



Behovsbeskrivelse

Renovering av boliger i Arthur Nordlies vei

DEL 1 – Behovsbeskrivelsens kontraktsdel

Prosjektnummer	101443
Lokasjon/inventarnummer	Linderud / 0301210045
Kontaktperson hos Forsvarsbygg	Knut Wikstrøm, knut.wikstrom@forsvarsbygg.no , Mob.: 90151515
Adresse	Arthur Nordlies Vei 1 - 3

1.2 Kortfattet oppdragsbeskrivelse

Boligene som skal renoveres er 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Bygget stod ferdig i 1975 og er en del av Apalløkka Sameie.

I dette prosjektet er det bevilget penger til oppussing av 17 stk leiligheter, med opsjon på flere dersom det bevilges midler til det.

Prosjektet omfatter i hovedsak følgende:

- Bytte av kjøkken.
- Totalrehabilitering bad.
- Oppussing stue, soverom og entré.
- Utskifting av åpent ildsted til rentbrennende vedovn.
- Elkraft, LED – belysning.
- VVS anlegg innenfor samlestokk og avgrening.

Se behovsbeskrivelse for detaljer. Valgte produkter skal være av en slik kvalitet at det finnes tilgjengelige reservedeler minst 10 år frem i tid.

Løsninger skal standardiseres i størst mulig grad på tvers av leilighetstyper.

Entreprenør skal inkludere nødvendige forutsetninger for normale avvik i eksisterende bygningsmasse.

Beskrivelsen inneholder i enkelte tilfeller eksempler på løsninger og føringer som angir ønsket funksjon og kvalitetsnivå. Det presiseres at totalentreprenøren har det fulle og hele ansvaret for prosjektering og skal videreutvikle, verifisere og komplett prosjektere alle løsninger i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og kontraktens funksjonskrav. Entreprenøren skal ved oppstart gjennomføre nødvendige registreringer og verifikasjoner av eksisterende forhold. Prosjekteringen skal tilpasses faktiske forhold i bygget.

Valgt entreprenør skal presentere prosjektert løsning og produkter for 2-, 3- og 4- roms leiligheter, 14 dager etter kontraktsignering, for Forsvarsbygg sin godkjenning før oppstart.

Entreprenør kvitterer ut nøkler fra Forsvarsbygg og tapte nøkler skal erstattes. Dersom entreprenør får masternøkkel og mister denne vil alle sylindre til Forsvarsbygg sine leiligheter i sameiet måtte erstattes.

Forsvarsbygg tar forbehold om finansiering samt at antall og/eller omfang justeres for å redusere total kostnad.

1.3 Kostnadssammendrag

		<i>Pris fra leverandør:</i>
1	Komplette leveranser og ytelser for alle arbeider i samsvar med vedlagt beskrivelse og underlag (totalpris ink. MVA).	Fylles inn i prisskjema.
2	Stykkpris på renovering av 2-, 3- og 4-romsleiligheter.	Fylles inn i prisskjema.
3	Opsjon	Renovering av 2-, 3- og 4-romsleiligheter, etter stykkpris, utover de allerede avtalte leiligheter.
Anbudsbefaring:		16.06.2026

1.4 Ønsket leveringstidspunkt

For dette prosjektet ønskes det utarbeidet en forenklet fremdriftsplan fra tilbyders side, som leveres sammen med tilbudet.

Valgt leverandør leverer detaljert fremdriftsplan med milepæler for prosjektet, senest fem dager før oppstartsmøte.

Ønsket oppstartstidspunkt	Uke 32
Ønsket ferdigstillelse	Uke 48
Leveringstidspunkt komplett FDVU: (Ref. behovsbeskrivelsens kap.00 og avtalens del III - C)	Uke 45

1.5 Endringer

- Dersom det oppstår forhold som kan medføre leveransesvikt eller -hindringer, skal dette varsles FB iht. avtalens bestemmelser.
- Leverandør skal uten ugrunnet opphold varsle FBs representant skriftlig dersom frister eller rimelig fremdrift ikke kan holdes.
- Endringer som omhandler kvalitet, fremdrift eller priskonsekvens skal varsles Forsvarsbygg i god tid før utførelse. Endringer med priskonsekvens skal formaliseres i egen tilleggsavtale før endringsarbeidene utføres. Kun signerte endringsmeldinger gir grunnlag for fakturering. (Referanse til avtalens Del-II)

