



ÅS KOMMUNE

DEL 2-2

Generell kravspesifikasjon

Dr. Søndringsvei omsorgsboliger.
Rehabilitering av balkonger



Innholdsfortegnelse

1.1 Beskrivelse av prosjektet.....	3
1.2 Fremdrift.....	7
1.3 Prosjekteringsytelser.....	7
2.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser	7
4.1 Fakturaadresse	8
4.2 Krav til faktura	8
4.3 Forbud mot kontant betaling	8
4.4 Krav om betaling til bank	9
6.2 Rigg og drift av byggeplass	9
6.1 Generelt.....	9
7.1 Generelt.....	9
7.2 Reklamasjonsperiode og reklamasjoner	9



1 GENERELL ORIENTERING

1.1 Beskrivelse av prosjektet

Ås kommune skal skifte ut balkongrekkverk, bærende konstruksjon ved inngangsparti i Dr. Sørdringsvei nr 10 og bærende limtredrager i utvendig bod.
Adresse Dr. Sørdringsvei 8 og 10, 1430 Ås.



Kartutsnitt over Dr. Sørdringsvei 8 og 10 i Ås.

Bildene under viser noen av balkongene, inngangspartiene og bod. Rekkverk må skiftes ut i sin helhet på alle balkonger. Inngangspartiet skal byttes ut med nytt tilsvarende parti, inkl ny bæring og nytt rekkverk, samt trapp. I bod skal bærende dragere skiftes ut.



Hovedinngang i Dr. Sørdringsvei 10 med synlig bærende konstruksjon av tre og betong. Det skal prises flere løsninger.



Bod og søppelrom ved hovedinngang. Det er dragere i toppen som må skiftes ut.



Balkonger med rekkverk over tre etasjer. Rekkverk skiftes ut i sin helhet. Bærende konstruksjon på balkonger skal ikke berøres. Bildet er fra Dr. Sørdringsvei 10. Det er tilsvarende løsninger i Dr. Sørdringsvei 8.

Riving

Komplett riving av eksisterende balkongrekkverk, inkl. bortkjøring av alt avfall til godkjent deponi. Dokumentasjon på deponering skal kunne framlegges på forespørsel.

Nytt balkongrekkverk, inngangsparti og bærende drager til bod

Balkongrekkverk:

De nye balkongrekkverkene skal være vedlikeholdsvennlige og skal leveres i stål/aluminium, rustfritt. Totalentreprenøren står ansvarlig for all dimensjonering av de nye balkongrekkverkene. Dokumentasjon på dette skal framlegges byggherren før arbeidene igangsettes. Eksisterende balkongdekker er av betong. TE må selv finne gode innfestingsløsninger og ivareta balkongenes bæreevne med nye rekkverk.

Inngangsparti:

Det nye inngangspartiet skal prises med forskjellige løsninger.

Løsning 1:

Løsningen skal i hovedsak være tilsvarende dagens. Eksisterende balkongdekke i betong skal beholdes og blir liggende uendret. Eksisterende rekkverk i tre skal erstattes med rekkverk i vedlikeholdsvennlige materialer som stål/aluminium, rustfritt.

Alt limtre og øvrig trevirke skal leveres ferdig behandlet. Eventuell nødvendig etterbehandling ett år etter montering skal være inkludert i tilbudet. Malebehandling skal utføres i farger tilsvarende dagens løsning. Trappen mellom etasjene skal også skiftes ut. Entreprenør må beskrive valg av sin løsning i detalj og legge ved tegning og illustrasjon. Merk at tiltaket er søknadspliktig. Entreprenøren tar seg av hele søknadsprosessen. Utsende og utforming skal være slik det er i dag, men det skal løses på en slik måte at råte eller skader på treverk ikke oppstår. Dagens detaljløsning i overgang betong/tre skal ikke brukes. Her må entreprenøren finne en bedre løsning.



Løsning 2 (opsjon):

Løsningen skal i hovedsak være tilsvarende dagens, men uten betongdekke. Dette innebærer at eksisterende betongbalkonger skal rives og fjernes i sin helhet. Alle tilhørende arbeider skal inkluderes, herunder riving, sortering og bortkjøring av avfall til godkjent mottak, samt nødvendige tiltak for tetting av fasade etter fjerning av de eksisterende konstruksjonene. Dette omfatter blant annet tetting rundt åpninger, etablering av beslag og nødvendig innfesting for å sikre en tett og varig yttervegg. Det skal videre prosjekteres og etableres både midlertidige og permanente bærende konstruksjoner som ivaretar stabilitet og bæreevne i den nye løsningen. Entreprenør må beskrive valg av sin løsning i detalj og legge ved tegning og illustrasjon. Merk at tiltaket er søknadspliktig. Entreprenøren tar seg av hele søknadsprosessen.

