Fordeling af ansvar for bygnings-drift og -vedligehold

Principper for ansvarsfordelingen mellem lejere i statens ejendomme og Bygningsstyrelsen.



BYGNINGSSTYRELSEN

Indledning

Denne vejledning er til dig, der arbejder med vedligehold af bygninger og bygningsdrift i statslige ejendomme.Vejledningen er både målrettet dig, der er lejer i en statsejendom, og dig der er ansat i Bygningsstyrelsen.

Vejledningen beskriver de overordnede principper for, hvordan ansvaret for drift, service og vedligehold af Bygningsstyrelsens statslige ejendomme er fordelt mellem Bygningsstyrelsen og dig som lejer. Bygningsstyrelsen er ejer og udlejer af de statslige ejendomme, mens Bygningsstyrelsens kunder (ministerier, styrelser, domstole og politiet) er lejere af ejendommene. Universiteter er ikke omfattet af denne vejledning.

Vejledningen er version 1.0 og vil blive revideret løbende.

Version 1.0 I november 2025

Overordnet ansvar

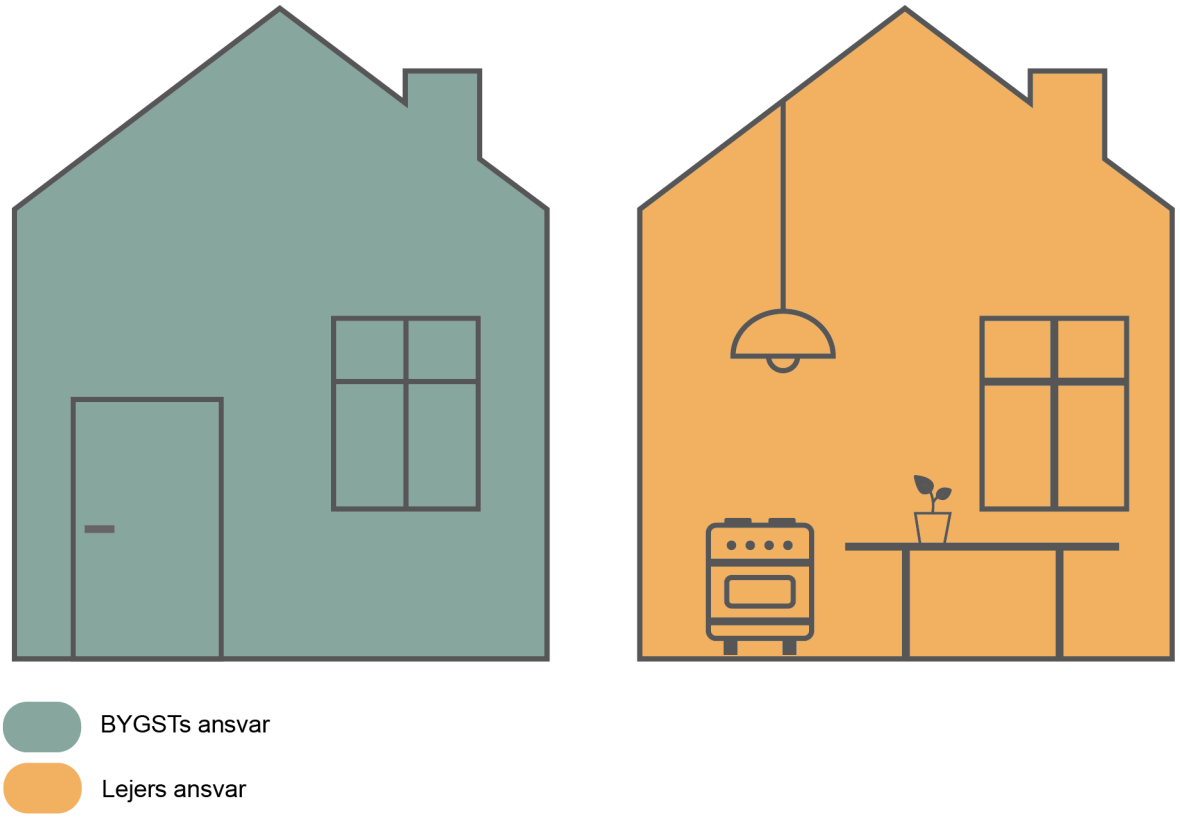
Ansvaret for vedligehold og drift af de statslige ejendomme er delt mellem lejeren og Bygningsstyrelsen efter to overordnede principper, som er beskrevet i boksene herunder.

Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen (BYGST) varetager det udvendige vedligehold af fx vinduer og tag, vedligehold af tekniske basisinstallationer som fx automatisk brandanlæg (ABA) samt den tekniske drift af ejendommen.

Lejer

Lejer varetager det indvendige vedligehold. Det er eksempelvis maling og gulvbehandling samt en række elementer i forhold til VVS, køkkeninventar, låse og lignende. Derudover varetager lejer som udgangspunkt vedligehold af egne særinstallationer som fx ADK-systemer, produktionsudstyr, særlige køleanlæg og udsug, laboratorier og UPS-anlæg.



BYGSTs ansvar

Lejers ansvar

Fordeling af udgifter

Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen påtager sig de udgifter, der vil være på ejendommen, som kan kobles til almindelig nedslidning på grund af vind og vejr, uagtet om den er udlejet eller ej. Derudover afholder Bygningsstyrelsen udgiften, hvis hele anlæg eller installationer skal udskiftes.