1.6 Dokumentasjon

- Leverandørens fakturaer skal vedlegges spesifiserte oppgaver over arbeidstid og materialer som er medgått.
- Egenkontroll av utførte arbeider skal uoppfordret overleveres FB før ferdigbefaring / overtakelse
- Entreprenør skal oversende månedlige rapporter med angivelse av SHA, fremdrift, avfallshåndtering og økonomi.

1.7 Vedlegg

- a) Prisskjema
- b) Orienterende tegning av 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Mål og utforming av leiligheter kan avvike noe, entreprenør må kontrollere alle oppgitte mål.
- c) SHA-plan

Henvisninger	<p>På generelt grunnlag legges de krav og bestemmelser som fremkommer i viksomhetsdokumentet; «Del III-E2 Prosjekteringskrav for bygg og anlegg i Forsvarsbygg» til grunn for leveransen. Supplerende krav og bestemmelser som fremkommer i prosjektets kravdokument er:</p> <p>FDVU -Dokumentasjon</p> <p>Entreprenør skal utarbeide drift- og vedlikeholdsinstruks. (Norsk tekst) Dokumentasjon skal minimum inneholde originale datablad for samtlige komponenter levert i mappestruktur iht. NS 3451. FDVU skal inneholde plantegninger av leilighetene der infrastruktur fremgår.</p>
Kap.10 FDVU - Dokumentasjon	<p>Entreprenøren har ansvar for sammensetning og overlevering av komplett FDVU for alle arbeider til Forsvarsbygg. FDVU-dokumentasjon leveres elektronisk og skal leveres senest tre uker før ferdigbefaring. Dokumentasjonen leveres i norsk tekst. Datablader skal være på skandinavisk eller engelsk. FDVU er ikke å betrakte som komplett før Forsvarsbygg har fått tid til gjennomgang og bekreftet dette skriftlig.</p> <p>På generelt grunnlag skal avtalens del III –C legges til grunn for utarbeidelse av FDVU. Eventuelle prosjektspesifikke krav til FDVU vil der det er nødvendig bli gjennomgått og avklart i forbindelse med prosjektets oppstartsmøte.</p> <p>Av minimums krav til FDVU gjelder: (Listen er ikke uttømmende)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 Sikre (elektro). • Relevante datablad inkl. drift /vedlikeholds info. • Farge og type skal spesifiseres. • Dokumentert egenkontroll. • Bildedokumentasjon.
Kap.11 Miljø og avfall	<p>Alt avfall skal kildesorteres. Entreprenøren er ansvarlig for avfallshåndtering, transport og deponi inkludert alle kostnader for dette. Prising for avfallshåndtering i dette prosjektet skal inkludere alt avfall, herunder transport frem til eksternt godkjent avfallsmottak. Minimum sorteringsgrad er 90%.</p> <p>Byggeplass skal være utslippsfri.</p> <p>Alle produkter som tilføres leilighetene skal være svanemerket eller av tilsvarende miljøkvalitet.</p>
Kap.12 Møter Saksbehandling HMS	<p>HMS:</p> <p>Entreprenør skal ivareta HMS i prosjektet innarbeide SHA-plan i sitt eget HMS-arbeid. HMS-kortleser og HMS-reg skal benyttes i prosjektet.</p> <p>Møter:</p> <p>Deltakelse i møter, for dette prosjektet gjelder: Oppstartsmøte, byggemøter hver 14. dag og ferdigbefaring. Entreprenør kan også innkalles til særmøter ved behov.</p> <p>Rigg/drift</p> <p>Rigg/drift som entreprenør trenger for å gjennomføre prosjektet. Riggplass avtales med Forsvarsbygg og Apalløkk Sameie.</p> <p>Byggestrøm hentes fra underfordelinger.</p>
Kap.12 Riving /demontering/ Avfall:	<p>Følgende skal rives:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende kjøkkeninnredning demonteres og fjernes i sin helhet. Området klargjøres for ny kjøkkenløsning. • Eksisterende overflater på bad rives ned til egnet underlag. Fliser, veggplater, sanitærutstyr og innredning demonteres og fjernes. Underlag rengjøres og klargjøres for nye overflater. • Eksisterende peis i teglstein rives, herunder teglsten på gulv. Alt av rivemasser fjernes og området klargjøres for montering av nytt gulv og ny vedovn. • Alle eksisterende gulvoverflater demonteres og fjernes. Undergulv rengjøres og klargjøres for nye gulvoverflater. • Innvendig El.installasjon • Innvendig VVS installasjoner.
	Alle leiligheter
2. Bygg	<p>Innerdører</p> <p>Det leveres og monteres nye innerdører i tilnærmet lik farge og mønster som på inngangsdør. Dørene skal være slitesterke og egnet for normal boligbruk. Leveres og</p>