Eksisterende rekkverk i tre skal erstattes med rekkverk i vedlikeholdsvennlige materialer, som stål/ aluminium, rustfritt. Alt limtre og øvrig trevirke skal leveres ferdig behandlet. Eventuell nødvendig etterbehandling ett år etter montering skal være inkludert i tilbudet.

Nye balkongdekker skal utføres i trekonstruksjon. Overflater skal males i farger tilsvarende dagens løsning. På verandagulv skal det benyttes terrassebord av komposittmateriale. Gulvene skal legges med tilstrekkelig fall slik at vann ledes bort fra vegg og bærende konstruksjoner, for å forebygge fremtidige fuktskader og råteproblemer.

Det skal etableres tett løsning under balkongene, eksempelvis tak, tettesystem eller tilsvarende, for å hindre vanngjennomtrengning mellom de ulike nivåene. Under nederste verandagulv (veranda mot nord) skal det etableres en løsning som hindrer vann i å renne gjennom konstruksjonen og ned foran inngangsdøren.

Bod:

Boden skal utbedres ved å skifte ut bærende limtrebjelke. Avfall i forbindelse med dette skal leveres til godkjent deponi. Ny limtre drager skal være av samme dimensjon som dagens. I prisen må det medregnes midlertidig bæring ved utskifting av bærende konstruksjoner samt andre arbeider i forbindelse med en komplett leveranse.

Generelt for alle arbeider:

Totalentreprenøren skal levere dokumentasjon på valg av løsninger, materialer og overflatebehandling som en del av sitt tilbud. Dette betyr en beskrivelse, tegning og illustrasjon. I overgang betong/tre skal fuktoverføring hindres (kapilærbryter etableres). Akkurat her skal det ikke være tilsvarende løsning som i dag da dette svekker treverket og anses som en svak løsning.

Tilbyderen skal ved utarbeidelse av sitt tilbud ta hensyn til forhold av betydning for oppdraget som kan skaffes ved besiktigelse av eksisterende balkonger.

Totalentreprenøren må ta hensyn til beboere, ansatte og besøkene i gjennomføringen av prosjektet.

Alle elektroarbeider må være inkludert. Dette er typisk å koble fra og legge om belysning, brytere, stikkontakter osv.

Arbeider med beslag, nedløp, renner må inkluderes. Demontering og remontering av nedløp, renner og beslag i forbindelse med utskifting av balkongrekkverk. Eventuelle nødvendige arbeider med demontering og remontering av markiser må medtas.

Demontering og remontering av postkasser, husnr/skilt og annen fast innredning må medtas.

Malerbehandling, inkludert flekking og reparasjon av treverk på fasade, søyler og bjelker etter utskifting av rekkverk, skal medtas.

Eventuell midlertidig støtte av leegger mellom balkongene i forbindelse med utskifting av rekkverk skal medtas.

Nødvendige arbeider i forbindelse med fjerning og reetablering av belegningsstein, heller, asfalt, graving til fundamenter osv skal medtas.



1.2 Fremdrift

1.2.1 Generelt

Byggherren har utarbeidet følgende hovedfremdriftsplan for prosjektet:

Aktivitet	Tidspunkt
Konkurransen sendes til kunngjøring	26.05.2026
Anbudsbefaring	09.06.2026
Frist for å stille spørsmål til konkurransegrunnlaget	19.06.2026 kl. 12.00
Tilbudsfrist	26.06.2026 kl. 12.00
Tilbudsåpning	26.06.2026 kl. 12.15
Evaluerings	Uke 28 2026
Valg av leverandør og meddelelse til leverandører	Uke 29 2026
Kontraktsinngåelse	Uke 33 2026
Tilbudets vedståelsesfrist	26.09.2026
Gjennomføring	Uke 34-45 2026
Overtakelse (sluttfrist)	06.11.2026

1.2.2 Dagmuktsbelagte frister

Dagmuktsbelagte frister for gjennomføring av kontraktsarbeidet:

- Overtagelse (sluttfrist): 06.11.2026

1.3 Prosjekteringsytelser

All nødvendig prosjektering for å ferdigstille prosjektet skal leveres av totalentreprenøren.

Totalentreprenøren har ansvaret for at alle krav i forhold til lover og forskrifter blir oppfylt, samt krav som framkommer av avtale- og kontraktsdokumentene.

Totalentreprenøren må selv vurdere omfanget av nødvendig prosjektering.