Dette vil typisk omfatte:

- Vedligehold af klimaskærm (tag, ydermur og fundament), herunder udskiftning af døre og porte i klimaskærmen.
- Vedligehold af faste installationer som kloaksystemer og forsyningsinstallationer til ejendommen, herunder bygningsdele, der er integreret i bygningen, fx integreret belysning.
- Udskiftning af hele installationer som fx elevatorer eller brønde.
- Sikring af at ejendommen opfylder lovkrav.

Lejer

Lejer påtager sig udgifter, der er forbundet med slid som følge af brug af ejendommen.

Dette vil typisk omfatte:

- Reparation af skader på indvendige vinduer, vægge, gulve og lofter som følge af dagligt brug.
- Reparation af skader, der er opstået ved forkert eller destruktivt brug. Fx tilstopning af kloaker eller blokering af døre eller porte.
- Reparation og udskiftning af sliddele/komponenter i tekniske basisinstallationer fx i en elevator eller solafskærmning.
- Reparation af udvendige døre og porte.
- Reparation af hegn samt udskiftning og reparation af perimetersikring herunder porte, runddeller m.m.
- Løbende indvendigt vedligehold, så ejendommen fremstår velvedligeholdt.

Driftsregnskab

I forbindelse med indgåelse af en lejekontrakt fremsender Bygningsstyrelsen ejendommens driftsregnskab, hvori driftsudgiftsposterne er anført.

Udgifter til driften opkræves som à conto-beløb sammen med lejen. I flerbrugerejendomme bliver beløbet fordelt efter lejers forholdsmæssige andel af det samlede lejebærende areal over jord, dvs. inkl. fællesarealer og fællesfaciliteter. Se mere om flerbrugerejendomme sidst i vejledningen. Bygningsstyrelsen udfører i udgangspunktet alle driftsopgaverne via leverandører efter udbud af opgaverne.

Vær opmærksom på, at hvis lejer er omfattet af Statens Facility Management (SFM), kan opgaver relateret til indvendigt vedligehold og handymand-opgaver blive løst af SFM-leverandøren. Udgiften hertil vil være fastsat i SFM-aftalen og afregnes herigennem.

Nedenfor finder du eksempler på driftsudgifter, der kan indgå i driftsregnskabet. Det skal her understreges, at oplistningen ikke er udtømmende.

- Administrationsbidrag til håndtering af driftsopgaver i Bygningsstyrelsen.
- Serviceaftaler og -abonnementer på elevatorer, brandmateriel, ventilation, varmeanlæg, ABA- og ABDL-anlæg og andre tekniske anlæg.
- Drift, reparation og udskiftning af komponenter samt sliddele i fx en elevator, ventilationsanlæg, varmeanlæg og andre tekniske anlæg, som ikke har karakter af fuld udskiftning af hele installationen.

Udskiftning af basisinstallationer fx en hel elevator, varmeanlæg, ventilationsanlæg, brandalarmeringsanlæg og lignende finansieres af Bygningsstyrelsen.

Sådan læser du vejledningen

Vejledningen bruger illustrationer og korte tekster til at vise, hvem der har ansvar for hvad, og hvem, der betaler. Fordeling af ansvar og hvem der betaler, er inddelt i tre kategorier med hver sin farve.

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

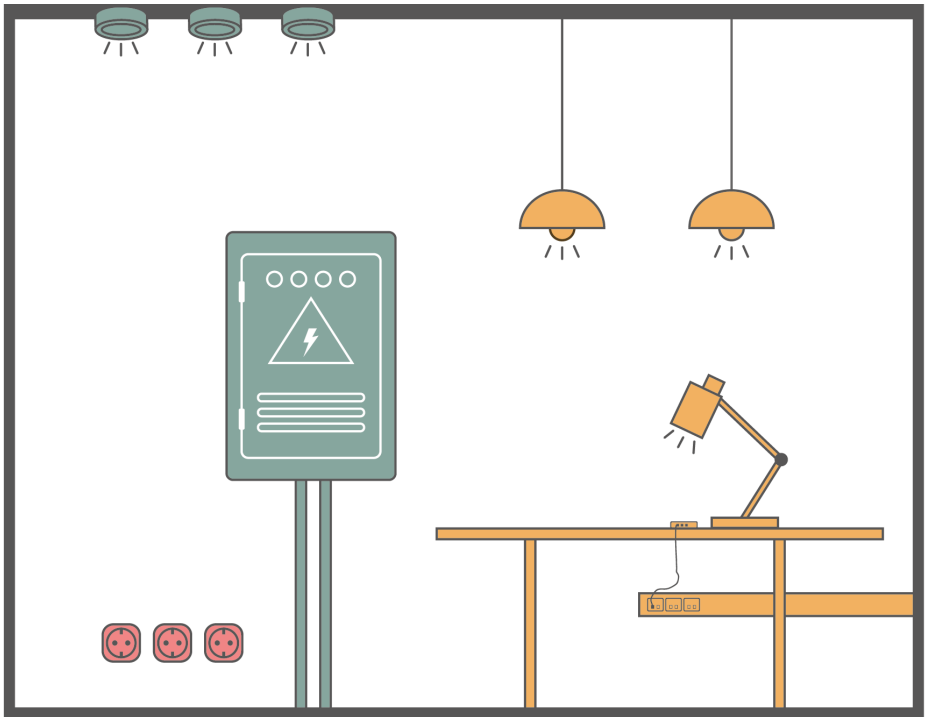
Lejers ansvar - Lejer betaler

Den grønne farve angiver, at Bygningsstyrelsen er ansvarlig og betaler for udskiftning af hele installationer, fx hvis hele elevatoren, en brønd eller et større anlæg skal udskiftes.

