdelse herunder fornyelser samt afhjælpende vedligeholdelse på bygningen. Herudover indgår eftersyn af bygningen og vurderingen af bygningens tilstand som en del af vedligeholdelsesarbejderne. Planlagt periodisk vedligeholdelse omfatter de forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Fornyelse omfatter udskiftning af bygningsdele eller installationer, hvis ydeevne er faldet til under acceptabelt niveau. Afhjælpende vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse, som foretages akut eller løbende efter behov, når der konstateres skader eller andre svigt på bygningen.

8.2 Arbejder omfattet af vedligeholdelsesplanen

Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger §§ 4 og 5, definerer, hvilke typer arbejder vedligeholdelsesplanen skal omfatte, og hvilke arbejder der falder uden for planen. Vedligeholdelsesplanen skal omfatte større planlagte, periodiske vedligeholdelsesarbejder herunder fornyelser.

Undtaget fra vedligeholdelsesplanen er afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som må foretages akut, når der opstår skader på ejendommen eller dennes installationer.

Undtaget fra vedligeholdelsesplanen er tillige arbejder, som er omfattet af indvendig vedligeholdelse, medmindre denne forpligtelse påhviler foreningen i henhold til dennes vedtægter.

8.3 Bygningsdele omfattet af vedligeholdelsesplanen

En vedligeholdelsesplan, jf. §§ 3-5 i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, omfatter vurdering af de i § 5, stk. 2 nævnte bygningsdele.

8.4 Tidsplan for gennemførelse

Vedligeholdelsesplanen skal angive tidspunkterne for arbejdernes gennemførelse fordelt over et tidsrum af minimum 15 år, jf. § 2, i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger.

8.5 Prissætning

Vedligeholdelsesplanens brugbarhed er afhængig af, at der skabes et overblik over de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre arbejderne. Vedligeholdelsesplanen skal derfor indeholde en angivelse af de økonomiske ressourcer, der er nødvendige for at efterleve planen, jf. § 5, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Det betyder, at de arbejder, der er anført i planen, skal prissættes i form af et overslag over udgifterne. Der er ikke krav om, at priserne baseres på indhentede tilbud. Udgiftsoverslaget kan omfatte både arbejdernes vedligeholdelses- og forbedringsdel. Prissætningen kan ske ud fra egne priserfaringer ved, at der kalkuleres en overslagspris på grundlag af driftsregnskaber, fakturaer, tilbud på tidligere vedligeholdelsesarbejder eller ud fra rammeaftaler, andelsboligforeningen har med ejendommens sædvanlige håndværkere. Alternativt kan priskalkulation ske efter prisbog eller it-prisværktøj, som findes på markedet.

8.6 Metodefrihed

Der er ikke opstillet formkrav til selve udformningen af vedligeholdelsesplanen. Andelsboligforeningens bestyrelse har metodefrihed omkring udformning og detaljeringniveau under forudsætning af, at andelsboligloven og bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger er iagttaget. Bestyrelsen vælger endvidere, om den selv eller en teknisk sagkyndig skal stå for udarbejdelse og revision af planen.

Vejledningen viser i bilag 1 et eksempel på opstilling af en vedligeholdelsesplan. Grundejernes Investeringsfond har udviklet It-værktøjet GI-Planlæg Vedligehold som en hjælp for udlejere og administratorer i den løbende vedligeholdelse af ejendomme. Værktøjet stilles gratis til rådighed på <http://gi.dk/Sider/GPV.aspx> og kan anvendes af såvel andelsboligforeningers bestyrelser som administratorer.

8.7 Udsendelse af vedligeholdelsesplanen

Bestyrelsen har ikke pligt til at udsende vedligeholdelsesplanen til lejerne på eget initiativ, men skal give andelshaverne og lejerne mulighed for at gøre sig bekendt med planen, hvis de anmoder om det.

Når vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, skal andelsboligforeningens bestyrelse give andelshavere og lejere adgang til at gøre sig bekendt med planen, hvis de anmoder om det, jf. bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger § 2, stk. 3 og stk. 4.

Har andelsboligforeningen en hjemmeside, vil forpligtelsen hertil kunne opfyldes ved en orientering til andelshavere og lejere om adgangen til via hjemmesiden at gøre sig bekendt med planen.

Bilag 1. Eksempel på opstilling af vedligeholdelsesplan

Under hver bygningsdel beskrives de arbejder, der skal gennemføres. Udgifterne til gennemførelse af arbejderne anføres under det år arbejderne forventes gennemført.

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032

01. Tagværk
02. Kælder/fundamenter
03. Facade/sokkel
04. Vinduer Udskiftning xx vinduer
05. Udvendige døre
06. Trapper
07. Porte
08. Etageadskillelse
09. Varmeinstallation
10. Afløbsinstallation
11. Kloakinstallation
12. Vandinstallation
13. Gasinstallation
14. Ventilation
15. Elinstallation
16. Udearealer

Erhvervsstyrelsen, den 22. juni 2018

HENNING STEENSIG

/ Claus Ulrich Schousboe