

K/S Sunset Boulevard Slagelse

## Orienterende bygningsyn

**Sunset Boulevard**

**Idagårdsvej 4, 4200 Slagelse.**



Dato : 2017-04-03

Revision :

Revisionsdato :

Sagsnr. :

Projektleder : RAGU

Udarbejdet af : RAGU

Godkendt af : OLWU

## Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Konklusion .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Indledning.....</b>	<b>3</b>
2.1	Baggrund og formål .....	3
2.2	Forudsætninger .....	3
<b>3</b>	<b>Ejendomsstamdata .....</b>	<b>4</b>
3.1	Beskrivelse af ejendommen .....	4
3.2	Bygningsbeskrivelse.....	7
3.3	Terræn.....	7
3.4	Tekniske installationer.....	7
<b>4</b>	<b>Bygningssyn .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Gennemgang af dokumentationsmaterialet.....</b>	<b>9</b>
5.1	Tegningsmateriale .....	9
5.2	Myndigheds- og kontraktmateriale.....	11
5.3	Kvalitetssikring samt Drift- og Vedligeholdelses vejledninger.....	11
5.4	Beregninger .....	11
<b>6</b>	<b>Anbefalinger .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Billedgalleri .....</b>	<b>12</b>

## 1 Konklusion

Bygningen står som en traditionel fast food restaurant, opført efter et omfattende og detaljeret byggeprogram.

Byggeriet er udført som et rationelt byggeri i samme standard som tilsvarende restauranter i henhold til et standard udarbejdet program fra Sunset Boulevard, der nøje specificerer metoder og kvalitet til bygningen og indretningen heraf. Anvendelsen af gennemprøvede løsninger sikrer således en optimering af forholdet imellem pris og kvalitet.

Der er generelt anvendt tidstypiske løsninger og materialer, hvorfor der ikke er fundet specielt risikofyldte og uprøvede løsninger.

De valgte materialer må også karakteriseres som værende fornuftige med gode lange levetider.

De få problemer der er angivet under punkt 4, vurderes at kunne udberes for mellem kr. 25.000,- til 50.000,-, såfremt det ønskes udbedret.

Vedligeholdelsen udgifterne til bygningen vil i de kommende 10-års periode ligge i den lave ende.

## 2 Indledning

### 2.1 Baggrund og formål

For K/S Sunset Boulevard, Slagelse c/o Blue Capital A/S har ALECTIA gennemført et orienterende bygningssyn af ejendommen beliggende Idagårdsvej 4, 4200 Slagelse, der indeholder en Sunset Boulevard restaurant.

Ejendommen er besigtiget 23. marts 2017 af Rikke Aagaard Gugel fra ALECTIA A/S.

Rapporten er baseret på en visuel gennemgang af bebyggelsen ind- og udvendigt.

### 2.2 Forudsætninger

Den fysiske gennemgang er udelukkende foretaget som en visuel gennemgang, primært koncentreret om bygningens klimaskærm, belægningsarealer samt bygningens overordnede tekniske installationer.

Der er ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, der kræver indgreb i bygningsdele eller installationer.

Der er ikke udført tv-inspektioner eller lignende af afløbssystemet.