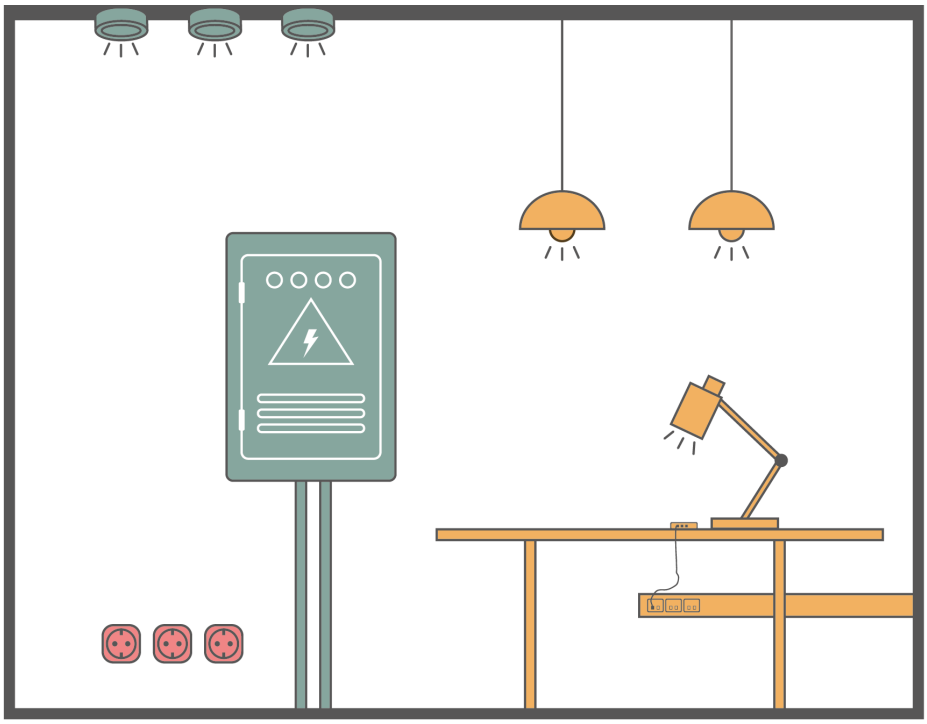
Den røde farve angiver, at Bygningsstyrelsen har ansvaret for løbende vedligehold og service, men at det er lejer, som betaler udgiften over driftsregnskabet.

Den gule farve angiver, at lejer som udgangspunkt er ansvarlig og betaler for vedligehold og service af installationen. Hvis du som lejer er omfattet af Statens Facility Management (SFM), kan opgaver relateret hertil blive løst af SFM-leverandøren eller for politiets vedkommende egen FM-leverandør.

Vejledningen beskriver de typiske eksempler. Vær opmærksom på, at oplistningen under illustrationerne ikke er udtømmende, ligesom ikke alle elemeter er vist på illustrationerne.



El og indvendig belysning



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

Udskiftning af indvendige fastmonterede belysningsanlæg (grundbelysning/basisbelysning).

Udskiftning af elinstallationer fra indføring til og med udtag.

Udskiftning af hoved- og undertavler m.m.

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Reparation og udskiftning af afbrydere og stikkontakter.

Service, termografering, reparation og lovliggørelse af hovedtavler, undertavler og gruppetavler, RCD relæ m.m.

Reparation af basisbelysning.

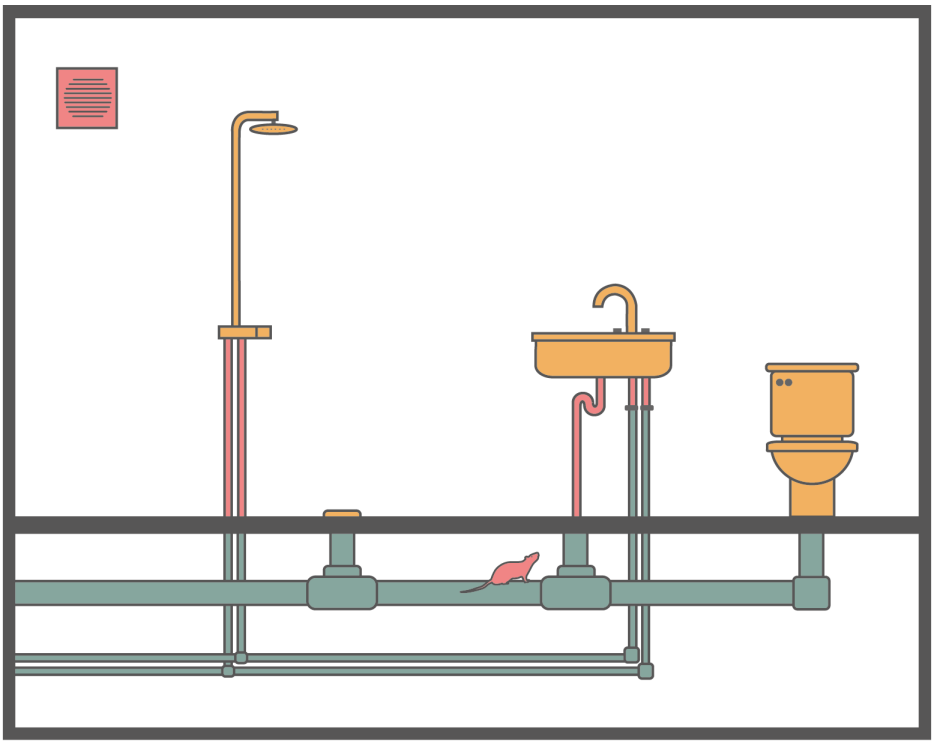
Lejers ansvar - Lejer betaler

Lamper, fx pendel, arkitektlamper og standerlamper, som ikke er en del af basisbelysningen.

