

K/S Fynsk Detail, Assens

Orienterende bygningsyn

Jem & Fix

Dalvænget 22, 5610 Assens



Dato : 2017-03-31

Revision :

Revisionsdato :

Sagsnr. :

Projektleder : RAGU

Udarbejdet af : RAGU

Godkendt af : OLWU

Indholdsfortegnelse

1	Konklusion	3
2	Indledning.....	3
	2.1 Baggrund og formål	3
	2.2 Forudsætninger	3
3	Ejendomsstamdata	4
	3.1 Beskrivelse af ejendommen	4
	3.2 Bygningsbeskrivelse.....	6
	3.3 Terræn.....	7
	3.4 Tekniske installationer.....	7
4	Bygningssyn	8
5	Gennemgang af dokumentationsmaterialet.....	9
	5.1 Tegningsmateriale	10
	5.2 Myndigheds- og kontraktmateriale.....	10
	5.3 Kvalitetssikring samt Drift- og Vedligeholdelses vejledninger.....	10
	5.4 Beregninger	11
6	Anbefalinger	11
7	Billedgalleri	11

1 Konklusion

Bygningen står som en traditionel kædebutik, opført efter et omfattende og detaljeret byggeprogram.

Byggeriet er udført som et rationelt byggeri i samme standard som tilsvarende butikker i henhold til et standard udarbejdet program fra Jem & Fix, 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, bør udføres af entreprenøren, senest ved 1-års gennemgangen.

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 Fynsk Detail, Assens c/o Blue Capital A/S har ALECTIA gennemført et orienterende bygningssyn af ejendommen beliggende Dalvænget 22, 5610 Assens, der indeholder en Jem & Fix kædebutik.

Ejendommen er besigtiget 28. 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

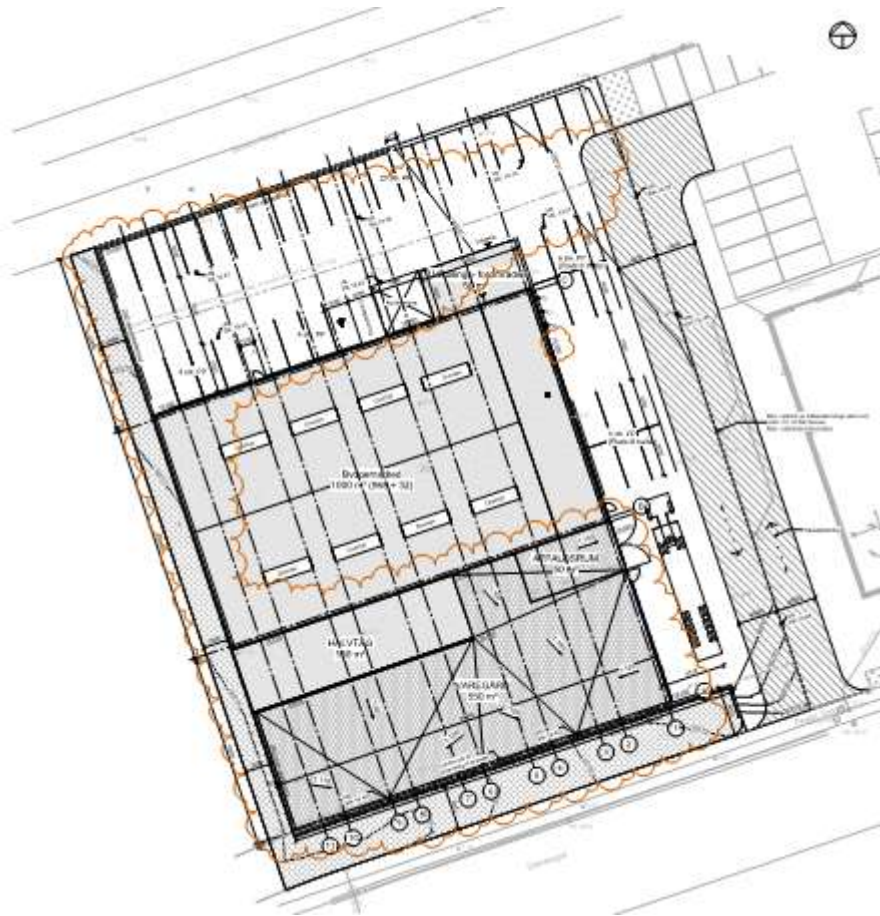
Den fysiske gennemgang er udelukkende foretaget som en visuel gennemgang, primært koncentreret om bygningens klimaskærm, belægningsarealer samt bygningens overordnede tekniske installationer.