Revisjon:

	<p>monteres komplett med terskelfri karm. Utføringer, listverk og beslag inkludert dørvrider. Eksisterende dører med glassfelt erstattes med nye dører uten glassfelt, tilsvarende øvrige innerdører.</p> <p>Det monteres dørstoppere på fotlist ved alle dører for å beskytte vegger og dørblad mot slag og skader. Der det ikke er fotlist monteres dørstopper på gulv. Dersom forannevnte ikke er gjennomførbart for baderomsdører, finner entreprenør en pen og holdbar løsning for dørstopper.</p> <p>Skyvedører Eksisterende skyvedører i enkelte leiligheter pusses ned og overflatebehandles med egnet interiørmaling. Dørene justeres og smøres for å sikre bedre funksjon.</p> <p>Garderobe: Soverom uten garderober skal tilføres dobbelt garderobeskap med hvite, hengslede dører. Skapene skal fastmonteres og fuges rundt mot vegg. Eksisterende garderober får nye skapdører i tilsvarende utførelse som nye garderobeskap.</p> <p>Veggventil Veggventiler på yttervegg erstattes med nye friskluftventiler. Ventilene skal være isolert mot kondens og ising, og leveres med integrert insektsnetting.</p>
3.VVS	<p>Rør og utstyr Alt innvendig sanitærutstyr med tilhørende rør skal rives. Nye vann og avløpsrør etableres i respektive leiligheter fra eksisterende sjakter</p> <p>Avløpsrør pigges opp i gulv der det er påstøp, Sluk pigges opp skånsomt for ikke å bryte branncelle.</p> <p>Fordelerskap Det etableres fordelerskap med fordeling til bad og kjøkken. Nødvendige stoppekraner monteres. Avløp fra skap legges til rom med sluk.</p> <p>Viktig å tilrettelegge for tilgang til soilrørene som går igjennom blokkene hvis sameiet har tenkt å skifte ut rørene i etterkant.</p> <p>Waterguard Stoppekran på kjøkken med føler i og under kjøkkenbenk. Opplegg til oppvaskmaskin etableres eller byttes til nytt. Vaskerom uten sluk på gulv skal ha Waterguard.</p> <p>Vaskemaskin Opplegg til vaskemaskin etableres eller byttes til nytt.</p>
4.Elektro	<p>Elkraft Utskifting av all elkraft, kabling, brytere og stikkontakter, med unntak av fordeling. Ny installasjon skal utføres i henhold til Nek 400 – 2026.</p> <p>Fordeling</p>

Kursfortegnelse oppdateres. Fordelingen blir stående slik den er.

Varme

Ny varmekabel på bad med termostat og gulvføler. Panelovner i øvrige rom plasseres der det er hensiktsmessig.

Belysning

Utskifting av belysning til LED -armaturer med bryter. Nye lyspunkt i tak stue og over spisebord med dimmere.

Kjøkken

Ny kurs til frittstående komfyr med komfyrvakt.

Ny kurs til oppvaskmaskin med Waterguard.

Nye stikkontakter over kjøkkenbenk og led lys under overskap.