Udskiftning af lyskilder i basisbelysning.

Etablering og vedligehold af netværkskabler.

VVS og kloak



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

Reparation og udskiftning af afløb, faldstammer, kloak- og drænanlæg, kloakbrønde og pumper.

Udskiftning af varmtvandsbeholdere og vandrør frem til afspærrings-hane.

TV-inspektion, hvis der konstateres brud på rør.

Reparation og udskiftning af hovedrørledninger og rørledninger.

Udskiftning af afløb og afløbsinstal-lationer.

Reparation og udskiftning af målere.

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Reparation og udskiftning af ventilationsrist inkl. udsugningsmotor.

Rensning/spuling af faldstammer.

TV-inspektion, hvis der ikke konstateres brud på rør.

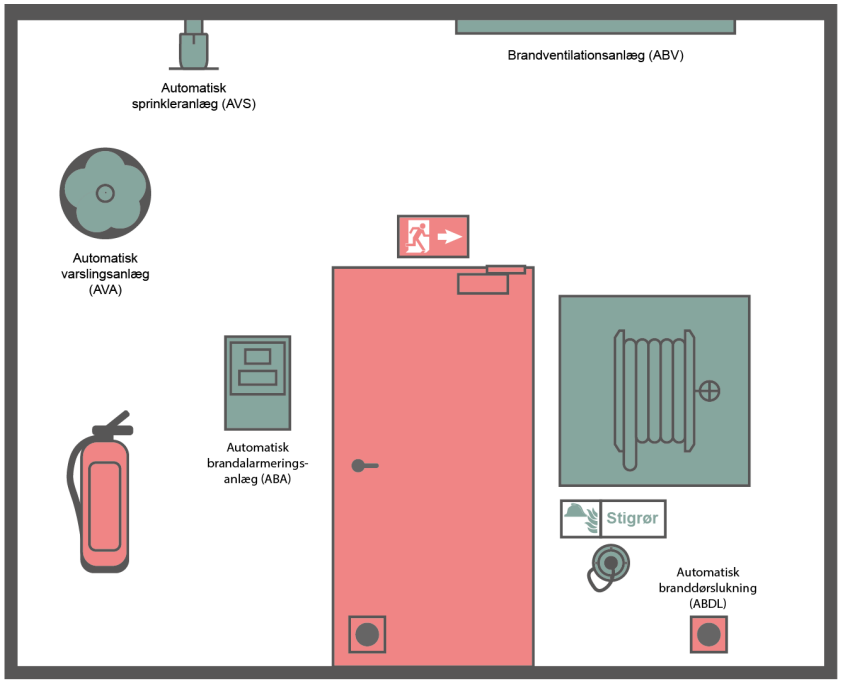
Fejlfinding og udskiftning af mindre komponenter, fx ventiler.

Lejers ansvar - Lejer betaler

Reparation og udskiftning af vaske inkl. vandhaner og synlige vand-låse, WC-skåle, cisterner, riste m.m.

Reparation og udskiftning af blandingsbatterier, herunder bruseslanger og -hoveder m.m.

Brand



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

Udskiftning af hele det automatiske brandalarmeringsanlæg (ABA), automatisk varslingsanlæg (AVA), automatisk branddørslukning (ABDL), automatisk sprinkleranlæg (AVS) og automatisk brandventilationsanlæg (ABV).

Udskiftning af slangevindere.

Udskiftning af røggardiner.

Reparation og udskiftning af stigrør.

OBS: *Ansvar for etablering og vedligehold af brandtekniske installationer påhviler Bygningsstyrelsen i det omfang, installationerne er et krav i henhold til lovgivningen på opførelsestidspunktet. Brandtekniske løsninger, der alene etableres som følge af lejers behov eller aktiviteter, falder uden for Bygningsstyrelsens driftsansvar.*

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Service og reparation på automatisk brandalarmeringsanlæg (ABA), automatisk varslingsanlæg (AVA), automatisk branddørslukning (ABDL), automatisk sprinkleranlæg (AVS), automatisk brandventilationsanlæg (ABV) samt exitskilte (inkl. batteri).

Service og reparation af nød- og panikbelysning.

Udskiftning og service på håndslukningsudstyr, herunder pulverslukker, brandtæppe m.m.

Flugtsvejs- og O-planer (orienteringsplaner).

Udskiftning og reparation af branddøre og dørpumper.

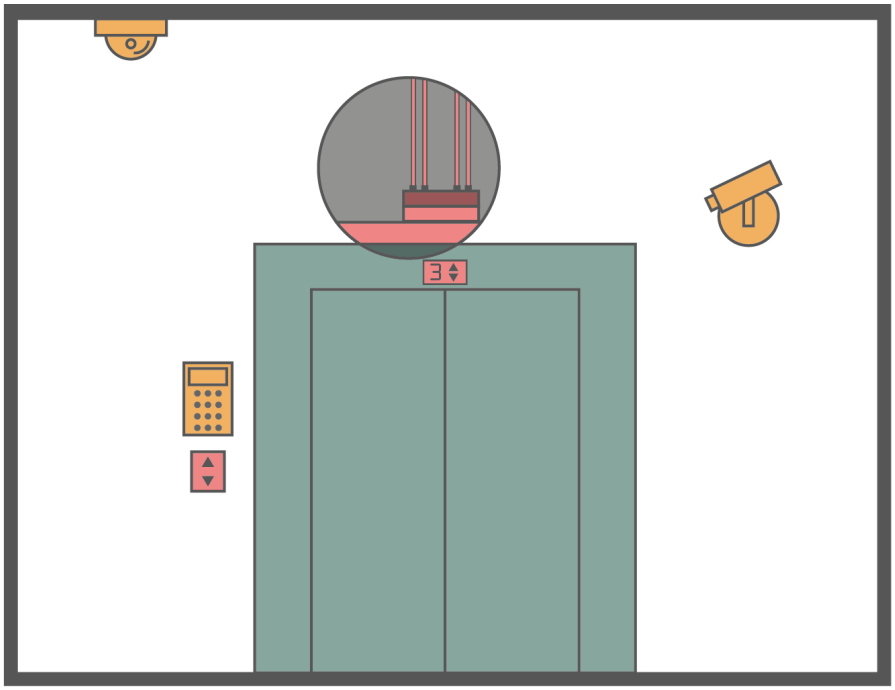
Lovpligtige eftersyn samt drift, kontrol og vedligehold.