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 et butiksareal med lager, personalefaciliteter, udvendig varegård samt parkeringsarealer både til brug for kunder og medarbejdere.

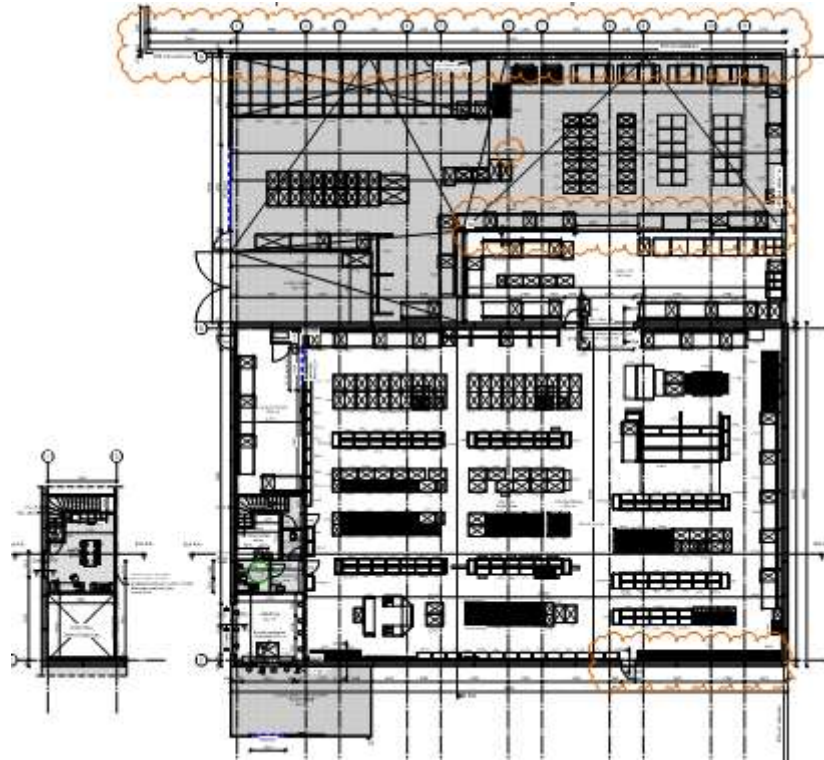
Bygningens hoveddata er:

Adresse:	Dalvænget 22, 5610 Assens
BBR:	420 - 20163
Matrikel nr.:	Matr. nr. 2h, Assens Markjorder

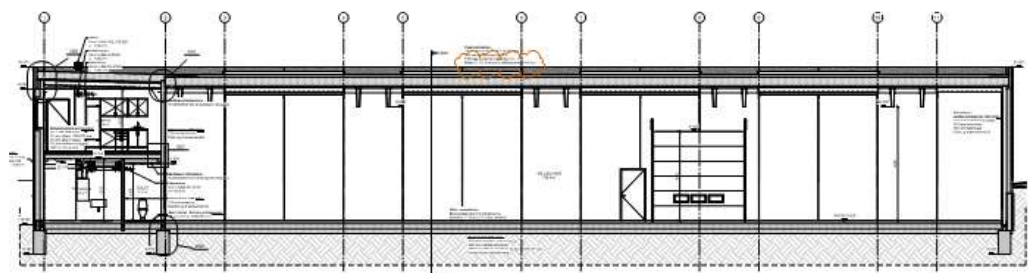
Matrikulært areal: 3625m²
Opvarmet areal 968 m² butiksareal + 35m² 1. sal (personale)
Opførelses år: 2017
Anvendelse: Erhverv
Antal etager: 2 etage

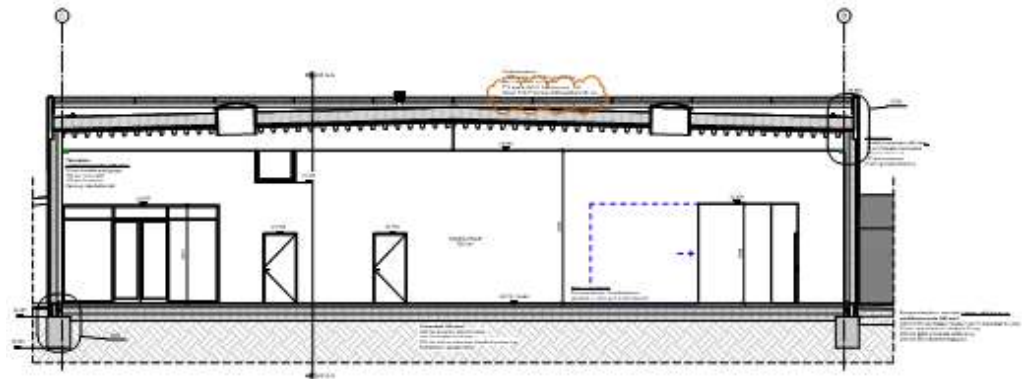
Bygningen

Plan:

