

Strandgården

Statusrapport 2024



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Vurderingstilstand	side 3-5
Større renoveringsprojekter	side 6-7
Anvendelsesbudget	side 8-10
Udarbejdet af Keld Christensen	2024
Forelægges på markvandring	2025

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Sandflugtsvej 33-45, 34B-44 og Blykobbavej 40-52
Ejendommen består af:	20 parcelhuse, med egen have
Ejendommens størrelse:	2.040 m ² (BBR-areal)
Ejendommen er opført:	1963

OPLYSNINGER OM STATUSRAPPORT

Statusrapport udarbejdes hvert år
Energimærke er senest udarbejdet i 2022.

Statusrapporten har til formål at fastlægge bygningernes nuværende vedligeholdelses-tilstand og på baggrund af dette, bliver der udarbejdet et 30 årigt anvendelsesbudget.

Rapporten er opdelt i kategorier, og følger forvaltningsklassifikationens kontoplan.

Besigtigelserne af bygningerne er udelukkende gennemført visuelt uden destruktive indgreb af bygningsdelene, og opdelt i farver som indikerer den nuværende tilstand.



Ingen øget vedligehold



Opmærksomhed på øget vedligehold eller udskiftning



Konstateret snarlig øget vedligehold eller udskiftning

11610: Terræn

11: Konstruktion:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Belægninger	Terrasser og flisegange har begyndende sætninger og niveauforskelle.	2031/ kr. 800.000,-

12: Tekniske anlæg

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Kloak/ brønd	Levetiden for cement og ler rør er ved at være opbrugt.	2031/ kr. 1.200.000
	Tekniske installationer i terræn	Vedligehold af el, vand og kloakforsyninger i terræn ved nedbrud samt rensning af faskiner og tagbrønde.	Årligt/ kr. 30.000,-

13: Inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Postkasseanlæg	Postkasser i varierende stand.	2026/ kr. 30.000,-
	Træværk	Malerbehandling af træværk i terræn og på bygning.	2026/5. år/ Kr. 200.000,-

11620: Bygning klimaskærm:

21: Fundament:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Fundament	Pudsbehandling af sokkel.	2031/15. år/ 30.000,-

22: Facader:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Klimaskærm	Tage, facader, gavle, vinduer og døre udbedres ved nedbrud når det konstateres.	Årligt/ kr. 30.000,-

23: Tag:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Tag	Bølgeeternitplader mont. I 2022.	2062/ kr. 3.000.000,-

26: Døre – Vinduer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Døre og Vinduer	3 lags energiruder i træ/alu. Monteret i 2020.	2050/ kr. 1.700.000,-
	Fuger om døre og vinduer	Ilmodbånd og gummifuger er skiftet i 2020.	2035/ kr. 75.000,-

11630: Bygning bolig:

31: Konstruktion/ inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Køkkener	Renoveret i 1993 og fremstår i varierende men pæn stand.	2033/ kr. 1.000.000,-
	Badeværelser	Renoveret i 2004 og fremstår i pæn stand.	2033/ kr. 1.000.000,-
	Hvidevarer	Skiftes løbende ved defekt.	Årligt/ kr. 45.000,-
	Konstruktioner	Indvendige konstruktioner/ overflader skiftes ved nedbrud.	Årligt/ kr. 120.000,-

32: Teknisk inventar:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vvs armaturer	Skiftes løbende ved defekter.	Årligt/ kr. 25.000,-
	Låsesystem	Låsesystem er opsat i 2020	2040/ kr. 60.000,-

11650: Bygning tekniske anlæg/ installationer:

51: Afløb:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Afløbssystem	Afløbsinstallationer, toiletter, håndvaske samt tagrender og nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ kr. 35.000,-

	Tagrender	Zink tagrender og nedløb er monteret i 2022.	2062/ kr. 588.000,-
---	-----------	--	---------------------

52: El installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	El installationer	Er skiftet løbende og derfor i varierende tilstand. Vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	Årligt/ 45.000,-

54: Vand installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Vandsystem	Vandsystem samlet er 20-30 år gammelt og udført efter datidens normer, og er i god stand.	Årligt/ kr. 30.000,-

55: Varme installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Varmeanlæg	Varmeanlæg er fra 1963 og udført som 1-strengsanlæg. Installationer er i god stand, men bør med tiden dimensioneres til at passe til opvarmning med fjernvarme.	Årligt/ kr. 30.000,-
	Fjernvarme units	Skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr. 50.000,-

57: Ventilation:

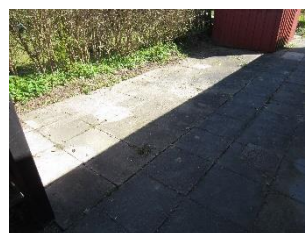
Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Emhætter og ventilatorer	Skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr. 20.000,-

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Ringeanlæg	Ringeklapper indkøbes periodevis, og skiftes ved defekter.	Årligt/ kr. 3.000,-

Større renoveringsprojekter

1. Flisebelægninger



Sti fra vej til entredøre samt terrasser er belagt med betonfliser. Flere steder er de begyndt at smuldre og der er mange lunger med niveauforskelle hvor der er risiko for fald og der står vand. Samtlige flisearealer bør renoveres

Renovering af flisebelægninger på stier	Budget	kr. 800.000
---	--------	-------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovere flisebelægninger i 2031.

2. Kloakledninger

Den tekniske levetid, for kloakledning fra fortovet og til boligen, er opbrugt. Flere steder er trærdødder gået i kloakrør, hvilket medfører hyppigere kloakstop, og der er begyndende brud.

Renovering af kloakledning	Budget	kr. 1.200.000
----------------------------	--------	---------------

Renoveringsopgaver og det økonomiske perspektiv skal vedtages ved et afdelingsmøde. Det anbefales at renovere kloakledninger i 2031.

3. Køkkener og badeværelser



Køkkener er fra 1993 og den tekniske levetid er opbrugt. Standarden varierer, men det anbefales at lave en generel udskiftning af alle overflader og inventar.

Badeværelser er fra 2004 og generelt i pæn stand. Det kan dog, i forhold til installationer, give mening at rovere badeværelser samtidig med køkkener.

Renovering af køkkener	Budget	kr. 1.000.000
Renovering af badeværelser	Budget	kr. 1.000.000
Budget samlet		kr. 2.000.000

Selskab	25	Afdeling	31	Strandgården
----------------	----	-----------------	----	--------------

Afsnit 0

0

Tilstandsdato

01-01-2026

[illegible]

0

01-01-2026

[illegible]

Selskab25

Afdeling31

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2026

Strandgården

Konto	Aktivitet	Primo	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 - 2055
-------	-----------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	300.000	-20.000	181.000	220.000	220.000	220.000	-2.010.000	159.000	-1.780.000	220.000	145.000	-11.763.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	3.090.000	3.390.000	3.370.000	3.551.000	3.771.000	3.991.000	4.211.000	2.201.000	2.360.000	580.000	800.000	945.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	3.390.000	3.370.000	3.551.000	3.771.000	3.991.000	4.211.000	2.201.000	2.360.000	580.000	800.000	945.000	-10.818.000