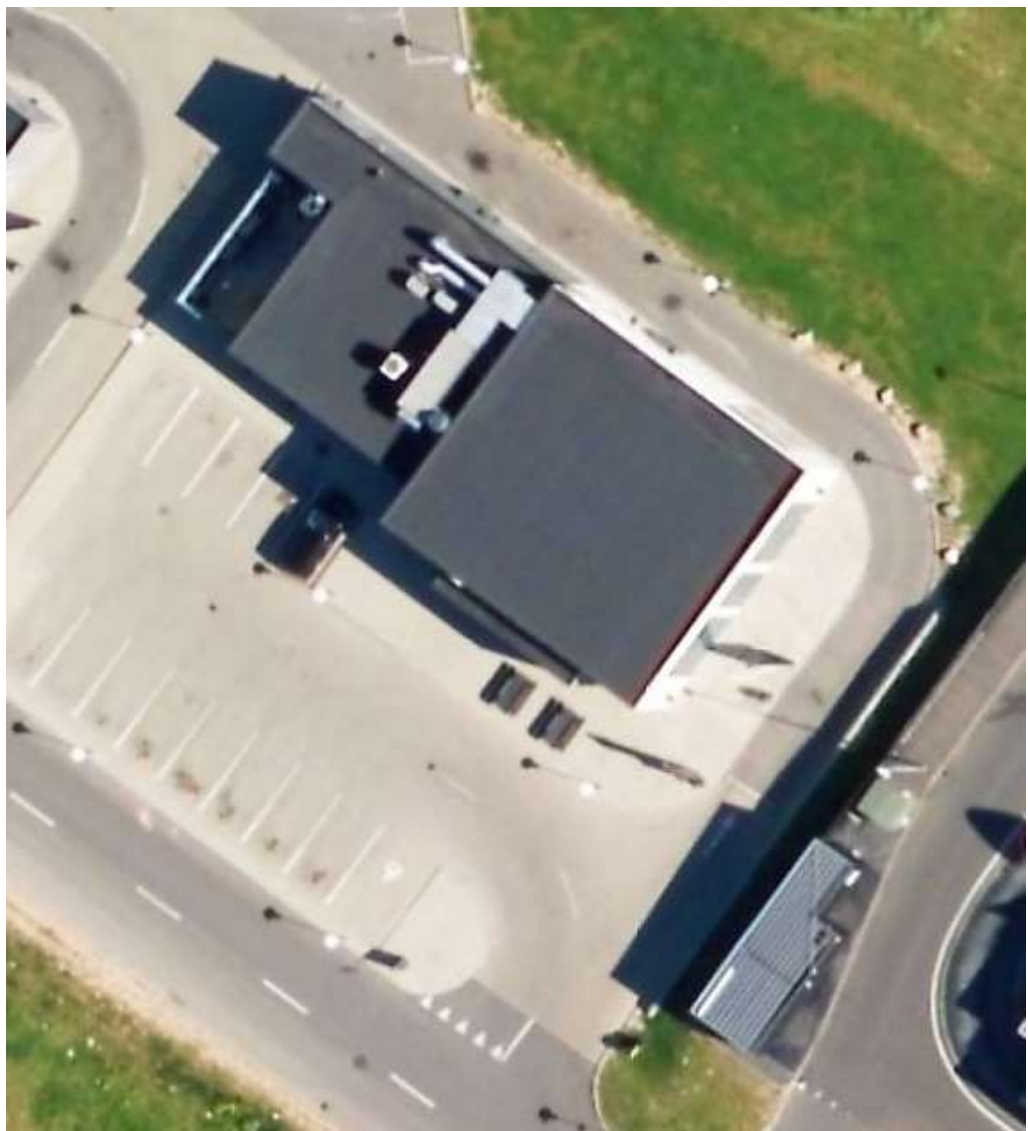
Der tages forbehold for eventuelle skjulte fejl og mangler i konstruktioner og tekniske installationer samt for funderings- og forureningsforhold generelt.

Der er desuden ikke foretaget vurderinger af de aktuelle driftsforhold på varme-, ventilations- og køleanlæg.

Det forudsættes endvidere, at bygninger og installationer opfylder gældende byggelovgivning.