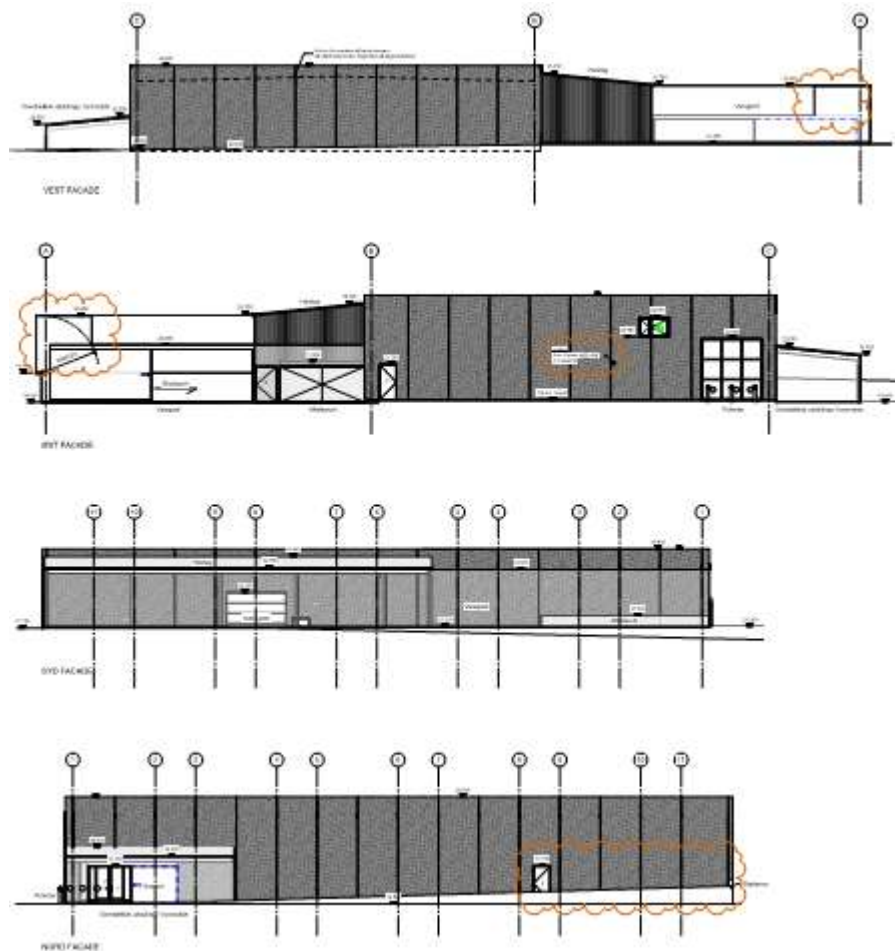


Tværsnit:





Facader:



3.2 Bygningsbeskrivelse

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

Fundamenter: Armerede betonfundamenter.

Terrændæk:	120 mm armeret beton på 400 mm trykfast isolering.
Facader:	Betonsandwichelementer (420mm) mørke med søsten Indvendig opført som glatte hvidmalede betonelementer.
Tag:	TTS type A 90/240 med hældning 1:40, og mellemliggende preforeret ståltrapezplader, 350mm trykfast isolering og tagpap.
Skillevægge:	150 mm betonelement ind mod butiksarealet. Øvrige skille- vægge er opført i 100mm gasbeton.
Lofter:	Nedstroppet 600x600mm system.
Etagedæk:	180mm Betondæk, 50mm trykfast polystyren, 55mm afret- ning og klinker
Gulv i butiksareal:	Epoxybelægning Uni Industrigulv
Overdækket varegården og indgang:	150m ² overdækket varegård udført uisolereet med 100x100 stålsøjler, træbeklædning og dug som vægge, Træspær med trapezpladetag og bunden/gulv er en glittet og støvbundet betonplade.
Varegård:	550m ² varegård udført med hegn i 3,4m højde, hvor 2 sider står ovenpå støttemur af beton. Belægningsarealet er belagt betonsten til tung belastning.
Døre:	Indgangs- og facadeparti er med energiglas i aluminiums- rammer. Øvrige udvendige døre er forzinkede ståldøre. Døre i kontorer og toilet er trædøre.
Vinduer:	Vinduer i til personale er med alu-/stålprofiler. Mod butiks- arealer er isat brandglas EI60.

