

TEKNISK DUE DILIGENCE

EJENDOM				Foto eksempler		
LAND	Danmark	BYGNINGENS ANVENDELSE	Restaurant			
BYGNINGENS NAVN	Sunset Boulevard	ANTAL HOVEDBYGNINGER	1			
BYGNINGSNR. iht. BBR	1abm	ANTAL ETAGER (kældre og loft er ikke inkluderet)	1			
ADRESSE	Energivej 8A	BYGNINGSAREAL TOTAL m ²	388			
POSTNR., BY	4220 Korsør	BESIGTIGELSESDATO	2024.11.05			
OPFØRELSEÅR	2024	BESIGTIGELSE UDFØRT AF (COWI INITIALER)	LLPE			
ÅR FOR SENESTE RENOVERING	-	KVALITETSIKRET AF (COWI INITIALER) GODKENDT AF (COWI INITIALER)	KFRI KFRI			
PROJEKTNUMMER	A290850	DOKUMENTNUMMER & VERSION	A290850-101 Version: DRAFT			

Nr.	Bygnings elementer	COWIs observationer	COWIs tilstandsvurdering	COWIs kommentarer og anbefalinger	Mængde, estimeret	Istandsættelsesarbejder:			Foto reference
			Vurdering af tilstand: God, Rimelig, Middel, Ringe			Arbejde der skal udføres for at undgå akutte skader eller fejl. Arbejder med omfang <1000,0 DKK er generelt ikke inkluderet. Priser inkluderer 10% uforudsete udgifter og 10% rådgiver honorar.	Istandsættelse s-arbejder 0-2 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 3-5 år. Sum i DKK ekskl. moms	

1	OMRÅDE								
1.1	Grund	<p>Grunden ved Sunset Boulevard er belagt med asfalt på kørebaner og betonfliser på øvrige færdselsarealer.</p> <p>Omkransende befæstede arealer er der udført grønne arealer mod naboejendomme og aflastningsbassin for overfladevand.</p> <p>Generelt fremstår grønne arealer med store ujævnheder og med en højde, der flere steder gør at overfladevand samles i større pytter på flisearealer. Grønt areal er udført uden vækslag i muld, hvilket medvirker til at vegetation ikke er dækkende og fremstår med flere tørre områder.</p> <p>Grunden ved tankanlæg samt elladestander er under opbygning.</p>	Middel	<p>Det anbefales at samtlige grønne arealer gennemgås og reguleres til korrekt fald væk fra belægninger og bygninger, samt i en højde der gør at brønddæksler mm uhindret kan plejes med mindre maskiner som plæneklippere mm.</p> <p>Samtidigt udlægges muld så græs mm har optimale vækstbetingelser</p>	Anslået sum	150.000			
1.2	Belagte arealer	<p>Gang og opholdsarealer er belagt med kvadratiske betonfliser ved Sunset Boulevard.</p> <p>Flere steder kan det ses, at der står vand ved regnvejr, da omkringliggende græsarealer er højere end belægningen.</p>	Middel	<p>Regulering af terræn er medtaget under punkt 1.1 Grund.</p>					

