

Vedligeholdelsesplan 2027-2036

Eksempelvej 12, 1234 Eksempelby · Eksempel Kommune

12 lejligheder · opført 1965 · bruttoetageareal 900 m² (m2) · 3 etager

Udlejer	Eksempel Ejendomme ApS
Udarbejdet	3. oktober 2026
Periode	2027 til og med 2036
Næste revision	inden 1. juli 2027
Udarbejdet af	Mark Jessing, CVR 46768167

EKSEMPEL. Ejendommen, udlejer og alle oplysninger er opdigtede. Planen viser, hvordan en leveret plan ser ud; tallene er beregnet efter samme regler og kilder som en rigtig plan.

Planen er lavet ud fra de oplysninger, udlejer har givet om ejendommen. Ejendommen er ikke besigtiget. Beløbene er overslag i 2026-priser inkl. moms.

Overslag i alt, 10 år	Spænd (lav-høj pris)	Gennemsnit pr. år	Pr. lejlighed pr. år
4.478.000 kr	2.735.000-6.221.000 kr	447.800 kr	37.317 kr

Oversigt: arbejder og overslag pr. år

Opstillet som bilag 1 i vejledning 9010/2016: bygningsdele i rækker, beløb under det år, arbejdet forventes udført. Beløb i kr inkl. moms.

Bygningsdel	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
01. Tagværk	-	-	487.000	-	-	-	-	-	-	-
02. Kælder/fundamenter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03. Facader/sokkel	-	-	599.000	-	-	-	-	-	-	-
04. Vinduer	-	-	-	-	-	-	594.000	-	-	-
05. Udvendige døre	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
06. Trapper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
07. Porte/gennemgange (findes ikke)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arbejder i alt	560.000	486.000	2.094.000	160.000	-	-	594.000	-	-	-
Uforudset, stillads, rådgivning (15 %)	84.000	73.000	314.000	24.000	-	-	89.000	-	-	-
I alt pr. år	644.000	559.000	2.408.000	184.000	-	-	683.000	-	-	-

Bygningsdel	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
08. Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09. WC/bad	-	-	1.008.000	-	-	-	-	-	-	-
10. Køkkener	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Varmeinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. Afløbsinstallation	510.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kloakinstallation	-	96.000	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Vandinstallation	-	390.000	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Gasinstallation (findes ikke)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Ventilation (findes ikke)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Elinstallation	-	-	-	60.000	-	-	-	-	-	-
18. Udearealer	-	-	-	100.000	-	-	-	-	-	-
Arbejder i alt	560.000	486.000	2.094.000	160.000	-	-	594.000	-	-	-
Uforudset, stillads, rådgivning (15 %)	84.000	73.000	314.000	24.000	-	-	89.000	-	-	-
I alt pr. år	644.000	559.000	2.408.000	184.000	-	-	683.000	-	-	-

Arbejderne en for en

For hver bygningsdel: tilstand og seneste fornyelse (udlejerens oplysninger), arbejdet, året og hvordan overslaget er regnet. "Anslået" betyder, at mængden er regnet ud fra ejendommens areal, fordi udlæjeren ikke har oplyst den. "Skøn" betyder, at der ikke er fundet en offentlig prisskilde.