### **3 Ejendomsstamdata**

#### **3.1 Beskrivelse af ejendommen**



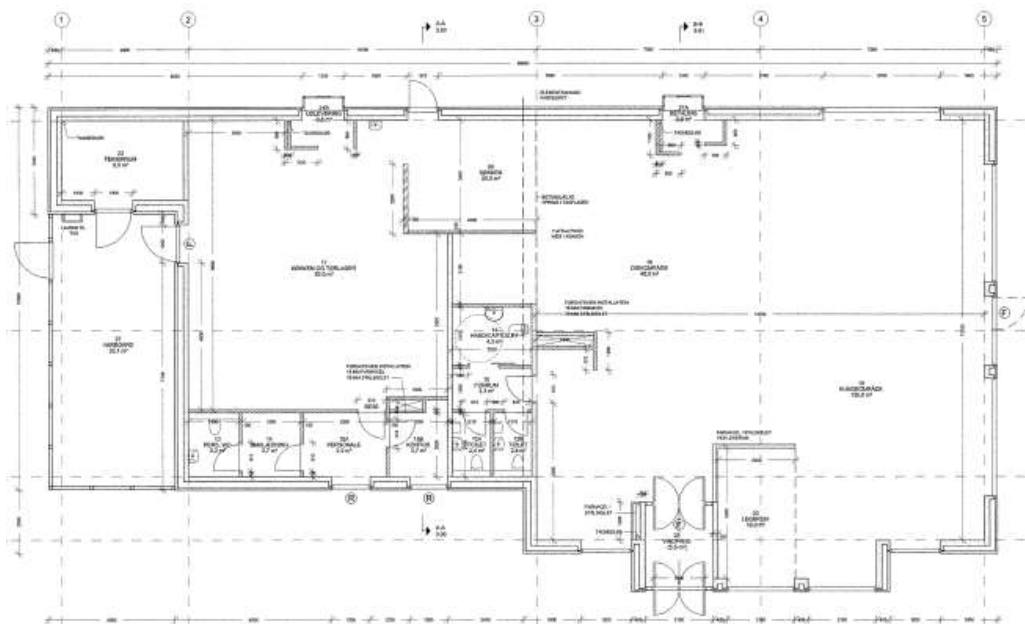
Bebyggelsen består af en Sunset Boulevard fast food restaurant med køkken, fryse/køle lager, personalefaciliteter, udvendig pallegård, opholdsareal til brug for kunder og en drive-in indkørsel.

Bygningens hoveddata er:

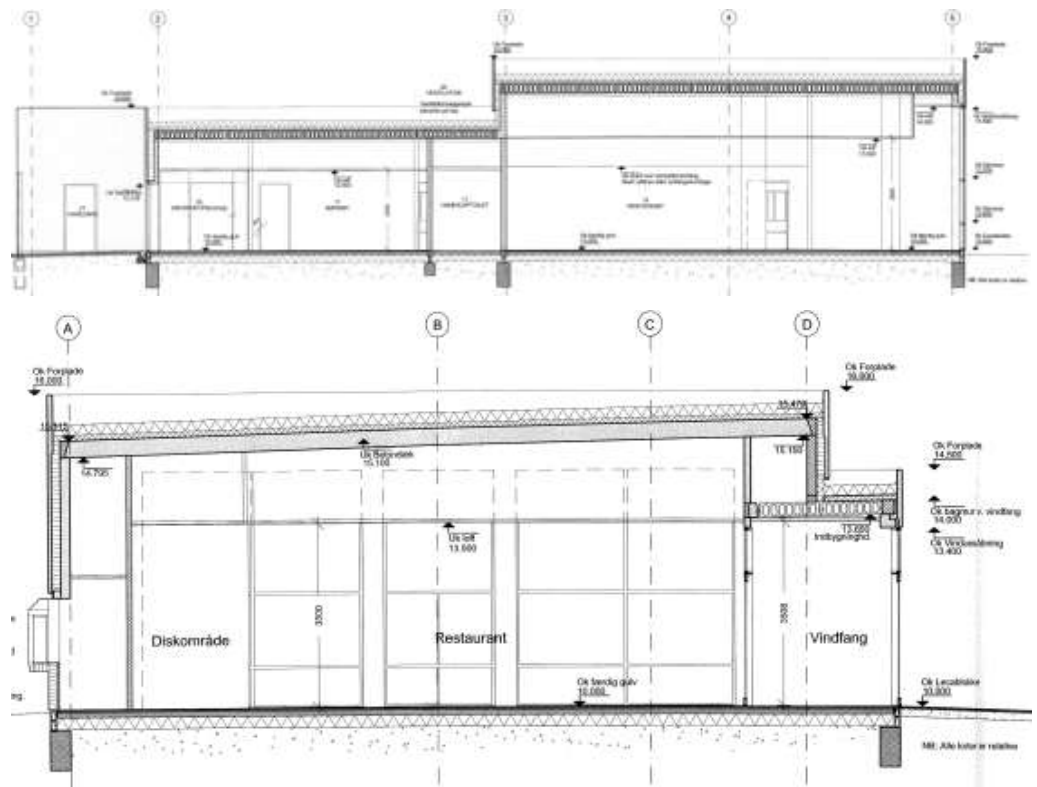
Adresse:	Idagårdsvej 4, 4200 Slagelse
BBR:	330 - 31847
Matrikel nr.:	Matr. nr. 4ik, Anitvorskov HGD., Slagelse
Jorder	
Matrikulært areal:	1573m <sup>2</sup>
Opvarmet areal	372 m <sup>2</sup>
Opførelses år:	2011
Anvendelse:	Erhverv
Antal etager:	1 etage