Nr.	Bygnings elementer	COWIs observationer	COWIs tilstandsvurdering	COWIs kommentarer og anbefalinger	Mængde, estimeret	Istandsættelsesarbejder:			Foto reference
			Vurdering af tilstand: God, Rimelig, Middel, Ringe			Arbejde der skal udføres for at undgå akutte skader eller fejl. Arbejder med omfang <1000,0 DKK er generelt ikke inkluderet. Priser inkluderer 10% uforudsete udgifter og 10% rådgiver honorar.	Istandsættelse s-arbejder 0-2 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 3-5 år. Sum i DKK ekskl. moms	
		Kørebaner udlagt med asfalt fremstår med GAB (grusafaltbeton) belægning uden slidlagsasfalt. Den udlagte asfalt er meget ujævn, hvilket medfører at der står større pytter af vand ved regnvej. Der er placeret vejbrønde til overfladevand, men grundet det udlagte asfalt fungerer det ikke som tiltænkt. Området er afsluttet med kantsten mod græsarealer. Et enkelt sted var kantsten gravet op, formentligt for trækning af elkabel til pylon.	Middel	Det anbefales at udlægge slidlag, så området fremstår jævnt og med mulighed for tiltænkt afvanding mod afløb.	Anslået sum	250.000			
		Der er udført opstribning på arealet ved Sunset Boulevard til 23 parkeringspladser, herunder 2 dedikerede til handicapparkeringspladser. Når arealet er fuldt udbygget er der planlagt 31 parkeringspladser og 12 pladser med elladestandere.	Rimelig	Opstribning skal ske igen efter udførelse af slidlagsasfalt.		50.000			
		Areal ved tankanlæg og Elladeplads til biler er ikke færdiggjort.	N/A						
		Restaurantområdet er indhegnet med sort stålgitterhegn.	God						
2	BYGNINGENS ELEMENTER								
2.1	Tag	Tagkonstruktion er udført i præfabrikerede huldækelementer.	God						
		2 lag Tagpap udlagt på 300 mm trykfast isolering med fald mod tagedløb.	God						
		Lakeret alu murkronebånd er monteret som afslutning på tagpap.	God						
		Afskærmning til ventilationsanlæg på tag er perforeret galvaniseret stålplade med aflåselig adgangslåge, på galvaniserede stålstolper, afsluttet med manchetter for tæthed mod tagpap.	God						
2.2	Lofter	Lofter i restaurant udgøres af undersiden af huldækelementerne som fremstår rå.	God						
		Enkelte lyddæpende Ecophon Solo Square plader er opsat på loftet.	God						
		I køkkenområde, samt i personaleområde, er lofter udført som nedhængte lofter af et skinnesystem med hvide rektangulære mineraluldsplader mærket Ecophon Fokus.	God						
2.3	Ydervægge og fundamenter	Fundering er udført som direkte fundering på intakte aflejringer eller på sandpude.	God						
		Der var ingen synlige forskydnings- eller sætningsrevner, hvorfor fundamenter forudsættes at være intakte.	God						
		Terrændæk udført som 100 mm betondæk på 300 mm trykfast isolering.	God						

Nr.	Bygnings elementer	COWIs observationer	COWIs tilstandsvurdering	COWIs kommentarer og anbefalinger	Mængde, estimeret	Istandsættelsesarbejder:			Foto reference
			Vurdering af tilstand: God, Rimelig, Middel, Ringe			Istandsættelses-arbejder 0-2 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelses-arbejder 3-5 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelses-arbejder 6-10 år. Sum i DKK ekskl. moms	
		Ydervægge er udført med bagmur af præfabrikerede betonelementer, isolerede og med facader opmuret af genbrugstegl.	God						
2.4	Indvendige vægge	Bærende indervægge udført som 150, 180 eller 200 mm betonelementvægge, med malerbehandlet overflade.	God						
		Øvrige indervægge er udført i porebeton eller som lette gipsskillevægge, med malerbehandlet overflade	God						
2.5	Døre og vinduer	Alupartier med 3-lags glas er udført med sikkerhedsglas hvor det er påkrævet. Øverst i større partier er monteret emalitglas.	God						
		Indvendige døre er pladedøre med standard beslåning og greb.	God						
		Dobbelt lakeret aludør i indgangspartiet med 3-lags ruder.	God						
2.6	Trapper og ramper	Der er etableret fast stige fra varegård til tag, udført med rygbøjle.	God						
2.7	Gulvbelægning	Gulvbelægningen i restaurantområde og på gæstetoiletter er af grå keramiske fliser.	God						
		I køkken - og personaleområde er gulve samt hulkehl i grå epoxy, med svagt fald mod gulvafløb.	God						
2.8	Terrasser	Belægning er beskrevet under 1.2 Belagte arealer							
		Udendørs terrasse er udført med afskærmende pergola, i sort malerbehandlet træ.	God						
2.9	Supplerende bygningsarbejder	Hegn til varegård er perforeret galvaniseret stålplade på galvaniserede stål stolper.	God						
		Der er etableret "Sunset ToGo" pladser med skilte bag restaurant.	Middel	Det anbefales at skilte rettes op, så de står i samme højde, i linje og i lod.	Anslået sum	20.000			
		Skilte er placeret så de ikke er i lod, i flugt og ej heller i samme højde.							