Bygningsdel	Arbejde	År	Grundlag for året	Mængde	Overslag	Grundlag for prisen
01. Tagværk Tilstand: Middel	Ny tagdækning inkl. undertag og inddækninger (eternit/fibercement) Udlejerens note: Utætheder ved skorsten repareret 2024.	2029	Levetid 40 år (BUILD (47)1 Tage, overflader), senest fornyet 1965 (byggeåret, antaget); justeret efter tilstanden.	390 m² tag anslået	429.000 kr	800 - 1.400 kr pr. m² tag, midtpunkt brugt. tagrenovering.dk: Nyt eternittag, priser inkl. montering 2026. Pris efter tagtypen. På tage fra før 1990 kan der være asbest i eternit; fjernelse koster ekstra og er ikke med.
	Nye tagrender og nedløb	2029	Samme år som taget.	77 løbende m anslået	58.000 kr	500 - 1.000 kr pr. løbende m, midtpunkt brugt. nyt-tag.com: Nye tagrender fra 500 kr pr. m inkl. montering. Kilden giver kun en fra-pris (500 kr pr. m); den øvre grænse på 1.000 kr er vores skøn.
02. Kælder/fundamenter Tilstand: God	Fugtsikring med nyt omfangsdræn	Ikke i perioden (kun ved konstateret behov)	Levetid 60 år (BUILD (52)2 Dræn under bygning (omfangsdræn)), senest fornyet 1965 (byggeåret, antaget); justeret efter tilstanden.	77 løbende m omkreds anslået	-	4.000 - 10.000 kr pr. løbende m omkreds, midtpunkt brugt. primabolog.dk: Omfangsdræn pris 2025. Tages kun med, hvis kælderen er fugtig (tilstand middel eller dårlig) eller du selv har et budget.
03. Facader/sokkel Tilstand: Middel	Udkradsning og omfugning af facaden	2029	Levetid 60 år (BUILD (41)3 Ydervægge, udvendige overflader), senest fornyet 1965 (byggeåret, antaget); justeret efter tilstanden.	666 m² facade anslået	599.000 kr	600 - 1.200 kr pr. m² facade, midtpunkt brugt. boligekspertise.dk: Omfugning pris 2026 (udkradsning og omfugning). Prisen gælder blank mur. Ved puds, beton eller andet er prisen et skøn.
04. Vinduer Tilstand: Middel	Udskiftning af vinduer	2033	Levetid 50 år (BUILD (31)4 Vinduer, ydervægge), senest fornyet 1992; justeret efter tilstanden.	72 stk.	594.000 kr	4.500 - 12.000 kr pr. stk., midtpunkt brugt. tomrernordsjaelland.dk: Vinduesudskiftning pris 2026 (inkl. moms).
05. Udvendige døre Tilstand: Dårlig	Nye opgangs- og kælderdøre	2027	Levetid 50 år (BUILD (31)2 Døre, ydervægge), senest fornyet 1965 (byggeåret, antaget); justeret efter tilstanden.	2 opgange	50.000 kr	15.000 - 35.000 kr pr. opgang, midtpunkt brugt. Skøn uden offentlig kilde (bør erstattes af et tilbud). skøn

Bygningsdel	Arbejde	År	Grundlag for året	Mængde	Overslag	Grundlag for prisen
06. Trapper Tilstand: God	Renovering af trappeopgang (overflader, gelænder, belysning)	Ikke i perioden (ca. 2060)	Levetid 60 år (BUILD (44)3 Trapper, indvendige, overflader), senest fornyet 2000; justeret efter tilstanden.	2 opgange	-	40.000-90.000 kr pr. opgang, midtpunkt brugt. Skøn uden offentlig kilde (bør erstattes af et tilbud). skøn
07. Porte/gennemgange	Findes ikke på ejendommen ifølge udlejer.					
08. Etageadskillelser Tilstand: God	Udbedring af etageadskillelser (efter fagvurdering)	Ikke i perioden (kun ved konstateret behov)	Levetid 100 år (BUILD (23)2 Etagedæk), senest fornyet 1965 (byggeåret, antaget); justeret efter tilstanden.	1 ejendom	-	100.000-400.000 kr pr. ejendom, midtpunkt brugt. Skøn uden offentlig kilde (bør erstattes af et tilbud). Etagedæk holder typisk over 100 år. Arbejdet tages kun med, hvis tilstanden er middel eller dårlig, eller du har et budget. skøn
09. WC/bad Tilstand: Middel	Renovering af badeværelser (ca. 4 m² pr. lejlighed)	2029	Levetid 20 år (BUILD (52)5 Forbrugsanlæg (vaske inkl. armaturer)), senest fornyet 2005; justeret efter tilstanden.	12 lejligheder	1.008.000 kr	48.000-120.000 kr pr. lejlighed, midtpunkt brugt. hth.dk: Hvad koster et nyt badeværelse? (12.000-30.000 kr pr. m²). Levetiden er BUILD's tal for sanitet og armaturer; et helt badeværelse holder ofte længere.
10. Køkkener Tilstand: God	Nye køkkener (budgetklasse)	Ikke i perioden (ca. 2041)	Levetid 40 år (BUILD (73)3 Køkkenskabe), senest fornyet 2001; justeret efter tilstanden.	12 lejligheder	-	65.000-130.000 kr pr. lejlighed, midtpunkt brugt. byggeli.dk: Nyt køkken pris 2026, budgetklasse (inkl. moms).
11. Varmeinstallation Tilstand: God	Ny varmecentral (veksler eller kedel, pumper og styring)	Ikke i perioden (ca. 2040)	Levetid 30 år (BUILD (56)1 Forsyningsanlæg (kedler, varmevekslere m.m.)), senest fornyet 2010; justeret efter tilstanden.	1 ejendom	-	80.000-250.000 kr pr. ejendom, midtpunkt brugt. Skøn uden offentlig kilde (bør erstattes af et tilbud). skøn
12. Afløbsinstallation Tilstand: Dårlig	Udskiftning eller strømpeforing af faldstammer	2027	Levetid 50 år (BUILD (52)3 Faldstammer, afløbsskåle), senest fornyet 1965 (byggeåret, antaget); justeret efter tilstanden.	12 lejligheder	510.000 kr	25.000-60.000 kr pr. lejlighed, midtpunkt brugt. bygguiden.dk: Faldstammerenovering pris 2026.
13. Kloakinstallation Tilstand: Ved ikke	TV-inspektion og strømpeforing af kloak	2028	Levetid 60 år (BUILD (52)1 Afløb under bygning), senest fornyet 1965 (byggeåret, antaget); justeret efter tilstanden.	77 løbende m anslået	96.000 kr	625-1.875 kr pr. løbende m, midtpunkt brugt. tv-inspektion.dk: Strømpeforing af kloak, pris 2026 (inkl. moms).

