

Town Center - Reserve Study Forecast 2018

Component Title	Cost	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Concrete Walkways - Repair - 10%	\$ 950.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,008	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,113	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Asphalt - Seal/Repair	\$ 1,100.00	\$ 1,100	\$ -	\$ -	\$ 1,167	\$ -	\$ -	\$ 1,239	\$ -	\$ -	\$ 1,315	\$ -	\$ -	\$ 1,395
Asphalt - Resurface	\$ 7,300.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,258
Metal Handrail - Replace	\$ 1,250.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Mailboxes - Replace	\$ 1,450.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Outdoor/Site Furniture - Replace	\$ 4,200.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,824	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Awning - Replace	\$ 1,300.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,585	\$ -	\$ -
Concrete Patio Deck - Recoat	\$ 8,450.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,967	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Balcony Rails - Paint	\$ 910.00	\$ 910	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,005	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,109	\$ -	\$ -
Courtyard Patio - Caulk/Seal	\$ 3,500.00	\$ -	\$ -	\$ 3,641	\$ -	\$ -	\$ 3,864	\$ -	\$ -	\$ 4,101	\$ -	\$ -	\$ 4,352	\$ -
Stone Caps - Caulk/Seal	\$ 1,000.00	\$ -	\$ -	\$ 1,040	\$ -	\$ 1,082	\$ -	\$ 1,126	\$ -	\$ 1,172	\$ -	\$ 1,219	\$ -	\$ 1,268
Stucco/EIFS - Seal/Paint	\$ 9,100.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,657	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Building Trim - Repaint	\$ 1,350.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,433	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,646	\$ -	\$ -
Common Windows - Replace	\$ 14,950.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Garage Doors - Repaint	\$ 2,150.00	\$ 2,150	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,621	\$ -	\$ -
Roof: Single Ply - Replace - Phase 1	\$ 12,932.50	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,855	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Roof: Single Ply - Replace - Phase 2	\$ 23,220.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,750	\$ -	\$ -	\$ -
Roof: Single Ply - Replace - Phase 3	\$ 25,295.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 31,451	\$ -
Interior Surface - Repaint	\$ 8,350.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,861	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Interior Lights - Replace	\$ 2,350.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,980
Carpet - Replace	\$ 16,750.00	\$ -	\$ -	\$ 17,427	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 21,243
Ceiling Panels - Replace	\$ 4,800.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Bathrooms - Remodel	\$ 16,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20,292
Hydraulic Elevator - Modernize - Hydrolic Co	\$ 19,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Hydraulic Elevator - Modernization -Closed-	\$ 18,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Hydraulic Elevator - Modernization - ADA co	\$ 16,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Hydraulic Elevator - Micro-processor contro	\$ 52,500.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Elevator Cab Remodel	\$ 6,500.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,244
Sump Pumps - Replace	\$ 5,000.00	\$ 5,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,095	\$ -	\$ -
Fire Control Panel - Update/Replace	\$ 7,500.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,615	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Exit/Emergency Lights - Replace	\$ 1,950.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,473
Water Heater/Tank - Replace	\$ 1,200.00	\$ -	\$ -	\$ 1,248	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$	296,307.50	\$ 9,160	\$ -	\$ 23,357	\$ 31,093	\$ 1,082	\$ 4,869	\$ 2,365	\$ 28,295	\$ 6,386	\$ 29,065	\$ 14,274	\$ 35,803	\$ 67,153

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
\$ 1,229	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,357	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,498	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,654	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ 1,480	\$ -	\$ -	\$ 1,571	\$ -	\$ -	\$ 1,667	\$ -	\$ -	\$ 1,769	\$ -	\$ -	\$ 1,878	\$ -	\$ -	\$ 1,992
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,750	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,030	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7,169	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,932	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,355
\$ 10,931	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,325	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ 1,225	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,352	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,493	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,648
\$ -	\$ 4,618	\$ -	\$ -	\$ 4,901	\$ -	\$ -	\$ 5,201	\$ -	\$ -	\$ 5,519	\$ -	\$ -	\$ 5,857	\$ -	\$ -	\$ 6,215	\$ -
\$ -	\$ 1,319	\$ -	\$ 1,373	\$ -	\$ 1,428	\$ -	\$ 1,486	\$ -	\$ 1,546	\$ -	\$ 1,608	\$ -	\$ 1,673	\$ -	\$ 1,741	\$ -	\$ 1,811
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,997	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,890	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,171	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20,934	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,195	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,894
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22,074	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 41,235	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ 10,802	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13,167	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,895	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,721	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 26,605	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,708	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23,309	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 78,012	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7,430	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,057
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,802	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,680	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
\$ 22,962	\$ 5,938	\$ 2,705	\$ 1,373	\$ 66,511	\$ 43,062	\$ 23,309	\$ 98,607	\$ 1,667	\$ 27,441	\$ 33,509	\$ 5,549	\$ 1,493	\$ 7,530	\$ 43,922	\$ 3,395	\$ 47,451	\$ 20,758