Lejers ansvar - Lejer betaler

Håndslukningsudstyr for biler m.m.

Inergenanlæg (særinstallation).

Elevatorer og sikkerhed



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

Udskiftning af hele elevatorer og mekaniske transportanlæg, eksempelvis handicaplifte.

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Alle former for reparation af elevatorer og mekaniske transportanlæg.

Udskiftning af sliddele og komponenter.

Lovpligtigt eftersyn og service på elevatorer og mekaniske transport-anlæg.

Faldprøver.

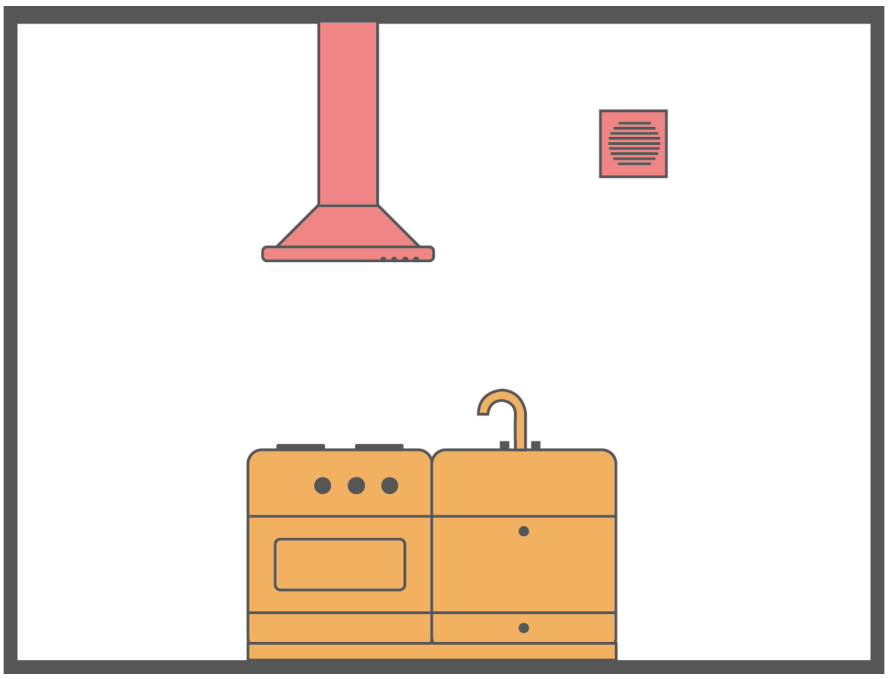
Service og reparation på nødkald.

Lejers ansvar - Lejer betaler

Indkøb og vedligehold af adgangs-kontrol (ADK) adgangskort og kodesystemer.

Indkøb og vedligehold af overvågning.

Køkkener



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Udskiftning og reparation af emhætte tilsluttet centralsug.

Service, reparation og udskiftning af fedt- og olieudskillere m.m.

Lejers ansvar - Lejer betaler

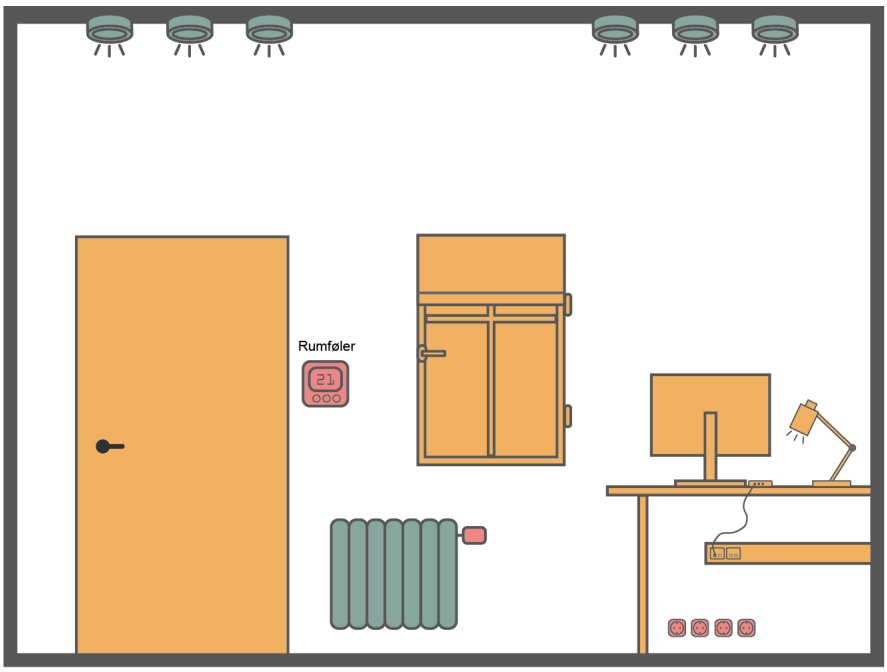
Køkkeninventar som ovne, køleskabe med videre.