Bygningsdel	Arbejde	År	Grundlag for året	Mængde	Overslag	Grundlag for prisen
14. Vandinstallation Tilstand: Ved ikke	Udskiftning af vandrør og stigstreng	2028	Levetid 60 år (BUILD (53)2 Distributionsanlæg (rør, ventiler m.m.)), senest fornyet 1965 (byggeåret, antaget); justeret efter tilstanden.	12 lejligheder	390.000 kr	20.000 - 45.000 kr pr. lejlighed, midtpunkt brugt. Skøn uden offentlig kilde (bør erstattes af et tilbud). skøn
15. Gasinstallation	Findes ikke på ejendommen ifølge udlejer.					
16. Ventilation	Findes ikke på ejendommen ifølge udlejer.					
17. Elinstallation Tilstand: God	Nye stigledninger og tavler Udlejerens note: Nye tavler i begge opgange efter elinstallatørens anbefaling.	2030	Udlejerens eget år.	12 lejligheder	60.000 kr	Udlejerens eget budget.
18. Udearealer Tilstand: Middel	Nye belægninger, hegn og affaldsområde	2030	Levetid 40 år (BUILD (40)4 Opholdsarealer, belægninger), senest fornyet 1990; justeret efter tilstanden.	1 ejendom	100.000 kr	50.000 - 150.000 kr pr. ejendom, midtpunkt brugt. Skøn uden offentlig kilde (bør erstattes af et tilbud). skøn

Ejendommen og mængderne

Adresse	Eksempelvej 12, 1234 Eksempelby (Eksempel Kommune)
Lejligheder	12
Byggeår	1965
Bruttoetageareal	900 m ² over 3 etager
Tag	Eternit/fibercement, 390 m ² anslået
Facade	Blank mur (tegl), 666 m ² anslået
Vinduer	72 stk.
Opgange	2
Omkreds (dræn, tagrender, kloak)	77 m anslået
Opvarmning	Fjernvarme
Beboerrepræsentation	Nej

Anslåede mængder: bebygget areal = bruttoetageareal delt med etager; husdybde 11 m; etagehøjde 2,9 m; tagflade 1,3 gange bebygget areal ved skråt tag og 1,05 ved fladt tag; ét vindue pr. 12 m² etageareal; én opgang pr. 8 lejligheder. Kender du de rigtige tal, rettes de ved næste revision.

Lovgrundlaget

Lejeloven § 113, stk. 1 (lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje):

"Udlejeren skal hvert år inden den 1. juli udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen."

Bekendtgørelse nr. 752 af 30. maj 2022 § 8 (indholdet):

"I vedligeholdelsesplanen angives: 1) De større vedligeholdelsesarbejder, der er nødvendige for, at ejendommen er i forsvarlig stand. 2) Tidspunkter for vedligeholdelsesarbejdernes udførelse. 3) Et overslag over de udgifter, der er nødvendige for at efterleve planen."

§ 2, stk. 2 (årlig revision):

"Planen skal revideres og ajourføres hvert år inden den 1. juli, dels i forhold til de arbejder, der indgår i den gældende plan, dels i forhold til yderligere arbejder, som forfalder inden for det 10. år."