2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

2.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser

For denne kontrakten gjelder Norsk Standard (NS) 8407:2011 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser, med nedenstående endringer og suppleringer. De til enhver tid gjeldende lover og forskrifter skal følges. Som avtaledokument benyttes Byggblankett 8407 A.

3 FREMDRIFTSSTYRING

Totalentreprenøren skal utarbeide en detaljert fremdriftsplan som viser gjennomføringen av prosjektet. Denne skal legges ved tilbudet.



4 FAKTURERING

4.1 Fakturaadresse

Faktura skal stiles til:

Ås kommune, Økonomiavdelingen
Postboks 195,
1431 Ås

Faktura sendes pr. e-post til: regnskap@as.kommune.no

Faktura skal merkes tydelig med:

Prosjektnavn: Dr. Sørdringsvei omsorgsboliger – Rehabilitering av balkonger
Prosjektleder: Admir Hodzic
Ressursnummer: 61908

Nødvendig fakturagrunnlag slik som timelister, målinger mv. skal medfølge og være attestert.

4.2 Krav til faktura

Ås kommunen benytter elektronisk faktura (EHF). Med elektronisk faktura menes betalingskrav som er utformet, oversendt og mottatt elektronisk fra fakturautsteder til fakturamottaker, og som kan behandles automatisk i fakturamottakers økonomisystem.

For arbeider som utføres etter medgått tid eller materiell eller etter fastpris, skal faktura fra totalentreprenøren blant annet inneholde egne varelinjer for totalentreprenøren og underentreprenør(er). Totalentreprenør må benytte et varenummersystem hvor det klart fremgår hvem som er totalentreprenør og underentreprenør(er).

Nødvendig fakturagrunnlag slik som timelister, målinger mv. skal medfølge og være attestert iht. avtalt prosedyre.

Ved uenighet om kravets berettigelse og/eller ved helt eller delvis frafall av krav, skal leverandør sende kreditnota for hele fakturabeløpet, samtidig som det utstedes to nye fakturaer for hhv. omtvistet og uomtvistet krav.

Dersom totalentreprenøren ikke leverer faktura i tråd med denne bestemmelsen, anses ikke tilsendt faktura som mottatt hos byggherre. Avtalt betalingsfrist gjelder først når byggherre har mottatt faktura i henhold til denne bestemmelsen.

4.3 Forbud mot kontant betaling

All betaling totalentreprenøren foretar i forbindelse med utførelsen av kontraktsarbeid for Ås kommune skal betales med elektronisk betalingsmiddel.

Alvorlige brudd på denne bestemmelsen gir byggherre rett til prisavslag tilsvarende betalingen.

Alle avtaler totalentreprenøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.



4.4 Krav om betaling til bank

Lønn, oppgjør og annen godtgjørelse til egne ansatte, ansatte hos underentreprenører, innleide og selvstendige oppdragstakere skal utbetales til den enkeltes konto i bank.

Alle avtaler totalentreprenøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelse.

5 RIGG- OG DRIFTSBESTEMMELSER

6.2 Rigg og drift av byggeplass

6.2.1 Generelt

Totalentreprenøren skal ta med komplette rigg- og driftskostnader, samt felleskostnader, som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet.

6 KRAV TIL SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ (SHA)

6.1 Generelt

Totalentreprenøren skal ivareta sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i gjennomføringsfasen.

For å sikre dette skal byggeprosessen planlegges, organiseres og kontrolleres i henhold til intensjoner og regler i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser av 14. september 2020, gjeldende fra 1. januar 2021 (Byggherreforskriften). Alle aktører i prosjektet plikter å overholde de krav som framgår av en til hver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtak.

7 AVSLUTNINGSFASEN

7.1 Generelt

Totalentreprenøren er ansvarlig for å planlegge avslutningsfasen i samarbeid med byggherren, og har ansvar for å innkalle byggherren til ferdigbefaring før overtakelse.

7.2 Reklamasjonsperiode og reklamasjoner

Reklamasjonsperioden starter etter at kontraktsarbeidene er overtatt.

Reklamasjonsarbeider skal utføres etter avtale og i full forståelse med byggherren og bruker. Dersom hensynet til brukeren gjør det nødvendig å utføre arbeidet utenfor ordinær arbeidstid, skal dette ikke medføre krav på overtidsgodtgjørelse og lignende. Totalentreprenøren skal selv foreta dokumentert egenkontroll av arbeidene før byggherrens kontroll foretas.

8 KRAV TIL FDV-DOKUMENTASJON

Totalentreprenør skal levere følgende FDV-dokumentasjon:

- Type materialer benyttet
- Type overflatebehandling
- Tegninger og eventuelle beregninger
- Annen relevant dokumentasjon

Dokumentasjonen sendes byggherren på epost.