3.3 Terræn

Udearealerne ved p-pladser er belagt med belægningssten til tung belastning.

3.4 Tekniske installationer

Bygningen er tilsluttet områdets forsyningsselskaber.

Varme:	Bygningen er forsynet med fjernvarme. Opvarmning sker i kontor- og personalerummene med radiatorer, og i salgsarealet fra kalorifere. Opvarmning af brugsvand er via varmtvandsveksler.
Målere:	Målere for varme, el og vand er placeret i teknikrummet.
Spildevand:	Bygningen afvander til det offentlige net med afledning til separerede regn- og spildevandledninger.
Vand:	Tilsluttet områdets vandforsyning

Brand: Der er placeret slangevindere ved flugtvejs- og indtrængningsdørene.

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:



Der er lavet hul i elementfugen mod øst.



Gummifuge omkring dør mod nord (p-pladsen)



Opretning af lunke i belægningen foran indgangparti samt ved udvendig varegård.



Belægningen skal hæves omkring brønddæksel.



Der mangler sand mellem fugerne. Hvilket gør, at stene skrider fra hinanden ved tung kørsel henover.
















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. Tegningerne er ikke fremsendt som as-build.

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









5.1 Tegningsmateriale

Følgende tegningsmateriale er modtaget og gennemset for problematiske byggetekniske detaljer:

 A_0_1_100 - Stueplan + 1- sal.pdf	2016-10-13 13:00
 A_2_1_100 - Tagplan.pdf	2016-10-13 12:59
 A_X_1_100 - Situationsplan.pdf	2016-10-13 12:59
 A_X_2_200 - Facader.pdf	2016-10-13 12:57
 A_X_3_300 - Snit A-A og B-B.pdf	2016-10-13 12:58
 A_X_5_500 - Samlingsdetaljer.pdf	2016-10-13 12:56
 Fladnivelement.pdf	2016-11-23 10:33
 K_1_1_200 - Brandplan.pdf	2016-10-13 12:58
 K_-1_1_200 - Fundamentsplan.pdf	2016-10-13 13:00
 K_1_1_300 - Konstruktionsplan.pdf	2016-10-13 12:58
 K_X_5_500 - Fundamentsdetaljer.pdf	2016-10-13 12:54
 K_X_5_501 - Konstruktionsdetaljer.pdf	2016-10-13 12:55
 V_-1_1_200 - Udvendige ledninger i terr+ ...	2016-10-13 13:00
 V_-1_1_201 - Indv. kloak.pdf	2016-10-13 13:01
 V_X_1_400 - Ventilationsplaner.pdf	2016-10-13 13:02

5.2 Myndigheds- og kontraktmateriale

Følgende materiale har været forelagt:

 20161010113028192.pdf	2016-11-23 10:32
 Byggetilladelse.pdf	2016-11-23 10:32
 Dispensation for terr+ ³ nregulering p+Ñ ...	2016-11-23 10:32
 Dispensation fra byggelinje.pdf	2016-11-23 10:32
 Entrepriseforsikring 10.12_betingelser.pdf	2016-11-23 10:32
 Ibrugtagningstilladelse - med syn_2017-0...	2017-02-20 18:27
 Kontrakt Assens Fjernvarme.pdf	2016-12-13 20:24
 Lokalplan nr. I-E701.pdf	2016-11-23 10:28

Materialet er gennemset og giver ikke anledning til tekniske bemærkningen.

5.3 Kvalitetssikring samt Drift- og Vedligeholdelses vejledninger

Er forelagt i et omfang der er normalt for byggeri af denne type, og giver ikke anledning til bemærkninger.

5.4 Beregninger

Der ligger ved materialet ingen statiske beregninger, men det må antages at denne har været forelagt forud for ibrugtagningstilladelsen.

6 anbefalinger

Byggeriet fremstår generelt sundt og med robuste materialer. Der er ingen yderligere kommentar hertil.

7 Billedgalleri

Nedenstående billeder er til illustration af bygningen generelt:

Hele parkeringsarealet er belagt med belægningssten. Belægningen er veludført, men der mangler sand i fugerne.



Varegården er belagt med belægningssten. Belægningen er veludført, men der mangler sand i fugerne.



Betonelement facader mod p-pladsen



Varegården



Overdækket vare-
gård (uisoleret)



Trapperum



Butikslokalet



Personalerum



Toilet



kalorifere placeret
under loft i lager



Teknikrum med el-
tavle og varme-
central.