Ny dobbel stikkontakt til frittstående kjøleskap.

Ny stikkontakt til ventilatorvifte over komfyr.

Vaskemaskin/ tørketrommel

Nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel.

Bad

Utskifting av belysning til LED-armatur med bryter.

Tilkobling av speilarmatur med egen bryter.

Ny stikkontakt ved speil, dersom det ikke er fastmontert stikk i baderomsinnredning.

Det skal ikke monteres badromsvifte.

Fiber

Fiberkabel og punkter i leilighetene blir stående slik de er.

Entré

2.Bygg Overflater

Gulv	Vegg	Himling
Gulv leveres med lys enstavs klikkvinyll, inkludert nødvendig underlag og ferdig behandlede fotlister. Ved ujevnheter mot vegg, fuges fotlist i topp.	Vegger sparkles og pusses der det er behov for utbedring, før alle veggflater males. Vegger males 2 strøk i ønsket farge og glansgrad, som fastsettes av Forsvarsbygg.	Himling rengjøres og klargjøres for grunning og maling av hele takflaten i 2 strøk.

Stue

2.Bygg Overflater

Gulv	Vegg	Himling
Gulv leveres med lys enstavs klikkvinyll, inkludert nødvendig	Vegger sparkles og pusses der det er behov for utbedring, før alle veggflater males. Vegger	Himling rengjøres og klargjøres for grunning og maling av hele takflaten i 2 strøk.

	underlag og ferdig behandlede fotlister. Ved ujevnheter mot vegg, fuges fotlist i topp.	males 2 strøk i ønsket farge og glansgrad, som fastsettes av Forsvarsbygg.		
2.Ildsted	Vedovn Det leveres og monteres ny frittstående rentbrennende vedovn med røykrør, nødvendige tilpasninger, branntetting og forskriftsmessig tilkobling til eksisterende pipeløp. Forskriftsmessig ildfast gulvplate monteres på gulvet under ny vedovn.			
	Kjøkken			
2. Bygg	Gulv Gulv leveres med enstavs klikkvinyll i middels lys tone, inkludert nødvendig underlag og ferdig behandlede fotlister. Ved ujevnheter mot vegg, fuges fotlist i topp.	Vegg Vegger sparkles og pusses der det er behov for utbedring, før alle veggflater males. Vegger males 2 strøk i ønsket farge og glansgrad, som fastsettes av Forsvarsbygg.	Himling Himling rengjøres og klargjøres for grunning og maling av hele takflaten i 2 strøk.	
27.Kjøkken-Innredning.	Kjøkkeninnredning. Kvalitet: God slitestyrke, tilpasset utleiemarked. Skapplass skal ikke være mindre enn dagens løsning. Overskap fores opp til himling. Benkeskap fores ned med sokkel mot gulv, i front og på alle sider. Kjøkken: Lyse/hvite og slette fronter m/ håndtak i stål. Overskap med hyller, benkeskap med skuffer. Skuffer og skap med «soft Close». Under kum skal det være uttrekkbare kildesorteringsbøtter. Overskap til ventilator tilpasset med egen innredning. Annen innredning: 1stk bestikkinndeler for skuff. 1stk inndeler for skuff til kjøkkenredskap. Benkeplate: Komposittplate av god kvalitet. Farge mørk. 700mm dyp. Utsparing til kum/-mer. Pålimt heldekkende komposittplate mellom kjøkkenbenk og overskap på samme vegg som oppvaskkum, i samme farge som benkeplate. Fuges i alle overganger med farge tilsvarende benkeplate. Kum: Matt utførelse tilsvarende benkeplate, 2 stk underlimte kummer m/avrenning, med sentrert hull til armatur i bakkant. Ventilator: Uttrekk med lys og kullfilter. Tilluft: Ny tilluftsventil påmonteres ventilasjonskanal, tilpasses kjøkkeninnredning. Komfyr: Det må avsettes plass (60 CM) til komfyr i kjøkkeninnredningen. Oppvaskmaskin: Det må avsettes plass (60 CM) til oppvaskmaskin i kjøkkeninnredningen. Plass til kjøleskap: Det må avsettes plass til frittstående kjøleskap med fryser, på enden av kjøkkeninnredningen.			
3.VVS	Installasjon kjøkken. Alle rørarbeider skal være komplett. Skjult rør i rør system <ul style="list-style-type: none"> Rør i rør fra fordelerskap til kjøkkenbenk og tilkobling kjøkkenarmatur. 			