## Bygningen

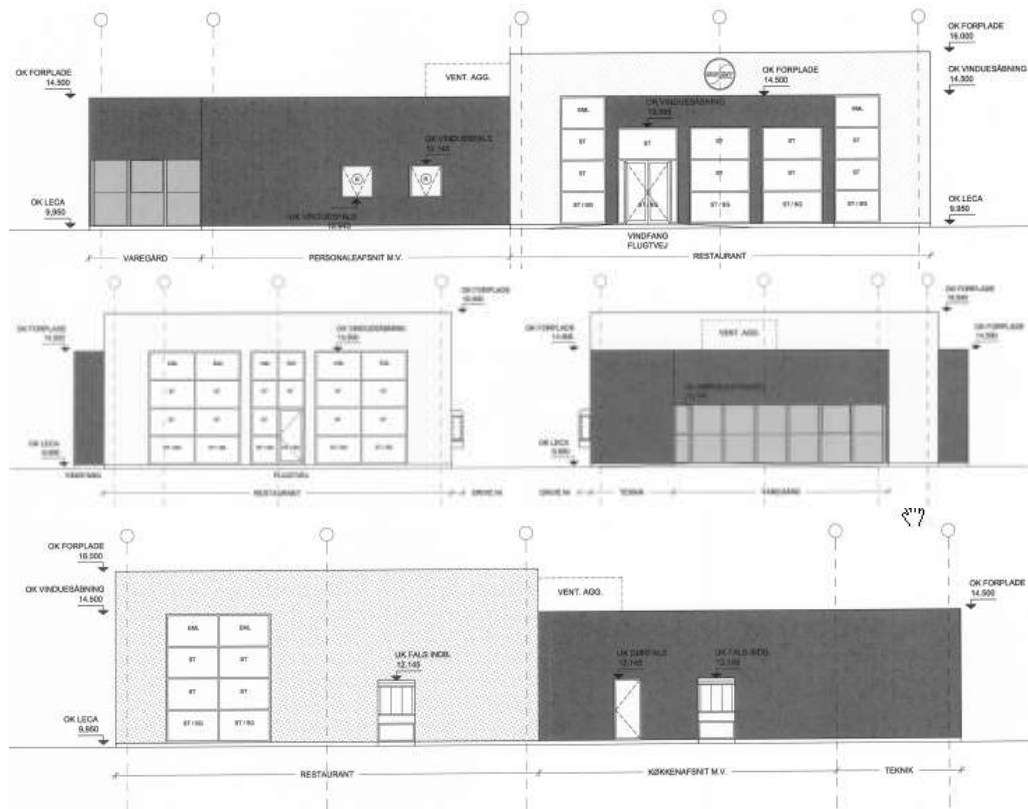
### Plan:



### Tværsnit:



**Facader:**



### 3.2 Bygningsbeskrivelse

Bygningen er opført som en traditionel udvalgswarebutik.  
Der forefindes et udmærket tegningsmateriale.