Planen omfatter ikke akutte eller løbende reparationer (§ 7, stk. 2) og ikke indvendig vedligeholdelse efter lejelovens kapitel 12 og §§ 116-118 (§ 7, stk. 3). Lejerne har ret til at se planen, når de beder om det (§ 2, stk. 3). Har ejendommen beboerrepræsentation, skal planen udarbejdes og revideres i samarbejde med repræsentanterne, og udlejeren skal hvert år indkalde dem til møde om den (§ 3).

Forudsætninger og forbehold

- Planen bygger alene på udlejerens oplysninger. Ejendommen er ikke besigtiget, og der er ikke lavet tekniske undersøgelser. Udlejeren har ansvaret for, at oplysningerne er rigtige, og for at ejendommen holdes forsvarligt vedlige (lejeloven § 112, stk. 2).
- Året for et arbejde er regnet sådan: seneste fornyelse (eller byggeåret, hvis den ikke er oplyst) plus middellevetiden fra BUILD's levetidstabel. Derefter justeres efter tilstanden: dårlig lægges i planens første år, middel tidligst om 2 år og senest om 6 år, god tidligst om 5 år. Har udlejeren selv angivet et år eller et budget, bruges det.
- Overslagene er mængde gange midtpunktet af et prisspænd fra offentlige prisguider for 2026, inkl. moms, rundet til nærmeste 1.000 kr. Prisguiderne er lavet til private boligejere og er ikke en kalkule fra en byggesagkyndig. Poster mærket "skøn" har ingen offentlig kilde og bør erstattes af et tilbud.
- Beløbene er i faste 2026-priser uden prisstigninger. Der er lagt 15 % til hvert år for uforudsete udgifter, stillads og rådgivning (prisguider anbefaler 10-15 %).
- Moms er medregnet, fordi udlejning af boliger er momsfritaget, så udlejeren normalt ikke kan trække momsen fra.
- Planen er ikke juridisk eller byggeteknisk rådgivning og erstatter ikke en tilstandsvurdering. Ved tvivl om en bygningsdels tilstand bør en fagperson se på den.

Kilder

- Vejledning nr. 9010 af 12. januar 2016 om vedligeholdelsesplaner i private udlejningsejendomme, afsnit 8.3 og bilag 1. <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2016/9010>
- BUILD Rapport 2021:32, BUILD levetidstabel version 2021, bilag 4 (Aalborg Universitet). <https://vbn.aau.dk/publications/build-levetidstabel-version-2021>
- nyt-tag.com: Vejledende kvadratmeterpriser på tagtyper 2026 (inkl. moms). <https://www.nyt-tag.com/pris-nyt-tag>
- prisberegner.dk: Nyt tag pris 2026 (inkl. moms). <https://prisberegner.dk/nyt-tag-pris>
- tagrenovering.dk: Nyt eternittag, priser inkl. montering 2026. <https://tagrenovering.dk/eternittag-pris/>
- tag-priser.dk: Hvad koster et nyt tag? (2026). <https://tag-priser.dk/>
- boligekspertise.dk: Omfugning pris 2026 (udkradsning og omfugning). <https://boligekspertise.dk/omfugning-pris>

- tomrernordsjaelland.dk: Vinduesudskiftning pris 2026 (inkl. moms). <https://tomrernordsjaelland.dk/vinduesudskiftning-pris>
- bygguiden.dk: Faldstammerenovering pris 2026. <https://bygguiden.dk/faldstammerenovering/>
- tv-inspektion.dk: Strømpeforing af kloak, pris 2026 (inkl. moms). <https://tv-inspektion.dk/stroempeforing-kloak/>
- primabolig.dk: Omfangsdræn pris 2025. <https://primabolig.dk/omfangsdraen>
- byggeli.dk: Nyt køkken pris 2026, budgetklasse (inkl. moms). <https://byggeli.dk/nyt-koekken>
- hth.dk: Hvad koster et nyt badeværelse? (12.000-30.000 kr pr. m²). <https://www.hth.dk/bad/nyt-badevaerelse-pris>
- nyt-tag.com: Nye tagrender fra 500 kr pr. m inkl. montering. <https://www.nyt-tag.com/pris-nyt-tag>
- kvaligo.dk: Prisguide 2026 anbefaler 10-15 % til uforudsete udgifter. <https://kvaligo.dk/blog/nyt-koekken-pris-2026-komplet-guide-til-priser-og-omkostning>
- Lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje og bekendtgørelse nr. 752 af 30. maj 2022 om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme, retsinformation.dk.

Priser og levetider hentet 3. oktober 2026.

EKSEMPEL