	<ul style="list-style-type: none"> • Avløpsrør til fallstamme. • Kjøkkenarmatur av god kvalitet m/stoppekran for oppvaskmaskin, ferdig for tilkobling oppvaskmaskin. • Det monteres avløpssett m/vannlås, m/kobling for oppvaskmaskin. 		
	Soverom		
2.Bygg	Gulv Gulv leveres med enstavs klikkvinyll i middels lys tone, inkludert nødvendig underlag og ferdig behandlede fotlister. Ved ujevnheter mot vegg, fuges fotlist i topp.	Vegg Vegger sparkles og pusses der det er behov for utbedring, før alle veggflater males. Vegger males 2 strøk i ønsket farge og glansgrad, som fastsettes av Forsvarsbygg.	Himling Himling rengjøres og klargjøres for grunning og maling av hele takflaten i 2 strøk.
	Ganger og korridorer		
2.Bygg Overflater	Gulv Gulv leveres med lys enstavs klikkvinyll, inkludert nødvendig underlag og ferdig behandlede fotlister. Ved ujevnheter mot vegg, fuges fotlist i topp.	Vegg Vegger sparkles og pusses der det er behov for utbedring, før alle veggflater males. Vegger males 2 strøk i ønsket farge og glansgrad, som fastsettes av Forsvarsbygg.	Himling Himling rengjøres og klargjøres for grunning og maling av hele takflaten i 2 strøk.
	Bad		
2.Bygg Generelt	Bad skal totalrehabiliteres. Eksisterende gulv og vegger rives fra innside ned til egnet underlag.		
2.Bygg Overflater	Gulv Gulv leveres med våtromsgodkjent vinylbelegg med sveisede skjøter og oppbrett på vegg, bak våtromsplater. Belegget utføres som tett og vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav for våtrom. Terskel bygges opp slik at vinylbelegg kan legges opp (50MM)	Vegg Vegger leveres med våtromsgodkjente baderomsplater som monteres på underlag med godkjent innfesting og tettes i henhold til leverandørens anvisninger. Alle skjøter, overganger og gjennomføringer utføres med godkjent tettesystem for våtrom.	Himling Himling rengjøres og klargjøres for grunning og maling av hele takflaten i 2 strøk.

	<p>og over terskel. Vinylbelegg avsluttes på utsiden av baderommets terskel, med et vinkelbeslag i aluminium eller tilsvarende. Vinylbelegg monteres forskriftsmessig tett mot nytt sluk.</p> <p>Fall i dusjsone 1:50, Øvrig skal ha fall 1:100</p>	Forsegles i bunn ved overgang til vinyl for å stanse damptrykk bak platene.		
3.VVS – installasjoner	<p>Avløpsrør Avløp komplett tilpasset nye innrednings- og planløsning.</p> <p>Skjult rør i rør system. Komplett «rør i rør» fra fordelerskap til utstyr. Installasjon tilpasset ny innredning og planløsning.</p> <p>Fastmontert utstyr. Følgende utstyr skal leveres komplett installert og montert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toalett; Vegghengt om mulig. sete/lokk og knapp. • Servant med servantskap (100 cm) inkl. servantbatteri, tilpasses baderom ved manglende plass. • Overskap tilsvarende servantskap med speil og LED-lys. • Avløpssluk i dusj; Med slukrist i rustfritt stål. • Dusjsett; Blandebatteri med stang og feste for hånddusj. • Dusjdører; Dusjdører B=90 cm • Såpehylle dusj. Rustfritt som henges til blandebatteri. • Knaggrekke. 4 veggmonterte rustfrie knagger. • Holder for toalettpapir; veggmontert i rustfri utførelse. • Toalettbørste: Frittstående i plast. 			

Eksempel eksisterende VVS.