Indkøb, service og reperation på udsugning til laboratorier.

Indkøb, service og reparation på hårde hvidevarer, herunder køle- og frysebokse.

Indkøb, service og reparation af drikkevandskølere.

Indvendige dele



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

Udskiftning af radiatorer samt øvrige tekniske basisinstallationer fx fastmonteret basisbelysning.

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Udskiftning af termostater.

Reparation og udskiftning af afbrydere og stikkontakter.

Udskiftning af tætningsbånd i vindue.

Udskiftning af rumføler.

Lejers ansvar - Lejer betaler

Vedligehold af lofter, vægge, gulv, paneler, karme samt indvendigt monteret solafskærmning.

Vedligehold af indvendige vinduer inkl. forsatsvinduer, karme, rammer, hængsler, beslag og greb samt udskiftning af glas (inkl. punkterede ruder).

Glasfacade: alle indvendige forhold.

Skilte, gardiner, tæpper, persienner.

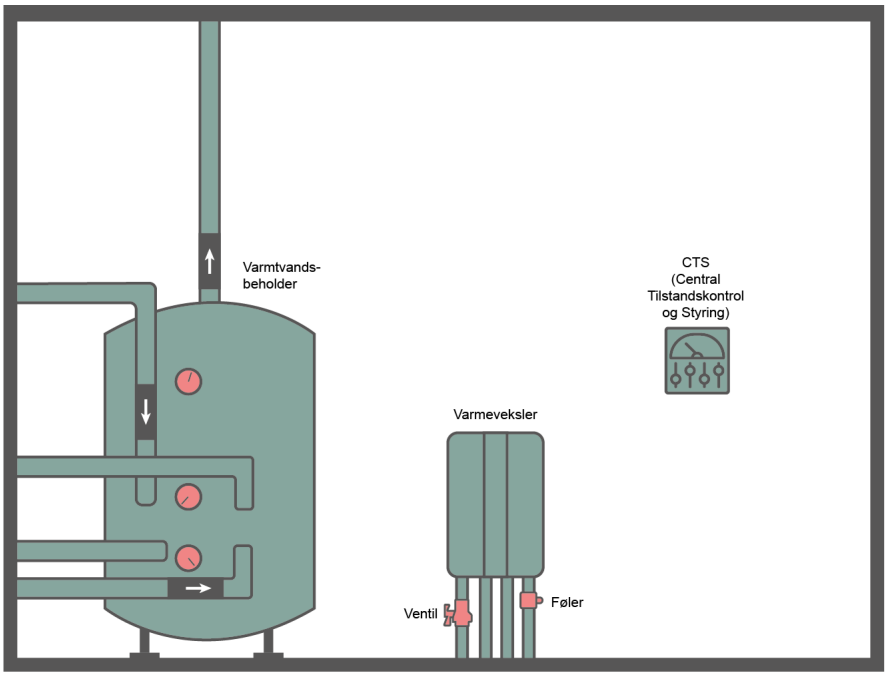
Indvendige døre, dørgreb og pumper.

Inventar, løst og fastboltet, netværkskabling samt AV-udstyr.

Låse, nøgler og adgangskontrol, alarmer samt videoovervågning.

Udskiftning af lyskilder i basisbelysning.

Varme og brugsvand



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

Større ombygning og udskiftning af varmeanlæg og andre tekniske anlæg fx varmtvandsbeholder.

Udskiftning af CTS/varmestyring.

Udskiftning af varmeveksler.

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Service og reparation af varmesystem.

Service og reparation af varmeanlæg og andre tekniske anlæg fx varmtvandsbeholder.

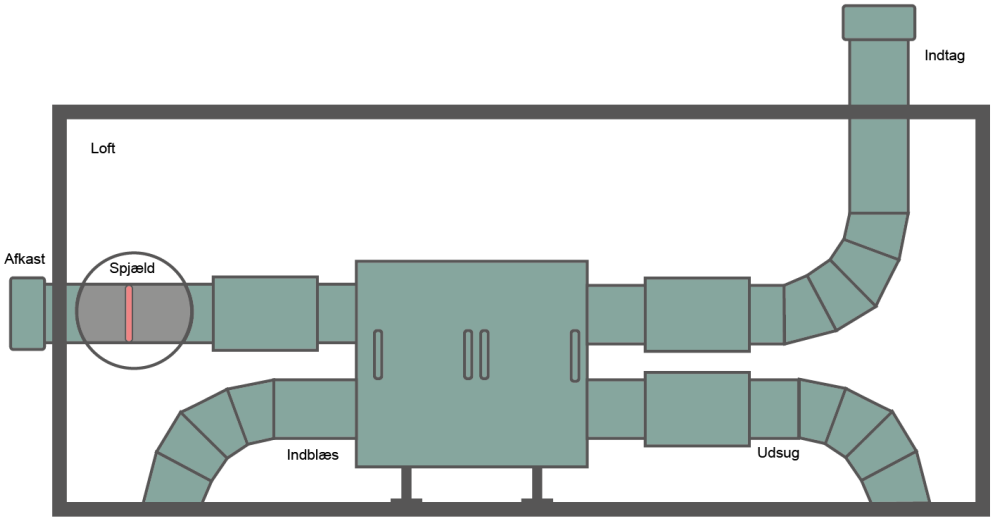
Udskiftning af komponenter i varmeanlæg ex ventiler og følere.

Udskiftning af komponenter i varmestyringen (CTS), fx en undercentral.

