

Strandgården

Statusrapport 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelle oplysninger	side 2
Vurderingstilstand	side 3–5
Større renoveringsprojekter	side 6–7
Anvendelsesbudget	side 8–10
Udarbejdet af Keld Christensen	2025
Forelægges på markvandring	2026

GENERELLE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Ejendommen er beliggende:	Sandflugtsvej 33–45, 34B–44 og Blykobbvej 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 skel ved hver bolig.	2046/ kr. 30.000,-
	Træværk	Malerbehandling af træværk i terræn og på bygning.	2031/5. 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	Årligt/ kr. 35.000,-

		nedløb vedligeholdes løbende ved konstatering af nedbrud.	
	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:

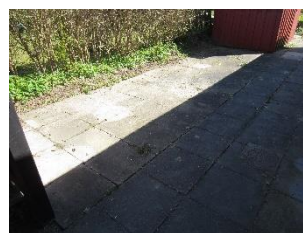
Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Emhætter og ventilatorer	Skiftes løbende ved nedbrud.	Årligt/ kr. 20.000,-

58: Øvrige tekniske installationer:

Tilstand	Bygningsdel	Beskrivelse	Næste indsats/ budget
	Ringeanlæg	Ringeklokker 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 træerødder 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 renovere badeværelser samtidig med køkkener.

Renovering af køkkener	Budget	kr. 1.000.000
Renovering af badeværelser	Budget	<u>kr. 1.000.000</u>
Budget samlet		<u>kr. 2.000.000</u>

Det anbefales at renovere køkkener og badeværelser i 2033.

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

Afsnit 0

0

Tilstandsdato

01-01-2027

[illegible]

Selskab25

Afdeling31

Afsnit0

Strandgården

Tilstandsdato01-01-2027

Konto	Aktivitet		Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
11631	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, konstruktion og inventar			165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	2.165.000	165.000	165.000	165.000	4.300.000
11632	bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.000
11632	bt.van.for	Vvs tekniske anlæg kto. 11632	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	500.000
11632	Bygning, bolig-/erhvervsenhed, installationer			25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	560.000
11651	bt.afl.ops	Nye tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11651	bt.afl.sam	Afløbssystemer samlet kto 11651	0	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	700.000
11651	Bygning, tekniske installationer, afløb			35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	700.000
11652	bt.elf.sam	Vedligeholdelse af elinstallationer	0	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	900.000
11652	Bygning, tekniske installationer, el og belysning			45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	900.000
11654	bt.van.rør	Vandsystem samlet	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11654	Bygning, tekniske installationer, vand			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11655	bt.var.pro	Udskiftning af fjernvarme units	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	1.000.000
11655	bt.var.sam	Varmeanlæg samlet	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	600.000
11655	Bygning, tekniske installationer, varme			80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	1.600.000
11657	bt.ven.sam	Udskiftning emhætter og ventilatorer	0	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11657	Bygning, tekniske installationer, ventilation			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	400.000
11658	bt.bes.sam	Udskiftning røgalarmer	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0	20.000
11658	bt.kom.sam	Øvrige tekniske installationer kto 11658	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	60.000
11658	Bygning, tekniske installationer, øvrige			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	13.000	3.000	3.000	3.000	3.000	80.000
11661	mk.trk	Vedligehold og henlæggelse til maskiner	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	120.000
11661	Materiel, kørende			6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	120.000
	zz.020	PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	726.000	523.000	484.000	484.000	484.000	2.714.000	545.000	2.484.000	484.000	559.000	684.000	13.929.000
	zz.030	BUDGETTERET HENLÆGGELSE	816.000	837.000	857.000	878.000	898.000	919.000	939.000	959.000	979.000	999.000	0	0

Selskab25

Afdeling31

Afsnit0

Tilstandsdato01-01-2027

Strandgården

Konto	Aktivitet	Primo	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037 - 2056
-------	-----------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	AFGANG/TILGANG NETTO	90.000	314.000	373.000	394.000	414.000	-1.795.000	394.000	-1.525.000	495.000	440.000	-684.000	-13.929.000
zz.070	HENLÆGGELSER PRIMO	3.823.000	3.913.000	4.227.000	4.600.000	4.994.000	5.408.000	3.613.000	4.007.000	2.482.000	2.977.000	3.417.000	2.733.000
zz.080	HENLÆGGELSER ULTIMO	3.913.000	4.227.000	4.600.000	4.994.000	5.408.000	3.613.000	4.007.000	2.482.000	2.977.000	3.417.000	2.733.000	-11.196.000