Fundamenter:	Armerede betonfundamenter.
Terrændæk:	30mm slidlag, 100 mm armeret beton på 220 mm trykfast isolering.
Facader:	Sandwichelementer: 125-180mm Betonbagmur (varieret tykkelse), 125-225mm Isolering kl 37 og 70mm forplade
Tag:	320mm Betondæk med ensidig fald, 300mm trædefast isolering og 2 lag tagpap.
Skillevægge:	150 mm betonelement i køkken området. Øvrige er 100-150mm porebetonskillevægge.
Lofter:	Nedhængt Ecophone Focus A, akustikplader med synlig skinne system i kundeområde. Nedhængt Ecophone Hygiejne Protec A, akustikplader med synlig skinne system i køkkenområdet.
Pallegården:	33m <sup>2</sup> pallegård er indhegnet med perforerede galvaniserede stålplader og glittet betongulv med fald.
Døre:	Hovedindgangsdøre er lavet med aluminiums profiler med glasfyldninger med lavenergiruder. Øvrige udvendige døre er stålpladedøre. Døre i kontorer og toilet er trædøre med stålkarme.
Vinduer:	Alle vinduer er udført med lavenergiruder Indgangs- og facadeparti, samt vinduer til administrationen er aluminiumsrammer.
Betjeningsboks:	Præfabrikeret betjeningsboks, isoleret i top, bund og brystning, samt med termovinduer.

### 3.3 Terræn

Udearealerne til spisepladser samt drive-in er belagt med bølgesten.

### 3.4 Tekniske installationer

Bygningen er tilsluttet områdets forsyningsselskaber, der leverer EL, vand, fjernvarme og kloak.

EL og Varme: Bygningen er forsynet med fjernvarme.

Restaurant og køkken opvarmes via det centrale ventilationsanlæg. Mens opvarmningen af øvrige rum er med radiator.

Opvarmning af brugsvand er via varmtvandsbeholder.

Vand: Tilsluttet områdets vandforsyning

Spildevand: Bygningen afvander til det offentlige net med afledning til separerede regn- og spildevandledninger.

Brand: Der er placeret en pulverslugter og et brandtæppe i køkkenet

#### 4 Bygningssyn

Gennemgangen er baseret på et visuelt syn.

Som angivet er der ikke fundet væsentlige fejl og mangler, der har betydning for værdifastsættelsen af bygningen.

Følgende bør dog bemærkes:



Reparation af epoxygulvet i køkkenområdet, ligger med en lille bule med fald væk fra afløbet.



Drænrenden er bøjet og epoxybelægningen "knækker" i dørhullet.





Tagpappet slipper på sternkanten flere steder

## **5 Gennemgang af dokumentationsmaterialet**

Der er modtaget fyldestgørende projektmateriale på det udførte i form af tegninger fra arkitekt og ingeniør på det pågældende byggeri. Disse er i overensstemmelse med det aftalte og den givne byggetilladelse.

Der er udarbejdet en energimærkning for bygningens energimæssige standard og der er udstedt en ibrugtagningstilladelse uden anmærkninger.