Lejers ansvar - Lejer betaler

Overvågning af brugsvandskvalitet, udskiftning af salte og filtre i vandbehandlingsanlæg m.m.

Ventilation og køl



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

Udskiftning af basisinstallationer og hele anlæg inden for ventilation, køl og varmeflader.

Udskiftning og vedligehold af snifferanlæg.

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Service af ventilationsanlæg, herunder rensning af anlæg samt udskiftning af ventilationsfiltre og mindre anlægsdele m.v.

Service af køleanlæg til komfortkøl.

Fejlfinding på ventilationsanlæg.

Udskiftning af spjæld.

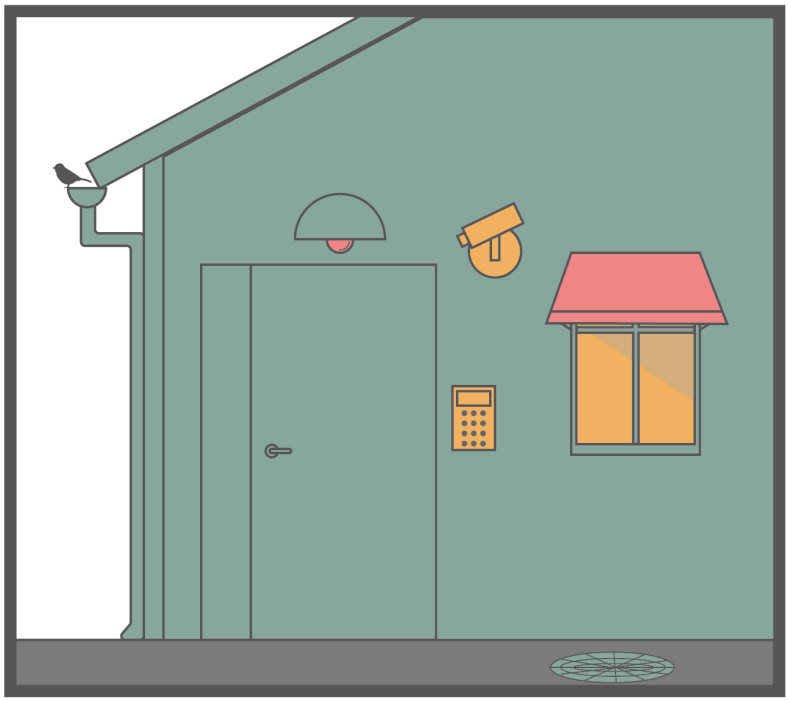
Lejers ansvar - Lejer betaler

Særinstallationer som køleanlæg for serverrum, vagtcentraler o.l.

Særintallationer som decentrale ventilationsanlæg herunder produktionssug, der kun tilgår et enkelt rum.

Decentrale ventilationsanlæg til komfortventilation og procesventilation (særinstallationer opsat af kunde ex).

Bygning udvendig



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

Udvendig maling af døre og vinduer.

Udskiftning af døre, vinduer og porte i klimaskærm (sikringen af bygningens ydre).

Vedligehold og udskiftning af tag og tagkonstruktioner (inkl. fast glasparti) samt tagrender, tagnedløb og lynaflederanlæg.

Udskiftning af afløbsledninger og brønde i terræn inkl. pumper samt kloakker, dræn og øvrige installationer under bygning.

Udskiftning af basisbelysning.

Reparation af bærende konstruktioner i etagedæk.

Vedligehold og udskiftning i facade.

Udskiftning af faldsikring.

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Reparation af døre og porte i skalsikringen

Rens af tagrender og tagnedløb

Renhold af facader inkl. glasfacader.

Reparation og udskiftning af sliddele af udvendig solafskærmning/markisser.

Reparation af basisbelysning herunder udskiftning af lyskilder.

Lovpligtig gennemgang af faldsikring.

Rensning af kloak, omfangsdræn og dræn i terræn, brønde, kloakpumpeanlæg og drænpumpeanlæg.

Lejers ansvar - Lejer betaler

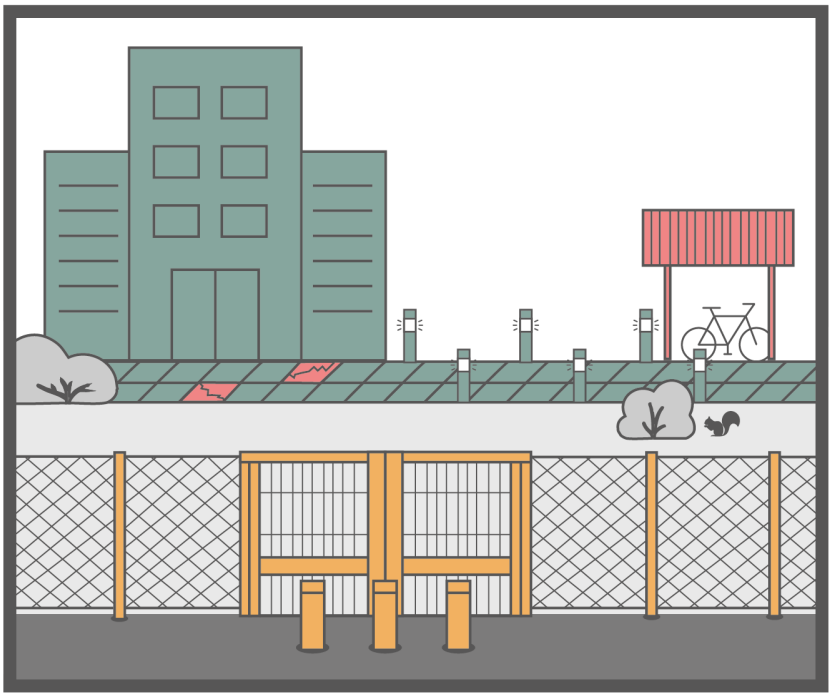
Adgangskontrol (ADK) – dørhåndtag, låse, nøgler, adgangskort og kodesystemer, automatisk indbrudsalarm (AIA), overvågning m.m.