Nr.	Bygnings elementer	COWIs observationer	COWIs tilstandsvurdering	COWIs kommentarer og anbefalinger	Mængde, estimeret	Istandsættelsesarbejder:			Foto reference
			Vurdering af tilstand: God, Rimelig, Middel, Ringe			Istandsættelse s-arbejder 0-2 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 3-5 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 6-10 år. Sum i DKK ekskl. moms	
3	TEKNISKE BYGNINGSINSTALLATIONER								
3.1	Afløb, spildevand	Alle spildevand afløb fremstår i robust materiale.	God						
3.2	Spildevandsledninger i terræn	Spildevandsledninger ligger i jord og kunne ikke besigtiges. Der er ingen tegn på, at spildevandsinstallationer er beskadigede eller defekte. Der er installeret fedtudskillere.	God God	OBS på regelmæssig tømning af udskillere.					
3.3	Afløb, regnvand	Tagafvandning via tagbrønde med indvendige nedløb, fremstår i god stand. Der sås ikke udspyr fra tag Udvendige regnvandsbrønde fremstår i god stand og i robuste materialer. Det blev oplyst at regnvandsledninger i terræn ved Sunset Boulevard ofte stopper, hvilket kan tilskrives afvandringsforhold på terræn hvor byggematerialer fra egen samt nabogrund med tankanlæg samt elladestander stopper ledningerne Ved det ufærdiggjorte tankanlæg, er udført betonoverflader med kuvertfald mod afløb, for opsamling af spild ved tankning	Rimelig God Middel God	Det anbefales at bygge- og asfaltarbejder færdiggøres. Det anbefales at samtlige regnvandsledninger spules efter færdiggørelse af asfaltbelægning		25.000			
3.4	Brugsvand	Alle brugsvandsinstallationer fremstår i god stand, og er udført i robuste materialer. Udført med varmtvandsbeholder, veksler fremstår uden isolering Der er monteret Mercury messing ventil ved brugsvandsinstallation. jf. BR18 som henviser til SBI 227 er det ikke tilladt med messing ved brugsvandsinstallationer. Der mangler opmærkning af rør. Der er monteret et Ecowater blødgøringsanlæg. Ved tilslutning af blødgøringsanlæg skal der monteres tilbagestrømssikring, denne kunne ikke umiddelbart registreres Dette er iht. DS 439, DS/EN 1717	Rimelig Rimelig	Det skal dokumenteres at alle anvendte messing komponenter indeholder mindre end 15 % zink - fordelerrør, ventiler etc. Veksler skal isoleres. Økonomi til isolering af veksler samt udskiftning af messingholdige komponenter er under punkt her . Rørpmærkning - økonomi under varme og køl. Det skal sikres at tilbagestrømssikring er monteret Der afsættes beløb til sikring hvis den ikke er monteret på anlæg		15.000 10.000			
3.5	Sanitet	Al sanitet fremstår som standard sanitet af porcelæn og stål.	God						