### **5.1 Tegningsmateriale**






















Følgende tegningsmateriale er modtaget og gennemset for problematiske byggetekniske detaljer:

- 101.pdf
- 102.pdf
- 102A.pdf
- 110A.pdf
- 111A Konstruktionsdetaljer.pdf
- 120.pdf
- 900.pdf
- 900A.pdf
- A1\_sunset\_basistegninger\_gældende\_ark 000\_TEGN (1).pdf
- A1\_sunset\_basistegninger\_gældende\_ark 300\_SNIT A (1).pdf
- A1\_sunset\_basistegninger\_gældende\_ark 301\_SNIT B (1).pdf
- A1\_sunset\_basistegninger\_gældende\_ark 302\_SNIT C (1).pdf
- A1\_sunset\_basistegninger\_gældende\_ark 400\_FACADE (1).pdf
- A1\_sunset\_basistegninger\_gældende\_ark 401\_FACADE (1).pdf
- A1\_sunset\_basistegninger\_gældende\_ark 402\_FACADE (1).pdf
- B\_sunset\_grundplan\_110404\_ark 200\_GRUNDPLAN (1).pdf
- Slagelse nordøstfacade.pdf
- Slagelse Sydvestfacade.pdf
- Slagelse Sydøstfacade.pdf
- Statiske beregninger RevA.pdf
- sunset\_basisplan\_110309\_ark GRUNDPLAN (1).pdf
- tegn. nr. 01B.pdf
- tegn. nr. 01C.pdf
- Tegn. nr. 01D.pdf
- Tegningsliste.pdf

Der er ved gennemgangen ikke fundet forhold, der giver anledning til anmærkninger.

## 5.2 Myndigheds- og kontraktmateriale

Følgende materiale har været fore-

-  BILAG 1 Ibrugtagningst. 04.10.2011.pdf
-  BILAG 3 Ejd.datarapport 09.11.2016.pdf
-  BILAG 3 Ejd.datarapport kort.pdf
-  BILAG 3 Ejd.datarapport resume.pdf
-  BILAG 4 BBR.pdf
-  BILAG 5 Tingbog 02.11.2016.pdf
-  BILAG 6 Ejd.skate 2016.pdf
-  BILAG 7 Dekl. anvendelse.pdf
-  BILAG 7\_1 Dekl. Byplanvedtægt 13 (1).pdf
-  BILAG 7\_2 Dekl. Byplanvedtægt 13 (2).pdf
-  BILAG 7\_3 Dekl. LP 1039.pdf
-  BILAG 7\_4 Dekl. vedr. bebyggelse.pdf
-  BILAG 7\_5 Servitut GF vedtægter.pdf
-  BILAG 8 Notat Ingeniørerne 16.10.2016.pdf
-  BILAG 9 Jordforureningsattest.pdf
-  BILAG 10 Forespørgsel jordforurening.pdf
-  BILAG 11 GF vedtægter.pdf
-  BILAG 11\_1 Protokolat stiftende GF.pdf
-  BILAG 11\_2 Kortbilag GF vedtægter.pdf
-  BILAG 12 Ejd.skate 2016.pdf
-  BILAG 13 Energimærke.pdf

lagt:

Materialet er gennemset og giver ikke anledning til tekniske bemærkningen.

## 5.3 Kvalitetssikring samt Drift- og Vedligeholdelses vejledninger

Drift- og vedligeholdsvejledninger, KS-materialet samt AS-built tegninger foreligger ikke digitalt

## 5.4 Beregninger

De statiske beregninger virker gennembearbejdet, og giver i øvrigt ikke anledning til bemærkninger.

## 6 anbefalinger

Byggeriet fremstår generelt sundt og med robuste materialer.

## 7 Billedgalleri

Nedenstående billeder er til illustration af bygningen generelt:

Hele parkerings-  
arealet er belagt  
med bølgesten.  
Belægningen er  
veludført.



Hele drive-in area-  
let er belagt med  
bølgesten.



Varegården er  
belagt med beton-  
sten



Tagfladen er udført  
med tagpap



Grå beton facade-  
elementer ved  
køkken og teknik-  
rum



Hvide beton facade-  
delementer ved  
kundeområde



Hegn omkring  
affaldsgård



Kundeområde med  
nedhængt 60x60  
lofter og klinkegul-  
ve



Lege hjørne



Disk område



Køkken



Kundetoiletter



Ventilationsanlæg  
placeret på tag



Vand og varme  
installationer



Hovedtavle