Skilte på bygningen.

Ruder, heriblandt skader, hændelige uheld og punktering af rude, der kræver vedligehold eller fornyelse.

Renhold af sålbænke.

Udendørsarealer



BYGSTs ansvar - BYGST betaler

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Lejers ansvar - Lejer betaler

BYGSTs ansvar - BYGST betaler

Udskiftning af hegn i skel.

Udskiftning af belægning og ny asfalt etc.

Udskiftning af lamper (basisbelysning) på bygning og i terræn.

Udskiftning af porte, døre og vinduer i selve bygningen (skalsikringen).

BYGSTs ansvar - Lejer betaler

Reparation og maling af hegn.

Vedligehold af cykelkur etc.

Opretning af grus/asfaltbelægning, opretning og punktvis udskiftning af fliser.

Rens af tag-, vej- og nedløbsbrønd.

Udskiftning af lyskilder i basisbelysning.

Skadedyrsbekæmpelse.

Graffitiafrensning.

Renhold af fællesarealer, havedrift, snerydning og glatførebekæmpelse. Hvis du som lejer er omfattet af Statens Facility Management (SFM), kan opgaver relateret hertil blive løst af SFM-leverandøren eller for politiets vedkommende egen FM-leverandør.

Lejers ansvar - Lejer betaler

Etablering, service, reparation og udskiftning af perimetersikring inkl. porte/døre/runddel i samme.

Inventar inkl. borde og bænke m.m.

Etablering, service og reparation af pullerter.

Fuldmagter ved ændring af indvendige forhold

Hvis du som kunde og lejer i Bygningsstyrelsens ejendom ønsker at foretage ændringer i ejendommen, skal du ansøge om en fuldmagt fra Bygningsstyrelsen. Det gør du ved at skrive til fuldmagt@bygst.dk.

I forbindelse med udstedelse af en fuldmagt bliver du som lejer bedt om at sikre:

- at alle love, regler og bestemmelser overholdes i forbindelse med ombygningen fx at der gennemføres korrekt brandtætning, når der bliver trukket nye kabler og ledninger.
- at der er søgt de fornødne tilladelser, hvor dette er påkrævet, hos relevante myndigheder fx fredningsmyndighederne.
- at det er sikret, at arbejdet udføres æstetisk, statisk, teknisk og fagligt korrekt.
- at I aflevere dokumentation og drift- og vedligeholdelsesinstrukser over alle ændringer og installationer til Bygningsstyrelsen.

Det anbefales, at lejer søger professionel rådgivning i forbindelse med projektet. Finansiering af ombygningerne påhviler lejer. Ved sager af denne art har lejer retableringspligt ved lejemålets ophør.

Lejer skal være særligt opmærksom på, at ændringer i forbindelse med elinstallationer, ventilationsanlæg, brandalarm - og slukningssystemer samt flugtveje skal udføres korrekt.

Bemærk, at der i henhold til Bygningsreglementet skal søges byggetilladelse, hvis der sker anvendelsesændring, etablering af nye toilet/bad/køkkenforhold, ændring på brand- og flugtvejsforhold samt ændring i konstruktive forhold og ved udvidelser.

Ovenstående er ikke fyldestgørende og skal altid vurderes i den konkrete sag.

I forbindelse med ændringer af basisinstallationer (vand, varme og ventilation/køl) skal projektet følge Bygningsstyrelsens kravspecifikationer.

Projekter skal godkendes af Bygningsstyrelsens Energiteam.

Ved spørgsmål er du velkommen til at kontakte Bygningsstyrelsens Energiteam på energi@bygst.dk.

Prioritering af vedligehold

Bygningsstyrelsen gennemfører bygningssyn hvert 4. år på ikke fredede statslige ejendomme og hvert 2. år på fredede ejendomme. Bygningsstyrelsen bruger disse bygningssyn som grundlag for at udarbejde tværgående vedligeholdelsesplaner for det udvendige bygningsvedligehold og vedligehold af tekniske basisinstallationer på statens ejendomme.

Bygningsstyrelsen prioriterer årligt midler til vedligehold på tværs af statens ejendomme. Udgifterne til det planlagte vedligehold inkl. udskiftning af de tekniske basisinstallationer indgår som en del af huslejen.

Flerbruger-ejendomme

Der kan være undtagelser i ansvarsfordelingen, som den er beskrevet i denne vejledning, når det gælder flerbrugerejendomme/knudepunkter.

I disse ejendomme, kan Bygningsstyrelsen påtage sig ansvaret for opgaver, der normalt er lejers ansvar, fx ADK'en. Bygningsstyrelsen påtager sig dette ansvar, for at lejerne ikke skal bruge unødig tid på at koordinere indbyrdes. Udgifterne bliver fordelt via driftsregnskabet.

Kontakt

bygst@bygst.dk
T 4170 1000

Åbningstider
Mandag - fredag kl. 09.00-15.00

Akutte skader
Ved akutte skader uden for Bygningsstyrelsens åbningstid ring på 4170 1000 og tast 0. Herefter viderestilles du til Bygningsstyrelsens kontrolcentral, der er døgnbemandet.

København
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Skanderborg
Thomas Helsteds Vej 9A
8660 Skanderborg