Nr.	Bygnings elementer	COWIs observationer	COWIs tilstandsvurdering	COWIs kommentarer og anbefalinger	Mængde, estimeret	Istandsættelsesarbejder:			Foto reference
			Vurdering af tilstand: God, Rimelig, Middel, Ringe			Istandsættelses-arbejder 0-2 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 3-5 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 6-10 år. Sum i DKK ekskl. moms	
3.6	Varme og køling	Ejendommen forsynes med fjernvarme i direkte blandesløjfe med veksler uden varmtvandsbeholder, opvarming sker via gulvvarme, suppleret med varmetæppe ved udleveringsluger. Energimærke A 2015 og udført 6. februar 2024	God						
		Der mangler opmærkning af rør	Middel	Rør skal opmærkes Afsat beløb gælder for samtlige rørtypen		5.000			
3.7	Ventilation	Bygningen er tilsluttet et centralt ventilationsanlæg, udvendigt placeret på tag bag afskærmning.	God						
		Der mangler opmærkning af rør.	Middel	Rør skal opmærkes, økonomi er anført under punktet for varme og køl					
3.8	Brandsikring	Ejendommen er forsynet med automatisk brand alarm (ABA), slangevindere, flugtvejsskilte og mobile brandslukkere.	God						
3.9	Sikkerhedssystemer								
3.10	Belysning/nødbelysning	Al belysning er LED armaturer indbygget i lofter.	God						
		Udendørs belysning er LED på standere samt monteret på væg. Det blev oplyst, at sensor for tænding af vægarmaturer ikke fungerer hensigtsmæssigt.	Rimelig	Det anbefales at få udført fejlsøgning på belysning så det virker ved bevægelse i området.	Anslået sum	5.000			
		Stor pylon med reklameskilt ved motorvej, er oplyst at være uden lys.	Rimelig	Det anbefales at få udført fejlsøgning på belysning	Anslået sum	5.000			
3.11	Elektriske installationer	Ejendommen er forsynet af det lokale elværk via tilslutning i bygningens hovedtavle.	God						
3.12	Elevatorer og rulletrapper	Ingen							

Nr.	Bygnings elementer	COWIs observationer	COWIs tilstandsvurdering	COWIs kommentarer og anbefalinger	Mængde, estimeret	Istandsættelsesarbejder:			Foto reference
			Vurdering af tilstand: God, Rimelig, Middel, Ringe			Istandsættelse s-arbejder 0-2 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 3-5 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 6-10 år. Sum i DKK ekskl. moms	
3.13	Yderligere installationer								

A	Øvrige observationer	COWIs observationer	COWIs vurdering		COWIs kommentarer og anbefalinger
A1	Skybrudssikring				
A2	Miljøfremmede bygningsmaterialer				
A3	Miljøforhold				
A4	Energimærke				

ISTANDSÆTTELSE SARBEJDER					
Prissætningen af arbejder vedr. udskiftningen af bygningens elementer og tekniske installationer er angivet som prisestimer. Arbejder med omfang <1000,0 DKK er generelt ikke inkluderet i estimatet. Alle priser er ekskl. moms.					
		Istandsættelse s-arbejder 0-2 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 3-5 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder 6-10 år. Sum i DKK ekskl. moms	Istandsættelse s-arbejder. Sum i DKK ekskl. moms
1	OMRÅDE	450.000	-	-	450.000
2	BYGNINGENS ELEMENTER	20.000	-	-	20.000
3	TEKNISKE BYGNINGSINSTALLATIONER	65.000	-	-	65.000
SUM AF ISTANDSÆTTELSE SARBEJDER, DKK EKSKL. MOMS		535.000	0	0	535.000

LØBENDE VEDLIGEHOLDSARBEJDER					
Vedligeholdelses omkostninger er prissat på baggrund af erfaringspriser ift. bygningens kompleksitet, alder og tilstand. Alle priser er ekskl. moms.					
		Areal (m ²)	DKK/m ² /år	Total DKK/år	Vedligeholdelse 0-10 år
1	OMRÅDE	3.400	16	54.400	544.000
2	BYGNINGENS ELEMENTER	388	72	27.936	279.360
3	TEKNISKE BYGNINGSINSTALLATIONER	388	64	24.832	248.320
SUM AF OMKOSTNINGER TIL LØBENDE VEDLIGEHOLDSARBEJDER, DKK EKSKL. MOMS				107.168	1.071.680

TILSTAND	VURDERING
God	Intet behov for reparation.
Rimelig	Mindre fejl som ikke påvirker sikkerheden eller holdbarheden, bygningens alder taget i betragtning. Fejl vil blive udbedret i forbindelse med rutinevedligeholdelsesarbejder.
Middel	Omfanget af fejl og mangler nødvendiggør genoprettelse af konstruktionselementet ved akut vedligeholdelse.
Ringe	Større fejl og mangler som påvirker sikkerheden og konstruktionselementets holdbarhed og tilstødende konstruktioner. Fejl og mangler skal udbedres.